



# ÅRSREDOVISNING 2022

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB  
Org.nr 556206-4914

## Innehåll

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

## ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

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

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

#### Ägarförhållanden

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 mars 2022 trädde ett nytt konsoliderat avtal i kraft med arenahyresgästen. Detta avtal innebär bättre möjligheter för SGAF att bedöma framtida intäkter samt i förlängningen också högre intäkter.

Verksamheten för arenahyresgästen har påverkats under 2022 beroende på effekter av Covid-19. Startsträcka för att genomföra större evenemang såsom konserter eller företagsevent förelåg vilket gav effekten att något färre evenemang genomfördes under 2022 jämfört med ett normalår. Glädjande nog har publiktillströmningen varit mycket god för Djurgårdens och Hammarbys fotbollsmatcher på Tele2 Arena under 2022 vilket har gynnat bolagets hyresintäkter.

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb, är beroende av tillströmning av publik till arenorna. När restriktionerna togs bort den 9 februari 2022 innebar det möjlighet till normal verksamhet. Bolagets hyresintäkter enligt kontrakt har löpt på under 2022 och inga hyreslättnader har varit aktuella.

Arbetet gällande modernisering av Avicii arena har fortsatt under 2022 och ett genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 13 Juni 2022 med en sammanlagd ram på 830 MSEK. Under 2022 har 48,7 MSEK upparbetats mot gällande beslut på 830 MSEK.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten har fortsatt under 2022 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. Under 2022 har arbetet inom detaljplane-etapp 4a med säkra angöringspunkter till arenatorgsnivån genom trappor fortsatt och ett 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.

Bolaget har också i samverkan med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret startat ett arbete med att projektera en södra bro och trappa från Tele2 Arenas sydvästra hörn ned till det framtida Evenemangstorget i syfte att kunna hantera alla besökarflöden till och från kommande ny tunnelbanestation i Slakthusområdet.

Diskussioner pågår, med stöd av Exploateringskontoret, med konsortiet som 2017 vann markanvisningstävlingen för del av Arenan 9 den så kallade "Norra byggrätten", avseende ett kommande markanvisningsavtal för denna del. Under december 2022 antog Stadsbyggnadsnämnden ett start-PM för området. Efter nämndens beslut kan arbetet mot en detaljplan starta.

Planbesked avseende en eventuell utbyggnad av Quality Globe Hotel erhöles i början av 2021. Avsikten är att byggrätten ska säljas till ägaren av det befintliga hotellet som i så fall genomför exploateringen. Förhandling om framtida försäljning pågår.

## Fastighetsbeståndet

**Tele2 Arena** invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för drygt 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter.

Under 2022 kunde fotbollsallsvenskan inledas med normal publikkapacitet igen vilket innebar större publikmängder än de senaste åren. Exempelvis så slog Hammarby sitt eget publikrekord från 2015 för herrfotboll då 26 372 åskådare i snitt per match köpte biljett under 2022. Även för Djurgården fotboll var 2022 ett bra år med höga publiksiffror och avancemang till åttondelsfinal i Conference League för herrlaget. I juni 2022 fick arenan besök av världsstjärnan Harry Styles som genomförde en utsåld spelning.

**Avicii Arena** invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 17 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Under 2022 har en mängd olika evenemang genomförts. Exempelvis genomfördes fem välbesökta föreställningar av Jesus Christ Superstar under maj månad.

**SkyView** som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Avicii Arena. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView har inte nått upp till normal beläggning 2022.

**Annexet** färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm. Under 2022 har en mängd olika evenemang kunnat genomföras i arenan.

**Hovet** byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Båda lagen har genomfört sina respektive hemmamatcher på arenan under 2022.

**Tolv Stockholm** i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för Söderortsvisionen. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. Efter tuffa år 2020-2021 vände utvecklingen under 2022 då restriktionerna upphörde 9 februari 2022.

### **Övrigt**

Under 2022 genomfördes det ca 260 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare. Under 2021 genomfördes 151 evenemang med sammanlagt 0,5 miljoner besökare.

Samtliga arenor hyrs sedan 2008 av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016). Hyresperioden sträcker sig till 31 december 2033. Stockholm Live AB ägs av ASM Global.

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

### **Resultat**

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

En dialog är pågående med Stockholm Stadshus AB gällande bolagets markinnehav. 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).

### **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 1 mars 2022. Övriga delar som har påverkat intäkterna i positiv riktning är den ökade hyran gentemot arenahyresgästen på 4,2 MSEK samt vidarefakturerings underentreprenörer på 2,1 MSEK.

### **Sammanfattning kostnader:**

Bolagets kostnader för drift, administration samt lönekostnader har i stor utsträckning följt uppsatt budget. Utfallet 51,6 MSEK kan jämföras med budgeterade 49,5 MSEK. Den ökade kostnaden består huvudsakligen av kostnad för vidarefakturerings underentreprenör men som samtidigt inneburit högre intäkter för vidarefakturerings entreprenör.

