



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

Sid. 1 (27)
2022-09-23

Utfallsrapport Tertiäl 2 2022

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar3

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling3

Bolagets uppgift5

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla5

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort5

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i7

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt9

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....9

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov10

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet12

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....12

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö14

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden18

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser18

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....22

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolagsnivå

Budgetmässigt har bolaget planerat för ett normalår 2022 och att hantera utfall och prognos efter hur situationen med Covid-19 skulle utveckla sig under 2022. Bolaget bedömning är att utvecklingen av både evenemangsverksamheten och verksamheten i Tolv Stockholm kommer påverkas 2022, dock i olika grad. Under respektive rubrik nedan utvecklas resonemanget.

Den 28:e februari 2022 upphörde de två olika hyreskontrakten med arenaoperatören och ett nytt konsoliderat avtal trädde i kraft per 1:a mars 2022. Detta avtal innebär bättre möjligheter för SGAF att bedöma framtida intäkter samt i förlängningen också högre intäkter.

Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av publik till arenorna. När restriktionerna togs bort per 9:e februari innebar det möjlighet till normal verksamhet.

Bolaget räknar med hyresintäkter enligt kontrakt och har ingen avsikt att ge hyreslättnader under 2022.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg för T2 2022 är 19,2 MSEK för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för perioden.

Tele2 Arena - Avicii Arena (Globen) - Hovet - Annexet

Verksamheten för arenahyresgästen har påverkats gällande 2022 beroende på effekter av Covid-19. Startsträcka för att genomföra större evenemang såsom konserter eller företagsevent föreligger vilket leder till att färre liknande evenemang kommer att genomföras under 2022. Glädjande nog har publik tillströmningen varit bra för Djurgårdens och Hammarbys fotbollsmatcher på Tele2 Arena vilket gynnar bolagets intäkter. Under hösten 2022 är beläggningen avsevärt bättre men exempelvis de utländska konsertturnéerna är färre till antal vilket påverkar Bolagets intäkter. Det nya hyresavtalet med arenaoperatören trädde i kraft per 2022-03-01 vilket har underlättat Bolagets uppföljning samt påverkat resultatet positivt. Totalt sätt för perioden redovisas ett resultat som är något sämre än budgeterat.

Bolaget utfall för T2 2022 gällande Arenahyresgästen uppgår till 22,2 MSEK, att jämföra med budgeterade 22,7 MSEK.

Skyview

Skyview blev hårt drabbat 2021 och besökarantalet blev mycket lågt. För 2022 sker en återgång mot det normala stegvis. Sommarmånaderna är vanligtvis den bästa perioden besökarmässigt under året. Besökartillströmningen till Stockholm har stor påverkan på bolagets intäkter gällande Skyview och sommaren 2022 når inte upp till normal nivå. Utfallet ligger på 1,6 MSEK vilket gör att årsbudgeten på 3 MSEK ej kan infrias och Bolaget sänker prognosen för helår till 1,8 MSEK.

Övriga intäkter

Bolaget har en del intäkter från uthyrning mark och ytparkering. Dessa intäkter förväntas ge resultat något sämre än budgeterat.

Vidarefakturerings av tjänster utförda åt hyresgäst minskar i förhållande till åren innan pandemin. Färre evenemangsrelaterade tjänster utförs som en effekt av SGAF:s s.k. "förtydligade inriktning", där bolaget arbetat för att få ett större internt fokus på fastighetsförvaltning, och mindre på att utföra arbete i samband med evenemang, som ligger utanför SGAF:s uppdrag. Bolagets personal genomför mer fastighetsförvaltande arbete i byggnaderna som annars leder till högre framtida underhållsbehov samt arbete som normalt sett köps av underleverantörer.

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för T2 uppgår till 47,9 MSEK att jämföra med budget för T2 2022 som uppgår till 46,9 MSEK. Differensen består till största del på vidarefakturerings av en åtgärd på 1,2 MSEK som dock även ger ungefär motsvarande kostnad.

För 2022 som helhet ger gällande prognos indikation på att bolaget inte riktigt når det budgeterade resultatet som baseras på ett normalår. Bolagets budget för helår uppgår intäktsmässigt till 70,0 MSEK. Bolagets prognos 2 för 2022 uppgår till 68,9 MSEK. Differensen består främst av något lägre prognostiserade intäkter av arenahyresgäst samt sänkt prognos helår för Skyview.

Kostnader

Bolaget fortsätter arbeta med de underhållsplaner som bolaget har budgeterat för 2022. Kostnaderna består bland annat av åtgärder kopplat till upprustning Avicii Arena. Dessa budgeterade och planerade åtgärder i verksamhet ger ett utfall för perioden på 12,6 MSEK att jämföra med budget för perioden på 19,3 MSEK. Det är bland annat försenade leveranser av material som ger ett lägre utfall än planerat. En rad åtgärder är planerade att genomföras under tertial 3.

Utfallet för Bolagets kostnader för drift och skötsel är 1,2 MSEK högre än budgeterat. En kostnad för vidarefakturerings på 1,2 MSEK är den största orsaken.

Bolagets administrativa kostnader är 2,1 MSEK lägre än budget.

Personalkostnaderna är något högre än budgeterat. Bolaget fick i början av 2022 en oförutsedd pensionskostnad för tidigare VD på 0,6 MSEK som är den enskilt största orsaken.

Övrigt som påverkar Bolagets resultat är kostnader för avskrivningar samt räntekostnader. Kostnaderna för avskrivningar ökar med 3 MSEK i perioden till följd av att fler projekt är invärderat än budgeterat. Bolagets förbättrade uppföljningsstruktur har också lett till att projekt invärderas helt eller delvis snabbare än tidigare planerat.

