

Utfallsrapport VB 2022

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bedömning av bolagets interna kontroll	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	8
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	10
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	10
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	16
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	16
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	19

Bilagor

Bilaga 1: Ifylld personalredovisningsblankett 2022

Sammanfattande kommentar

Analys av ekonomisk utveckling

Bolagsnivå

Budgetmässigt planerade Bolaget för ett normalår 2022 och att hantera utfall och prognos efter hur situationen med Covid-19 skulle utveckla sig under 2022. Bolagets bedömning var att utvecklingen av både evenemangsverksamheten och verksamheten i Tolv Stockholm skulle påverkas 2022, dock i olika grad. 2022 blev ett bättre år än vad vi kunde bedöma i början av året vilket ger positiva effekter på resultatet. Under respektive rubrik redogörs för mer detaljerad information.

Per den 28:e februari 2022 upphörde de två olika hyreskontrakten gentemot 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.

Bolagets hyresintäkter enligt kontrakt har löpt på under 2022 och inga hyreslättnader har varit aktuella.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg för 2022 är 27,7 MSEK för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för året.

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

Verksamheten för arenahyresgästen har påverkats under 2022 beroende på effekter av Covid-19. Startsträckan för att genomföra större evenemang såsom konserter eller företagsevent förelåg vilket gav effekten att färre liknande evenemang genomfördes under 2022. Glädjande nog har publiktillströmningen varit bra för Djurgårdens och Hammarbys fotbollsmatcher på Tele2 Arena under 2022 vilket gynnat bolagets intäkter. Det nya hyresavtalet med arenaoperatören trädde i kraft per 2022-03-01 vilket har underlättat Bolagets uppföljning samt påverkat resultatet positivt. En stark avslutning resultatmässigt för arenahyresgästen 2022 innebar att uppsatt budget kunde överträffas.

Bolaget utfall för hyresintäkter 2022 gällande Arenahyresgästen uppgår till 38,3 MSEK, att jämföra med budgeterade 34,1 MSEK.

Skyview

Skyview blev hårt drabbat 2021 och besökarantalet blev mycket lågt. För 2022 skedde en långsam återgång mot det normala. Sommarmånaderna är vanligtvis den bästa perioden besökarmässigt under året och besökartillströmningen till Stockholm har stor påverkan på bolagets intäkter gällande Skyview. Sommaren 2022 nådde inte upp till normal nivå och utfallet för året ligger på 2,8 MSEK vilket gör att årsbudgeten på 3 MSEK ej kan infrias.

Övriga intäkter

Bolaget har en del intäkter från uthyrning mark och ytparkering. Dessa intäkter har under 2022 utfallsmässigt blivit något sämre än budgeterat

Vidarefakturerings av tjänster utförda åt hyresgäst av Bolagets personal 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.

Dock har Bolaget utfört en rad åtgärder som inneburit vidarefakturerings av underentreprenörer under 2022. Dessa intäkter uppgår 3,5 MSEK mot budgeterat 0,4 MSEK. Denna intäkt möts av kostnader på ca 3,2 MSEK för dessa tjänster.

Sammanfattning intäkter:

Bolagets totala intäkter för 2022 uppgår till 81,7 MSEK att jämföra med budget för 2022 som uppgår till 70,0 MSEK. Differensen består till största del på den periodisering av hyresrabatt på 6,7 MSEK som skett till följd av det nya hyreskontraktet per 2022-03-01. Övriga delar som har påverkat intäkterna i positiv riktning är den ökade hyran gentemot arenahyresgästen på 4,2 MSEK samt vidarefakturerings underentreprenörer på 3,1 MSEK.

Kostnader

Bolaget har arbetat med de underhållsplaner som bolaget budgeterade för 2022. Kostnaderna för underhåll består bland annat av åtgärder kopplat till upprustning Avicii Arena. Dessa budgeterade och planerade åtgärder i verksamhet ger ett utfall för perioden på 27,7 MSEK att jämföra med budget för året på 28,9 MSEK. Det är bland annat försenade leveranser av material, vilket är en konsekvens av kriget i Ukraina, som ger ett lägre utfall än planerat.

Utfallet för Bolagets kostnader för drift och skötsel är 1,7 MSEK högre än budgeterat. Kostnaden för vidarefakturerings underentreprenör är den största orsaken.

Bolagets administrativa kostnader är i paritet med de budgeterade kostnaderna.