Bolaget har arbetat med de underhållsplaner som bolaget budgeterade avseende 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.

Övrigt som påverkar bolagets resultat under året 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 ännu högre räntor för 2023. Ränteutvecklingen drabbar bolaget hårt resultatmässigt.

#### Sammanfattning totalt resultat:

Rörelseresultatet före avskrivningar och räntor är positivt vilket ligger i linje med Bolagets långsiktiga mål om en verksamhet i balans efter avyttring av byggrätter.

Bolagets totala budget för 2022: -100,1 MSEK. Bolaget lämnar nu årsresultat på -100,7 MSEK.

De ökade intäkterna under 2022 parerade de ökade kostnaderna för avskrivningar och räntekostnader som inträffat 2022 nästan till fullo.

#### Projekt:

Under 2022 har bolagets investeringar totalt uppgått till 78,9 MSEK där Modernisering Avicii Arena utgör 48,7 MSEK. Resterande utfall (30,2 MSEK) består till stor del av projekt gällande golv, toalettpaket, belysning och ventilation i allmänna ytor i Avicii Arena. Bolagets investeringsbudget 2022 uppgick till 28 MSEK och inkluderade ej projektet modernisering Avicii Arena där beslut fattades i kommunfullmäktige 13 juni 2022.

Under 2022 har totalt 18,3 MSEK aktiverats som byggnad.

2021 uppgick investeringarna till 34,8 MSEK.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	81 662	38 561	31 811	81 771	62 135
Rörelseresultat	-76 907	-125 610	-131 998	-60 543	-70 902
Resultat e. finansiella poster	-100 673	-145 116	-154 180	-84 829	-100 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 604	-69 499	-76 953	-5 977	-24 168
Balansomslutning	3 540 548	3 595 016	3 611 896	3 580 684	3 639 226
Soliditet <sup>(1)</sup>	14,3 %	14,1 %	14,0 %	14,2 %	13,7 %
Medelantal anställda	19	19	18	18	15

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

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt. Dock har de underhållsåtgärder som genomförts under 2019 och 2020 förlängt livslängden för Hovet.

Det omfattande investerings- och underhållsarbete som pågår i Avicii Arena är en pusselbit i behovet att kunna möta framtidens krav. Arenor med god kvalitet är nödvändigt för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig vanligtvis mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2022 har

frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna fortsatt att ha hög prioritet. Det förs en ständig dialog med arenahyresgästen för att säkerställa hög säkerhet vid inpassering till evenemang.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för Globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft. Under 2022 har en rad åtgärder genomförts, exempelvis skyltning, förbättrad belysning och fortsatt byte av behållare för skräp inom området till en mer bombsäker utformning för att minska risken för oönskade händelser.

Bolaget har under 2022 identifierat IT-sårbarhet som ett prioriterat område där ett ännu mer systematiskt arbete är inlett och fortsatta åtgärder sker 2023.

## Förväntad framtida utveckling

Arbetet med modernisering av Avicii Arena kommer påverka bolaget under de närmaste åren både ekonomiskt och personalmässigt. 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.

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

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

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten, som ingår i utvecklingen av slakthusområdet, fortsätter tillsammans med bolagets ägare, Stockholms Stadshus AB. I utvecklingsplanerna för området finns även möjligheterna att bygga ut Tolv Stockholm vilket bolaget undersöker och planerar vidare för.

Bolaget erhöll i januari 2021 beslut om planbesked gällande en utbyggnad av befintligt hotell. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en utbyggnad av befintlig bebyggelse för att skapa större yta för hotell och tillhörande verksamheter kan prövas i detaljplan. Förhandling om framtida försäljning beräknas att fortsätta under 2023.

## Personal

SGA Fastigheter har en sjukfrånvaro på 5,0 % totalt för 2022 och sjukfrånvaro dag 1-14 på 1,7 %. Bolaget har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Under 2022 har bolaget startat tre tvärfunktionella fokusgrupper med uppgift att driva frågor vidare om tillgänglighet, trygghet och säkerhet samt medarbetarskap. Detta arbete har varit lyckosamt och fortsätter in i 2023.

## Miljö

Under 2022 har bolaget arbetat aktivt med energioptimering i befintliga anläggningar samt att utreda kommande energiåtgärder. Bland annat har åtgärder gällande effektiv belysning i samband med underhållsarbete i Avicii Arena minskat förbrukningen.

Arbetet med planer för utökad solcellsanläggning på Tele2 Arena fortsatte under 2022.

Bolaget klarar lagd budget gällande energiförbrukning men avsevärt fler evenemang 2022 kontra 2021 gör att förbrukningen har ökat mellan dessa två år.