Räntekostnaderna för perioden överstiger budgeterad kostnad med 1,5 MSEK och indikationerna pekar mot mycket högre räntor för resterande del av 2022. Prognosen för räntekostnader är i dagsläget svårbedömd men med hjälp av stadens finansavdelnings ränteprognoser så höjs Bolagets prognos till 24,5 MSEK mot budgeterat 16,9 MSEK.

Sammanfattning totalt resultat:

Periodens budget 2022 före bokslutsdispositioner och skatt är -66,8 MSEK. Bolagets resultat för perioden hamnar på -62,0 MSEK. Den enskilt största anledningen till differensen är lägre utfall för underhåll än budgeterat.

Bolagets totala budget för 2022 visar på ett resultat på -100,1 MSEK. Bolaget lämnar nu Prognos 2 för helår på -106,5 MSEK. Den enskilt största anledningen till denna förändrade prognos är ökade räntekostnaderna under sista kvartalet 2022.

Kommentar projekt:

Bolaget har en investeringsbudget för 2022 på totalt 28 MSEK främst bestående av olika ersättningsinvesteringar i våra arenor. Utfallet för perioden är 21,7 MSEK. Bolaget lämnar en prognos på 29 MSEK för 2022.

Under sommaren 2021 avslutades upphandlingen för den del av moderniseringen som rör arenarummet och nedskalningen. Bolagets styrelse tog beslut om genomförande av modernisering Avicii Arena per 2022-03-10 och koncernstyrelsens beslut togs 2022-05-09. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13 med en sammanlagd ram på 830 MSEK.

Under perioden har 29,6 MSEK upparbetats mot gällande beslut på 830 MSEK.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten har fortsatt. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet, blivande Söderstaden.

Diskussioner pågår, med stöd av exploateringskontoret, med konsortiet som 2017 vann markanvisningstävlingen för del av Arenan 9, avseende ett markanvisningsavtal för denna del.

Bolagets uppgift

Bolagets uppgift är att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet av god kvalitet. Bolaget arbetar kostnadseffektivt och planerande med drift, skötsel, underhåll och investeringar av våra byggnader och mark.

Under 2022 fortsätter arbetet med att utveckla Bolagets processer och arbetssätt. Detta arbete kombineras med ett ökat fokus på driftsäkerhet och att identifiera sårbarheter i våra system.


Arbetet med Avicii Arena 2.0 och dess modernisering fortsätter. Genomförandebeslut för projektet togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13 på sammanlagt 830 MSEK.





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

Bolaget har ett samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och ingår i stadens integrationspakt. 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. Bolaget kommer erbjuda en plats för en Stockholmsjobbare under hösten 2022 och annons för denna plats publicerades under augusti månad. Bolagets årsmål för 2022 är att ta emot 6 st sommarpraktikanter genom stadens försorg. Genom ett bra planeringsarbete kunde bolaget ta emot 6 platser med ett gott resultat.

Vidare prioriterar Bolaget stadens arbete med nyanlända genom satsningen Stockholmsmentorer. I gällande omgång 2021/2022 är 5 personer av Bolagets anställda verksamma i detta program. I övrigt har Bolaget och arbetsmarknadsförvaltningen kontakt för att se till att förvaltningen får kontakt med upphandlade leverantörer i samband med den dialogklausul som finns med SGAF:s alla upphandlingar.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|--------|-----------|
| |  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys | 0 st | 1 st | 0 st | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|--------|-----------|
| | <p>Bolaget planerar att ta emot ett Stockholmsjobb under kvartal 4.</p> | | | | |
| | <p> Antal tillhandahållna platser för feriejobb</p> <p>Analys</p> <p>För 2022 planerade bolaget för att ta emot 6 st feriearbetare under sommarperioden vilket också genomfördes.</p> | 6 | 6 | 6 st | |
| | <p> Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets möjlighet att ta emot en plats för kommunal visstidsanställning ställs mot möjligheten att ta emot en Stockholmsjobbare då SGAF är ett litet bolag med begränsade möjligheter att ta emot visstidsanställningar. Annons för Stockholmsjobb publicerades i början av augusti och planen är att bolaget kan ta emot en lämplig person under kvartal 4.</p> | 0 | 0 | 0 st | |
| | <p> Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget planerar att ta emot en plats för Stockholmsjobb under kvartal 4. Annons för denna tjänst publicerades i början av augusti.</p> | 0 | 1 | 1 st | |
| | <p> Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentar under indikator tillhandahållna</p> | 6 st | 6 | 6 st | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|-----------|
| | feriejobb | | | | |

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

- Bolaget bedriver en kontinuerlig inventering av vilka åtgärder som kan utföras för att öka tryggheten och säkerheten på utomhus- och torgytorna i arenaområdet. Arenor har pekats ut av MSB som områden som kan utsättas för olika former av attentat. Eftersom alla torgytor i arenaområdet ingår i en samfällighetsförening tillsammans med Corem (som äger Globen Shopping samt kontorsbyggnaderna) och Strawberry (som äger hotellet) drivs frågorna gemensamt mellan dessa tre parter.

Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med samfällighetsföreningen med att förnya, utveckla och trygghetssäkra utomhusytorna. Det sker genom det s.k. ”Designprogrammet” där området under en 5-årsperiod (med start 2020) succesivt ska få ny belysning, helt ny skyltning, förbättrade sittytor och förbättrade rabatter och växtlighet. Under 2022 kommer bland annat utökad skyltning och uppsättande av entréportaler till området att ske.

För att motverka antagonistiska hot kommer området utvändiga papperskorgar att bytas ut under ett par års tid och ersättas med papperskorgar av bombsäker typ. Förarbetet påbörjades under 2021 för att planera hur papperskorgarna ska kunna fästas på ett säkert sätt i marken. Installationen av den första omgången genomfördes 2021 och installationer av fler kommer ske under 2022.

