

Handläggare  
Anders Ranefall, 08-508 353 52

Till  
Styrelsen

## Budget 2024 med inriktning 2025-2026 och investeringar till och med 2028

### Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att

godkänna budget 2024 med inriktning för 2025-2026, samt investeringar 2024-2028

### Ärendet

Vd föreslår i enlighet med nedan underlag för budget 2024 med inriktning för 2025-2026, samt investeringar 2024-2028.

Sammanfattning av det ekonomiska utfallet under perioden:

Resultat (koncernen)	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024	Inriktning 2025	Inriktning 2026		
Resultat före skatt och boksluts-dispositioner (mnkr)	-100,6	-122,7	-180,6	-161,6	-163,1		
Investeringar (koncernen)	Utfall 2022	Budget 2023	Budget 2024	Inriktning 2025	Inriktning 2026	Inriktning 2027	Inriktning 2028
Mnkr	30,3	115,3	390,6	15,2	78,8	13,7	10,2

### SGA Fastigheter AB

-en del av Stockholms stad  
info@sgafastigheter.se  
www.sgafastigheter.se

### Adress

Arenatorget 1  
Box 100 26  
121 26 Stockholm-Globen

### **Sammanfattande kommentar**

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra Fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB ingår. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet; Tele2 Arena, Avicii Arena inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. Dessutom äger bolaget mark norr om Avicii Arena (Norra byggrätten) och söder om Tele2 Arena (Södra byggrätten).

Bolagets utveckling under de närmaste åren kommer att domineras av:

- Moderniseringsprojektet Avicii Arena.
- Färdigställande av publika ytor för Avicii Arena där både investeringar och underhåll genomförs. Detta arbete slutförs under 2024.
- Det fortsatta arbetet med bolagets fyra byggrätter.
- Fortsatt verksamhetsutveckling där organisation, arbetssätt, processer och systemstöd inklusive IT-säkerheten står i fokus.

### **Analys av bolagets verksamhet**

Bolagets budget 2024 är -180,6 mnkr.

Inriktning 2025 -161,6 mnkr.

Inriktning 2026 -163,1 mnkr.

Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar som bolaget innehar är det av stor vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

När detta skrivs är Bolaget påverkad av utvecklingen gällande räntekostnader och inflationen som ger effekt på Bolagets resultat. Osäkerheten hur utvecklingen blir är betydande vilket gör kostnadssidan i Bolaget svårbedömd. Vidare ger kriget i Ukraina fortsatt effekt på materialtillgång vilket ger längre leveranstider och högre priser.

Evenemangsverksamheten bedöms bli omfattande under 2023 då normala förutsättningar finnes och arenaoperatören kan bedriva full verksamhet. För 2024 är intäkten från arenaoperatören avsevärt mer osäker. Under 2024 kommer Avicii Arena hållas stängd för modernisering vilket innebär att evenemang behöver ske i Bolagets övriga arenor. Hur detta kommer att påverka bokningssituationen för arenaoperatören är osäker men sannolikt kommer färre evenemang att kunna genomföras 2024 vilket påverkar Bolagets intäkter. Utöver detta så utgår ingen fast hyresdel på 20 mnkr under 2024 för arenahyresgästen vilket är direkt resultatpåverkande för SGAF.

Turistattraktionen Skyview har svårt att locka besöksantal som innan pandemin. En orsak är den minskade kryssningstrafiken som sker till Stockholm. Kryssningspassagerare har sommartid varit en avsevärd del av publik tillströmningen. Nya tag tas tillsammans med arenaoperatör för att locka fler besökare vilket förhoppningsvis ökar besöksantalet och lönsamheten.

För vår verksamhet i Tolv Stockholm är bedömningen att 2024 kan bli ett normalt år med intäkter enligt gällande kontrakt.

Arbetet med att Globen (f n. Avicii Arena) ska moderniseras för att åter vara en arena av hög klass pågår. När detta skrivs är en totalentreprenör anlitad för slutgiltig kalkyl och säkerställande av tidplan för genomförande. Planen är att förberedande arbeten kommer ske under 2023 för att därefter gå in i ett omfattande arbete per 2024-01-10 då arenan stänger för resterande del av 2024. Arenan återöppnas igen per 2025-01-10.

Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den Norra byggrätten sker så finns ingen resultat effekt av detta medtagen i Budget 2024 med inriktning 2025-2026.

Arbetet med kommande avyttring av den Södra byggrätten fortsätter. Tidplanen för start av detaljplanarbetet för den etapp inom Slakthusområdet där Södra byggrätten finns, är i dagsläget oklar. I nu framlagd budget för 2024 med inriktning 2025-2026 är en försäljning inte medräknad till följd av ovanstående utredningsarbete.

Under perioden kommer arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet att fortsätta. Bolaget är involverad i detta arbete gällande en brokonstruktion samt en bro- och trappkonstruktion (tillsammans med Corem) från kommande evenemangstorg till nuvarande ytor runt arenatorget. Vidare är Bolaget involverad i kommande etapp gällande ny sträckning av Arenavägen som hanteras av exploateringskontoret där Bolagets ledningar behöver flyttas, vilket möjliggör en kommande utbyggnad av Tolv Stockholm.

Bolaget kommer att genomföra de återstående underhållsåtgärderna i publika ytor i Avicii Arena under 2024 då evenemang inte genomförs. Det är främst färdigställande av golv på plan tre samt undertak som kvarstår. Under pandemiåren kunde Bolaget genomföra stor del av det underhållspaket som annars hade tagit avsevärt fler år att genomföra. Detta framgångsrika arbete leder till att på sikt kommer våra underhållskostnader att sjunka vilket även speglas i denna treårsplan för 2025-2026.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till 25,1 mnkr för 2024

10,0 mnkr för 2025.

9,9 mnkr för 2026.

### **Investeringar**

Investeringar som planeras att bli genomförda under perioden kan kopplas till främst modernisering av Avicii Arena. Även vissa investeringar sker i samband med färdigställande underhållsåtgärder publika ytor i Avicii Arena. Dessa består bland annat av färdigställande av golv i publika ytor.

I juni 2022 antogs ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige gällande modernisering av Avicii Arena till fastslagen ram om 830 mnkr. Arbetet har därefter pågått intensivt med att skapa förutsättningar inför genomförandet. En totalentreprenör är anlitad för att säkerställa genomförande inom satt budget och tidplan. Planen är att under 2023 kunna genomföra förberedande arbeten så att förutsättningarna inför stängd arena mellan 2024-01-10 till 2025-01-09 är optimala. Under 2024 kommer ett omfattande moderniseringsarbete ske i arenarummet vilket innebär bland annat nya läktarkonstruktioner, nya stolar, andra riggnings- och nedskalningsmöjligheter. I jämförelse med föregående års treårsplan så sker mer investeringar 2023 och något mindre 2024. Detta beror på behovet av förberedande arbeten

sker inför stängd arena samt den ökade osäkerheten om materielleveranser vilket leder till att inköp tidigareläggs för att säkra materialtillgång.

Bolagets totala investeringar (modernisering Avicii Arena inräknad) uppgår till:

390,6 mnkr för 2024

15,2 mnkr för 2025

78,8 mnkr för 2026

13,7 mnkr för 2027







10,2 mnkr för 2028







## 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

### 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Pågående modernisering av Avicii Arena kommer att öka besökarens upplevelse av arenarummet. Genom en moderniserad arena kan Globenområdet fortsätta att vara en viktig pusselbit i stadens kultur- och evenemangsambition.

Bolaget samarbetar med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen för att utreda vidare vilka möjligheter som finns till ett rikt idrottsliv i arenaområdet. Vidare så fortsätter samarbetet tillsammans med Samfälligheten i området för att utveckla Globenområdets utomhusytor så att dessa är trivsamma och trygga - vilket i sin tur kan uppmuntra till att de nyttjas ännu mer aktivt. Två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, har genom ekonomiskt stöd från bland annat idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete hoppas vi fortsätter och förstärks under 2024. Under 2023 kommer Bolagets arenaoperatör anordna ett antal utomhuskonserter söder om Tele2 Arena på SGAF:s mark. Förhoppningsvis slår detta väl ut så att en fortsättning sker även 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att aktivera arenaområdet för spontanidrott sommartid	 Fortsätta	Utreda möjligheter till spontanidrott på Bolagets ytor
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare	 Fortsätta	Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet. Fortsatt samarbete med samfälligheten i Globenområdet för att öka tillgängligheten.
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna	 Fortsätta	Bolagets arbete fortsätter både internt och med externa parter i Globenområdet. Bolaget är en viktig part i områdets samfällighet och driver på gällande förbättringar för trygghet och säkerhet. Under perioden kommer ett flertal åtgärder genomföras i området såsom skyltningsportaler, belysning och bombsäkra papperskorgar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till att stärka besöks- och upplevelsesektorn och i samarbete med evenemangsarrangörerna verka för att öka det sociala engagemanget för barn och unga som rör sig kring arenorna vid matcher och evenemang	 Fortsätta	Bolaget utökar antalet platser för ferieungdomar. Bolaget verkar även för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med arenaoperatör och andra idrottsarrangörer.
 Stärka och utveckla samarbetet med de idrottsföreningar som är hyresgäster på arenorna	 Fortsätta	Bolaget ska undersöka vad för möjligheter vi har till fruktbara samarbeten med idrottsföreningar inom Globenområdet. Bolaget har idag ett samarbete med Stockholm Roller Derby gällande mark för nyttjande av idrotten.
 Undersöka hur arenorna kan nyttjas mer sommartid, exempelvis genom att möjliggöra för föreningar att anordna prova-på aktiviteter	 Fortsätta	Bolaget ska undersöka vad för möjligheter som finns för för att nyttja arenorna för andra föreningar. Dock begränsas möjligheterna av att Bolaget redan hyr ut samtliga arenor till Arenahyresgäst.

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring





Bolaget har under pandemiåren 2020 - 2022 genomfört stora underhållsåtgärder i främst Avicii Arena. En rad av dessa åtgärder har inneburit avsevärda energieffektiviseringar där exempelvis gammal belysning har bytts mot modern LED-teknik.

För perioden 2023-2025 fortsätter insatser för en hållbarare arena med färdigställande av belysningsåtgärder, moderna toalettpaket och effektiv ventilation. Som exempel byggs Bolagets ventilationsaggregat om till EC motorer med inbyggda frekvensomriktare som är minst 15 procent energisnålare än ursprunget. Bolaget moderniserar alla styr- och övervakningssystem för bättre kontroll. Ambitionen är att de tekniska anläggningarna endast ska användas vid verksamhetsbehov och inte under annan tid.

Bolaget ser framåt att återvinning och återbruk av material från byggprojekt är område för fortsatt utveckling. Bland annat kommer Bolaget att titta på dels hur material inom bolagets olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt. I samband med att alla stolar i Avicii Arena ska bytas ut samarbetar SGAF med miljöförvaltningen för att se hur dessa kan användas på annan plats inom staden eller Sverige. Även för andra delar finns det liknande planer.

Genom att bolaget planerar att framgent riva den dåligt isolerade arenan Hovet kan arenabeståndet konsolideras och den totala energiförbrukningen för arenorna att minskas.

En utmaning för såväl SGAF som arenaoperatören är att mäta nettoförbrukningen av energi, på så sätt att den kan rensas från bland annat evenemangspåverkan. Under 2023 genomför en masterstudent hos KTH ett arbete gällande förbrukning och mätning för att underlätta det fortsatta arbetet med energieffektiviseringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi	 Fortsätta	Bolaget prioriterar arbetet med energiförbrukning och en nyligen framtagna energieffektiviseringsplan ska omsättas i åtgärder under de närmaste åren. Bolagets solcellsanläggning är åter i full drift och målsättningen är att kunna utöka anläggningen på Tele2 Arena.
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030	 Fortsätta	Pågående arbete med att finna träffsäkra mätetal kommer underlätta arbetet gällande energiförbrukning tillsammans med Bolagets hyresgäster. Eftersom energikontrakten till största del innehåller av Bolagets hyresgäster eftersträvar SGAF win-win lösningar gällande energi och hållbarhetsfrågor.

