

VD-kommentarer årsbokslut 2016

A. Sammanfattning av genomförandet 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. 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.

Resultatet för 2016 efter finansnetto uppgår till -139 mnkr, att jämföra med utfall 2015, -152 mnkr och budget 2016 -150 mnkr. Det förbättrade resultatet beror främst på ökade intäkter från Tele2 Arena och Tolv Stockholm samt minskade kostnader för avskrivningar och räntor. Investeringarna för 2016 uppgår till 50,6 mnkr att jämföra med utfall 2015, 21,4 mnkr, och budget 2016 40 mnkr.

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 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. Under året inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken.

B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ett fåtal hyreskontrakt utgör SGA Fastigheters intäkter. Den största hyresgästen är Stockholm Live AB, f.d. SGA, med två huvudkontrakt samt Skyview-avtalet. Verksamheten i Tele2 Arena startade under 2013. Hyresintäkterna har ökat under perioden 2014-2016, vilket beror både på högre intäkter och lägre kostnader för verksamheten.

Bland de cirka 300 evenemang som genomfördes på arenorna under 2016 var en majoritet idrottsevenemang. Publiktillströmningen på fotbollsmatcherna är fortsatt god med en ökad andel kvinnor och barnfamiljer. Hammarby Fotboll hade ett publiksnitt på omkring 23 000 åskådare på sina hemmamatcher i Allsvenskan, vilket liksom de senaste åren är det högsta snittet i Norden. Totalt har de fyra arenorna haft 2,7 miljoner besökare under 2016. Tele2

Arena hade cirka 1,1 miljoner besökare, varav fotbollsmatcherna besöktes av 700 000 personer. Ericsson Globe hade 488 000 besökare, Hovet hade 382 000 besökare, Annexet hade 70 000 besökare. Dessutom hade SkyView 90 000 och Tolv Stockholm av 1,2 miljoner besökare.

I maj 2016 var Stockholm värd för Eurovision Song Contest, ett unikt evenemang då alla fyra arenor, Ericsson Globe, Hovet, Annexet och Tele2 Arena 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. Disney on Ice har under året haft hela 11 föreställningar i Stockholm Globe och blev en stor framgång. Under året har också flera konserter genomförts, bland annat med Adele, Rihanna, Rod Stewart och Justin Bieber i en fullsatt Tele2 Arena. Året avslutades med tre sålda Kent konserter i Tele2 Arena.

Sky View hade ett planerat underhåll under november 2016. Dessvärre behövde Sky View en fördjupad renovering, vilket ledde till nästan tre månaders stillestånd. Det ledde till 30-40 000 färre besökare än tidigare år samt en intäktsförlust avseende hyran om 200 000 kr samt ett extra underhåll om drygt en miljon kronor.

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. 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. 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.

Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm; den största hyresgästen är Stockholm Lokal Market Group, LMG som driver O'Learys, Boston Grill, Bambinos samt Holy Monkey & Karaoke Bar, som nu ska konverteras till Boston Lounge, ett nytt koncept med enklare maträtter, kaffe och bakverk. Tanken är att skapa en mötesplats som används flera timmar under dygnet. LMG driver även Bo Concept, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter i Tolv Stockholm. Övriga hyresgäster är Fars Förortsrestauranger AB som driver nattklubben Colosseum och Enzos som driver Taco Bar, som under 2017 ska utveckla sitt koncept till att även erbjuda sportunderhållning.

C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Årsbokslut

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 139 mnkr, en förbättring med 13 mnkr jämfört med 2015 (-152 mnkr) och med 11 mnkr jämfört med budget 2016 (-150 mnkr). Jämfört med 2015 förklaras resultatförbättringen främst av högre intäkter och minskade finansiella kostnader till följd av lägre utlåningsräntor. Jämfört med budget 2016 förklaras resultatförbättringen främst av högre intäkter men också av lägre kostnader för planerat underhåll och av lägre utlåningsräntor.

SGA Fastigheters intäkter utgörs av hyresintäkter från Stockholm Live AB (Arenabolaget), Tolv Stockholm samt parkeringsintäkter.

Intäkterna år 2016 uppgår till 98,1 mnkr och ökar med 26 mnkr jämfört med 2015 (72,0 mnkr) och med 29 mnkr jämfört med budget 2016 (69,0 mnkr). Framst förklaras detta av ökade hyresintäkter för Tele2 Arena 11,2 mnkr jämfört med 2015, och Tolv Stockholm, 7,1 mnkr jämfört med 2015 samt vinst vid försäljning av Arenagaraget om 6,4 mnkr.

De operativa kostnaderna uppgår till 75,6 mnkr och minskar med 3,3 mnkr jämfört med 2015 (78,9 mnkr). Framst beror detta på att kostnaderna för det planerade underhållet är 10,4 mnkr lägre än 2015, till följd av ändrade redovisningsregler som innebär att underhållskostnaderna fördelas på flera år som avskrivningar, istället för att kostnadsföras direkt. Personalkostnaderna ökar med 5,7 mnkr jämfört med 2015, framst beroende på avsättning för pension till följd av entledigande av VD.