SGAF har ett idag ett specifikt bolag som har hand om klottersanering på bolagets fasader och som även sanerar de markytor som inte ingår i samfälligheten. De rondderar även området för att upptäcka klotter och klistermärken, speciellt inför och efter matcher för att undvika att lagspecifika märken skapar ytterligare problem. Samfälligheten har även upphandlat ett renhållningsbolag som hanterar alla gemensamma ytor för SGAF, Corem och Hotellet.

Sommaren 2021 etablerades en bana (målad på betongen) på torget söder om Tele2 Arena, på Svenne Berkas Torg för att två Rollerderbyföreningar skulle kunna nyttja ytan när den inte behövs för uppställning av evenemangsfordon eller som utrymningsyta vid evenemang. Detta har bidragit till att föreningar som haft svårt att finna yta kunnat utöva sin sport, i kombination med att det skapat liv och rörelse på den del av arenaområdet som kan upplevas ödslig. Glädjande nog har denna satsning tagits emot väl och verksamhet pågår frekvent även under 2022.

SGAF har kontinuerlig kontakt med både Globenpolisen och supporterpolisen. I samband med högriskmatcher i fotboll deltar SGAF i samverkansforum där arrangör, arenaoperatör, polisen samt en lång rad andra aktörer deltar. Bolaget har även en kontinuerlig kontakt med Globenpolisen vad avser planeringen av det nya Slakthusområdet i Söderstaden, för att kunna hjälpa exploaterings- och stadsbyggnadskontorens arbete med att skapa en ny stadsdel som kan leva i symbios med det befintliga arenaområdet. En del i SGAF:s arbete, för att bidra till utvecklingen av Slakthusområdet, är att beskriva och förklara olika konsekvenser av att bebygga Slakthusområdet med nya tunnelbaneuppgångar intill Nordens största evenemangsområde. Här ingår en mängd aspekter avseende trygghet, säkerhet, personflöden och antagonistiska hot som Bolaget, med hjälp av hyresgästen Stockholm Live, polisen och andra aktörer, hjälper exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att analysera och förstå, i syfte att kunna skapa en god och säker stadsutveckling i området.

SGAF har kontakt med säkerhetsavdelningen på SLK i de fall det föreligger behov att diskutera olika aspekter på säkerhet och trygghet i arenaområdet. Bolaget deltar även i Stadens interna samverkanskonferens för säkerhetsfrågor (SISS).

SGAF har daglig kontakt med arenaoperatören, Stockholm Live, och deras säkerhetspersonal, samt även med Stockholm Lives vaktbolag och får på så vis tidig indikation på avvikande händelser. I detta




ingår även en kontinuerlig dialog kring möjliga förebyggande åtgärder.

SGAF genomför ”Trygghetsinventering” i Globenområdet tillsammans med polisen, fastighetsägarna i samfälligheten, Stockholm Parkering och hyresgästen Stockholm Live återkommande. Syftet har varit att identifiera otrygga platser i området, och tillsammans finna lösningar.

SGAF har inga allmänna trygghetskameror. Däremot har SGAF en stor mängd med övervakningskameror som är avsedda till att bevaka främst Tele2 Arena samt området kring Tele2 Arena i samband med evenemang där. Det är arrangören och polisen som hanterar dessa övervakningskameror. Under 2019 kontaktades SGAF av SLK/säkerhetsavdelningen för att i samarbete med polisen utreda möjligheten att placera ut trygghetskameror på strategiska platser i staden, bland annat i Globenområdet. SGAF har gett tillstånd till att nyttja bolagets fasader för detta.

För att öka bolagets kunskap om sårbarheter i bolagets IT-miljö har bolaget genomfört med hjälp av säkerhetskonsulter en penetrationstest av system under 2021. Underlaget från dessa tester används för att åtgärda eventuella brister, men även för att skapa en högre medvetenhet i bolaget om trygghet och säkerhet utifrån ett IT-perspektiv. Detta är en mycket viktig fråga för Bolaget under 2022. Bolaget anlitar IT-expertis från ett av stadens bolag på halvtid för att säkerställa ökad IT-säkerhet och att hantera eventuella sårbarheter på ett strukturerat sätt.

Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordningen/GDPR. Bolaget har ett dataskyddsombud som hanterar utvecklingen framåt. Under hösten 2021 genomfördes en analys av följsamhet inom området av revisionskontoret. Synpunkter från revisionen har beaktas och kommer att integreras i det fortsatta arbetet.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Arsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
|  Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna | | | | | <p> Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med byte av papperskorgar till en bombsäker variant fortsätter under 2022 och beräknas att slutföras under 2023.</p> |
| | | | | | <p> Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt arbetet med att förfina krisplanen för SGAF. Bland annat har bolaget återigen diskuterat</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|---|
| | | | | | planen med den största hyresgästens nya säkerhetsansvariga för att man ska ha samsyn vid en eventuell händelse. Under våren 2022 skulle SGAF och SISAB genomföra en gemensam utvärdering av krishanteringens kring pandemin och diskutera olika framtida säkerhetsaspekter tillsammans, men sjukdomsfall gjorde att övningen skjutits upp till hösten 2022. |

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



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

- SGAF har under året fortsatt att annonsera upphandlingar gällande tjänster och produkter, där möjligheterna har funnits för företag av alla storlekar att delta. I detta arbete satsar SGAF på att, i enlighet med LOU, undanröja alla krav som är oproportionella. I vissa fall har upphandlingarna även uppmuntrat till att små, innovativa eller nystartade företag ska delta, så som upphandlingen "Nedskalning av Globen 2.0." där SGAF bjöd in till både dialog innan och till själva upphandlingen, för att visa på företagets möjligheter och uttryckligen efterfråga kreativ kompetens från innovativa företag.

SGAF har fyra hyresgäster, varav tre består av mindre företag som i grunden drivs av egenföretagare. Genom goda samarbeten har SGAF kunnat stödja och rådgöra med hyresgästerna på olika vis, vilket vi kan se bidragit till att flera av dem undgått konkurs under pandemin.

SGAF har genomfört stora underhållspaket som lanserades initialt i pandemin, med åtgärder i främst Avicii Arena. Genom dessa insatser har SGAF sysselsatt ett stort antal ramavtalsleverantörer, som i sin tur kunnat sysselsätta personal och underleverantörer.



SGAF ingår sedan flera år tillbaka i en samfällighetsförening i Globenområdet. Med start 2020 har SGAF tillsammans med de närliggande fastighetsägarna Corem/Globen Shopping och Quality Hotel Globe sjösatt ett projekt för att förnya, utveckla och bland annat tillgänglighetsanpassa utomhusmiljöerna i Globenområdet. Under en 5-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas och ska få nya välkomnande entréportaler, ny belysning, trevligare sittytor, mer grönska och tydligare skyltning. Under 2022 fortsätter arbetet med att utveckla området.

Under pandemin kom SGAF i kontakt med de två idrottsföreningarna Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, som genom ekonomiskt stöd från bland annat idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Genom detta så har den tidigare relativt öde ytan, fyllts med liv och rörelse under många av dygnets timmar. Dessutom så är det ett flexibelt nyttjande av ytan, som gör att ytan direkt kan ställas om vid evenemang till exempel för utrymning. Parallellt har två idrottsföreningar, med främst kvinnor och barn, fått tillgång till tränings- och matchytor vilket de tidigare inte haft i den utsträckningen.

SGAF deltar även fortsättningsvis med utvecklingen av Slakthusområdet, där Tele2 Arena ingår och även SGAF:s byggrätter för att bygga ut Tolv Stockholm. Ett av SGAF:s viktigaste uppdrag i detta är att bidra med kunskap om det existerande evenemangs- och arenaområdet och hur det på ett framgångsrikt sätt ska kunna integreras med det nya Slakthusområdet. I detta ingår det att SGAF bland annat behöver påvisa att det är en tung evenemangslogistik kopplad till arenorna med många evenemangsfordon, och hur detta ska samexistera ett helt nytt bostadsområde. SGAF visar även hur besöksflöden fungerar under dygnets timmar, hur specifika och parallella evenemang med mer än 60 000 besökare i området påverkar, utveckling av antagonistiska hot i samhället och vilka parametrar som är extra viktiga att ta hänsyn till i samband med evenemangs- och arenaområdet. Denna kunskap förmedlar SGAF till exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, men även andra aktörer i projektet för att man tillsammans ska kunna skapa en välfungerande, attraktiv och säker helhet i Söderstaden. Under tertial 2 har arbetet med säkra angoringspunkter till arenatorgsnivån genom trappor fortsatt. Genom en genomtänkt lösning kan bil- och gångtrafik undvikas att sammanblandas vilket ger bättre flöden och säkrare trafiksituation.

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

- Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten fortsätter under 2022. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler. Ambitionen är att arbetet kan resultera i en detaljplan för Söderstadion- och Hovet-tomterna, där Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum utsågs till vinnare i en markanvisningstävling i slutet av 2017. Tillsammans med stöd från exploateringskontoret arbetar Bolaget nu fram ett markanvisningsavtal mellan SGAF och konsortiet. Avtalet sätter principerna för vem som utför och bekostar vad och hur en framtida försäljning ska genomföras.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Arsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|---|
|  Delta i utvecklingen av Globenområdet och säkerställa arenornas fortsatta betydelse inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området | | | | | <p> Aktivt deltagande tillsammans med Explo och SBK avseende utvecklingen av Slakthusområdet</p> <p>Analys</p> <p>SGAF har, som en del i arbetet med Slakthusområdet besvarat det samråd rörande detaljplaneetapp 4a, 'Evenemangskvarteren', som legat ute under sommaren. Som tidigare har bolaget framhållit vikten av förståelse och hänsyn till de enorma publikflöden som evenemangen skapar i området. Flödena till och från arenorna</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
| | | | | | <p>motsvarar invånarantalet till mindre tätorter i Sverige, vilket skapar ett enormt tryck på närliggande infrastruktur, byggnader och verksamheter – men evenemangen/besökarna är även en grundläggande byggsten för Stockholms viktiga besöksnäring. Dessa påpekanden har även vidimerats av de gångflödesanalyser som SBK och Explo genomfört för området, vilka visar att det är nödvändigt att planlägga både en norra, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena, över Arenavägen. Som ett första led i detta har SGAF, tillsammans med fastighetsägaren Corem (fd Klöver), fått i uppdrag att påbörja projektering av en ny norra gångbro mellan Tele2 Arena och Corems byggnad vid de kommande evenemangstorget. Denna gångbro ska vara färdigstuderad till november 2022, för att därefter kunna ingå i detaljplanarbetet. Samtidigt har SGAF avropat stöd från ramavtalsleverantörer för att stödja bolaget att ta reda på vilka VA-ledningar, betongfundament m.m. som går under nuvarande Arenavägen och längs med fasaden till Tele2 Arena för att SBK och Explo ska kunna fortsätta arbetet med att planera flytten av Arenavägen.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
| | | | | | <p>▶ Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.</p> <p>Analys</p> <p>SGAF deltar i Slakthusområdets fastighetsägarforum, har ett samarbetsforum tillsammans med Corem (som äger Globen shopping och de befintliga kontorsbyggnaderna) samt med Strawberry som äger Quality Globe Hotel. Bolaget deltar i en mängd möten tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, och har täta kontakter med dessa. Bolagets Vd deltar också i Stockholms stads styrgrupp för Söderstaden.</p> |

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

- Bolaget arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat. I princip alla transporter i tjänst sker per buss, tunnelbana eller elbil. Bolagets transporter inom arenaområdet sker med eldrivna så kallade golfbilar. Bolagets tillhandahåller inga parkeringsplatser publikt. Den begränsade mängden parkeringsplatser vid bolagets byggnader som finnes används främst för entreprenörer och hyresgäster samt annat liknande behov kopplat till arenorna och dess verksamhet.





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

- Per 2022-03-01 trädde ett konsoliderat hyresavtal i kraft som ersatte de två befintliga som reglerade förhållandet mellan bolaget och arenaoperatören. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt hyresavtal har parterna skapat möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter, vilket ska gynna Stockholms stads evenemangs- och besöksnäring.

Genomförandebeslut för projektet modernisering Avicii Arena togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Projektet syftar till att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker även med hyresgästen och andra intressenter för att säkerställa ett bra resultat. Ambitionen är att genom innovativa lösningar kunna modernisera Avicii Arena och framtidssäkra en bra arenaupplevelse, vilket ska bidra till en långsiktigt hållbar besöksnäring för Stockholm.

Genom SGAF:s deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar bolaget till att tillvarata arenaverksamhets 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.




| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
|  Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare | | | | | <p> Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet</p> <p>Analys</p> <p>Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med fastighetsägarna i Globenområdet (Corem och Quality Hotel Globe) via en samfällighetsförening, med att förnya, utveckla och bland annat tillgänglighetsanpassa utomhusytorna. Det sker genom det s.k. "Designprogrammet" där området under en 5-årsperiod (med start 2020) succesivt ska få ny belysning, digitala skyltar, förbättrade sittytor och tydligare skyltning. Under början av 2022 installerades de första nya papperskorgarna, som är bombsäkra, i området. Arbetet fortsätter att byta ut befintliga papperskorgar till detta bombsäkra utförande. SGAF har placerat ut hinder för biltrafik på olämpliga ställen vid arenavägens del mot Tele2 Arena och specifikt Tolv Stockholm. Dessa hinder ger en ökad säkerhet för gående omkring Tolv Stockholm.</p> |
|  Fortsätta att följa utvecklingen av nationella och internationella arenor och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att bibehålla och stärka Globenarenornas | | | | | <p> Följa evenemangsverksamheten i Sverige och Europa</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer utvecklingen av arenor, arenaverksamhet och evenemangstrender</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
| attraktions- och konkurrenskraft | | | | | främst digitalt. Projektet modernisering Avicii Arena ger Bolaget bra input på hur evenemangsverksamheten utvecklas. |




2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

- ◆ Bolaget har under pandemin kunnat nyttja tiden maximalt för att utföra åtgärder i främst Avicii Arena. Bland åtgärder som har inneburit stor effekt på vatten- och energianvändning kan nämnas närvarostyrd energisnål belysning och vatteneffektiva toalett paket. Bolaget genomför en rad åtgärder för att minska energianvändningen och planerar även för ytterligare åtgärder tillsammans med energikonstult. Ett ökat samarbete är även inlett med arenahyresgästen gällande energieffektiviseringar där affärslösningar som gynnar bägge parter kan realiserar. Tanken är att bra åtgärder kan genomföras med investeringar av oss trots att själva energikostnaden bekostas av hyresgästen genom egna abonnemang.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|---------------|--------|---|
|  Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi | | | | | <p>🟢 Upprätta en plan för energieffektiviseringar Analys</p> <p>Under perioden har höjda energipriser lett till att intresset för energieffektiviseringar ökat från SGAF:s största hyresgäst. SGAF och hyresgästen kommer tillsammans fortsätta att titta på olika projekt och modeller för att finna energiinvesteringar som är realiserbara och skapar verklig nytta. Det kan vara allt från att ha möjlighet till att helt stänga ned delar av byggnaderna när de inte används, till att göra beräkningar kring när det är energieffektivt att ha taket på Tele2 Arena öppet respektive stängt. Bolaget analyserar kontinuerligt möjligheterna till energiåtgärder för vårt bestånd vare sig det involverar hyresgäst eller ej. SGAF har dock redan</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|--------|--|
| | | | | | <p>gjort ett mycket stort arbete med att byta ut mängder med gamla belysningsarmaturer till energisnåla LED-armaturer under 2019-2022. Bolaget har bytt ut all belysning i arenarummen i Avicii Arena och Hovet samt bytt ut och byter ut 1989 års armaturer i alla foajéer i Avicii Arena. Besparingen i installerad effekt är enorm. SGAF har även renoverat och moderniserat luftbehandlingsanläggningarna i Avicii Arena och Tele2 Arena, liksom även uppgraderat styrsystemen som gör det enklare att styra användningen mer effektivt.</p> |
| | | | | | <p> Utreda möjligheterna till utökade solcellsanläggningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets ambition är fortfarande att kunna genomföra en utökad solcellsanläggning för Tele2 Arena. Dock har ett antal utmaningar med tyngd och hållfasthet gjort att vidare utredningar behövs.</p> |
| | <p>  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p>Analys</p> <p>SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att</p> | | | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|--------|-----------|
| | <p>använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats. Bolaget har genomfört ett intensivt investerings- och underhållsarbete i främst Avicii Arena under pandemitid där byggvarubedömningen har varit central.</p> | | | | |
| | <p> EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys</p> <p>Bolaget har haft problem med driften av den ena solcellsanläggningen vilket indikerar att vi ej kommer att nå uppsatt mål på 40 MWh för 2022. Prognos för 2022 ger ett utfall på ca 27 MWh. Tyvärr har reparation av solcellspanelerna dragit ut på tiden eftersom det måste göras under den hyfsat varma perioden på året, och dels att vissa reservdelar haft lång leveranstid.</p> | | | 40 MWh | |
| | <p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys</p> <p>Glädjande nog har evenemangsverksamheten dragit igång igen efter pandemin vilket ger positiva effekter på exempelvis bolagets intäkter. Det finns en risk att en ökad aktivitet i arenorna innebär att energiförbrukningen går upp. Dock ger nuvarande siffror fog för att målet för den relativa energiminskningen mot jämförelseperioden kan uppfyllas. Bolaget har</p> | | | 4 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|--------|---|
| | ett stort energifokus och har tagit fram handlingsplaner för att fortsätta energieffektiviseringen. | | | | |
| |  Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Utfallet köpt energi för året är 5,0 GWh. Bolagets bedömning är att det finns goda möjligheter att nå uppsatt mål på 8 GWh. | | | 8 GWh | |
| | | | | |  Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan Analys Bolagets ambition är att genomföra byte av konstgräsplan med platsfritt granulat, och om möjligt utifrån regelverk för nationellt och internationellt spel. Upphandling pågår hösten 2022. |
| | | | | |  Plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning även efter pandemin. Analys En arbetsgrupp i Bolaget har tagit fram förslag på hur det nya normala efter pandemin bör se ut. De digitala arbetssätten och de digitala mötena har en framträdande roll i det nya normala och riktlinjer för när vi träffas respektive när arbete kan ske digitalt är framtaget. |

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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

- ◆ Med den redogörelse som finns under analys 'ekonomisk utveckling' framgår det att bolaget når uppsatt budget för perioden men prognos 2 pekar på att årsbudgetens resultat ej kan uppnås. Ökade räntekostnader är den enskilt största anledningen.

Under december 2021 undertecknades ett avtal med arenaoperatören som innebar en konsolidering av befintliga hyresavtal. Det nya avtalet, som börjar gälla 2022-03-01, innebär ett tydliggörande av avtalsförhållandet mellan parterna. Avtalet innebär vidare stora möjligheter där framtida samverkansmöjligheter, istället för kritiskt granskande, premieras. Ett fokus på utveckling för att skapa fler evenemang och högre omsättning möjliggörs, vilket leder till bättre lönsamhet både för Bolaget samt arenaoperatören.





SGA Fastigheter fortsätter arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramavtalsupphandlingar har genomförts under året med lyckade resultat, vilket bland annat leder till lägre kostnader och/eller bättre kvalitet. Sedan 2020 använder bolaget upphandling- och avtalssystemet Kommers, vilket skapat ännu bättre ordning och reda för bolaget.






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. En del i att kunna frigöra mark till försäljning är Bolagets arbete med moderniseringen av Avicii Arena/Globen. Arenan har omfattande behov av både reovering och modernisering för att kunna erbjuda en modern flexibel arena, som gör att Hovet kan rivas för att SGAF ska kunna sälja marken (den s.k. Norra Byggrätten).


Investeringarna för fastslagen plan uppgår under 2022 till 28 MSEK. Bolagets har kunnat genomföra investeringar både rationellt och kostnadseffektivt under 2022-2021. Eftersom arenorna har haft avsevärt färre evenemang har arbetet kunnat bedrivas utan avbrott och med mer effektiva maskiner. SGAF:s bedömning är att bolaget har kunnat utföra avsevärt mer investeringar för varje nerlagd krona. Under 2022 finns inte samma möjligheter men ett bra planeringsarbete tillsammans med arenaoperatören ger SGAF förutsättningar att bedriva ett så effektivt arbete som möjligt.

Ärligen externvärderas Bolagets totala fastighetsbestånd. Glädjande nog ökar Bolagets värde både gällande bygggrätter och den löpande verksamheten. Bolagets bedömning är att en bidragande orsak är det strukturerade arbetet som sker gällande Bolagets förtydligade inriktning för att arbeta med fastighetsförvaltning. En ny externvärdering sker under december månad 2022.


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|---------|---|
|  Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet |  Uppföljning resultatmått driftsnetto Analys En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom | 257,14 % | -3 | -8 Mnkr |  Arbeta med att få fram nya hyresavtal Analys Arbetet är slutfört och ett nytt hyresavtal är gällande |
| |  Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund | | | | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|---------|---|
| | <p>drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftnetto. Utfallet för nyckeltalet hamnar på 3,2 MSEK för perioden att jämföra med budget för perioden som är -5,6 MSEK. För 2022 är årsbudgeten -8 MSEK för detta nyckeltal och prognos 2 indikerar på -3 MSEK. Budget för detta nyckeltal baserades på ett normalår (se även kommentar under indikatorn resultat efter finansiella poster). Eftersom bolagets långsiktiga mål är att ha en verksamhet i ekonomisk balans är detta en viktig intern indikator.</p> | | | | <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört ett arbete med att tydliggöra den framtida inriktningen för bolagets verksamhet. Fokus ska i större utsträckning utgå från fastighetsförvaltning och att ta hand om bolagets byggnader, vilket i sin tur innebär mindre fokus på hyresgästernas evenemangsverksamhet. Under våren 2022 genomförs ett arbete med att tydliggöra rollerna för bolaget respektive arenaoperatör vilket ska resultera i tydliga mallar och instruktioner för bägge parter. Arbetet pågår och beräknas att slutföras under kvartal 4 2022.</p> |
| | <p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga. För tertiäl 2 2022 når Bolaget 14,8 % gällande uppsatt nyckeltal.</p> | | | 18 % | |
| | <p>  Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har investeringarna uppgått till 21,7 MSEK kopplade till ersättningsinvesteringar i Globen där budget för året gällande investeringar är 28 MSEK. Prognos för året är just nu 29 MSEK. Det finns dock en osäkerhet för investeringsprognosen</p> | 3,57 % | 29 mnkr | 28 mnkr | <p> Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar</p> <p>Analys</p> <p>I juni 2022 beslutade kommunfullmäktige om genomförandebeslut för moderniseringen av Globen (f.n. Avicii Arena), vilken består av tre huvuddelar: nedskalning av arenarummet, ny entré Annexet och rivning Hovet/ny isrink. Sedan</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|--------|--|
| | <p>då vi är beroende av att ha access till ytor i våra byggnader. Vår arenahyresgäst bedriver evenemangsverksamheten som kan förändras med kort varsel.</p> <p>Investeringar kopplade till moderniseringsprojekt Globen 2.0 har ett utfall i perioden på 29,6 MSEK .</p> <p>Moderniseringsprojektet svarar mot genomförandebeslut i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Ram för detta projekt är 830 MSEK.</p> | | | | <p>dess har projektering av den del som rör arenarummet pågått för att per den 31/8 befinna sig i systemhandlingsfas. Parallellt har arbete pågått för att förbereda upphandling av byggentreprenaden, där den första kvalificeringsfasen publicerats i början av augusti. Det har varit många och långa diskussioner för att finna rätt modell (med hänsyn till bland annat risk, flexibilitet, påverkansmöjlighet för beställaren) för hur genomförandet/byggnadentreprenaden ska ske. Kring september/oktober planeras byggnadsmälan skickas in till stadsbyggnadskontoret och i denna ska även delen som rör Annexets entré tas med. Rörande Hovet så pågår beräkningar och diskussioner för att se hur man kan skapa synergieffekter med de byggherrar som vann markanvisningstävlingen för Norra Byggrätten (Hovet-tomten och Söderstadiontomten).</p> |
| | <p>  Resultat efter finansnetto(mnkr)</p> <p>Analys</p> <p>Utfallet resultat efter finansnetto för tertial 2 2022 hamnar på -62,0 MSEK.</p> <p>Budget för tertial 2 2022 ger ett resultat på -66,7 MSEK.</p> <p>Budgeten för 2022 fastslogs till ett resultat på -100,1 MSEK efter finansnetto och bolaget lämnar nu prognos 2 för 2022 på -106,5 MSEK.</p> <p>Det kan tyckas konstigt</p> | -62 | -106,5 | -100 | <p> Följ upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför kontinuerligt avstämning gällande Stockholm Lives ekonomiredovisning. Det nya hyreskontraktet som trädde i kraft per 2022-03-01 har inneburit en större tydlighet och förbättrat möjligheterna till en</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|--------|---|
| | <p>att resultatet för tertiäl 2 är bättre än budget för motsvarande period men att Bolaget nu lämnar en prognos för helår som är mer än 6 MSEK sämre än helårsbudget. Denna situation uppstår främst på grund av två delar. Dels har vi i prognos tagit hänsyn till de ökade räntekostnaderna som kommer inträffa under kvartal 4. Denna prognosförändring är på 7,6 MSEK. Dels är en rad kostnader förknippade med underhåll som kommer synas i resultatet under tertiäl 3. Utfallet för underhåll i tertiäl 2 är ca 4 MSEK lägre än budget.</p> <p>Budgeten för 2022 baserades på ett normalår efter dialog med ägare. Restriktionerna släpptes i februari 2022 vilket inverkar positivt på bolagets intäkter. Dock har det funnits en startsträcka för arenahyresgästens bokningar vilket ger en osäkerhet gällande SGAF:s intäkter för 2022. Exempelvis så har färre internationella artister startat sina turnéer under 2022 än väntat.</p> <p>Likt föregående år består stor del av vår kostnadssida av räntekostnader och avskrivningar. Bolaget kommer fortsätta agera affärsmässigt för att både öka intäkter och sänka eller ta bort onödiga kostnader.</p> | | | | <p>effektiv uppföljning. Ambitionen är vidare att prognossäkerheten kan bli ännu bättre gällande Bolagets intäkter som en effekt av det nya avtalet och avstämningarna.</p> <p> Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför strukturerade uppföljningar av underhålls- och investeringsprojekt minst sex gånger per år. I och med införandet av fastighetssystemet Pondus Pro har bolagets arbetssätt förbättras och kvalitén på data har ökat. Ett av målen med denna förändring har varit att förbättra prognossäkerheten för bolaget samt kunna identifiera eventuella förändringar i ett tidigt skede och kunna ta relevanta och strategiska beslut. Beslut om modernisering Avicii Arena togs per 2022-06-13 av Kommunfullmäktige. Uppföljning av detta för Bolaget stora projekt följer samma upplägg som ovan.</p> |

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

-  Bolaget har genomfört ett arbete med att digitalisera alla relevanta ritningar och bygghandlingar. Arbetet är slutfört och ett arbete med en effektiv och kvalitetssäkrad förvaltningsetablering inleddes hösten 2021 och slutförs under slutet av 2022 så vi i framtiden alltid har uppdaterade ritningar.








Under 2019-2020 har bolaget infört 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. Arbetet med ett effektivare bolag fortsätter under 2022.




Resultaten från senaste medarbetarundersökning januari 2022 visade på ett oförändrat medskapandeindex med resultat 80. Bolaget vill fortsätta utvecklingen för medskapandeindex och har höga ambitioner gällande kompetensutveckling och ansvarstagande. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget. I gällande verksamhetsplan för 2022 är medarbetarskap och ledarskap ett fokusområde som kommer att följas upp på de månatliga personalmötena.






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



Bolaget fortsätter arbetet med avtalstecknande och avtalsefterlevnad. Bolaget införde inköps- och avtalssystemet Kommers under 2020 som ett led i det fortsatta arbetet med inköp- och avtalsfrågor. Samtliga avtal finns numera i detta system och även alla upphandlingar. Under 2022 ska arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal förbättras.






