



ÅRSREDOVISNING 2021

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden.....	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat.....	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Förväntad framtida utveckling	7
Personal.....	7
Miljö	8
Förslag till vinstdisposition (kronor)	9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING.....	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDESANALYS.....	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	15
Allmän information	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER	18

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemang av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter. Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor som kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har slagit hårt mot bolaget och en betydande del av intäkterna har uteblivit. En kontinuerlig dialog förs både med hyresgästerna på Tolv Stockholm och arenahyresgästen för att erhålla intäkter och samtidigt verka för hyresgästernas överlevnad.

Under 2021 har bolaget arbetat intensivt för att tillsammans med hyresgästen Stockholm Live skapa bättre förutsättningar för parterna att bedriva arenaverksamhet. Sedan 2013 har Stockholm Live och SGA Fastigheter haft två olika hyresavtal att förhålla sig till, vilket suboptimerat verksamheterna och skapat onödigt administrativt arbete. Arbetet under 2021 mot ett konsoliderat avtal har varit ett mycket viktigt steg i kommande genomförandebeslut gällande modernisering Avicii Arena.

Arenaoperatören genomförde den 19 maj 2021 namnändring på världens största sfäriska byggnad från Ericsson Globe till Avicii Arena. Namnet är en hyllning till en av vår tids största svenska artister och en symbol för att främja psykisk hälsa bland unga.

Under 2021 har bolaget fortsatt genomföra ersättningsinvesteringar och underhållsåtgärder i framförallt Avicii Arena. Rådande situation med få evenemang i arenorna har lett till att bolaget har kunnat utföra avsevärt mer åtgärder än planerat. Eftersom arbeten har kunnat genomföras rationellt och utan avbrott finns goda möjligheter att genomföra det totala planerade underhållet i under en avsevärt kortare tidsperiod än tidigare planerat.

Arbetet med moderniseringen av Avicii Arena har fortsatt under 2021. Totalt har bolaget investerat 11,4 mnkr i projektet under 2021. Under sommaren 2021 avslutades upphandlingen för den del av

moderniseringen som rör arenarummet och nedskalningen. Ett starkt team hjälper SGAF att planera för hur bolaget ska modernisera arenan inför framtiden. Att säkerställa genomförandet, att vi uppnår rätt lösningar för arenans framtid, tidplan och beslutad ekonomisk ram är den högsta prioriteten. Ambitionen är att ett genomförandebeslut kan föreläggas SGAF:s styrelse i mars och i kommunfullmäktige i maj 2022.

Bolagets investeringar uppgick till 34,8 mnkr under 2021. De budgeterade investeringarna 2021 uppgick till 28 mnkr. Bolaget har genomfört avsevärt fler åtgärder än planerat under 2021 tack vare den ökade tillgången till arenorna.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten kommer att fortsätta när förutsättningarna för en modernisering av Avicii Arena är klarlagda och beslutade.

Bolaget arbetar aktivt för en kommande avyttring av södra byggrätten. Det arbetet är dock beroende av framdriften av utvecklingen av Slakthusområdet.

Bolaget har startat ett arbete med hur en utveckling av Tolv Stockholm kan ske.

Planbesked avseende en eventuell utbyggnad av Quality Globe Hotel erhöles i början av 2021. Avsikten är att byggrätten ska säljas till ägaren av det befintliga hotellet som i så fall genomför exploateringen. Emellertid är vi ännu inte överens om pris för byggrätterna. Bolaget har genomfört värderingar samt har en dialog med Exploateringskontoret och Stadshus AB om fortsättningen.

Bolaget deltar aktivt i utvecklingsarbetet gällande Slakthusområdet och Söderstaden.