Totalt är förbrukningen 11,7 % lägre mellan år 2022 och år 2019. Detta resultatmått har varit en av bolagets indikatorer gällande energiförbrukning under de senaste fyra åren.

Under december 2022 togs befintligt konstgräsmatta bort på Tele2 Arena för att ersättas av en uppdaterad och avsevärt mer miljövänlig konstgräsmatta. Den gamla konstgräsmattan återbrukas genom att idrottsförvaltningen tar över denna och kommer att användas inom staden.

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



Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust

Balanserat resultat	-547 606 478
Årets resultat	363 810
	<hr/>
	<b>-547 242 669</b>
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-547 242 669
	<hr/>
	<b>-547 242 669</b>
	<hr/> <hr/>

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

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1, 17,18	<u>81 662</u>	<u>38 561</u>
		<b>81 662</b>	<b>38 561</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,18	-56 088	-66 417
Personalkostnader	3	-23 277	-22 268
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-79 205	-75 452
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar		<u>-</u>	<u>-34</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-76 907</b>	<b>-125 610</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	1	-
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-23 766</u>	<u>-19 506</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-100 673</b>	<b>-145 116</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	8		
Erhållet koncernbidrag		<u>101 000</u>	<u>145 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>327</b>	<b>-116</b>
Skatt	9,10	36	-335
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	19	<b>364</b>	<b>-451</b>

## BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 729 024	2 755 361
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	404 122	438 649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	130 600	70 003
		<b>3 263 746</b>	<b>3 264 014</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	200	200
Uppskjuten skattefordran	10	142 818	134 919
		<b>143 018</b>	<b>135 120</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**3 406 764 3 399 134**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 155	15 606
Fordringar hos koncernföretag		101 109	145 712
Aktuell skattefordran		824	727
Övriga fordringar		5 376	4 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 320	29 379
		<b>133 784</b>	<b>195 882</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**133 784 195 882**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**3 540 548 3 595 016**

## BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		<b>1 000 216</b>	<b>1 000 216</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-547 606	-547 156
Årets resultat	19	364	-451
		<b>-547 243</b>	<b>-547 606</b>

#### Summa eget kapital

**452 973 452 610**

#### Obeskattade reserver

14 **67 734 67 734**

#### Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 164	2 302
Uppskjuten skatteskuld	10	130 186	122 323
Övriga avsättningar		22 860	36 772
		<b>154 209</b>	<b>161 397</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkkredit	15	2 829 211	2 885 711
Leverantörsskulder		23 387	13 606
Skulder till koncernföretag		233	423
Övriga kortfristiga skulder		916	741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	11 884	12 794
		<b>2 865 631</b>	<b>2 913 275</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 540 548 3 595 016**

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

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

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>180</b>	<b>1 000 000</b>	<b>36</b>	<b>-547 156</b>	<b>-451</b>	<b>452 610</b>
Disposition av föregående års resultat				-451	451	0
Årets resultat					364	364
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>180</b>	<b>1 000 000</b>	<b>36</b>	<b>-547 606</b>	<b>364</b>	<b>452 973</b>

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-76 907	-125 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		79 205	75 452
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/		-1 039	299
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar		-	34
Erhållen ränta		1	-
Erlagd ränta		-23 766	-19 506
Betald inkomstskatt		-97	-168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-22 603</b>	<b>-69 499</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-14 053	-4 755
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		4 141	-7 707
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		9 592	-2 217
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-14 746	-9 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 563</b>	<b>-93 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-78 937	-46 194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-78 937</b>	<b>-46 194</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet koncernbidrag		145 000	154 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>145 000</b>	<b>154 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>56 500</b>	<b>14 088</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-2 885 711</b>	<b>-2 899 798</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>-2 829 211</b>	<b>-2 885 711</b>
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>-56 500</b>	<b>-14 088</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmän information

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

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

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

### Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

### Intäkter

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

### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Ersättningar till anställda

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

### *Avgiftsbestämda planer*

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

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. Under året har S:t Erik Livförsäkring AB sålts till SPP Pension & Försäkring som from 8 juli övertog ansvaret för pensionsåtagandena. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

### Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år



Fönster/dörrar	20-50 år
Våtutrymmen	20 år
Lokal	10-30 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	30-40 år
Hyresgästanpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	20-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	10-20 år

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

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

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar**

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

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

#### **Andelar i koncernföretag**

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

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

## NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	81 662	38 561
<b>Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	134	376
skatterådgivning	36	13
övriga tjänster	5	-
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>390</b>

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

<b>Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantal anställda	19	19
antal män på balansdagen	12	13
antal kvinnor på balansdagen	6	5
<b>Fördelning ledande befattningshavare på balansdagen</b>		
<u>Styrelseledamöter</u>		
antal män	3	3
antal kvinnor	2	2
<u>Övriga befattningshavare</u>		
antal män	2	4
antal kvinnor	2	1
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	14 584	13 917
varav styrelse, VD och vice VD	2 987	2 388
varav övriga anställda	11 597	11 528
Sociala kostnader	8 312	8 209
varav pensionskostnader inkl. skatter på pensionskostnader och pensionsmedel	3 811	3 799
- VD och vice VD	1 191	1 075
- övriga anställda	2 620	2 723

Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

### **Avtal om avgångsvederlag**

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till

maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden *	3 866 972	3 825 182
Årets inköp	11 698	41 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 878 670</b>	<b>3 866 972</b>
Ingående avskrivningar	-1 111 611	-1 077 202
Årets avskrivningar enligt plan	-38 035	-34 409
<b>Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar</b>	<b>-1 149 646</b>	<b>-1 111 611</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 729 024</b>	<b>2 755 361</b>

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

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

<b>Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 060 744	1 048 516
Inköp	6 643	13 243
Försäljningar/utrangeringar	-5 980	-1 015
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 061 407</b>	<b>1 060 744</b>
Ingående av- och nedskrivningar	-622 095	-582 033
Försäljningar/utrangeringar	5 980	981
Årets avskrivningar enligt plan	-41 169	-41 043
<b>Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar</b>	<b>-657 284</b>	<b>-622 095</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>404 122</b>	<b>438 649</b>

<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	1	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

<b>Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader och liknande kostnader	-11	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-23 755	-19 505
<b>Summa</b>	<b>-23 766</b>	<b>-19 506</b>

<b>Not 8 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållet koncernbidrag	101 000	145 000
<b>Summa</b>	<b>101 000</b>	<b>145 000</b>

<b>Not 9 Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skatt	36	-335
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>-335</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Redovisat resultat före skatt	327	-116
Skatt enligt gällande skattesats	-67	24
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-240	-240
Justeringar hänförliga till tidigare år	343	-119
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>36</b>	<b>-335</b>

<b>Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Ingående uppskjuten skattefordran	134 919	126 138
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	7 899	8 781
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>142 818</b>	<b>134 919</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-122 323	-113 207
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-7 863	-9 116
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-130 186</b>	<b>-122 323</b>
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>	<b>36</b>	<b>-335</b>

<b>Not 11 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående redovisat värde	70 003	78 843
Omklassificeringar	-18 341	-55 033
Investeringar	78 937	46 194
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 600</b>	<b>70 003</b>

<b>Not 12 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Företagets innehav av andelar i koncernföretag**

<b>Företagets namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Redovisat värde</b>	
				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment District AB	100 %	100 %	100	100	100
<b>Summa</b>				<b>200</b>	<b>200</b>

<b>Företagets namn</b>	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	297	5 876
Upplupna hyror	18 653	17 425
Upplupna intäkter	5 370	6 079
<b>Summa</b>	<b>24 320</b>	<b>29 379</b>

<b>Not 14 Obeskattade reserver</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	67 734	67 734
<b>Summa</b>	<b>67 734</b>	<b>67 734</b>

<b>Not 15 Checkkredit</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 829 211	-2 885 711
<b>Summa</b>	<b>-2 829 211</b>	<b>-2 885 711</b>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	1 159	1 060
Upplupna sociala avgifter	356	333
Förutbetalda hyror	2 387	2 240
Övriga upplupna kostnader	7 981	9 161
<b>Summa</b>	<b>11 884</b>	<b>12 794</b>

#### **Not 17 Leasingavtal**

##### **Operationella leasingavtal - leasegivare**

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 46 762 tkr (13 444 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

<b>Förfallotidpunkt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inom ett år	39 188	32 883
Senare än ett år men inom fem år	160 136	98 859
Senare än fem år	136 570	177 813
<b>Summa</b>	<b>335 894</b>	<b>370 606</b>

<b>Not 18 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäljningar till andra koncernföretag	818	506
Inköp från andra koncernföretag	-5 835	-4 862
Räntekostnader till andra koncernföretag	-23 748	-19 499
<b>Summa</b>	<b>-28 765</b>	<b>-23 855</b>

<b>Not 19 Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Till årsstämman förfogande står följande ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-547 606	-547 156
Årets resultat	364	-451
<b>Summa</b>	<b>-547 243</b>	<b>-547 606</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

---

**Not 21 Händelser efter balansdagen**

---

Per 2023-02-16 träffades ett avtal mellan Bolaget och Arenaoperatören gällande hur moderniseringen av Avicii Arena regleras mellan parterna. Avtalet ska godkännas av respektive styrelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulf Walther  
Ordförande

Fredrik Lindstål  
Vice ordförande

Tobias Johansson  
Ledamot

Anette Hellström  
Ledamot

Caroline Silverudd Lundbom  
Ledamot

Mats Viker  
VD

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor