



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

Sid. 1 (14)

2023-11-28

# Verksamhetsplan 2024

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>Ekonomisk analys .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>8</b>

## Sammanfattning

### Ekonomisk analys

Bolagets resultat efter finansnetto budgeteras till -180,6 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges förslag om -180,6 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. I och med projektet modernisering av Avicii Arena med ökade kostnader för Bolaget är en avyttring av markinnehav en än mer aktuell fråga.

Evenemangsverksamheten har under 2023 bedrivits med normala förutsättningar vilket gett intäkter i paritet med planerat. 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 ännu osäker men sannolikt kommer färre evenemang att kunna genomföras 2024 vilket påverkar Bolagets intäkter. Hittills har dock ett antal konserter planerats in på Tele2 Arena och Hovet under 2024, konserter som annars hade genomförts i Avicii Arena. 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 publiktillströmningen. Nya tag tas tillsammans med Arenaoperatör kommer ske för att locka fler besökare vilket förhoppningsvis ökar besöksantalet och lönsamheten. Under större delen av Q1 2024 kommer Skyview hållas stäng för underhållsarbeten. Denna period är den sämsta intäktsmässigt under året vilket gör att tappet ej blir så stort rent ekonomiskt.

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

Bolaget fortsätter arbetet med att vara kostnadseffektiva och vässar uppföljningsarbetet gentemot leverantörer ytterligare. Det interna resultatmättet driftnetto som påvisar de påverkningsbara parametrarna i Bolaget är fortsatt viktiga och kommuniceras till samtliga.

Bolaget kommer att genomföra de återstående underhållsåtgärderna i publika ytor i Avicii Arena under 2024 då evenemang ej genomförs. Det är främst färdigställande av golv på plan fyra 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 senast lagda treårsplan för Bolaget.

De resultatmässiga kostnaderna för planerat underhåll beräknas till 25,0 mnkr för 2024

Att ha kontroll och kunskap beträffande Bolagets hyresgästers ekonomi är av största vikt. Möten hålls regelbundet med både arenaoperatör och hyresgäster Tolv Stockholm.

#### Projekt:

Bolagets totala investeringar för 2024 uppgår till 390,6 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgår till 364,2 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv och toalettpaket i publika ytor uppgår till 26,4 mnkr.

I juni 2022 antogs ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige gällande modernisering 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. Under 2023 genomförs 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. Bolaget lägger stor kraft på att innehålla beslutad budget trots att en rad parametrar såsom ökade materialpriser ökade entreprenörskostnader och valutakursförsämring gör projektet ansträngt rent ekonomiskt. Detta innebär att utfall 2024 kan avvika från lagd budget för 2024 men att beslutad ram på 830 mnkr uppfylles.

#### Byggrätter:

Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultat effekt av detta medtagen i Budget 2024. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Tillsammans med stöd från Exploateringskontoret har Bolaget arbetat fram ett avtal mellan SGAF och konsortiet (Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum). Detta samarbetsavtal med konsortiet innebär att under ett års tid kan knäckfrågor och samt möjligheterna till att bygga det konsortiet vill bygga utredas grundligt. Därefter kan ett markanvisningsavtal tecknas.

Vidare har undertecknandet av ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret skett. Ett planavtal reglerar att Staden startar arbetet med att ta fram en ny detaljplan, tidplan för det samt en budget för vad det arbetet kostar som ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Det speciella med det här planavtalet är kopplingen till samarbetsavtalet där vi under ett år utreder möjligheterna att utveckla norra byggrätten..

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 ej klar. I nu framlagd budget för 2024 är en försäljning ej medräknad till följd av ovanstående utredningsarbete.

Vidare är Bolaget involverad i kommande etapp gällande ny sträckning av Arenavägen som hanteras av Explo där Bolagets ledningar behöver flyttas, vilket möjliggör en kommande utbyggnad av Tolv Stockholm med ca 4 500 kvm.

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.

Utvecklingen av Slakthusområdet är av stor betydelse för Bolagets och hyresgästers verksamhet. Bolaget har, i samband med utvecklingen av byggrätten för Tolv Stockholm, identifierat ett antal aspekter och frågeställningar som är avgörande för att det önskade samspelet mellan det befintliga Globenområdet och nya Slakthusområdet ska kunna uppnås och som därför behöver belysas och hanteras i samband med planarbetet.

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

## 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

## 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

## 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst



## 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet



## 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. Exempelvis kommer den moderniserade arenan fungera som en av huvudarenorna för Hockey-VM våren 2025.

SGAF 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 bl.a. idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete är lyckosamt och har lett till nyttjande av Bolagets ytor på ett nytt sätt. Vi hoppas på ett minst lika bra samarbete under 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög tillgänglighet för olika grupper av besökare				Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att skapa en hög tillgänglighet
 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				Verka för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med arenaoperatör och andra idrottsarrangörer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Stärka och utveckla samarbetet med de idrottsföreningar som är hyresgäster på arenorna				Undersöka möjligheterna för samarbete med idrottsföreningar i Globenområdet
 Undersöka hur arenorna kan nyttjas mer sommartid, exempelvis genom att möjliggöra för föreningar att anordna prova-på aktiviteter och aktivera området för spontanidrott.				Undersöka möjligheterna för aktiviteter i Bolagets arenor

## 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% 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.






I samband med upphandlingar ställer bolaget krav i enlighet med stadens riktlinjer och program, som exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan.

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 dels hur man kan återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet. Bolaget har i samband med arbetet inför stängning av Avicii Arena 2024-01-10 utformat planer för återbruk. Tanken är att så mycket som möjligt av demonterat material kan användas igen på något sätt och inte kasseras. Exempelvis ska alla stolar i Avicii Arena bytas ut och SGAF samarbetar med miljöförvaltningen för att se hur dessa kan användas på annan plats inom staden eller Sverige. Även för andra delar av kommande demontering finns det likartade 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. Eftersom inget evenemang är det andra likt, i kombination med att väder påverkar, har bolaget än så länge inte funnit ett fungerande och rättvisande nyckeltal, som ger den styrmekanism som efterfrågas. Bolaget har därför engagerat OpenLab och en

mastersstudent hos KTH för att titta vidare på denna fråga. Frågeställningen är fortsatt svår men med underlaget från KTH kommer arbetet inom SGAF att fortsätta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi				Fortsatt utredning och planering utökade solcellsanläggningar
				Utveckla framtagen plan för energieffektiviseringar
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030				Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster gällande energi och hållbarhetsfrågor.
	 Elproduktion baserad på solenergi	40 MWh	9 000 MWh	
	 Köpt energi i stadens organisation	7,5 GWh	1 735 GWh	
	 Relativ energianvändning	5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetsätt i en större utsträckning i det nya normala

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar


## 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

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. Under 2024 kommer dessutom delar av parkeringsytorna att användas som uppställningsplats för projektet modernisering Avicii Arena vilket leder till att eventuell hantering av laddstruktur först kan ske därefter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Utreda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytorna som ej är publika.

## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

## 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.


Under 2023-2024 har Bolaget även ett stort fokus på uppföljning och ekonomisk styrning av projektet modernisering Avicii Arena. Ett antal omvärldsfaktorer såsom ökade materialpriser, inflation och valutakurser skapar press på projektbudgeten vilket leder till att Bolagets behov av prioriteringar ökar. Det är när detta skrivs ett stort fokus på rätt inköp till rätt pris för projektet.

Det lyckade underhållsarbetet under 2020 till 2022 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att en stor del av underhållsbehovet i Avicii Arena har kunnat genomföras. Under 2024 genomförs de återstående åtgärderna vilket ger som resultat att vi utför det samlade underhållsbehovet i publika ytor för Avicii Arena både snabbare och billigare än planerat. Underhållsbehovet i Bolagets arenor sjunker framledes vilket bland annat syns i senast lagda treårsplan.








Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför att bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra den så kallade Norra byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet.

Arbete pågår också för att skapa möjligheter att avyttra den Södra byggrätten, söder om Tele2 Arena.

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	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i utvecklingen av Globenområdet och				Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
säkerställa arenornas fortsatta betydelse inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området				Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
				Stygruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.
 Iaktta skarp kostnadskontroll inom ramen för Globens renoveringsprojekt.				Bemanning projekt modernisering Avicii Arena för kostnadskontroll
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	 Uppföljning resultatmått driftsnetto	-17 Mnkr		Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund
				Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	17 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	391 mnkr		Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-181		Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat
				Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget samarbetar med stadens arbetsmarknadsförvaltning för att skapa nya kontaktytor - och möjligheter mellan SGAF:s hyresgäster, samarbetspartners (t.ex. samfällighetsföreningen i Globenområdet) och leverantörer. Med stadens utökade ambitioner så krävs det att fler aktörer bidrar tillsammans med SGAF för att skapa en positiv förändring. Ambitionen är att varje hyresgäst, samarbetspartner och leverantör på något sätt vara med och bidra. I detta arbete ingår att SGAF:s alla sociala klausuler i upphandlingar aktiveras, så att de leverantörer som förbundit sig till dialog blir kontaktade av arbetsmarknadsförvaltningen. I nu pågående projekt modernisering Avicii Arena finns klausul gällande hur entreprenörer ska bidra.

Bolaget tar emot ett stort antal feriearbetare i förhållande till storlek på Bolaget. Vidare tar Bolaget även emot en Stockholmsjobbare under 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Utökade sociala klausuler för upphandling
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	8 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolaget äger den så kallade Norra Byggrätten, dvs tomterna för f.d Söderstadion och Hovet. Ett konsortium (Wallenstam/Åke Sundvall/Castellum) vann den markanvisningstävling som hölls 2017 och planerna av aktörerna är att bygga kontor, affärslokaler och bostäder. Ett genomförande av moderniseringen av Avicii Arena medför nu att Bolaget kan gå vidare med planerna att avyttra byggrätten. Detta kommer leda till fler bostäder i globenområdet.

Bolaget är vidare en aktör som aktivt bistår avseende 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.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder.

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget. SGAF är ett Bolag med få anställda (19 f.n.) som ger medarbetare breda arbetsuppgifter och möjlighet att självständigt lösa uppgifter. Denna tillitsbaserade styrning ställer krav på Bolagets chefer att agera med omdöme och att finnas där som stöd till medarbetare.

Under 2022 startade Bolaget tre fokusgrupper för att belysa delar som är extra prioriterade. Medarbetarskap/ledarskap var ett av dessa fokusområden och arbetet resulterar i aktiviteter för att förbättra exempelvis kontorsmiljön och Bolagets sammanhållning. Under hösten 2023 genomfördes en mindre ombyggnation vilket resulterade i fler mindre mötesrum vilket var efterfrågat av Bolagets anställda. Under 2024 fortsätter arbetet med att skapa ännu bättre arbetsmiljö för våra arbetsplatser och mötesrum.

Bolaget har trätt in i nästa fas (det nya normala) där arbete både sker på kontor och hemmavid. Vi drar nytta av de digitala arbetssätten för effektiva möten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	Gemensamma personalaktiviteter genomförs
	 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				Arbetet inom Fokusgrupp medarbetarskap och ledarskap fortsätter och förslag på åtgärder genomförs



### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

I bolagets RSA har de risker och sårbarheter som SGAF anser vara av störst vikt för bolagets kontinuitet identifierats och analyserats. Dessa, tillsammans med andra delar som är direkt kopplade till den dagliga verksamheten, har plockats vidare in i internkontrollplanen för SGAF. Parallellt med detta arbete går bolaget igenom alla tekniska system och lägger in dem i förvaltningsmodellen PM3 för att på ett systematiskt sätt sätt att arbeta med bolagets informationstillgångar och system. Som en del i detta genomför bolaget informationsklassning i KLASSA 4, där de system som är mest kritiska, har högst prioritet. Större delen av SGAF är involverade i detta arbete.

Bolaget kommer även fortsätta att identifiera hur byggnader och fastighetsteknik kan påverkas vid t.ex. dippar i strömförsörjningen för att vid behov kunna ha olika åtgärdsplaner. Arbetet med att identifiera fastighetstekniskt relaterade risker fortsätter även under 2024, där risker så långt som möjligt ska kunna "byggas bort" och annars ska det finnas tydligt utarbetade kontinuitetsplaner och rutiner. Även här utgår bolaget från riskanalyser och prioriterar de system som är kritiska, för att på ett systematiskt sätt hantera arbetet.

Detta arbete är även kopplat till bolagets krigsorganisation och de analyser som genomförts, samt det fortsatta arbetet för att se till att bolaget kan leverera det som krävs vid höjd beredskap.

För bolaget är det av högsta vikt att alla insatser inom område 3.5 har en röd tråd och koppling tillvarandra eftersom beroendena är starka. På så sätt kan verksamheten arbeta effektivt med frågorna/uppgifterna och få bästa möjliga utväxling av de insatser som genomförs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	100 %	81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget har under många år haft ett stort engagemang gällande trygghetsfrågor. Under 2022 startade Bolaget tre fokusgrupper för att belysa delar som är extra prioriterade. Trygghet/säkerhet var ett av dessa fokusområden och arbetet resulterar i aktiviteter för att stärka tryggheten och säkerheten i byggnader och i området. Ett flertal åtgärder är genomförda och det lyckosamma arbetet fortsätter även under 2024.