Utfall helår ger ett resultat på -145,1 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner (-154,2 mnkr 2020). Budget 2021 beslutades till -106,1 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Budget 2021 baserades på ett normalår på grund av den stora osäkerheten som pandemin innebär.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2021 har få evenemang med normal publikkapacitet kunnat genomföras. Under de avslutande omgångarna av fotbollsallsvenskan hösten 2021 lättades restriktionerna vilket innebar större publikmängder. Exempelvis tog Hammarby emot AIK inför fullsatta läktare i oktober 2021. I september 2021 slogs ett nytt publikrekord för damer då 18 537 åskådare bevittnade matchen mellan Hammarby och AIK.

Avicii Arena invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under första halvan av 2021 har bolagets arenahyresgäst hyrt ut arenan för Padelverksamhet. Dock med ett avbrott i mars 2021 då konståknings-VM genomfördes utan publik. Under andra halvan av 2021 kunde bland annat ett stort E-sport event samt konsert med Zara Larsson genomföras med publik under november månad.

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Ericsson Globe. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har nyttjats i mycket begränsad omfattning under 2021.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm. Under 2021 har evenemang främst utan publik kunnat genomföras. Bland annat genomfördes Melodifestivalen 2021 utan publik i arenan under februari och mars månad.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan utan eller med begränsad publik under 2021.

Tolv Stockholm, i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. Hyresgästerna har det mycket tufft med kraftigt minskad omsättning under 2021. Nattklubben har varit stängd stor del av 2021.

Under 2019 genomfördes det ca 280 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 2,1 miljoner besökare. Under 2020 genomfördes 143 evenemang med sammanlagt 0,4 miljoner besökare. Under 2021 genomfördes 151 evenemang med sammanlagt 0,5 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016) från och med 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2033-12-31. Stockholm Live AB ägs av ASM Global.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

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.

SGA Fastigheters resultat före skatt och bokslutsdispositioner för år 2021 uppgår till -145,1 mnkr (-154,2 mnkr), att jämföra med budgeterat resultat om -106,1 mnkr. Under 2021 har rådande situation slagit hårt mot bolagets intäkter och tappet är drygt 39 mnkr i förhållande till budget. Intäkterna har sjunkit kraftigt både från arenahyresgästen samt hyresgästerna på Tolv Stockholm. Bolaget har även minskade intäkter från Skyview, evenemangsservice och parkering.

Årets avskrivningar uppgår till 75,5 mnkr vilket är 1,6 mnkr högre än budgeterade avskrivningar. Avvikelsen beror på större andel invärderat än budgeterat för 2021 till följd av en gynnsam möjlighet att genomföra åtgärder.

Investeringarna uppgår under 2021 till 34,8 mnkr. Budget investeringar totalt för 2021 var 28 mnkr. Planerat underhåll uppgår under 2021 till 25,8 mnkr och dess budget till 32,3 mnkr. Bolaget har kunnat genomföra avsevärt mycket mera åtgärder då rådande situation gett oss möjligheten att arbeta störningsfritt både med investeringar och med underhåll. Utfallet består till stor del av projekt gällande golv, toalettpaket, belysning och ventilation i Avicii Arena. Differensen för utfall investeringar kontra investeringsbudgeten beror på fördelningar mellan underhåll och investeringar under 2021. Denna omfördelning beror på vad som utträttats i projekten och hur dessa kostnader värderats. Dock pareras ökningen på investeringsbudgeten, på grund av fördelningar, med motsvarande minskning av underhållskostnader.

2020 uppgick investeringarna till 38,4 mnkr.