Personalkostnaderna är ca 0,2 MSEK högre än budgeterat. En oförutsedd pensionskostnad för tidigare VD på 0,6 MSEK gör att vi inte överträffar budgeten för personalkostnader.

Övrigt som påverkar Bolagets resultat är kostnader för avskrivningar samt räntekostnader. Kostnaderna för avskrivningar ökar med 4,3 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 2022 överstiger budgeterad kostnad med 6,9 MSEK och indikationerna pekar mot mycket högre räntor för 2023. Ränteutvecklingen drabbar Bolaget hårt resultatmässigt.

Sammanfattning totalt resultat:

Bolagets totala budget för 2022 visar på ett resultat på -100,1 MSEK.

Bolaget lämnar nu årsresultat på -100,7 MSEK. Den enskilt största anledningen till resultatdifferensen är räntekostnadernas ökning under andra halvåret 2022.

Kommentar projekt:

Bolaget har en investeringsbudget för 2022 på totalt 28 MSEK främst bestående av olika ersättningsinvesteringar i våra arenor. Utfallet för 2022 hamnar på 30,3 MSEK. Orsaken till överdraget beror på en post på 5,7 MSEK gällande Storköksutrustning som är en effekt av lösen leasingkontrakt i samband med upprättande av nytt hyreskontrakt med arenaoperatör.

Under sommaren 2021 avslutades upphandlingen för den del av moderniseringen som rör arenarummet och nedskälningen. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13 med en sammanlagd ram på 830 MSEK.

Under perioden har 48,7 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.

Diskussioner pågår, med stöd av Exploateringskontoret, med konsortiet som 2017 vann

markanvisningstävlingen för del av Arenan 9, avseende ett markanvisningsavtal för denna del.

Bedömning av bolagets interna kontroll

SGA Fastigheter har följt upp och analyserat de 19 kontrollpunkterna i bolagets internkontrollplan där 5 stycken "mindre avvikelser" har rapporterats, varav alla är under kontroll och/eller inom ramen för verksamhetens utvecklingsarbete men ändå ett sätt för bolaget att markera att det är områden som fortsatt ska bevakas och kontrolleras.

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2022 varit tillräcklig.




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 erbjöd en plats för en Stockholmsjobbare under hösten 2022 och en person börjar hos Bolaget under januari 2023

Bolagets årsmål för 2022 var 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. Under 2022 har 5 personer av Bolagets anställda varit 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 SGAFs alla upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget planerade att ta emot 6 ferieplatser 2022. Tack vare god planering klarade vi av detta antal trots bolagets storlek. Återkopplingen från de som fick feriejobb under 2022 har var mycket positiv.	6	6 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	0	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget erbjuder och tillhandahåller en plats för Stockholmsjobbare			
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Överenskommelse med berörd person kunde ske under december 2022 och platsen tillträds i januari 2023	1	1 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Se kommentar under indikator tillhandahållna platser för feriejobb	6 st	6 st	

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 torgytorna 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 har utökad skyltning genomförts samt förbättrade sittytor har installerats på arenatorgets södra del.

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 har skett 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 ronddar även området för att upptäcka klott och klistermärken, speciellt inför och efter matcher för att undvika att lag-specifika 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 har pågått 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 SGAFs 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 Globen-området. 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. Bolaget har med start 2022 anlitat 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 under hösten 2022 inlett ett arbete att systematisera arbetet med förvaltningsystem som ska resultera i en förvaltningsplan enligt stadens modell.

Bolaget har utvecklade rutiner för att leva upp till gällande dataskyddsförordningen/GDPR. Bolaget har ett dataskyddsombud som hanterar utvecklingen framåt. Under 2022 har frågan om dataskyddsombudets oberoende analyserats och med start under 2023 kommer Bolaget anlita ett externt dataskyddsombud.

Bolaget har under 2022 startat en fokusgrupp med medarbetare från olika delar i bolaget för att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor. Detta arbete har redan resulterat i en tryggare miljö i arenaområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				 Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet Analys Arbetet med byte av papperskorgar till en bombsäker variant har fortsatt under 2022 och beräknas att slutföras under 2023.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Bolaget har fortsatt arbetet med att förfina krisplanen för SGAF. Bland annat har bolaget återigen diskuterat planen med den största hyresgästens nya säkerhetsansvariga för att man ska ha samsyn vid en eventuell händelse. Under december 2022 genomförde SGAF och SISAB en gemensam utvärdering av krishantering kring pandemin och diskuterade olika framtida

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				säkerhetsaspekter tillsammans. En lyckad övning som kommer att upprepas i framtiden.