Bolaget medverkar i SISS, samverkansforum/konferens för trygghet och säkerhet i staden. Genom detta forum får Bolaget än mer insikt i aktuella frågor och kan arbeta än mer förebyggande .



SGAF ingår sedan flera år tillbaka i en samfällighetsförening i Globenområdet, där de största fastighetsägarna samverkar kring gemensamma utomhusytor och för att utveckla Globenområdet. Under en 5-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittytta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor. Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut med start under 2022 till ett bombsäkert utförande. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor och pollare så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar. Utanför Tolv Stockholm och dess nattklubbar har påkörningsskydd i form av miniglobar placerats ut för att påtagligt minska risken för fordon att orsaka personskada.

Parallellt samverkar Bolaget med polis och stadsdelsförvaltningen för en ökad trygghet i området, vilket bl.a. sker genom s.k. trygghetvandring där man tillsammans, fysisk, ser över vad som kan göras i området för att förbättra trygghet och säkerhet. Det kan t.ex. vara platser som behöver bättre belysning, eller ytor som behöver byggas bort för att inte skapa undanskymda miljöer.

Tillsammans med bolagets hyresgäster lyfter Bolaget löpande frågor om trygghet och säkerhet, där SGAF i grunden utgår från de krav och ansvarsområden som hyresavtalen stipulerar. Utifrån den nya terrorhotnivån är arbetet än mer prioriterat även om arenaområdet med arenorna under lång verkat i en miljö som sedan länge haft en hög medvetenhet om antagonistiska hot.

Bolaget har under många år deltagit i arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Utifrån SGAFs befintliga arenaverksamhet har bolaget lyft och verkat för att planarbetet ska inkludera trygghet och säkerhet, bl.a. utifrån de enorma personflöden som kommer att finnas i Slakthusområdet genom att en ny tunnelbaneuppgång uppförs i den södra delen av Slakthusområdet. Den tunnelbaneuppgången kommer att kraftigt förändra hur flödena rör sig, från norrläge med dagens Gullmarsplan och Globen-stationen med stora tomma ytor, planskilt från biltrafik, till att i stora delar komma från de södra delarna av området, genom Slakthusområdets stadsbildning. Bolaget har därför påtalat inom ramen för detaljplaneprocessen att dessa personflöden måste kunna förflytta sig på säkra sätt, bl.a. utifrån trängselperspektiv, planskilt från biltrafik och fredas genom påkörningsskydd. I samband med den ökade terrorhotnivån så aktualiserades detta än mer. Bolagets deltagande i arbetet har bl.a. lett till att två breda gångbroar finns med i detaljplan 4a för Slakthusområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Information och stöd i att agera rätt
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs
				Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet
				Utbildning i olika aspekter av tillgänglighet för samtliga i Bolaget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				Öka insikten och kunskapen om välfärdsbrott vid upphandlingar
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				Samverkan med aktörer för trygghet och säkerhet

### 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 genomförs utifrån det ansvar som SGAF har som fastighetsägare. Detta arbete fortsätter under perioden med bland annat utbildning för samtliga i Bolaget gällande tillgänglighet från en rad olika aspekter. Under november 2023 medverkade hela bolaget i en halvdagsövning med fokus på tillgänglighet för både rullstolarsbundna och personer med synnedsettningar. Bolaget prioriterar arbetet med tillgänglighet från en rad olika aspekter och stämmer löpande av olika frågor med Funktionshinderrådet.

Bolagets har i samarbete med Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby. Dessa föreningar har 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.

Bolaget kommer under 2024 undersöka hur utomhusytor omkring arenorna kan nyttjas mer för olika aktiviteter när det inte är pågående evenemang.

Ett gott samarbete med arenaoperatören i frågor gällande exempelvis hållbarhet, tillgänglighet och bidrag till jobb är mycket viktigt. Arenaoperatören hyr alla Bolagets arenor och driver alla evenemang som genomförs. Bolagets rådighet över arenaoperatörens verksamhet är därmed begränsad, men olika initiativ från Bolagets sida har tagits för att arenaoperatören och t.ex. arbetsmarknadsförvaltningen ska hitta samarbeten.

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	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				Säkerställa rätt behörighet för tillträde till arenorna
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				Undersöka möjligheterna till utökad användning av torgytor
 <p>Tillsammans med berörda nämnder undersöka möjligheten att tillfälligt aktivera den gamla Söderstadiontomten, till exempel genom en tillfällig idrottsyta, i väntan på att byggandet på platsen kommer igång.</p>				Undersöka möjligheten till nyttjande av gamla söderstadiontomten