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	38 561	31 811	81 771	62 135	71 586
Rörelseresultat	-125 610	-131 998	-60 543	-70 902	-61 479
Resultat e. finansiella poster	-145 116	-154 180	-84 829	-100 915	-98 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 499	-76 953	-5 977	-24 168	-20 517
Balansomslutning	3 595 016	3 611 896	3 580 684	3 639 226	3 608 723
Soliditet ⁽¹⁾	14,1 %	14,0 %	14,2 %	13,7 %	11,8 %
Medelantal anställda	19	18	18	15	17

(1) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt. Dock har de underhållsåtgärder som genomförts under 2019 och 2020 förlängt livslängden för Hovet. Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Den tekniska utvecklingen kommer att bli särskilt viktig framöver då dagens besökare förväntar sig service och utbud som är beroende av den tekniska utvecklingen. Tele2 Arena har förutsättningarna för denna typ av servicefunktioner tack vare den moderna tekniken medan det finns begränsningar för det i de äldre arenorna. Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2021 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat skyltning, sittplatser och förbättrad belysning. Vidare finns en rad åtgärder som kommer genomföras under de närmaste åren. Bland annat kommer behållare för skräp inom området bytas till en med bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Genom SGAFs deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar bolaget till att tillvarata arenaverksamhetens intresse. Bolaget ser att genom sin kunskap kan SGAF bidra till att det kommande Slakthusområdet och det befintliga arenaområdet kan skapa positiva synergieffekter och vidareutveckla besöksnäringen för Stockholm.

Förväntad framtida utveckling

Ett nytt hyresavtal med arenaoperatören Stockholm Live som ersätter de två befintliga startar 1 mars 2022. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa detta nya hyresavtal har parterna skapat möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket ska gynna Stockholms stads evenemangs- och besöksnäring. Under januari 2022 godkändes förslaget till konsoliderat avtal i SGAF:s styrelse, koncernstyrelsen samt av Stockholm Lives styrelse. Avtalet träder

i kraft 1 mars 2022. Ambitionen är även att detta nya avtal ska förbättra bolagets hyresintäkter. I det konsoliderade avtalet finns både en fast hyresdel samt en omsättningsbaserad del som gynnar bägge parter vid en ökad omsättning.

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning och bokförda värden. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med att utveckla den norra byggrätten är pågående och markanvisningstävling är genomförd. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium när tidpunkten bedöms vara rätt. Arbetet med att ta fram detaljplan påbörjas därefter av vinnande konsortium och försäljningen av byggrätten sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med bolagets ägare, Stockholms Stadshus AB.

Bolaget erhöll i Januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter kan prövas i detaljplan. Detta innebär att möjligheterna för SGA Fastigheter att sälja mark för detta ändamål har ökat. Emellertid är man ännu inte överens om pris för byggrätterna. Bolaget har genomfört värderingar samt har en dialog med Exploateringskontoret och Stadshus AB om fortsättningen.

Bolaget deltar fortsatt i utvecklingen av Söderstaden och Slakthusområdet.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i senast genomförda externa fastighetsvärdering från december 2021.

Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 0,9 % totalt för 2021 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 0,9 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget har sedan mars 2020 varit indelat i två grupper som ej mötts fysiskt. Uppdelningen är gjord med ambitionen att verksamheten ska kunna fortgå även om det skulle inträffa en större smittspridning i den ena gruppen. Under 2021 har all personal som ej behöver besöka arbetsplatsen arbetat från hemmet.

Miljö

Under 2021 har bolaget arbetat aktivt med energioptimering och utreda kommande energiåtgärder. Bland annat utreds möjligheten till utökad solcellsanläggning på Tele2 Arena. Under rådande situation 2021 med färre evenemang har även förbrukningen sjunkit i förhållande till normala år. Totalt är förbrukningen 9,3% lägre än 2019. Dock är förbrukningen 5,4% högre än 2020 då ännu färre evenemang genomfördes.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena samt att transporter utförda i tjänsten, så långt det är möjligt, sker hållbart och miljöanpassat. Resor i tjänsten sker till största del med tunnelbana, tåg och buss.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 155 644
Årets resultat	-450 835
	<hr/>
	-547 606 478
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-547 606 478
	<hr/>
	-547 606 478
	<hr/> <hr/>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 17,18	38 561	31 811
		38 561	31 811
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,18	-66 417	-65 088
Personalkostnader	3	-22 268	-22 125
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-75 452	-76 596
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		-34	0
Rörelseresultat		-125 610	-131 998
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	0	1
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-19 506	-22 183
Resultat efter finansiella poster		-145 116	-154 180
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållet koncernbidrag		145 000	154 000
Resultat före skatt		-116	-180
Uppskjuten skatt	9,10	-335	-1 013
ÅRETS RESULTAT	19	-451	-1 193

