



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2021-04-15  
Ärende 5  
Dnr 2021/18

Handläggare: Anders Ranefall  
Telefon: 08-508 353 52

Till styrelsen

## **BUDGET 2022 MED INRIKTNING 2023-2024 OCH INVESTERINGAR TILL OCH MED 2026**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att godkänna budget 2022 med inriktning för 2023-2024, samt investeringar 2022-2026

Stockholm 2021-03-31

Mats Viker  
VD



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2021-04-15  
Ärende 5  
Dnr 2021/18

## ÄRENDET

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för budget 2022 med inriktning för 2023-2024, samt investeringar 2022-2026.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden:

Resultat (koncernen)	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022	Inriktning 2023	Inriktning 2024		
Resultat före skatt och boksluts-dispositioner (mnkr)	-154,2	-106,1	-101,0	-92,0	-84,5		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022	Inriktning 2023	Inriktning 2024	Inriktning 2025	Inriktning 2026
Mnkr	38,3	28,0	27,7	17,7	11,8	11,0	10,0

### Sammanfattande kommentar

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. Dessutom äger bolaget mark norr om Ericsson Globe (norra byggrätten) och söder om Tele2 Arena (södra byggrätten).

Bolagets utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av:

- Fortsatt verksamhetsutveckling där arbetsätt, processer och systemstöd står i fokus.
- Underhållsarbete för främst Ericsson Globe där både investeringar och underhåll ska genomföras.
- Det fortsatta arbetet med bolagets fyra byggrätter.



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2021-04-15  
Ärende 5  
Dnr 2021/18

### **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets budget 2022 är -101,0 mnkr, inriktning 2023 -92,0 mnkr och inriktning 2024 -84,5 mnkr. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av mark sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid kan uppnås på sikt.

När detta skrivs är bolaget fortfarande mycket påverkade av Coronakrisen och effekterna av viruset är svårbedömt både på kort och lång sikt. Evenemangsverksamheten i arenorna är inställda eller framflyttade och det finns idag ingen säker bedömning när arenaoperatörens verksamhet kan ta fart igen. SGA Fastigheter noterar att få evenemang kommer att genomföras under 2021 och för 2022 är det svårbedömt. Arenaoperatören bedömer dock att 2022 ska bli ett bra evenemangsår. I denna treårsplan budgeterar SGA Fastigheter efter ett normalår, de vill säga ordinarie verksamhet och ett genomsnittligt evenemangsår. Osäkerheten gällande hur turistattraktionen Skyview kommer fungera under 2022 är också påtaglig. En viss försiktighetsbedömning är därför gjord för Skyview.

För Tolv Stockholm är nuläget mycket allvarligt. Restaurangverksamheten går på knäna med tappad omsättning på uppemot 90 procent. SGA Fastigheters bedömning i dagsläget är att för 2022 finns möjlighet till en normal verksamhet. Bolaget tar dock höjd i 2022 års budget för att stödja verksamheterna i Tolv Stockholm; detta innebär inte att hyror reduceras utan att SGA Fastigheter planerar för att genom marknadsföring synliggöra Tolv Stockholm och höja dess attraktionskraft.

SGA Fastigheter fortsätter arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet för att förbättra bolagets resultat. Bolagets arbete med arenaoperatören för att arbeta fram mer affärsmässiga hyreskontrakt fortsätter och ambitionen är att dessa finns på plats under 2021.

Under 2020 har bolaget implementerat ett nytt fastighetssystem, vilket ger moderna tidssparande arbetssätt. Även andra systembyten ger möjligheter till ökad digitalisering. Ett flertal processer och arbetssätt har setts över för att skapa ett effektivare bolag. I samband med detta skapas även en integration mellan ekonomisystemet och fastighetssystemet. Planen är att allt ovan är genomfört under 2021 och att SGA Fastigheter kan "skörda frukterna" av detta 2021 samt framöver.

SGA Fastigheter har under år 2017-2021 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och detta utgör ett underlag för kommande genomförandebeslut. En upphandling



Tjänsteutlåtande  
Styrelsemöte 2021-04-15  
Ärende 5  
Dnr 2021/18

genom konkurrenspräglad dialog genomförs och i dagsläget är bedömningen att ett reviderat inriktningsbeslut alternativt ett genomförandebeslut kan ske i slutet av 2021 eller i början av 2022. Planen att Ericsson Globe ska utvecklas för att åter vara en arena av hög klass ligger fast. Tillsammans med underjordiska träningsrinkar, där Hovet står idag, kan Globen framtidssäkras för att bland annat kunna möta stadens ambitioner om att genomföra internationella mästerskap. Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta medtagen i budget 2022 med inriktning 2023-2024.

