



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (11)
2017-11-13

Verksamhetsplan 2018

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	7
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	9

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Under perioden kommer bolaget fortsätta arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bolaget kommer också att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd kommer att genomföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet. Utredningen är ett underlag för ett kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

2016 inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Beslut tas i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen.

Under perioden kommer förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten att utredas.

Budget 2018 visar på ett resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.








1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 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. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

Tillsammans med evenemangsbolaget ska SGA Fastigheter öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik. Under perioden kommer pollare att monteras på torget mellan Ericsson Globe och Hovet för ökad säkerhet i området och minskad fordonstrafik. På en mer övergripande nivå ger en förändrad bild i samhället gällande säkerhet oss ett ökat fokus på trygghetsarbetet.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner</p>				Kontinuerlig uppföljning av fokusområden i CSR-strategin
 <p>Delta i arbetet med Globenområdet utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft</p>				Handlingsplan för fastighetsutveckling
 <p>Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden</p>				Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination
 <p>Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer</p>				Genomföra krisövning 2018
 <p>Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka</p>	 <p>Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls</p>	100 %		
				Arbetsplatser ska utformas så att fysiskt funktionshinder inte är ett hinder
				Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
 <p>Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den</p>				Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Under 2018 startar detaljplanarbetet via den exploatör som bolaget tecknar markanvisningsavtal för utvecklingen av den norra byggrätten.


Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %		Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt. En nära dialog med Stockholm Live sker för att säkerställa detta.







Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	Arenabesök	2 000 000		Öka antalet besökare till arenorna
	Besökare Tolv Stockholm	1 400 000		Öka antalet besökare till Tolv Stockholm
				Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe

2. Ett klimatsmart Stockholm


2.1 Energianvändningen är hållbar

Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giffritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet kommer bolaget bland annat arbeta med färdigställande av Tele2 Arena, Miljöbyggnad Guld. Bolaget fortsätter sitt förbättringsarbete enligt ledningssystemen ISO 50001 och 14001 mot *Ett klimatsmart Stockholm*.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2,5 %		
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	 Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	41 GWh	1785 GWh	
	Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %		
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	2 750 MWh	



2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

SGAF arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	

2.5 Stockholms miljö är giftfri








I samband med upphandlingar ställer bolaget krav på exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan. Bolaget har en upphandlingshandbok med riktlinjer från stadens program för upphandling och inköp. SGA Fastigheter följer stadens intentioner i den beslutade CSR-strategin som antogs av styrelsen under 2016. SGA Fastigheter bedriver ett arbete med att ansluta oss till kemikaliesystemet chemsoft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier			Införande av miljösystem Chemsoft
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen och kommer under perioden att arbeta mot att ta emot antingen praktikanter via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via arbetsmarknadsförvaltningen. 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. Planen är att ta emot en praktikant eller visstidsanställning per år och arbetet sker tillsammans med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyresintäkter från hyresgästerna där







evenemangs-bolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget.




Under perioden kommer såväl verksamhets- som ekonomisk granskning att genomföras av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

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

Bolaget fortsätter att arbeta med att effektivisera de ekonomiadministrativa processerna. Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under 2018 och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn). Ständiga förbättringsarbeten i bolagets fastighetsunderhållssystem, C-Works, pågår också.

Investeringarna uppgår under perioden till 35 mnkr per år bestående av olika typer av reinvesteringar kopplat främst till fastighetsunderhåll av Globen och Hovet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta				Bidra till utvecklingen av området kring Ericsson Globe
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	Uppföljning resultatmått driftsnetto	-1 Mnkr		Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Översyn processer fakturering
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	19 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	35 mnkr		Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				investeringar
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-110		
				 Följa upp evenemangssverksamheterna i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
				Internkontrollplan 2018



4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 kommer bolaget under perioden att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv. SGA Fastigheter har bland annat förstärkt belysningen under det gångstråk som leder runt Tele2 Arena, samt på Arenatorget.










Bolaget kommer fortsätta 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.

SGA Fastigheter kommer under perioden att kartlägga och följa upp hyresgästernas jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.			Utifrån årets jämställdhetskartläggning identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur fastighetsägarperspektivet

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin kommer att utvecklas vidare och få fler skarpa mål under 2018. 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex 	83	81	
	 Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2		
	 Index Bra arbetsgivare 	84	84	Kompetensutveckling
	 Sjukfrånvaro 	4 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2 %	tas fram av nämnden	

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet				Säkerhetsåtgärder Globenområdet

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Genomföra anpassningar för GDPR

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2017 och detta arbete fortsätter under 2018. Vi har vidare anslutit oss till SKL Kommentus under hösten 2017 för bättre möjligheter till bra upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade	90 %	85%	Kvalitetssäkring av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			upphandlingsprocessen
				Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar