

VD-kommentarer avseende tertial 1 2017

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 (med dotterbolaget Södra byggrätten Globen AB). Dotterbolagen har inte haft någon verksamhet under perioden. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Bolaget äger även f.d. Söderstadion-marken (norra byggrätten) samt mark söder om Tele2 Arena (södra byggrätten).

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.

Bolagets intäktssida har två huvudsakliga delar, dels arenorna med arenaoperatören, Stockholm Live (namnändrat från Stockholm Globe Arena) och dels Tolv Stockholm med en handfull hyresgäster. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet med Stockholm Live för att ha en god insikt i arenaverksamheten. Bolaget följer upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att den bidrar till Stadens evenemangsstrategi och Stockholms turistintäkter. För Tolv Stockholm arbetar bolaget aktivt med marknadsföring i samarbete med hyresgästerna.

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt byggande av nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter den 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt att bolaget i ett nästa steg ska ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Detta baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och kommer bland annat innehålla följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 och ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

SGA Fastigheter har uppdragit åt Exploateringskontoret att handha och ansvara för försäljning av den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Försäljningen genomförs som en Markanvisningstävling. Steg 1 i processen genomfördes i form av en anbudstävling på pris under slutet av 2016. Den 18 april påbörjades steg 2 som ett jämförelseförfarande av vad de fem vinnande anbudsgivarna från steg 1 vill utveckla på platsen. Deltagarna har fram till september 2017 på sig att inkomma med förslag. Därefter vidtar bedömningsarbetet. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är en positiv tillväxt i evenemangsmarknaden. Trots att fler arenor byggs och konkurrensen ökat så har SGA Fastigheters arenor stått sig väl. 2016 var ett lysande evenemangsår med Eurovision Song Contest med flera evenemang. 2017 bedöms bli ett mer normalt år och i tillägg märks 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.

Med en bokningshorisont på cirka sex månader är bedömningen när detta skrivs att evenemangs- och besöksvolym kommer att bli i linje med vad som antagits i budget för 2017. Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekonomiskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att intäkterna för arenaevenemangen och dess cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

Tolv Stockholm, under Tele2 Arena, är ett nöjes- och restaurangområde som beräknas ha c:a 1,4 milj. besökare i år, upp från 1,2 milj. 2016 vilket kommer ge bolaget ökade hyresintäkter

Exploateringskontorets uppdrag att sälja markrätter för utveckling kommer att bidra till att utveckla fastighetsvärdena, liksom Söderstadens utvecklingsprogram som kommer att öka tillväxten och aktiviteten i Globenområdet. Resultatet från steg 1 i markanvisningstävlingen är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Det föreligger alltså inte någon värdenedgång för SGA Fastigheter.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden januari-april 2017 uppgår till -41,2 mnkr, jämfört med -42,7 mnkr för motsvarande period föregående år.

Intäkterna för perioden minskar med 5,3 mnkr och kostnaderna minskar med 6,8 mnkr jämfört med föregående år. Intäkts- och kostnadsminskningarna beror främst på avyttring av garage samt lägre evenemangsvolym Tele2 Arena. Dessutom har projektkostnader varit lägre under perioden jämfört med föregående år.

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

Investeringarna under perioden uppgår till 2,7 mnkr, en minskning från 2016 då omfattande investeringar genomfördes tidigt under året för att vara klara inför Eurovision Song Contest.

Årsprognos

Bolaget prognos för 2017 uppgår till - 134,0 mnkr, detta då räntekostnader bedöms bli 5 mnkr högre mht högre faktisk räntesats än förutsatt i budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. Bolagets intäkter består främst av hyresintäkter där evenemangsbolaget Stockholm Live är den största hyresgästen. Bolaget arbetar aktivt med att få bättre insyn i och förståelse för Stockholm Lives verksamhet..

Sommaren är en viktig period i bedömningen av bolagets resultat, bland annat är många av de planerade underhållsåtgärderna beroende av tillgång till arenorna under sommaren. Sommaren 2017 på Tele2 Arena bjuder på konserter med Kiss, Celine Dion och Robbie Williams. Under tertial två och sommaren är också fotbollssäsongen på Tele2 Arena i full gång vilket är ytterligare en viktig del för bolagets intäkter. Eventuella justeringar görs därför i samband med tertialrapport 2.

Prognosen för investeringar uppgår till 20,0 mnkr kr i enlighet med budget.