Under våren 2020 till hösten 2021 är SGA Fastigheters tillgång till byggnaderna avsevärt mycket högre på grund av färre evenemang och ingen publik. Detta har resulterat i att bolaget har genomfört och genomför avsevärt mycket mer investeringar och underhållsåtgärder än tidigare planerat, men till budgeterad kostnad. Bland större åtgärder kan nämnas ventilation, toaletter, golv och ytskikt i Globen. Arbete som genomförts 2020 samt 2021 har varit lyckosamt och ger lägre underhållskostnader än tidigare planerat för kommande treårsplan.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till:

28,5 mnkr för 2022.

20,3 mnkr för 2023.

16,0 mnkr för 2024.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. I framlagd budget för 2022 med inriktning 2023-2024 är en försäljning inte medräknad till följd av pågående planering i Slakthusområdet.

Investeringar som planeras att genomföras under perioden kan främst kopplas till reinvesteringar i Globen. Dessa består bland annat av moderna toalettpaket, energieffektiva belysningsåtgärder och utbyte av golv i publika ytor. Eftersom en upphandling, genom konkurrenspräglad dialog, pågår för Globenprojektets modernisering är investeringsvolymerna för denna del mycket svårbedömda i dagsläget. Energiinvesteringar för att minska SGA Fastigheters energiförbrukning är prioriterade i kommande investeringsplan. Under 2021 genomförs en omfattande utredning gällande energieffektiviseringar, vilket kommer leda till åtgärder under kommande år. Bland åtgärder som är aktuella är en omfattande utökning av bolagets solcellsanläggningar.

Bolagets totala investeringar uppgår till:

30,2 mnkr för 2022

20,4 mnkr för 2023

11,8 mnkr för 2024

11 mnkr för 2025

10 mnkr för 2026

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Vid event som bedöms kunna bli oroliga läggs extra resurser där. SGA Fastigheter arbetar med Stockholm Live och arrangerar för att säkerställa att alla besökare till event på våra arenor ska passera säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samverkar bolaget med Stadsdelsförvaltningen för ökad trygghet i Globenområdet.

Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut med start under 2021 till ett bombsäkert utförande. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom jättekrukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar.

Under perioden 2022-2024 fortsätter arbetet med åtgärder för att öka tryggheten i området.



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

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med bombsäkra papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Bolaget arbetar vidare med riskminimering inom en rad områden. Bland annat skärps rutinerna för inpassering, bakgrundskontroller och identifikationskort.

Bolaget bidrar även i arbetet med Slakthusområdet gällande frågor kring hur flöden av besökare, såväl gående som bilburna, påverkar utformningen av lösningar kring gator och gångstråk.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna	 Fortsätta	Bolagets arbete fortsätter både internt och med externa parter i Globenområdet. Bolaget är en viktig part i områdets samfällighet och driver på gällande förbättringar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		för trygghet och säkerhet.

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt





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



Ett arbete fortsätter med att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Globen i samband med kommande modernisering. Upphandlingen för att skala ned Ericsson Globes arenarum är en s.k. konkurrenspräglad dialog, där tre anbudsgivare är kvar inför den slutliga upphandlingen och ett reviderat inriktningsbeslut alternativt ett genomförandebeslut planeras att ske i slutet av 2021 eller i början av 2022.

Coronakrisen som är pågående när detta skrivs kommer påverka besöksnäringen även framgent. I princip hela evenemangsbranschen har det väldigt tufft just nu. Risken att viktiga arrangörer och leverantörer för Bolaget försvinner eller tappar kompetens är påtaglig.

Bolaget ska fortsätta att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna. Pågående förhandling om nya hyreskontrakt fortsätter och ambitionen är att erhålla tydligare gränsdragning och mindre komplicerad uppföljning.









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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare	 Fortsätta	I samband med underhålls- och investeringsprojekt som genomförs i Globen säkerställs att tillgänglighet för olika besökskategorier är god. Bland annat är det viktigt att antalet rullstolsplatser är tillräckliga.
 Delta i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området	 Fortsätta	Bolaget deltar aktivt i styrgrupp för Söderstadens utveckling tillsammans med bland annat explo och Sbk. Frågor gällande gåendeinflöden och fordonstrafik till och från arenorna är en av många viktiga frågeställningar att bevaka.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta att följa utvecklingen av den nationella och internationella evenemangsverksamheten och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att stärka attraktionskraften och möta de krav som ställs på verksamheten	 Fortsätta	<p>Bolagets arbete inom ramen för Globens nedskalning är av stor betydelse. Bolaget tillskaffar sig ökad kunskap om hur marknaden inom evenemangsunderhållning ser ut och vad framtiden har att erbjuda. Under 2020 och 2021 sker bevakningen av nationell och internationell evenemangsverksamhet digitalt och Bolagets ledningsgrupp och VD i synnerhet deltar i olika sammankomster. Bolagets ambition är att i framtiden även kunna genomföra studiebesök för att öka kunskapen om evenemang både för arenor och andra fysiska platser.</p>

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

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. Bolaget har infört Kommes som verktyg för att få ännu bättre ordning på upphandlingar och avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att användningen av plast ska fasas ut så långt som möjligt i stadens verksamheter	 Fortsätta	<p>Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan</p>
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Fortsätta	<p>Utredning pågår gällande utökning av befintlig solcellsanläggning.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiverande åtgärder så att stadens mål om ökad energieffektivisering uppnås	 Fortsätta	<p>Bolaget genomför energieffektiveringar i befintliga byggnader samt utreder vad för åtgärder som kan utföras framledes. En energieffektiveringskonsult bistår Bolaget i arbetet att få fram handlingsplaner gällande energiåtgärder.</p>
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till	 Fortsätta	<p>Bolaget planerar för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten		även efter Covid19.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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



Bolaget genomför såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. Fokus är mot kostnadsmassan på Tele2 arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt. Fortsättningen på detta arbete är bland annat beroende av hur förhandlingarna fortlöper med arenaoperatören gällande hyreskontrakt. Bolaget genomför tillsammans med ägare ett arbete med att finna hyreskontraktslösningar gentemot arenahyresgäst som är ekonomiskt långsiktigt hållbara. Detta arbete pågår och beräknas att slutföras under 2021. Eventuella effekterna av detta arbete är inte medtaget i budget för 2022 och inriktning 2023 samt 2024.

Arbetet pågår med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet ger nu resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Bolaget har infört Kommers som verksamhetsverktyg.

Det lyckade underhållsarbetet under 2020 och 2021 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att vårt underhållsbehov under kommande år sjunker.

Ett arbete är inlett tillsammans med Strawberry gällande utbyggnad av hotellet. SGA Fastigheter har fått planbesked beviljat och arbetet med detaljplan förväntas starta under 2021, med färdig detaljplan ca 2024.

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.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Fortsätta	För den långsiktiga möjligheten att uppnå ett resultat i balans är avyttringarna av befintliga markinnehav avgörande. Bolaget jobbar vidare med de påverkningsbara delarna som innefattar både intäkter och kostnader. Ambitionen är att vårt interna nyckeltal gällande





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		påverkningsbart resultat alltid ska vara positivt.

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Bolaget implementerade under 2020 ett nytt fastighetssystem. Under 2021 har arbetet fortsatt med att skapa bättre processer och arbetssätt inom Bolaget. Digitalisering och ett ökat användande av smarta hjälpmedel är viktiga parametrar i detta arbete. Genom detta införande av ett nytt systemstöd kommer bolaget även bli avsevärt mindre sårbart för personalomsättning då information lagras strukturerat på samma ställe. Exempelvis finns numera Bolagets totala underhållsbehov där som bas för prioriteringar och planering. Detta utvecklingsarbete övergår till ett förvaltningsläge under 2021 men med ett fortsatt fokus på ständiga förbättringar. Effekterna av detta utvecklingsarbete kommer att få fullt genomslag under 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt delta i stadens organisation för kategoristyrning	 Fortsätta	Bolaget deltar aktivt i Stadens arbete med kategoristyrning.
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	 Fortsätta	Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra bygrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB. Arbetet med detaljplan för hotellutbyggnad med tillhörande markförsäljning fortsätter. Gällande Tolv Stockholm med eventuell utbyggnad och/eller försäljning så fortsätter Bolagets arbete under kommande år.
 Ha en god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året och vidta åtgärder för att hålla givna budget. Utveckla sin innovationsledningsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt	 Fortsätta	Bolaget fortsätter arbetet med att förbättra processer och arbetssätt. Ett arbete pågår under 2021 tillsammans med extern ramupphandlad part för att skapa ett än mer effektivt och fokuserat Bolag. Under 2021 kommer även ett modernt utdataverktyg att införas vilket kommer ge oss förbättrade uppföljningsmöjligheter inom de flesta områden. Exempelvis utvecklar Bolaget uppföljningen av projekt för bland annat än större prognossäkerhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Säkerställa att stadens inköp är marknadsmässiga, konkurrensneutrala och säkerställer hög kvalitet och kostnadseffektivitet	 Fortsätta	Bolagets införande av KOMMERS har inneburit ännu bättre ordning och reda. Ett systematiskt arbete med tecknande av ramavtal genomförs. Bolaget genomför få direktupphandlingar och när så sker hanteras varje tillfälle strukturerat och affärsmässigt.

### Bilaga

Grupperad sammanställning, förslag till budget 2022 och inriktning för 2023 och 2024