De operativa kostnaderna är 9,2 mnkr lägre än budget 2016 (84,8 mnkr) vilket framst förklaras av lägre kostnader för planerat underhåll då dessa istället redovisas som investeringsutgift och fördelas ut på flera år i form av avskrivningar. Driftskostnaderna understiger budget med 3,3 mnkr beroende på lägre fjärrvärmekostnader i Tele2 och Tolv Stockholm. Personalkostnaderna är däremot 4,4 mnkr högre än budget beroende på avsättning för pension till följd av entledigande av VD.

Avskrivningarna uppgår till 77,5 mnkr och ökar med 0,8 mnkr jämfört med 2015 (76,7 mnkr) men är 2,9 mnkr lägre än budget 2016 (80,4 mnkr). Skattemässiga överavskrivningar avseende byggnadsinventarier uppgår till 20 mnkr.

Kostnaderna för reaförlust uppgår till 11,7 mnkr till följd av försäljning av del av Tolv Stockholm (Yttre Kommersiella Lokaler, YKL).

Den låga räntan har bidragit till relativt låga finansiella kostnader i förhållande till upplånat kapital och finansnettot uppgår till 47,6 mnkr, en minskning med 21 mnkr jämfört med 2015 och med 6,5 mnkr jämfört med budget 2016.

Investeringsutgifterna uppgår till 50,6 mnkr, vilket är 29,2 mnkr högre än 2015 (21,4 mnkr), framst beroende på investeringar i samband med Eurovision Song Contest i maj månad, samt kostnadsfört underhåll om cirka 10 mnkr. Bland de större investeringarna kan nämnas ombyggnad av lounger och loger i Globen, 14,3 mnkr, förbättring av wifi i Globen, 7,9 mnkr, förbättring av skalskyddet i Globen, 7,9 mnkr samt högtalaranläggning Globen och Annexet, 3,4 mnkr. Jämfört med budget 2016 (40 mnkr) är investeringsutfallet 10 mnkr högre beroende på att kostnader för planerat underhåll istället aktiveras som investeringsutgifter, som exempelvis ombyggnad av omklädningsrum i Hovet, 2,3 mnkr och förbättrat skalskydd i Globen, 7,9 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under 2016 såldes Arenagaraget till Stockholms Stads Parkerings AB. En tredimensionell fastighetsbildning genomfördes och garaget avyttrades per den 31 augusti 2016 och inbringade 247 mnkr och minskar lånenivån med motsvarande belopp. Försäljningen medförde en reavinst om 6,4 mnkr. De årliga hyresintäkterna kommer att minska med cirka 7 mnkr. Försäljningen är i enlighet med genomförandebeslutet för Tele2 Arena.

Bolaget har under 2016 även sålt en del av Tolv Stockholm (Yttre Kommersiella Lokalerna, YKL) till Klöver Fastighets AB och inbringade 21,5 mnkr men medförde en reaförlust om 11,7 mnkr. 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. En tredimensionell fastighetsbildning genomförs. Försäljningen av YKL bidrar till att minska bolagets lånebehov till viss del.

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.

D: Stora projekt och investeringar

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 färdigställdes i december och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Under året inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

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 idrottsarenor, 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.

Nya bostäder när Stockholm växer

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-

för SGA Fastigheter ansvarar för försäljningen av den norra byggrätten inklusive Hovetmarken.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

SGA Fastigheter har under året minskat energiförbrukningen med 2,5 procent.

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001 som ger bolaget ett ramverk av hög nivå i arbetet med ett klimatsmart Stockholm. En energi- och miljökartläggning har genomförts under 2016 utifrån vilken en åtgärdsplan har tagits fram med mål på kort och lång sikt inom respektive område.

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 Tele 2 Arena och Tolv Stockholm samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

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.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har tidigare genomfört en tillgänglighetsutredning kopplat till Stockholms stads *Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016*. Arbetet med att åtgärda de så kallade B-punkterna pågår och beräknas vara slutfört till årsskiftet. Bolaget har en representant i Funktionshinderrådet.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

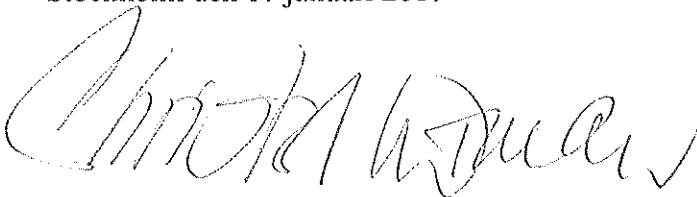
Bolaget har få anställda med liten personalomsättning och låg sjukfrånvaro. Vid nyrekryteringar eftersträvas mångfald gällande kön, ursprung och ålder.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

I syfte att locka en bredare publik utreds, i samarbete med evenemangsbolaget Stockholm live, hur tryggheten kan öka för exempelvis barnfamiljer vid fotbollsmatcher.

Bolaget ska enligt ägardirektiven göra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Den första kartläggningen gjordes under 2015. 2016 genomfördes den andra kartläggningen och arbetet kommer fortsätta med utgångspunkt från dessa.

Stockholm den 17 januari 2017



Christel Wiman, VD
SGA Fastigheter