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

—

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

—

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

—

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



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

SGAF har under 2022 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 och tät dialog 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 sjösat 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 tillkom exempelvis en trevlig sittyta nära Tele2 Arena samt förbättrad skyltning i området.

Under pandemin kom SGAF i kontakt med de två idrottsföreningarna Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, som genom ekonomiskt stöd från bl.a. 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 t.ex. 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 SGAFs 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 besökarflöden 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 2022 har arbetet med säkra angringspunkter till arenatorgsnivån genom trappor fortsatt och ett konkret

planeringsarbete är påbörjat. 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 det kommande evenemangstorget. Genom en genomtänkt lösning kan bil- och gångtrafik undvikas att sammanblandas vilket ger bättre flöden och säkrare trafiksituation.


Bolaget har också i samverkan med Sbk och Explo startat ett arbete med att projektera en södra bro och trapp från Tele2 Arenas sydvästra hörn ned till det framtida Evenemangstorget i syfte att kunna hantera alla besöksflöden till/från kommande ny tunnelbanestation i Slakthusområdet.

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

- Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten har fortsatt 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. Under december 2022 antogs ett start-PM av Stadsbyggnadsnämnden för området. Efter Nämndens beslut i enlighet med detta kan arbetet mot en detaljplan starta.

Bolagets södra byggrätt och dess framtid bevakas i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Bolaget är även djupt involverad i arbetet med detaljplane-etapp 4a genom den byggrätt för Tolv Stockholm, med möjlighet att bygga ut om ca 4 500 kvm som Bolaget innehar.

Bolaget har under 2022 startat en fokusgrupp med medarbetare från olika delar i bolaget för att arbeta med tillgänglighetsfrågor. Arbetet har redan resulterat i bland annat belysningsåtgärder för områden som upplevs som otrygga eller dåligt belysta för säkerhet och framkomlighet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	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				<ul style="list-style-type: none"> Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet <p>Analys</p> <p>SGAF deltar aktivt i arbetet med utveckling av Slakthusområdet, där SGAF bidrar med kunskap kring hur evenemangen påverkar området; såväl gällande fordonsflöden som publikflöden. Kontinuerliga möten genomförs med ambitionen från SGAF att hjälpa exploaterings- och stadsbyggnadskontoren att få så god kunskap och förståelse för det befintliga evenemangs- och arenaområdet som möjligt för att nämnderna i sin tur ska kunna fatta erforderliga beslut som leder att den nya stadsdelen kan leva i god symbios med det befintliga Globenområdet.</p>
				<ul style="list-style-type: none"> Stygruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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 SGAFs 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	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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samfällighetsförening, med att förnya, utveckla och bl.a. 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 sitttor och tydligare skyltning. Under 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. Vidare är ett arbete utfört gällande utökade sittplatser i södra delen av arenatorget för ökad trivsel och tillgänglighet.</p>
 <p>Fortsätta att följa utvecklingen av nationella och internationella arenor och arbeta med utveckling av arenorna och arenaområdet för att bibehålla och stärka Globenarenornas attraktions- och konurranskraft</p>				<p> Följa evenemangsverksamhet i Sverige och Europa</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer utvecklingen av arenor, arenaverksamhet och evenemangstrender både digitalt och fysiskt. Under 2022 har ett antal personer från Bolaget genomfört en studieresa för att besöka arenor. Detta för att införskaffa mer kunskap inför genomförandet av Projektet modernisering Avicii Arena.</p>

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 vattneffektiva toalettpaket. Bolaget har under 2022 fortsatt genomföra åtgärder för att minska energianvändningen i samband med underhållsåtgärder 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 realiseras. Tanken är att bra åtgärder kan genomföras med investeringar av oss trots att själva energikostnaden bekostas av hyresgästen genom egna abonnemang.