D: Stora Projekt och Investeringar

Utredningsprojekt > 300 mnkr (Projekt enl. Utredningsbeslut i bolagsstyrelsen)

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt att bygga nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt att bolaget i ett nästa steg ska ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Detta baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och kommer bland annat innehålla följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen

Arbetet med det fördjupade underlaget ska blir färdigt i september 2017 och ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Avyttring av bolagets markinnehav är en viktig del i bolagets långsiktiga finansiering. Nuvarande markinnehav kan bidra till utvecklingen av vision Söderstaden och att Globen-området 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. Försäljningen genomförs som en Markanvisningstävling. Steg 1 i processen genomfördes i form av en anbudstävling på pris under slutet av 2016. Den 18 april påbörjades steg 2 som ett jämförelseförfarande av vad de fem vinnande anbudsgivarna vill utveckla på platsen. Deltagarna har fram till september 2017 på sig att inkomma med förslag. Därefter vidtar bedömningsarbetet. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bolaget arbetar för att möjliggöra att bostäder ska kunna byggas på bolagets mark. Exploateringskontoret arbetar på bolagets uppdrag med att sälja de norra tomterna genom en Markanvisningstävling. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017 och att detaljplanearbete kan ta vid därefter.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolaget arbetar för att möjliggöra att bostäder ska kunna byggas på bolagets mark. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017 och att detaljplanearbete kan ta vid därefter. Tillsammans med övriga intressenter fortgår arbete för att utveckla områdets attraktionskraft genom fastighetsutveckling, branding och drift samt ökad kännedom om Tolv Stockholm och Tele2 Arena. Tillsammans med evenemangsbolaget pågår arbete för att öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Bolaget har därför påbörjat arbete utplacera fysiska hinder för att förhindra fordonstrafik på Arenatorget.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Under tertial 1 har man påbörjat en verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen är att nå klassningen Miljöbyggnad Guld. Processen beräknas totalt ta ca 12 månader. Två medarbetare har påbörjat utbildning för att bli internrevisorer för energi- och miljöledningssystemet.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Nödvändiga godstransporter för bolagets räkning har i största möjliga utsträckning utförts hållbart och miljöanpassat. Resor inom Stockholm har nästan uteslutande skett kollektivt.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Arbete har påbörjats för att effektivisera sophanteringen för restauranghyresgästerna i Tolv Stockholm. Den sopcentral som finns hanterar både matavfallsinsamling och sopsortering. En ny entreprenör ska handlas upp och vägning av avfallet ska implementeras, både för uppföljning och korrekt debitering av respektive hyresgäst.

Stockholms miljö är giftfri

Planering för införande av stadens kemikaliehanteringssystem Chemsoft är påbörjad.

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. Sex platser för sommarjobb har tillhandahållits till arbetsmarknadsförvaltningen (ursprungligt åtagande fyra platser) och rekrytering av en Stockholmsjobs-tjänst pågår i samarbete med Jobbtorg Stockholm.

Administrativa projekt

Med tanke på bolagets begränsade administrativa resurser kan vi ha svårt att vara representerade i tillräcklig grad i de administrativa- och digitaliseringsprojekt som pågår, trots de fördelar projekten medför. Under perioden har vi deltagit i Sune, primärt implementeringen av OCRA, samt starten för eDok.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en upplyst mötesplats på Arenatorget, i form av ett paraply med inbyggd LED-teknik. Paraplyet ska belysas och anpassas efter tid och aktivitet i området. Till detta kommer sittplatser och på sikt kan även musik kopplas in. Eftersom kvinnor i genomsnitt upplever större otrygghet än män vid vistelse i publika miljöer med begränsad belysning och/eller med begränsad uppsyn är detta en viktig jämställdhetsfråga.

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

SGA Fastigheters hyresgäster ansvarar för verksamheten i bolagets fastigheter och lokaler, dels i arenorna via arenaoperatören Stockholm Live AB och dels i Tolv Stockholm via ett antal fristående restaurangaktörer. Bolaget har en dialog med hyresgästerna om jämställdhets- och jämlikhetsarbete och avser att kartlägga och följa upp hyresgästernas arbete rörande detta avseende aktiviteter och lokaler.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Årlig lönerrevision har genomförts. Ambitionen är att ha marknadsmässiga löner och ta hänsyn till genomförd kompetensutveckling. Flera medarbetare har under perioden påbörjat eller genomfört kompetensutveckling och därigenom fått utökade yrkesmässiga behörigheter.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla


Ett möte i Funktionshinderrådet har genomförts. Arbete är påbörjat för att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Kopplat till utredningsarbetet kring en modernisering av Ericsson Globe mm. har stor vikt lagts vid kommunikation med olika intressentgrupper. Direkt och indirekt har kontakt hafts med klubbar, partners, arrangörer, fans och supportrar m.fl. Detta kommer att fortsätta under det vidare fördjupningsarbetet.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram en handledning i avtalsförvaltning för att sedan kunna bedriva ett systematiskt uppföljningsarbete i enlighet med denna. En analys av inköp har gjorts kopplat till att avtal finns. Bolaget har anmält sitt intresse för att delta i central upphandling av e-upphandlingsstöd och avtalshanteringssystem inom ramen för projekt VINST.



Mats Viker, VD, SGA Fastigheter AB