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 755 361	2 747 980
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	438 649	466 484
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 003	78 843
		3 264 014	3 293 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	134 919	126 138
		135 120	126 338
Summa anläggningstillgångar		3 399 134	3 419 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 606	10 977
Fordringar hos koncernföretag		145 712	154 584
Aktuell skattefordran		727	559
Övriga fordringar		4 458	10 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 379	15 254
		195 882	192 252
Summa omsättningstillgångar		195 882	192 252
SUMMA TILLGÅNGAR		3 595 016	3 611 896

BALANSRÄKNING

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36

1 000 216 1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-547 156	-545 962
Årets resultat	19	-451	-1 193

-547 606 -547 156

Summa eget kapital

452 610 453 060

Obeskattade reserver

14 67 734 67 734

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 302	2 089
Uppskjuten skatteskuld	10	122 323	113 207
Övriga avsättningar		36 772	44 726

161 397 160 022

Kortfristiga skulder

Checkkredit	15	2 885 711	2 899 798
Leverantörsskulder		13 606	15 248
Skulder till koncernföretag		423	998
Övriga kortfristiga skulder		741	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12 794	14 199

2 899 246 2 931 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 595 016 3 611 896

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2020	180	1 000 000	36	-545 849	-113	454 254
Disposition av föregående års resultat				-113	113	0
Årets resultat					-1 193	-1 193
Utgående balans per 31 december 2020	180	1 000 000	36	-545 962	-1 193	453 060

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	180	1 000 000	36	-545 962	-1 193	453 060
Disposition av föregående års resultat				-1 193	1 193	0
Årets resultat					-451	-451
Utgående balans per 31 december 2021	180	1 000 000	36	-547 156	-451	452 610

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDEANALYS

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-125 610	-131 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		75 452	76 596
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		299	340
Reavinst försäljning anläggningstillgångar			
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		34	
Erhållen ränta			1
Erlagd ränta		-19 506	-22 183
Betald inkomstskatt		-168	290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-69 499	-76 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-4 755	14 642
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-7 707	-20 070
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-2 217	6 957
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-9 541	-4 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93 718	-80 176
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-46 194	-38 380
Likvid försäljning anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 194	-38 380
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar			
Erhållet koncernbidrag		154 000	97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		154 000	97 000
Årets kassaflöde		14 088	-21 556
Likvida medel vid årets början		-2 899 798	-2 878 243
Likvida medel vid årets slut	15	-2 885 711	-2 899 798
Förändring likvida medel		-14 088	-21 556

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller när det är sannolikt att skatteskulden kommer att regleras.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som gäller när det är sannolikt att underskottsavdraget kommer att nyttjas.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	20-50 år

Våtutrymmen	20 år
Lokal	25-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hysesgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Nettoomsättning	38 561	31 811

Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2021	2020
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	376	280
skatterådgivning	13	
övriga tjänster		35
Summa	390	315

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
Medelantal anställda	19	18
antal män på balansdagen	13	13
antal kvinnor på balansdagen	5	5
Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen		
<u>Styrelseledamöter</u>		
antal män	3	3
antal kvinnor	2	2
<u>Övriga befattningshavare</u>		
antal män	4	4
antal kvinnor	1	1
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	13 917	13 310
varav styrelse, VD och vice VD	2 388	1 634
varav övriga anställda	11 528	11 675
Sociala kostnader	8 209	8 524
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	3 799	4 705
- VD och vice VD	1 075	1 700
- övriga anställda	2 723	3 005