Under andra halvan av 2022 blev arbetet tillsammans med arenahyresgäst gällande att minska den faktiska förbrukningen

än mer prioriterad. Detta har bland annat resulterat i att arenornas ventilation och belysning nyttjas minimalt under icke evenemangstid.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi				<p>▶ Upprätta en plan för energieffektiviseringar</p> <p>Analys</p> <p>Under perioden har höjda energipriser lett till att intresset för energieffektiviseringar ökat från arenahyresgästen. Tillsammans är en dialog påbörjad för att titta på olika projekt och modeller för att finna energiinvesteringar som är realiserbara, affärsmässiga 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 utföra beräkningar kring när det är energieffektivt att ha taket på Tele2 Arena öppet respektive stängt.</p> <p>Bolaget analyserar kontinuerligt möjligheterna till energiåtgärder för vårt bestånd vare sig det involverar hyresgäst eller ej. Tillsammans med energikonsult är en bruttoplan för möjliga åtgärder framtagen. Med detta underlag kan Bolaget ta strategiska energibeslut för framtiden.</p> <p>SGAF har redan 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 är nödvändiga. En trolig möjlighet är att installation kan ske på takets gavlar vilket har utretts tillsammans med energikonsult. En ekonomisk analys av detta tas fram under kvartal 1 2023.</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 använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats. Bolaget har genomfört ett intensivt investerings- och underhållsarbete i främst Avicii Arena under 2020-2022 där byggvarubedömningen har varit central.</p>	100 %	100 %	
	<p>  El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har haft problem med driften av den ena solcellsanläggningen efter blixtnedslag vilket har lett till att uppsatt mål på 40 MWh</p>	29 MWh	40 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>för 2022 ej uppfylldes. Tyvärr drog reparationen av solcellspanelerna ut på tiden eftersom det måste göras under den hyfsat varma perioden på året (då också effekten av solcellerna är som högst) och dels att vissa reservdelar hade lång leveranstid.</p>			
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p> <p>Glädjande nog återstartade evenemangsverksamheten och restaurangverksamheten med gott resultat efter pandemin i februari 2022 vilket ger positiva effekter på exempelvis bolagets intäkter. Baksidan av denna ökade aktivitet i arenorna innebär att energiförbrukningen går upp. Bolaget kan jämföra årets förbrukning med 2019 som var det senaste året med full verksamhet. Denna jämförelse visar att Bolagets energiförbrukning 2022 är 1 700 000 kWh lägre än 2019. Bolaget har ett stort energifokus. En rad energitåtgärder är genomförda och framtagna handlingsplaner ger förutsättningar för fortsatt arbete. Arenahyresgästens intresse för energieffektiviseringar har ökat under 2022 vilket Bolaget tycker är mycket glädjande. Arbete pågår att finna win-win lösningar där SGAF kan stå för energiinvestering och arenahyresgäst genom tilläggsavtal erlägger betalning. Det är arenahyresgästen som står för i princip alla energiabonnemang.</p>	11,74 %	4 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p>	7,5 GWh	8 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Utfallet köpt energi för året är 7,5 GWh så årsmålet uppfylles. Förbrukningen stiger i förhållande till 2021 vilket är helt naturligt då verksamheten både för restaurangerna och arenaverksamheten tog fart under slutet av februari 2022 efter lättnaderna gällande Covid-19.</p>			
				<p> Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets ambition var att genomföra byte av konstgräsplan med platsfritt granulat, och om möjligt utifrån regelverk för nationellt och internationellt spel. Upphandling genomfördes hösten 2022 och installation sker under februari 2023. Resultatet av upphandlingen har resulterat i en konstgräsplan som kommer bli mer miljövänlig än tidigare plan samt att granulatet kommer spridas avsevärt mindre än tidigare version vilket gynnar miljön. Det nya granulatet kommer bestå av 95% sand, istället för 100% plast i tidigare versioner.</p>
				<p> Plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning även efter pandemin.</p> <p>Analys</p> <p>SGAF har under 2022 analyserat vilka möjligheter och rutiner som ska gälla för det fortsatta arbetslivet, och hur bolaget kan bevara de positiva delarna och vinsterna från pandemin. En arbetsgrupp i Bolaget har tagit fram förslag på hur det nya normala efter pandemin bör se ut. De digitala arbetssätten och de</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				digitala mötena har en framträdande roll i det nya normala och riktlinjer för när vi träffas respektive när arbete kan ske digitalt är framtaget. Ett hinder som SGAF ser, där bolaget är beroende av staden, är att Skype är ett mötesverktyg som inte ligger i nivå med andra marknadsledande mötesverktyg. Under hösten 2022 har en arbetsgrupp tittat på hur kontoret kan användas än mer effektivt till följd av fler digitala möten. Analysen är att Bolaget är i behov av fler små mötesrum och tanken är att justering av kontoret kommer ske 2023.

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 bolagets resultat gentemot årsbudget uppvisar en liten differens. Ökade räntekostnader är den enskilt största anledningen för avvikelserna.

Under december 2021 undertecknades ett avtal med arenaoperatören som innebar en sammanslagning av befintliga hyresavtal. Det nya avtalet, som började gälla 2022-03-01, har inneburit 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 bl.a. 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 renovering 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 budget uppgick 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 bedrivits 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 har inte samma möjligheter funnits men ett bra planeringsarbete tillsammans med arenaoperatören gav SGAF förutsättningar att bedriva ett så effektivt arbete som möjligt med de nya förutsättningarna. Bolagets kostnad för investeringar blev 33,5 MSEK. Överdraget beror på en kostnad för storkök som beskrivs under ekonomiskt resultat.

Ärligen externvärderas Bolagets totala fastighetsbestånd. Dagens situation med höga räntor, skenande materialpriser, osäkert världsläge med mera ger sjunkande värden på byggrätter. Detta syns tidligt i Bolagets externvärdering från december 2022. Glädjande nog ökar Bolagets värde gällande 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 samt effekter av hyresavtalet per 2022-03-01.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 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 2,3 MSEK för året att jämföra med budget för året som är -8,4 MSEK. Denna positiva förbättring är glädjande och en viktig intern indikator inom Bolaget.	223,81 %	-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 Analys 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 2022 har ett arbete genomförts med att tydliggöra rollerna för bolaget respektive arenaoperatör vilket ska resultera i tydliga mallar, instruktioner och affärsmässig prislista för bägge parter. Arbetet är i slutfasen och kommer bli klart under kvartal 1 2023.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Arbeta pågår kontinuerligt i bolaget med att vara kostnadseffektiva och affärsmässiga. För 2022 når Bolaget 17,8 % gällande uppsatt nyckeltal.	17,8 %	18 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Under året har investeringarna uppgått till 33,5 MSEK kopplade till främst ersättningsinvesteringar i Globen där budget för året gällande investeringar är 28 MSEK. Orsaken till överdraget beror på en post	19,64 %	28 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar Analys I juni 2022 beslutade kommunfullmäktige om genomförandebeslut för moderniseringen av Globen (f.n. Avicii Arena), vilken består av tre huvuddelar: nedskalning av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>på 5,7 MSEK gällande Storköksutrustning som är en effekt av lösen leasingkontrakt i samband med upprättande av nytt hyreskontrakt med arenaoperatör.</p> <p>Investeringar kopplade till moderniseringsprojekt Globen 2.0 har ett utfall i perioden på 48,7 MSEK . Moderniseringsprojektet svarar mot genomförandebeslut i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Ram för detta projekt är 830 MSEK.</p>			<p>arenarummet, ny entré Annexet och rivning Hovet/ny isrink. Under andra halvan av 2022 har projektering av den del som rör arenarummet pågått för att utmytna i systemhandling som skedde hösten 2022. Ett arbete med upphandling av byggentreprenad påbörjades under hösten vilket ska resultera i underskrivet avtal under februari 2023.</p> <p>Bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar, som bygger på SSIP/stadens modell för investeringar, används i projektrapporteringen för Avicii Arena</p>
	<p>  Resultat efter finansnetto(mnkr)</p> <p>Analys</p> <p>Utfallet resultat efter finansnetto för 2022 hamnar på -100,7 MSEK.</p> <p>Budgeten för 2022 fastslogs till ett resultat på -100,1 MSEK efter finansnetto.</p> <p>Bolaget har kunnat förbättra årsresultatet i förhållande till lämnad prognos T2. Det är en rad händelser såsom något högre intäkter, något lägre energikostnader samt att ränteuppgången blev något mindre än förväntat som ger effekt.</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>	-101	-100	<p> Följa upp evenemangssverksamheten 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 Live ekonomiredovisning. Det nya hyreskontraktet som trädde i kraft per 2022-03-01 har inneburit en större tydlighet och förbättrat möjligheterna till en effektiv uppföljning. Extra fokus har lagts på uppföljning av food & beverage som numera hanteras av arenaoperatören i egen regi. 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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. Bolaget har identifierat startskedet för projekt som en punkt att förbättra med ett än mer strukturerat arbetssätt.</p> <p>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 genomförs.

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 har fortsatt 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.







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 har arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal förbättras och detta arbete fortsätter än mer strukturerat under 2023.




Under hösten 2021 genomfördes en analys inom avtalsuppföljning av revisionskontoret. Synpunkter från revisionen har integrerats i det fortsatta utvecklingsarbetet för Bolaget.





Bolaget har under 2022 startat en fokusgrupp med medarbetare från olika delar i bolaget för att arbeta med medarbetarskaps- och ledarskapsfrågor. Bland annat har frågor om arbetsmiljö och nyttjande av kontorets ytor i en mer digitaliserad värld avhandlats. Under våren 2023 kommer Bolagets kontor justeras för att erhålla fler mötes- och samtalsrum.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med	 ● Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att avyttring kan genomföras	<p>Analys</p> <p>Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus</p> <p>Under december 2022 framlades ett start-PM till Stadsbyggnadsnämnden gällande norra byggrätten och med detta kan arbetet mot en detaljplan startas för byggrätten.</p> <p>För södra byggrätten framskrider arbetet och byggrätten är en del i planeringen av det framtida slakthusområdet.</p>			<p>Arbetet med utvecklingen av den norra byggrätten har fortsatt 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.</p> <p>Under december 2022 togs det beslut om start-pm i stadsbyggnadsnämnden gällande norra byggrätten. Detta innebär att arbetet mot en detaljplan startas.</p>
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	<p>  Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets har genomfört två stycken fysiska sammankomster under 2022. Att träffas igen fysiskt under avslappnade förhållanden är en önskan av bolagets personal.</p>	2	2	
 Säkerställa att gemensamma arbetssätt, processer och systemstöd används				<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 att finna en struktur för att enkelt kunna navigera bland dokumentet och kunna koppla dem till bolagets verksamhet. Arbetet har utmynnat i två pedagogiska styrdokuments-guider, en för SGAFs ledningsgrupp och en för medarbetarna. Under 2022 har dessa dokument kommunicerats ut till samtliga i Bolaget.</p>
				<p> Systematiskt arbete med upphandlingar genom Kommers</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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. 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)</p> <p>Analys</p> <p>Under 2022 har arbetet med systematisk uppföljning av leverantörer och dess avtal fortsatt. Bolaget lägger mer fokus på struktur och dokumentation av uppföljning. Under slutet av 2022 utsågs en person inom Bolaget som ska arbeta fram ännu bättre underlag för samtal med leverantör och uppföljning av avtal.</p>
				<p> Strukturerat arbete med upphandling av tjänster, material och entreprenader</p> <p>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. Bolaget arbetar konsekvent med det stadsövergripande avtals- och upphandlingssystemet Kommers för bra struktur</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och tydliga rutiner. Ett fortsatt utvecklingsarbete är att arbeta ännu mer med uppföljning av avtal och leverantörer så att detta sker systematiskt och återkommande. Detta arbete pågår och kommer att utvecklas än mer under 2023.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget erhöll samma resultat 2022 som 2021 gällande medskapandeindex, nämligen 80. Bolaget analyserar kontinuerligt resultatet för att tillsammans finna 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.	80	83	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys 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.	0 %	0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har under 2022 fortsatt att utveckla arbetet med kontinuerlig uppföljning. Med start under slutet av 2022 har ett arbete inletts för att öka tempot för detta. En av Bolagets anställda har fått i uppdrag att säkerställa förbättrade mallar, korrekta beskrivningar, uppföljning av hur samtalen fortlöper samt förbättrade ekonomiska rapporter. Detta arbete kommer färdigställas under 2023.</p>			
	<p> Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört marknadsdialog = konkurrenspräglad dialog, i nuvarande upphandling för Avicii Arena. Bolaget kommer även använda denna form av upphandling även för projekt i framtiden. En eventuell upphandling av fasadbelysning i framtiden kan lämpligtvis ske med marknadsdialog.</p>	100 %	100 %	
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget överträffar lagt årsmål och når 87 vilket är på samma nivå som samtliga bolag inom Stockholm stad.</p>	87	84	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p> <p>Eftersom SGAF är ett Bolag med få anställda så ger en långtidssjukskriven person stor påverkan på vårt snitt. Därför når vi inte uppsatt mål för sjukfrånvaro under 2022.</p>	5 %	4 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p>	1,7 %	2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Korttidssjukskrivningen är fortsatt låg i Bolaget. Under året är den totala sjukfrånvaron dag 1-14 1,67 %			
				<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>