Under hösten 2021 genomfördes en analys inom avtalsuppföljning av revisionskontoret. Synpunkter från revisionen kommer att integreras i det fortsatta utvecklingsarbetet under 2022.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|--------|---|
|  Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras |   Avyttring av tomlarna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB. | 100 % | 100 % | 100 % |  Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten Analys Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten fortsätter under 2022. Tillsammans med stöd från exploateringskontoret arbetar Bolaget nu fram ett markanvisningsavtal mellan SGAF och konsortiet. Avtalet sätter principerna för vem som utför och bekostar vad och hur en framtida försäljning ska genomföras. |
|  Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens. |   Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret. Analys | | | 2 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|---------------|--------|---|
| | <p>Bolagets ambition är att kunna genomföra minst två stycken fysiska sammankomster under 2022. Att träffas igen fysiskt under avslappnade förhållanden är en önskan av bolagets personal. Under 2022 har bolaget genomfört en aktivitet och under kvartal fyra genomförs ytterligare en aktivitet.</p> | | | | |
| <p> Säkerställa att gemensamma arbetssätt, processer och systemstöd används</p> | | | | | <p> Fortsatt arbete med modell för implementering och förvaltning styrdokument för Bolaget.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört, tillsammans med extern konsult, en översyn av alla stadsövergripande styrdokument för finna en struktur för att enkelt kunna navigera bland dokumentet och kunna koppla dem till bolagets verksamhet. Arbetet har utmynnat i två pedagogiska styrdokumentsguider, en för SGAFs ledningsgrupp och en för medarbetarna. Under 2022 kommer dessa dokument bli en än mer naturlig del av Bolagets styrning.</p> |
| | | | | | <p> Systematiskt arbete med upphandlingar genom Kommers</p> <p>Analys</p> <p>SGAF införde under våren 2020 det stadsövergripande avtal- och upphandlingssystemet Kommers, vilket bidrar till att bolagets avtal och upphandlingar följer stadens struktur och bidrar till att data kan samlas in och aggregeras på kommunkoncernnivå.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|---------------|--------|---|
| | | | | | <p>Dessutom bidrar Kommers till att SGAF kan arbeta än mer systematisk och planera för när upphandlingar ska ske, följa upp arbetet och genom färre moment se till att avtal och upphandlingar arkiveras.</p> |
| <p> Säkerställa att stadens inköp är kostnadseffektiva och konkurrensneutrala med rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov</p> | | | | | <p> Bolagets varuinköp ska ske genom stadens centrala avtal eller Adda (SKR) Analys</p> <p>Under 2022 fortsätter arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal. Extra fokus läggs på struktur och dokumentation av uppföljning.</p> |
| | | | | | <p> Strukturerat arbete med upphandling av tjänster, material och entreprenader Analys</p> <p>Bolaget har sedan ca 3 år ramavtal med upphandlingskonsult, vilket resulterat i än mer professionella upphandlingar som lett till funktionella avtal med sänkta kostnader med bibehållen eller i vissa fall ännu bättre kvalitet. Ett fortsatt utvecklingsarbete är att arbeta ännu mer med uppföljning av avtal och leverantörer så att detta sker systematiskt och återkommande.</p> |
| | <p>  Aktivt Medskapandeindex Analys</p> <p>Bolaget erhöll samma resultat 2022 som 2021 gällande medskapandeindex, nämligen 80. Bolaget analyserar kontinuerligt resultatet för att tillsammans finna</p> | 80 | | 83 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|---------------|--------|-----------|
| | <p>lämpliga aktiviteter för att höja resultatet. I senaste undersökningen erhöles ingen rapport för fördelning män/kvinnor på grund av för få svar av kvinnor då vi är ett bolag med få anställda.</p> | | | | |
| | <p> Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför avstämningar av investerings- och underhållsprojekt på ett strukturerat och återkommande sätt. Vid dessa avstämningar läggs stort fokus på slutkostnad och efterlevnad av budgetbeslut. Kommunfullmäktige tog beslut om modernisering Avicii Arena under juni månad med en budgetram på 830 mnkr. Detta är bolagets enda projekt med ett genomförandebeslut över 300 mnkr. Bolaget har i dagsläget inga indikationer på att gällande ram avviker från prognos för projektet.</p> | | | 0 % | |
| | <p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under 2022 fortsätta utveckla arbetet med kontinuerlig uppföljning. Ett förändrat arbetssätt implementeras som inkluderar förbättrad</p> | | | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|--------|---|
| | struktur och dokumentation vid leverantörsuppföljnings möten. | | | | |
| |  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys Bolaget har genomfört marknadsdialog = konkurrenspräglad dialog, i nuvarande upphandling för Avicii Arena. Bolaget kommer även använda denna form av upphandling för kommande projekt fasadbelysning. Det råder dock osäkerhet om denna upphandling kommer ske 2022 eller 2023. | | | 100 % | |
| |  Index Bra arbetsgivare Analys Bolaget överträffar lagt årsmål och når 87 vilket är på samma nivå som samtliga bolag inom Stockholm stad. | 87 | | 84 | |
| |  Sjukfrånvaro Analys Sjukfrånvaron är fortsatt låg inom Bolaget och periodens utfall är 3,34 % totalt vilket understiger årsmålet om en sjukfrånvaro på max 4%. | 3,3 % | 4 % | 4 % | |
| |  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Korttidssjukskrivningen är fortsatt låg i Bolaget. Under perioden är den totala sjukfrånvaron dag 1-14 1,64% | 1,64 % | 2 % | 2 % | |
| | | | | |  |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|---------------|--------|--|
| | | | | | <p>▶ Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tillämpar en kontinuerlig behandling av behörigheter när personer börjar eller slutar. Rapport behörighet tas ut i samband med varje tertialrapportering.</p> |
| | | | | | <p>▶ Samarbetsprojekt med KTH RISE</p> <p>Analys</p> <p>SGAF ingår tillsammans med bl.a. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) och Stockholms Hamnar i ett forskningsprojekt för att se hur man utifrån den data som kan utläsas från smarta sensorer kan skapa beslutsunderlag för infrastruktur. Eftersom forskningsarbetet hos SVOA har gett goda resultat så har SGAF:s infrastruktur (t.ex. rörligt tak på Tele2 Arena) inte behövs ännu som forskningsobjekt. Bolaget håller dock kontakten med KTH via Stadshus AB.</p> |