

## VD-kommentarer avseende tertial 2 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) ingår. 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 som hyresgäst och dels Tolv Stockholm med en handfull hyresgäster. Avstämningarna 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 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 uppdrogs åt bolaget att ta fram ett fördjupat underlag på hur projektet ska genomföras. Under tertialet har arbete med det fördjupade underlaget pågått baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och har bl.a. berört följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen
- Avtal med Stockholm Live om att de lämnar nyttjanderätten till Hovet om modernisering genomförs.

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 för att behandlas vid styrelsemöte i bolaget den 5 oktober och sedan ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret genomför på bolagets uppdrag en Markanvisningstävling för norra byggrätten. Utvalda anbudsgivare ska i början av september inkomma med förslag på hur de vill utveckla på platsen. Därefter vidtar bedömningsarbete. Målet är att markanvisningsbeslut ska kunna behandlas av bolagets styrelse 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 samt många stora konsertevenemang i Tele2. Under 2017 bedöms beläggningen i Ericsson Globe, Hovet och Annexet ligga på samma goda nivå som för 2016, medan antalet större konsertevenemang i Tele2 Arena är betydligt färre. Ishockey- och fotbollsarrangemangen håller en stabil publiknivå. Företagsarrangemang ligger även de på en stabil nivå

Årets evenemangs- och besöksvolym bedöms bli något bättre än vad som antagits i budget för 2017 vilket påverkar resultatet positivt. Resultatmässigt genererar inte verksamheten, med nuvarande bokförda värden och finansiering, hyresintäkter som företagsekonomiskt kan försvara investeringarna i arenorna. Däremot är det så att arenaevenemangen med sina cirka två miljoner besökare bidrar till Stockholms turistekonomi med mellan 1,5 och 2 mdkr per år enligt Stockholms Lives analys.

Under 2016 och 2017 kan vi konstatera ett vikande publikunderlag till turistattraktionen Skyview. Diskussion pågår med Stockholm Live om hur publiktillströmningen kan förbättras.

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 bolagets fastigheter.

## **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

### ***Tertialbokslut***

Koncernens resultat för perioden januari-augusti 2017 uppgår till -69,4 mnkr, jämfört med -76,6 mnkr för motsvarande period föregående år.

Intäkterna för perioden minskar med 7,9 mnkr och kostnaderna minskar med 7,1 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. Räntekostnader har varit 7,8 mnkr lägre mht lägre räntnivå.

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 5,3 mnkr, en kraftig 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 – 108,4 mnkr mot budget – 129,0 mnkr, detta främst mht ökade intäkter (8,5) och låga underhållskostnader (16,6). I tillägg bedöms räntekostnaderna bli 5,1 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. Under sommaren har konserter med Kiss, Celine Dion och Robbie Williams genomförts på Tele2 Arena och fotbollssäsongen har varit i full gång. Totalt har Tele2 haft ca 380 000 besökare under tertial 2. Årets intäktsprognos har justerats upp med 3,5 mnkr.

Prognosen för investeringar uppgår till 13,0 mnkr kr mot budgeterat 20 mnkr. Orsaken till det förväntat lägre utfallet är senareläggning med hänsyn till ett eventuellt kommande moderniseringsprojekt och garantiarbeten på Tele2 Arena.

### **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 den 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt uppdrogs åt bolaget att ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Under tertialet har arbete med det fördjupade underlaget pågått baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och har bland annat berört följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen
- Avtal med Stockholm Live om att de lämnar nyttjanderätten till Hovet om modernisering genomförs.

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 för att behandlas vid styrelsemöte i bolaget den 5 oktober och sedan 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 delar av bolagets mark. Exploateringskontoret genomför på bolagets uppdrag en Markanvisningstävling för den norra byggrätten. Utvalda anbudsgivare ska i början av september inkomma med förslag på hur de vill utveckla på platsen. Därefter vidtar bedömningsarbete. Målet är att markanvisningsbeslut ska kunna behandlas av bolagets styrelse 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 delar av 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 delar av 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. Under tertialet har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna ökat avsevärt. Bolaget har därför påbörjat arbete för att utplacera fysiska hinder som ska förhindra fordonstrafik på Arenatorgen.

### **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. Den verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen är att nå klassningen Miljöbyggnad Guld, som påbörjades under tertial 1, har fortsatt. Totalt beräknas processen ta ca 12 månader. En medarbetare har genomfört utbildning och blivit godkänd för att genomföra internrevisioner av energi- och miljöledningssystemet. Avsikten är att ytterligare en medarbetare ska genomgå utbildningen.

### **3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

#### *Sommarjobb*

Bolaget sysselsatte i år totalt 6 st sommarjobbare (ursprungligt mål 4). Rekryteringen genomfördes i samarbete med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. Sommarjobbarnas arbetsuppgifter var en del av det löpande arbetet inom bolaget.

#### **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 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***

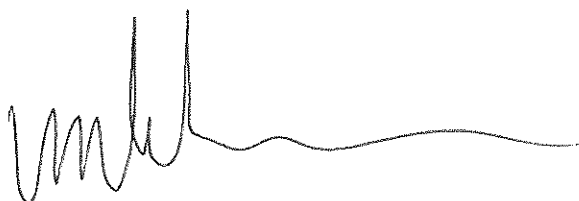
Ett möte i Funktionshinderrådet har genomförts. Arbete pågår för att underlätta för synskadade att säkert röra sig i Tele2 Arena.

***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.

***Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning***

Arbetet pågår för 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 och även tecknat medlemskap hos SKL Kommentus för att ha möjlighet att utnyttja de upphandlingar och avtal som erbjuds den vägen.



Mats Viker, VD, SGA Fastigheter AB