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	3 825 182	3 822 765
Årets inköp	41 790	2 417
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 866 972	3 825 182
Ingående avskrivningar	-1 077 202	-1 043 158
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-34 409	-34 044
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-1 111 611	-1 077 202
Utgående planenligt restvärde	2 755 361	2 747 980

* Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849
(uppskrivning av mark om 1 000 000 tkr ingår)		

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 048 516	1 045 521
Inköp	13 243	2 995
Försäljningar/utrangeringar	-1 015	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 060 744	1 048 516
Ingående av- och nedskrivningar	-582 033	-539 482
Försäljningar/utrangeringar	981	
Årets avskrivningar enligt plan	-41 043	-42 551
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-622 095	-582 033
Utgående planenligt restvärde	438 649	466 484

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2021	2020
Ränteintäkter	0	1
Summa	0	1

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader	2021	2020
Räntekostnader och liknande kostnader	-1	-3
Räntekostnader, koncernföretag	-19 505	-22 180
Summa	-19 506	-22 184

Not 8 Bokslutsdispositioner	2021	2020
------------------------------------	-------------	-------------

Erhållet koncernbidrag	145 000	154 000
Summa	145 000	154 000

Not 9 Årets redovisade skattekostnad	2021	2020
Justeringar hänförliga till tidigare år		
Uppskjuten skatt	-335	-1 013
Summa	-335	-1 013
Avstämning årets skattekostnad	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	-116	-180
Skatt enligt gällande skattesats	24	39
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-240	-466
Effekt av förändring av skattesats		16
Justeringar hänförliga till tidigare år	-119	-602
Årets redovisade skattekostnad	-335	-1 013

Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	126 138	118 847
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	8 781	7 291
Summa uppskjuten skattefordran	134 919	126 138
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-113 207	-104 903
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-9 116	-8 304
Summa uppskjuten skatteskuld	-122 323	-113 207
Förändring uppskjuten skatt	-335	-1 013

Not 11 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	78 843	45 875
Omklassificeringar	-55 033	-5 412
Investeringar	46 194	38 380
Utgående redovisat värde	70 003	78 843

Not 12 Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2021-12-31	2020-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200

Företagets namn

Organisationsnummer

Säte

Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	5 876	157
Upplupna hyror	17 425	8 265
Upplupna intäkter	6 079	6 832
Summa	29 379	15 254

Not 14 Obeskattade reserver	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
Summa	67 734	67 734

Not 15 Checkkredit	2021-12-31	2019-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 885 711	-2 899 798
Summa	-2 885 711	-2 899 798

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 060	974
Upplupna sociala avgifter	333	306
Förutbetalda hyror	2 240	2 922
Övriga upplupna kostnader	9 161	9 998
Summa	12 794	14 199

Not 17 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 13 444 tkr (13 563 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021	2020
Inom ett år	32 883	28 340
Senare än ett år men inom fem år	159 910	98 859
Senare än fem år	177 813	55 175
Summa	370 606	178 474

Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2021	2020
Försäljningar till andra koncernföretag	506	327
Inköp från andra koncernföretag	-4 862	-5 502
Räntekostnader till andra koncernföretag	-19 499	-22 175
Summa	-23 855	-27 350

Not 19 Förslag till vinstdisposition	2021-12-31	2020-12-31
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 156	-545 962
Årets resultat	-451	-1 193
Summa	-547 606	-547 156

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Händelser efter balansdagen

Ett nytt konsoliderat hyresavtal med arenaoperatören som ersätter de två befintliga börjar gälla 1 mars 2022. Avtalet innebär en fast hyresdel samt en omsättningsbaserad del.

Stockholm 2022-03-10

Fredrik Lindstål
Ordförande

Tobias Johansson
Vice ordförande

Caroline Silverudd Lundbom
Ledamot

Ulf Walther
Ledamot

Anette Hellström
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-10

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor