



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

Sid. 1 (19)
2020-02-24

Utfallsrapport VB 2019

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

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svensk-kunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	4
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	7
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	7
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	7
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	7
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	8
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	8
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	8
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	10
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	12
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	12
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	15

Bilagor

Bilaga 1: SGAF Personalredovisningsblankett 2019

Bilaga 2: stora projekt 2019 SGA

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling

Under 2019 har bolaget fortsatt att arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Glädjande är att utvecklingen för evenemang på Tele2 Arena har varit god under året.

Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet med arenaoperatör för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bland möten kan nämnas strategiska möten, verksamhetsavstämningar och ekonomiska månadsmöten.

Bolagets arbete med hyresavtal för befintlig arenaoperatör har skett tillsammans med Stadshus AB samt jurist- och advokathjälp. Ambitionen är att ha ett nytt hyresavtal på plats under 2020.

Under 2019 har Bolaget påbörjat arbetet med implementering av ett nytt fastighetssystem för att höja kvalitén och effektiviteten i verksamheten. Ambitionen är att systemet ska vara i full drift första halvåret 2020. I samband med detta arbete pågår även en genomlysning av ett flertal processer och arbetssätt för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

Under 2019 har det genomförts ett flertal underhållsåtgärder i framförallt Globen samt Hovet, samt planering inför underhållspaket 2020. Bland åtgärder som kan nämnas är att en ny matchbelysning installerats i Hovet under sommaren 2019. Denna installation kommer leda till en avsevärd minskning av elförbrukning. Glädjande nog kommer Bolaget erhålla Stadens PINGVINPRIS för energieffektiviseringarna i detta projekt under början av 2020. Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är fortsatt viktiga men i dagsläget är tidplanen för modernisering inte fastställd.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Konsortiet kvarstår som vinnare av markanvisningstävlingen och ambitionen är att teckna ett markanvisningsavtal under de närmaste åren.

Utredningsarbetet för kommande avyttring av södra byggrätten fortsätter tillsammans med ägare.

Bolagets samlade investeringar uppgick till 15,0 mnkr under 2019. De budgeterade investeringarna 2019 uppgick till 69 mnkr. Den stora skillnaden mellan utfall och budget beror på ej fastställd tidplan för genomförande modernisering Globen.

Utfall helår ger ett resultat på -85 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner (-101 mnkr 2018).

Budget 2019 beslutades till -117 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner.

Förbättringen av resultatet beror till största del av följande tre delar:

- underhållsåtgärderna blev ej lika omfattande 2019 som planerat på grund av framflyttad tidplan (17 mnkr lägre kostnad).
- räntekostnaderna har sjunkit med 7 mnkr gentemot budget tack vare lägre räntenivåer än förväntat.
- Intäkterna på Tele2 Arena är klart bättre än budgeterat (+ 8 mnkr). Fler evenemang genomfördes än budgeterat samt att publiktillströmningen till fotbollen överträffade förväntningarna.

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. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort



Analys

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och 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. På grund av det interna organisationsarbetet som har genomförts under 2019 har bolaget inte haft möjlighet att ta emot en praktikant eller visstidsanställd.

Bolaget har tagit emot 6 stycken sommarpraktikanter under 2019 genom stadens försorg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	6 st	
	Analys SGA Fastigheter tog emot 6 stycken feriearbetare sommaren 2019. Denna nivå är rimlig för bolaget och en liknande nivå planeras för 2020.			
	Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	1	
	Analys Bolaget planerade att tillhandahålla 1 plats från jobbtorg Stockholm under 2019. Tyvärr har bolaget inte lyckats med detta till stor del beroende på organisationsförändringar som tagit tid och kraft.			
	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	6 st	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i



Analys

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Bolaget arbetar även för att Stockholm Live och arrangörer ska säkerställa att alla besökare till event på våra arenor

passerar säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samverkar bolaget med Stadsdelsförvaltningen för ökad trygghet i globenområdet.

2018 genomfördes ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2019-2020:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera.




Tryggt och välkomnande med ökad belysning.





Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under december 2019 monterades det ny belysning vid entrén till Tolv Stockholm.

Ambitionen är att ge ett mer välkomnande och samtidigt tryggt entréområde.

Under 2019 har ledningsgruppen i Bolaget genomfört krisledningsövningar för att öka kunskapen för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation. Bolagets VD har även deltagit i krisledningsövning med arenaoperatören Stockholm Live. Vidare deltar Bolagets ledningsgrupp i Stockholm Stads arbete gällande totalförsvar för Stockholmsregionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att tillsammans evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet				 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Det pågår ett arbete med att säkerställa visitering på alla evenemang i området tillsammans med hyresgäst och arrangörer. Bolaget deltar på ett flertal säkerhetsgenomgångar inför evenemang som uppvisar en högre säkerhetsrisk.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.				






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser				 Aktuella åtgärder inom risk och sårbarhetsarbetet Analys Bolaget har under 2019 arbetat med de risker som identifierats inom RSA; vissa i form av kortare insatser, andra med längre horisont. Som exempel kan nämnas att SGAF kommer att ingå i krisövning i Globenområdet januari 2020. Andra exempel är att bolaget under 2019 haft ännu tätare dialog med hyresgästerna för att minimera de risker som identifierats där hyresgästen är en viktig faktor. Därtill har krisledningsgruppen för bolaget utbildats under 2019 samt uppgraderat krisledningsplanen. I övrigt har bolaget fortsatt arbetet med att strukturera upp rutiner för t.ex. avtalsefterlevnad. Övriga risker har hanterats i det ordinarie och löpande arbetet för bolaget. Bolaget identifierade 13 åtgärder i risk- och sårbarhetsanalysen för 2019 som har hanterats under året.
	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	100 %	
	Analys SGA Fastigheter identifierade totalt 18 sårbarheter av olika dignitet, och 13 av dem har SGAF valt att arbeta vidare med (<i>inte "åtgärda"</i>), varav flertalet ingår i bolagets löpande verksamhet och arbetsmiljö- och säkerhetsarbete. Många av sårbarheterna har även ett beroende till andra aktörer, så som hyresgäster, arrangörer och verksamheter i området. Ett fåtal av dessa ser bolaget behöver extra fokus, och därför jobbar bolaget med dessa sårbarheter tillsammans med berörda aktörer under 2019-2020. Det gäller stort och smått, från led-ljus istället för värmeljus till bengaler under matcher.			

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

●

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
	Analys Det långsiktiga arbetet med avyttring fortsätter tillsammans med Stadshus AB.	Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.		
 Fortsatt genomföra kartläggningar av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.	Ja	Ja	
	Analys Kartläggningen för 2019 väntas vara klar i slutet av januari 2020. Bolaget väntar in material från Arenaoperatören under Januari. Under 2019 har arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder för att alla ska känna sig välkomna till arenorna fortsatt. Bolaget kommer inte utföra någon kartläggning 2020 gällande evenemang på arenorna. Bolagets ökade fokus på rollen som fastighetsägare gör att bolaget prioriterar frågor som rör säkerhet och tillgänglighet i arenaområdet. Själva evenemangen sköts av vår hyresgäst tillika arenaoperatör.			

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

●

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

●

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
SGA Resor inom arbetet ska vara hållbara	SGA ● Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %	100 %	
	Analys Dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med tunnelbana eller buss. Kontinuerlig information att vi följer detta sker med all personal i Bolaget.			
	SGA ● Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %	100 %	
	Analys Tele 2 arena bekräftades för miljöbyggnad guld hösten 2018 enligt energiverifiering. Den planerade ombyggnationen av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

—

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

—

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring







●

Analys

Bolaget arbetar långsiktigt med projektet modernisering Globen för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat. Ett arbete pågår med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. Ambitionen är att genom innovativa och digitala lösningar kunna modernisera Globen och framtidssäkra en bra arenaupplevelse. Enligt gällande tidplan kommer arbete resultera i ett underlag för upphandling våren 2020.

Genom ett deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar vi till att tillvarata bolagets och Stadens intressen.

Bolagets VD har under 2019 deltagit i styrgrupp för stadens evenemang.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				<p> Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination genom deltagande i samsällighetsföreningen.</p> <p>Analys Arbete pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc för Globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Under 2019 har åtgärder främst inom skyltning genomförts. Även för Tolv Stockholm pågår ett arbete med att öka attraktiviteten tillsammans med aktuella aktörer. Vår ambition är att få till ett inbjudande och tryggt entreområde. Bland annat har förstärkt belysningen vid entreområdet till Tolv Stockholm genomfört i december 2019.</p>
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				<p> Styrgruppsdeltagande för utveckling Stockholm Entertainment District.</p> <p>Analys Bolagets VD har under 2019 deltagit i styrgrupp för utveckling av Söderstaden och tillvaratagit bolagets intressen. Bolaget deltar även aktivt i utvecklingsarbetet gällande slakthusområdet.</p>
 Tillsammans med Stockholm Business Region stärka Stockholms attraktionskraft inom evenemang				<p> Samarbetsforum Evenemang Stockholm</p> <p>Analys Bolaget deltar aktivt i Stadens samarbetsforum för evenemang i Stockholm.</p>






2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö





Analys

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, *Giftfritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningarbete. Utöver de indikatorer som finns som del av miljöprogrammet arbetar bolaget bland annat arbeta med färdigställande av Tele2 Arena. Detta arbete beräknar bolaget att slutföra under 2020. Bolaget erhöll verifiering Miljöbyggnad Guld under oktober 2018 för Tele2 Arena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att energieffektivisera sina verksamheter så att stadens mål om minskad energieffektivisering uppnås	  Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	0 %	2,5 %	
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har inte uppfyllt målet om energiminskning på minst 10 % för åren 2016-2019.</p> <p>Utfallet för perioden 2016-2019 visar på en energiminskning mellan 2016 och 2019 som är obefintlig. Den stora utmaningen för bolaget är att energiförbrukningen är starkt kopplat till antalet evenemang samt evenemangssort som genomförs i bolagets arenor. 2019 är ett starkt evenemangsår med stora konserter i Tele2 Arena som genererar betydande energiförbrukning. Det kan nämnas att görs en jämförelse mellan 2016 och 2018 (där 2018 var ett svagare evenemangsår i Tele2 Arena) så var energiminskningen drygt 8%. Bolaget har anställt en teknisk chef med specialistkompetens inom energi och Bolagets ambition är att jobba intensivt med energifrågor som berör både Stockholm Globe Arena som bolag samt våra hyresgäster.</p>			
 Arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi				 Åtgärder energieffektiviseringar
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört samt planerat underhållsåtgärder för Ericsson Globe samt hovet. Bland åtgärder finns ett flertal som innebär möjligheter till energieffektiviseringar. Under sommaren 2019 genomfördes byte av matchbelysning på hovet vilket har minskat energianvändningen avsevärt för vår hyresgäst. Bolaget kommer erhålla</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>PINGVINPRISET i början av 2020 för det lyckade arbetet med matchbelysningen.</p> <p>Bolaget anställde under 2019 en teknisk ansvarig med specialkompetens energi. Denna person kommer att få ett särskilt ansvar för våra energieffektiviseringar framöver.</p> <p>Bolaget har beslutat att energiarbete är ett fokusområde i kommande verksamhetsplan 2020.</p>
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.				<p> Materialåtervinning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har identifierat främst våra byggåtgärder som ett område där återvinning kan ske än mer systematiskt än idag. Under 2019 har bolaget byggt om det egna kontoret. De möbler som ej kunde användas av oss hanterades genom stadens tjänst Stocket återbruket.</p>
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier	100 %	100 %	
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har slutfört arbetet med registrering av alla Kemikalier i Chemsoft. Därefter har vi övergått till ett förvaltningsläge för där vi ska bibehålla denna standard för våra kemikalier. Alla våra produkter ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier.</p>			
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			
	 Köpt energi (GWh)	9,2 GWh	12 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. För 2019 har köpt energi uppgått till 9,2 GWh			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	39,5 MWh	40 MWh	
	Analys Soldriften har fungerat enligt plan 2019. Årsmål om 40 MWh är beräknat från anläggningens kapacitet och vi når nästan målet med ett utfall på 39,5 MWh.			

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Analys

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.

Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en avgörande förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Bolaget har genomfört såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av arenahyresgästen tillsammans med extern part. Fokus är främst mot kostnadsmassan på Tele2 arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt.

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har genomförts under året och arbete har genomförts med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Genom ett effektivt och strukturerat arbetssätt kommer bolaget kunna sänka kostnaderna.








Bolaget har genomfört ett arbete med att minska andelen inhyrd personal och konsulter under perioden. Bolaget har bemannat upp organisationen internt vilket innebär högre personalkostnader men en än större besparing på externa kostnader.





Bolaget arbetar aktivt med begreppet affärsmässighet. Detta innebär att vi kontinuerligt pratar om vikten av rätt inköp till rätt kostnad. Detta involverar alla i bolaget så både drift- och administrativa kostnader ska hanteras korrekt och med kostnadsfokus.

Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt. En dialog är pågående gällande bolagets markinnehav med Stadshus AB.

Investeringarna uppgår under 2019 till 15,0 mnkr. Planeringsarbete pågår för en rad åtgärder som kommer genomföras under 2020.

Budget investeringar totalt för 2019 är 69 mnkr. Den stora differensen beror främst på att tidpunkten för modernisering Globen är framflyttad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.				 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ska fortsätta att arbeta tillsammans med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.
				Analys Arbetet med att skapa förutsättningar för kommande avyttring av södra byggrätten pågår. För den norra byggrätten så fortsätter arbetet tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadsavdelningen samt Stadshus AB. Bolagets VD är ansvarig för aktiviteten från bolagets sida.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader	17,1 %	19 %	
	Analys Bolaget når uppsatt mål för andelen administration och indirekta kostnader och redovisar 17,1% vilket är nästan 2% bättre än uppsatt mål gällande 2019.			
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-78,26 %	69 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Under 2019 har investeringarna uppgått till 15,0 mnkr främst kopplade till utredning Globen samt matchbelysning hovet. Utfallet för helår är klart lägre än budgeterade 69 mnkr då större investeringar kopplat till Globen är framflyttade. Planeringsarbete för kommande åtgärder pågår. En projektledare anställdes i september vilket har ökat tempot för investerings- och underhållsprojekt vilket kommer märkas tydligt under 2020.			Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe. Beslut om när genomförande av moderniseringsdel sker är i dagsläget svår att bedöma.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-85	-117	 Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat
	<p>Analys</p> <p>Årets resultat efter finansnetto (-85 mnkr) är avsevärt bättre än budgeterat (-117 mnkr). Detta beror främst på tre olika delar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - underhållsåtgärderna blev ej lika omfattande 2019 som planerat på grund av framflyttad tidplan (17 mnkr lägre kostnad). - räntekostnaderna har sjunkit med 7 mnkr gentemot budget tack vare lägre räntenivåer än förväntat. - Intäkterna på Tele2 Arena är klart bättre än budgeterat (+ 8 mnkr). Fler evenemang genomfördes än budgeterat samt att publiktillströmningen till fotbollen överträffade förväntningarna. 			<p>Analys</p> <p>Bolaget genomför månadsvisa avstämningar med Stockholm Live gällande evenemangssverksamhet och ekonomiredovisning. Detta arbete ska fortsätta samt utvecklas för att än bättre kunna säkerställa rätt intäkter och kostnader för Bolaget.</p>
	 Uppföljning resultatmått driftsnetto	100 %	-9 Mnkr	 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
	<p>Analys</p> <p>En indikator för Bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftsnetto för bolaget är de delar som är påverkbara inom drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftsnetto.</p> <p>För 2019 är Bolagets årsmål -9. Årsmålet påverkades stort av de underhållsåtgärder som planerades i samband med modernisering Ericsson Globe (17,5 mnkr). Utan dessa skulle driftsnetto således målsatts till +8,5 mnkr. Nu har stor del av dessa åtgärder ej genomförts på grund av framflyttad tidplan så satt årsmål blir inte en korrekt jämförelse mot utfall 2019. Utfallet 2019 blev +18 mnkr för detta nyckeltal. Förutom de minskade underhållskostnaderna är ökade intäkter på Tele2 Arena den enskilt största faktorn för det förbättrade resultatmålet. Därutöver kan nämnas att intäkter för fakturering tjänster hyresgäst ökar vilket bekräftar att Bolagets arbete med driftsnetto och affärsmässighet bär frukt.</p>			<p>Analys</p> <p>Arbete pågår både internt och externt mot hyresgäst. Det är viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning. Bolaget har haft genomgång med all personal för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor. Arbete har även skett under 2019 gällande interna guidelines för komplexa delar i kontrakt och gränsdragningslistor. Vidare har prislistor för tjänster som erbjuds hyresgäst bearbetats och uppdaterats sommaren 2019. Bolaget genomför även en mer grundläggande analys av alla ärenden i nuvarande fastighetssystem under en månad för att säkerställa rätt agerande.</p>

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Analys

Innovation:

Under hösten 2019 påbörjades ett digitaliserings- och strukturarbete gällande bolagets ritningar. Ambitionen är att få bättre tillgänglighet till ritningarna samt ett effektivt flöde som harmoniserar med det nya fastighetssystemet som ska införas. Arbetet slutförs under början av 2020.

Under 2019-2020 kommer bolaget införa ett nytt fastighetssystem vilket möjliggör en ökad digitalisering samt moderna tidssparande hjälpmedel. I samband med detta ses även ett flertal processer och arbetssätt över för att skapa ett effektivare bolag.

Bolaget har förberett sig inför eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under våren 2020 (tyvärr försenat) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Under november 2018 inleddes även ett samarbete med KTH för att bättre tillvarata framtidens digitala möjligheter. Detta arbete kommer pågå fram till 2020.

Medarbetare:

Bolaget anställde 2018 en utvecklingschef som bland annat har till uppgift att strukturera upp vår upphandlingsprocess. Idag är vår struktur för upphandlingar inarbetad och kostnadseffektiv. Eftersom vi är ett litet bolag använder vi stadens upphandlingar i stor utsträckning och kompletterar med upphandlingar som är verksamhets specifika. Alla medarbetare har deltagit i genomgångar i hur inköpsprocessen går till samt hur LOU används. Se även aktivitet "vidareutveckla bolagets inköpsstrategi".

Resultaten från senaste medarbetarundersökning januari 2019 visade på en förbättring av medskapandeindex från 66 till 79 och att bolagets ambition att vara en bra arbetsgivare bekräftas. Bolaget vill fortsätta den positiva utvecklingen och har bland annat höga mål gällande kompetensutveckling i gällande affärsplan. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Under hösten 2018 inleddes ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult. Syftet är att utveckla bolaget till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Under 2019 har detta arbete fortsatt med bland annat värdegrund, mål och vision nerbryten i bolaget samt övningar på hur den egna effektiviteten kan utvecklas.

Upphandling/inköp:

Bolaget jobbar aktivt med att förebygga korrupktion och jäv. Årliga genomgångar genomförs av VD inom området och alla anställda är väl medvetna att bolaget har nolltolerans mot korrupktion och jäv. Bolaget undersöker årligen om anställda har sidouppdrag och VD godkänner/avslår eventuella sidouppdrag. Vidare är det nolltolerans att använda bolagets upphandlade leverantörer privat.




Bolaget har aktivt arbetat under 2019 med avtalstecknanden och avtalsefterlevnad. Se även aktivitet "vidareutveckla bolagets inköpsstrategi".






Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordning. Bolaget har











ett dataskyddsbud som hanterar utvecklingen framåt. Mognadsanalysen från hösten 2018 är analyserad och delar är medtagna i den dagliga verksamheten.



Lokaler:

Bolaget har under 2019 byggt om befintliga egna lokaler för att uppnå bättre effektivitet och förbättrad arbetsmiljö. Genom denna ombyggnation har vi på befintliga ytor kunnat tillskaffa oss fler mötesrum och bättre pausytor vilket har varit efterfrågat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys Bolaget har genomfört två gemensamma aktiviteter under 2019. Det är viktigt för sammanhållningen att verkligen ta sig tid för detta.			
				 Behålla, utveckla samt rekrytera personal
				Analys Bolaget bedriver en kompetensbaserad rekrytering där mångfald baserad på kön, ursprung och ålder eftersträvas. Under 2019 har bolaget bedrivit ett utvecklingsarbete för samtliga anställda med en extern verksamhetskonsult. Arbetet syftar bland annat till att hitta bättre arbetssätt och ett affärsmässigt förhållningssätt både mot kunder och leverantörer. Under april 2019 genomfördes en konferens för alla anställda där fokus låg på personlig utveckling och egen effektivitet. Under hösten har arbetet fortsatt med bland annat gemensamt arbete gällande mål både på kort och lång sikt. Bolaget har ersättningsrekryterat en teknisk chef under våren samt en projektledare som började under september månad. Bolaget satsar även på annan utbildning och har en egen aktivitet för att följa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				upp detta.
				 Kompetensutveckling
				<p>Analys</p> <p>Vi fortsätter med vårt mål om 5 kompetensutvecklingsdagar per anställd och år. Det är av stor vikt att alla anställda har möjlighet att utvecklas i sin yrkesroll. Under 2019 har vi genomfört sammanlagt 3,5 gemensamma utvecklingsdagar. Därutöver har det även skett individuella utbildningar för att bibehålla eller öka kompetensen. Totalt sätt överträffar bolaget uppsatt mål om 5 kompetensutvecklingsdagar per person.</p>
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.				 Vidareutveckla bolagets inköpsstrategi
				<p>Analys</p> <p>Under 2019 har bolaget under ledning av vår utvecklingschef arbetat strukturerat med att identifiera vårt nuläge avtalsmässigt. Därefter har bolaget upphandlat respektive hanterat avtalsområden. Stadens upphandlingar är centrala i detta sammanhang och viktiga för ett litet bolag som SGA fastigheter.</p>
 Säkerställa stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler som är underhållna och ändamålsenliga utifrån verksamheternas behov				 Underhållsoptimering Bolagets lokaler
				<p>Analys</p> <p>Bolaget genomför under hösten 2019 samt våren 2020 ett byte av fastighetssystem. Ett av målen med detta mer moderna system är att underhållsplaneringen ska förbättras. Vår ambition är att genom ett mer strukturerat arbete i ett modernt system bli mindre personberoende samt genom bättre underhållsplanering/-optimering kunna tillhandahålla byggnader i bra skick.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetsätt				 Samarbete med KTH Open Lab
				Analys Bolaget har inlett ett samarbete med KTH gällande möjligheter att finna innovativa lösningar på en kommande modernisering av Globen. Arbetet ska bland annat utmynna i ett förfrågningsunderlag som planeras att finnas färdigt under våren 2020.
				 Samarbetsprojekt med KTH RISE
				Analys Utvecklingsprojekt med KTH RISE för att möjliggöra smart underhåll av infrastruktur. Bolaget deltar med forskningsobjekt i form av taklösningar. Arbetet kommer fortsätta under 2020.
	   Aktivt	79	82	
	Analys Bolaget hade en turbulent tid med hög personalomsättning under 2018. Under 2019 har organisationen åter blivit fulltalig och resan uppåt i index är startat. Bolaget höjde medskapandeindex från 66 till 79 i mätningen januari 2019. Bolaget hoppas och tror att denna resa ska fortsätta även i kommande mätning januari 2020.			
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	95 %	90 %	
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Under 2019 har fler ramavtal upphandlas i de fall inte stadens upphandling finns. Samarbetet med SKL Kommentus fortsätter med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.			
	  Index Bra arbetsgivare		85	
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas i senaste undersökning då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro	5,4 %	4 %	
	Analys Under perioden har bolaget haft två längre sjukskrivningar. Sjukfrånvaron har minskat under året men vi når inte målet om 4% sjukfrånvaro.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	2 %	
	Analys Korttidssjukskrivningen är fortsatt mycket låg inom bolaget.			

Personalredovisningsenkät för 2019

Rapporterande bolag:
Kontaktperson:
Mailadress och telefonnummer:

SGA Fastigheter AB
Anders Ranefall
anders.ranefall@sgafastigheter.se 08-508 353 52

Färgmarkeringen i enkäten avser tillsvidareanställda inkl. provanställda som är månadsavlönade, ej timavlönade.

Färgmarkeringen i enkäten avser tidsbegränsat anställda (exkl. provanställda) som är månadsavlönade, ej timavlönade.

Färgmarkeringen i enkäten avser samtliga månadsavlönade, ej timavlönade.

Tillsvidareanställda inkl. provanställda + Tidsbegränsat anställda (som är månadsavlönade)

Medelantalet årsarbetare under 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Medelantalet årsarbetare, avtalad arbetstid	antal	Avser avtalad arbetstid för månadsavlönade. Se flik "Definitioner" för exempel på uträkning.	14,08	4,17	18,25
Antal anställda 31 dec 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal anställda	antal	Avser månadsavlönade. För definition se av antal anställda se flik "Definitioner".	14	4	18
Antal anställda chefer 31 dec 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal chefer (Observera att bolagets VD ska inkluderas)	antal	Avser månadsavlönade. Som chef definieras de personer som i medarbetarenkäten anges som chefer plus bolagets VD (VD:n ingår inte i medarbetarenkäten).	3	1	4
Tid	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Avtalad arbetstid under 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Avtalad arbetstid	timmar	Avser månadsavlönade.	26785	8141	34926
Sjukfrånvaro under 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Sjukfrånvaro i tidsperioder	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Sjukfrånvaro som varat i 1-14 dagar, ange sjukfrånvaron i timmar	timmar	Avser månadsavlönade.	214	86	300
Sjukfrånvaro som varat i 15- dagar eller fler, ange sjukfrånvaron i timmar	timmar	Avser månadsavlönade.	0	1589	1589
SUMMA sjukfrånvarotimmar	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Sjukfrånvaroprocent, stadens definition	procent	Avser månadsavlönade.	0,80%	20,57%	5,41%

Tillsvidareanställda inkl. provanställda (som är månadsavlönade)

Antal tillsvidareanställda inkl. provanställda 31 dec 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tillsvidareanställda inklusive provanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	14	4	18
varav antal heltidsanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	14	4	18
varav antal deltidsanställda	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	0	0	0
Personalförändring under 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tillsvidareanställda inkl. provanställda som har avslutats under året (oavsett orsak)	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	2	1	3
varav antal tillsvidareanställda inkl. provanställda som slutat på egen begäran under året	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	2	1	3
Antal tillsvidareanställda inkl. provanställda som rekryterats under året	antal	Avser tillsvidareanställda (inkl. provanställda) som är månadsavlönade.	3	1	4

Tidsbegränsat anställda exkl. provanställda (som är månadsavlönade)

Tidsbegränsat anställda (exkl. provanställda) 31 dec 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal tidsbegränsat anställda (exkl. provanställda)	antal	Vikariat, Allmän visstidsanställning, Säsongsanställning, projektanställda. Ej timavlönade.	0	0	0

Timavlönade

Timavlönade under 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal timavlönade timmar under 2019	timmar		322	0	322

Bolagens ledningsgrupp och styrelse

Ledningsgrupp och styrelse 31 dec 2019	Mått	Definition	Män	Kvinnor	Totalt
Antal i bolagets ledningsgrupp	antal		3	1	4
Antal i ordinarie styrelse	antal		4	1	5
Antal som är suppleanter i styrelse	antal		1	4	5

Kommentarer till siffrorna 2019

Här beskriver ni kortfattat eventuella "större" personalförändringar som skett under år 2019 och beskriver orsaken till detta.

Om det är något ytterligare som påverkar siffrorna i flik 2 "personalredovisningsblankett", positivt eller negativt i jämförelse med föregående år så vill vi även att ni beskriver/kommenterar/förklarar detta här, t ex ökad sjukfrånvaro, långtidssjukfrånvaro, kompetensutvecklingsinsatser, kompetensförsörjningssatsningar, digitalisering inom HR, färre konsulter och mer verksamheter i egen regi, nya rapporteringsrutiner, större verksamhetsförändringar, betydlig ökning/minskning av antalet anställda osv.

Under 2019 har en av våra kvinnliga medarbetare varit långtidssjukskriven vilket leder till att procentsiffran för sjukfrånvaro för kvinnor blir väldigt hög. Personen är tillbaka på 50 % vilket även beräknas fortgå under första halvåret 2020.

Summering samtliga investeringsprojekt 2019

Bolagsnamn: AB

INVESTERINGSPLAN 2018

Investering	2019
Fördelade på:	
<i>Summa Strategiska investeringar */Nyproduktion</i>	
<i>Summa Strategiska investeringar/Ombyggnad</i>	12
<i>Summa Ersättningsinvesteringar **</i>	3
Total SUMMA INVESTERINGAR	15

* Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar som skapar en större nytta än vad staden har idag.

** Ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.