### 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



#### 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd





Bolaget genomför såväl granskning av verksamhet, som ekonomisk granskning av arenahyresgästen. I och med det konsoliderade avtalet per 2022-03-01 har granskningen blivit enklare och fokus kan ligga på respektive bolags kärnverksamheter.

Det lyckade underhållsarbetet under 2020 till 2022 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att vårt underhållsbehov under kommande år sjunker vilket syns i denna treårsplan. Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför att bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra den så kallade Norra byggrätten, det vill säga tomterna för före detta Söderstadion och Hovet.

Arbete pågår också för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om Tele2 Arena. Ambitionen är att ett detaljplanearbete kan starta under 2023.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta tillsammans med Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, i syfte att främja bostadsbyggande, näringsliv och tillväxt	 Fortsätta	Arbetet med detaljplaneprocess gällande Norra byggrätten samt avyttring av den Södra byggrätten är mycket viktigt för Bolaget så att ett hållbart resultat kan uppnås på sikt. Under denna treårsplan är ambitionen att tillsammans med berörda parter lyckas nå fram till konkreta resultat.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	<p>Bolaget bedriver ett aktivt arbete tillsammans med Explo och Sbk gällande slakthusområdets utveckling. Under perioden kommer exempelvis angoringspunkter upp till arenatorget hanteras vidare för att skapa trygga och effektiva flöden för arenabesökare.</p> <p>Bolaget kommer fortsatt delta i styrgrupp för utvecklingen av söderstaden.</p>
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Fortsätta	<p>Bolaget arbetar aktivt för att på sikt nå en verksamhet i balans rent ekonomiskt. Försäljningen av Bolagets byggrätter är centrala i sammanhanget och prioriteras högt inom SGAF. Vidare är Bolagets fokus högt gällande lönsamhet i den löpande verksamheten där mätetalet positiva driftnetton är centralt. I detta arbete är även uppföljning av hyresgästernas verksamhet viktig samt att eventuella tilläggstjänster debiteras på affärsmässig grund.</p>

### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Bolaget startade under 2022 tre stycken fokusgrupper för att lägga extra kraft och energi på viktiga frågor. En av dessa fokusgrupper är tillgänglighet. Detta arbete har resulterat i många intressanta idéer och åtgärder som kan genomföras/utredas vidare. Detta arbete fortsätter under perioden med bland annat utbildning för samtliga i Bolaget gällande tillgänglighet från en rad olika aspekter.

Ett gott samarbete med arenaoperatören i frågor gällande exempelvis hållbarhet och tillgänglighet är mycket viktigt. Arenaoperatören hyr alla Bolagets arenor och driver alla evenemang som genomförs. Bolagets rådighet över arenaoperatörens verksamhet är begränsad.

Bolaget eftersträvar alltid en jämställd arbetsplats med en rekrytering som särskilt beaktar denna fråga. I dagsläget är exempelvis Bolagets ledningsgrupp helt jämställd i antal mellan könen. Under perioden kommer arbetet fortsätta med jämställdhet och åtgärder för förbättringar tas fram. Den årliga medarbetarenkäten är en viktig komponent i det fortsatta arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 <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 konkurrenskraft</p>	 <p>Fortsätta</p>	<p>Bolaget följer evenemangsverksamhet både i Sverige samt Europa för att hålla sig ajour med utvecklingen. Under 2023 kommer arbetet med att följa arenahyresgästens verksamhet även under evenemang att påbörjas. Detta kommer leda till att Bolagets kunskap om arenaverksamhet kommer att förbättras ytterligare.</p>

## Bilaga

### 1. Sammanfattning treåring 2024-2026

Mats Viker  
Verkställande direktör



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Mats Viker, Verkställande direktör	2023-04-17