

# Utfallsrapport VB 2023

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys.....</b>	<b>3</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>13</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>13</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>21</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>23</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>24</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....</b>	<b>25</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>28</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>29</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: SGAF Personalredovisningsblankett 2023*

## Sammanfattande kommentar

### Analys av ekonomisk utveckling

#### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

##### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	95 917	90 894	93 995
Rörelsekostnader	-82 356	-53 674	-54 590
Avskrivningar	-80 672	-79 095	-79 760
<b>Nedskrivningar och Utrangeringar</b>			
Personalkostnader	-22 390	-23 481	-23 179
Övriga kostnader	86		-1
Finansnetto	-63 095	-57 379	-62 555
Resultat efter finansnetto	-152 510	-122 735	-126 090

##### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	988		
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	126 979	92 000	
Ersättningsinvesteringar	23 239	23 300	171 000
Summa investeringar	151 206	115 300	171 000

##### Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	20
Balansomslutning	4 138 917

### Analys

Bolagets resultat efter finansnetto för 2023 är -152,5 mnkr att jämföra med budgeterat resultat efter finansnetto 2023 på -122,7 mnkr samt resultat 2022 på -100,7 mnkr

Redovisat resultat på -152,5 mnkr ger ett stort överdrag gentemot budgeterat resultat på -122,7 mnkr. Differensen beror främst på förgävesprojektering som beskrivs under avsnittet kostnader. Med den borträknad återstår ett överdrag på 5,0 mnkr som till största del kan härledas till ökade räntekostnader under 2023.

.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.

#### Tolv Stockholm

Hyresgästerna på Tolv Stockholm, som driver restauranger samt nattklubb är beroende av tillströmning av

publik till arenorna. Evenemangsverksamheten i området har pågått enligt plan med bra publiksiffror till exempelvis fotbollen på Tele2 Arena. Bolagets hyresintäkter enligt kontrakt har löpt på under 2023 och inga avvikelser har blivit aktuella. Under januari månad 2023 skedde ägarbyte för stor del av uthyrd yta i Tolv Stockholm. Detta påverkade varken kontrakt eller hyresnivåer.

Bolagets utfall för hyresinbetalningar inklusive tillägg för 2023 är 30,3 mnkr för Tolv Stockholm vilket är i paritet med budget för året.

#### Arenor- arenahyresgäst

Gällande kontrakt med arenahyresgäst (från 2022-03-01) ger Bolaget ett fast belopp årligen samt ett belopp på omsättning som regleras genom en trappmodell med olika procentsatser. Bolagets utfall för hyresintäkter från Arenahyresgäst hamnar 2023 på 58,3 mnkr att jämföra med budgeterade 54,4 mnkr samt intäkt 2022 på 45,1 mnkr

#### Skyview

Turistattraktionen Skyview drabbades hårt under pandemin och har haft svårt att återhämta sig. En stor del av besökarna under sommaren, som är högsäsong, brukar komma från kryssningsfartyg som besöker Stockholm. Tyvärr har antalet kryssningsfartyg som besöker Stockholm minskat rejält vilket ger effekt på besökarantalet och Bolagets överskott hamnar på 1,7 mnkr att jämföra med budget på 3,0 mnkr.

#### Kostnader

Verksamhetsnära kostnader såsom drift, service och underhåll har löpt på enligt plan och utfallet hamnar på 43,8 mnkr att jämföra med budgeterade 42,4 mnkr och utfall 2022 på 46,1 mnkr. Överdraget beror till stor del på ökade kostnader för vinterväghållning under slutet av året samt något högre underhållskostnader.

Administrativa kostnader hamnar utfallsmässigt högre än budget. Den ökning som föreligger inom administrativa kostnader kan främst härledas till högre konsultkostnader under året till följd av ett intensivt arbete med utveckling planarbete för delar inom slakthusområdet utveckling som berör Bolaget och som har varit mycket svårt att förutse omfattningen av.

Personalkostnader är drygt 1 mnkr lägre än budgeterad nivå. Orsaken är främst lägre pensionskostnader än beräknat samt bra kostnadskontroll på övriga personalkostnader.

Räntekostnaderna för 2023 hamnar på 63,1 mnkr att jämföra med budgeterad nivå på 57,4 mnkr samt utfall 2022 på 23,8 mnkr. Jämförelsen med 2022 visar hur stor effekt ökningen av räntenivå har för Bolaget. Vidare att även små förändringar i räntenivåer ger stort utslag. Budgeten baserades på de ränteprognoser vi erhöll från finansavdelningen.

Avskrivningarna blev något högre än budgeterat för året. Detta beror främst på ett aktivt arbete med att invärdera projekt som ger högre avskrivningar under året.

Bolaget kostnadsför 24,8 mnkr under perioden gällande förgävesprojektering modernisering Avicii Arena. Anledningen till denna kostnadsföring som skett i samråd med ägarna Stockholm Stadshus AB samt externa revisorer är det arbete som skedde innan 2020 och projekterade en lösning som inte var möjlig ur en rad aspekter. Bolagets totala omtag därefter är grunden för den lösning som nu genomförs i det pågående projektet modernisering Avicii Arena.

#### Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Bolaget redovisar ett resultat på -152,5 mnkr vilket ger ett stort överdrag gentemot budgeterat resultat på -122,7 mnkr. Differensen beror främst på den förgävesprojektering som beskrivs ovan. Med den borträknad återstår ett överdrag på 5,0 mnkr som till största del kan härledas till ökade räntekostnader under 2023.

Under 2023 har Bolaget fortsatt arbetet för en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra Bolagets resultat.

Arbetet med att skapa synergi mellan infört fastighetssystem, förbättrade processer och effektivare arbetssätt och samordning av resurser inom Bolagets fastighetsförvaltning inleddes 2022 och har fortsatt under 2023.

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

#### Byggrätter:

Eftersom osäkerheten är stor gällande när försäljningen av den norra byggrätten sker så finns ingen resultateffekt av detta under 2023. På byggrätten avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten, såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället har Bolaget tecknat ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret startat ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt har Bolaget tecknat ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter i tät dialog med Stadshus AB. Frågan bevakas även i det pågående arbetet med utvecklingen av Slakthusområdet. Någon effekt på Bolagets resultat- eller balansräkning finns ej för 2023.

#### Projekt:

Bolagets totala investeringar budgetmässigt för 2023 uppgår till 115,3 mnkr där modernisering Avicii Arena uppgår till 92 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar såsom färdigställande golv och toalettpaket i publika ytor uppgår till 23,3 mnkr.

Utfallet totalt för investeringar i perioden uppgår till 151,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena uppgår till 127,0 mnkr och övriga ersättningsinvesteringar till 24,3 mnkr

Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp har tidigare lagts för projektet modernisering Avicii Arena vilket påverkar Bolagets fördelning av investeringskostnad mellan åren. Vidare har vissa förberedande arbeten som exempelvis förstärkningsarbete genomförts under 2023 för att klara tidplanen under 2024.

Denna omfördelning är kommunicerad med Bolagets ägare, Stadshus AB, samt kommunicerat i lagd treårsplan per mars 2023. Bolaget vill betona att detta inte förändrar den totala kostnaden för projektet som bedöms hållas inom beslutad ram.

Globen (f n. Avicii Arena) moderniseras nu för att åter vara en arena av hög klass och ett genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13 på 830 mnkr. Projektet innebär att Avicii Arena kommer att hållas stängd under 2024 och evenemangen hanteras i Bolagets övriga arenor av arenahyresgästen.

#### Övrigt

Utvecklingen av Slakthusområdet är av stor betydelse för Bolagets och företagets 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.

Arbetet med att planlägga både en norra, men även en södra gångbro mellan arenaområdet och slakthusområdet, för att planskilt och säkert kunna förflytta besökare mellan de olika områdena, över Arenavägen är påbörjat inom ramen för detaljplanarbetet med Slakthusområdet.

Arbete pågår avseende förberedande arbeten för att kunna bygga ut Tolv Stockholm (preliminärt 4 500 kvm) när Arenavägen flyttats, arbetet innefattar omläggning av ett antal ledningar för gas, el och fjärrvärme. Bolaget är därigenom involverat i detaljplane-etapp 4a där byggrätten för Tolv Stockholm innefattas.

## **Bedömning av bolagets interna kontroll**

SGA Fastigheter har följt upp och analyserat de 23 kontrollpunkterna i bolagets internkontrollplan där 3 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 2023 varit tillräcklig.

### **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**



Arbetet med den norra byggrätten fortskrider. Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Bolaget arbetar aktivt med frågor kring tillgänglighet för arenaområdet tillsammans med övriga aktörer i samfällighetsföreningen. Bolaget har även en aktiv fokusgrupp som arbetar med tillgänglighetsfrågor och genomför åtgärder i Bolagets bestånd. SGAF anser även att det är viktigt med ökad kunskap hos alla anställda i Bolaget. En halvdagsutbildning hölls i november 2023 med inriktning mot hur olika funktionshinder upplever ett arenaområdesbesök. I detta arbete har en Tillgänglighetsmanual för SGAF tagits fram med enkla riktlinjer till stöd för verksamheten.

#### **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**



SGAF samarbetar med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen för att utreda vidare vilka möjligheter som finns att säkerställa ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Därutöver kommer SGAF att fortsätta arbetet med att utveckla Globenområdets utomhusytor tillsammans med aktörerna i samfällighetsföreningen, för att se till att de är trivsamma och trygga - vilket i sin tur kan uppmuntra till att de nyttjas ännu mer aktivt. Under 2023 byttes konstgräsmatta på Tele2 Arena och borttagen matta återbrukades av idrottsförvaltningen på en anläggning i Älvsjö.

Två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby, har genom ekonomiskt



stöd från bl.a. RF och idrottsförvaltningen kunnat finansiera SGAF:s iordningsställande av betongytan på Svenne Berkas torg (söder om Tele2 Arena) för Roller Derby-träning och matcher. Detta samarbete har fortsatt även under 2023 där ytan har nyttjats frekvent.



Bolaget har dialog med flera andra förvaltningar inom staden för att utreda möjligheterna att skapa en tillfällig fotbollsplan på Söderstadiontomten

Genomförandebeslut för projektet modernisering Avicii Arena togs i kommunfullmäktige per 2022-06-13. Projektet syftar till att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. 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. Arenan hålls stängd 2024 då ett intensivt arbete är påbörjat och arenan öppnar igen under Januari 2025.





Bolaget deltar aktivt tillsammans med bl.a. SBR i planeringen inför ishockey-VM i Avicii Arena i maj 2025, vilket kommer visa upp den moderniserade arenan inför världen och därmed öka intresset för internationella evenemang att komma till Stockholm i framtiden.

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 aktivera arenaområdet för spontanidrott sommartid				<p>✓ Utreda möjligheter till spontanidrott på Bolagets ytor</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets utmaning gällande denna aktivitet rör bland annat att ytorna behövs vid evenemang av olika slag. Exempelvis kan det befinna sig tusentals personer köandes till inläpp. Detta försvårar installationer av olika slag för spontanidrott. Bolagets ambition är att hitta sätt att kunna bedriva spontanidrott utan att det på något sätt försämrar tillgänglighet och säkerhet vid stora folkmassor. Bolaget har ett samarbete med Stockholm Roller Derby där en betongyta vid Svenne Berkas torg slipades och nu fungerar som träningsyta för föreningen.</p>
 Arbeta för att arenaområdet och arenorna har en hög				<p>🟢 Aktiv förvaltning och utveckling av torgytor kring arenorna för att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
tillgänglighet för olika grupper av besökare				<p>skapa en hög tillgänglighet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Sedan ett par år tillbaka arbetar SGAF tillsammans med fastighetsägarna i Globenområdet (Corem och Quality Hotel Globe) via en samfällighetsförening, med att förnya, utveckla och 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 sittytter och tydligare skyltning. Under 2023 färdigställdes bland annat utökad skyltning och arbete med kontrastmarkeringar för att underlätta tillgänglighet för bland annat synskadade.</p>
 Arbeta för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna				<p>✔ Fortsatt arbete inom fokusgrupp trygghet gällande bland annat belysning. Se även 3.6</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Aktivitet gällande fokusgrupp trygghet finns redan.</p>
 Bidra till att stärka besöks- och upplevelsesektorn och i samarbete med				<p>▶ Installation bombsäkra papperskorgar i Globenområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med byte av papperskorgar till en bombsäker variant har fortsatt under 2023 enligt framtagna plan i samfällighetsföreningen.</p>
				<p>▶ Verka för fler ferieplatser för ungdomar genom samarbete med</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>evenemangsarrangörerna verka för att öka det sociala engagemanget för barn och unga som rör sig kring arenorna vid matcher och evenemang</p>				<p>arenaoperatör och andra idrottsarrangörer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett samarbete är inlett mellan Staden, SGAF och arenaoperatör för att underlätta arbetet med ferieplatser och evenemangsrelaterade korttidsarbeten.</p>
<p> Stärka och utveckla samarbetet med de idrottsföreningar som är hyresgäster på arenorna</p>				<p> Undersöka möjligheterna för samarbete med idrottsföreningar i Globenområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget informerar kontinuerligt idrottsföreningarna i området om vad som sker där dessa har intresse. Exempelvis har samarbets- och informationsmöten genomförts gällande moderniseringen av Avicii Arena och hur det kommer att påverka idrottsföreningarna både på kort och lång sikt.</p>
<p> Undersöka hur arenorna kan nyttjas mer sommartid, exempelvis genom att möjliggöra för föreningar att anordna prova-på aktiviteter</p>				<p> Undersöka möjligheterna för aktiviteter i Bolagets arenor</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets möjlighet att nyttja arenorna för aktiviteter är mycket begränsade. Arenaoperatören hyr alla ytor och evenemang genomförs kontinuerligt. Dock förs en dialog med arenaoperatören beträffande möjligheter till nyttjande vid specifika tillfällen. Exempelvis behövde arenaoperatören använda yta söder om Tele2 Arena i samband med utomhuskonsert och detta inkräktade på Stockholm Roller Derby och dess verksamhet på torgytan. Lösningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				blev att föreningen vid detta tillfälle kunde träna inne i Avicii Arena vilket uppskattades.

## 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 fortsatt med insatser under 2023 för en hållbarare arena med färdigställande av belyningsåtgärder, moderna toalettpaket och effektiv ventilation i Avicii Arena. Som exempel byggs Bolagets ventilationsaggregat om och dessa är minst 15% energisnålare än ursprunget. Bolaget moderniserar alla styr- och övervakningssystem för bättre kontroll. De stora tekniska anläggningarna ska endast användas vid verksamhetsbehov och inte under annan tid. Indikatorn energieffektiviseringar visar att Bolagets ansträngningar lönar sig.


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 önskas. Bolaget har genomfört ett arbete 2023 tillsammans med en mastersstudent hos KTH för att undersöka om vi kan ta fram en metod för att jämföra och analysera energiförbrukning över tid på ett bättre sätt. Resultaten visar dock att möjligheten att mäta nettoförbrukning för värme och kyla är mycket begränsade. Resultaten och identifierade nyckeltal visar emellertid att arenornas nettoförbrukning av el har sjunkit och analysen är att Bolagets genomförda åtgärder under de senaste åren verkligen har effekt. Detta masterarbete med att identifiera vad Bolaget har för möjligheter att mäta effekter av åtgärder är en viktig pusselbit i arbetet att minska förbrukning.









Det ska dock nämnas att arenahyresgästen ansvarar för de flesta abonnemang gällande energi i området samt att energikostnaderna enligt gällande hyresavtal tillhör arenahyresgästen. Detta leder till att Bolagets rådighet är begränsad och att samarbeten för att hitta affärsmässiga lösningar är avgörande.. Självfallet tar SGAF initiativ för att minska energianvändning genom att föreslå lösningar gentemot arenahyresgäst.

Bolaget jobbar med återvinning och återbruk av material från byggprojekt. Bolaget tittar på dels hur material inom olika underhålls- och byggprojekt kan återbrukas internt inom bolagets projekt, dels hur man kan återbruka material mellan bolag som verkar i Slakthusområdet.

För projektet modernisering Avicii Arena pågår ett arbete med återbruk. Exempelvis så samarbetar Bolaget med miljöförvaltningen samt andra aktörer för att möjliggöra att alla stolar i Avicii Arena som ska bytas ut kan användas på annan plats inom staden eller Sverige. Ett stort antal stolar kommer återbrukas inom staden för ett projekt i Bromma. Bolaget har annonserat om återbruk av en rad produkter och t.ex. erbjudit möjligheten att köpa arenarumsstolar.

I samband med upphandlingar ställer Bolaget krav i enlighet med stadens riktlinjer och program, som exempelvis arbetsvillkor och miljöhänsende för all form av upphandling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta med energieffektivisering och förnybar energi				<p>▶ Fortsatt utredning och planering utökade solcellsanläggningar</p> <p><b>Analys</b></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 och analyser är nödvändiga. Solcellsanläggningen på Hovet levererar enligt plan men denna byggnad kommer att rivas inom ett antal år för att bereda plats för bostäder och lokaler. Att investera i en utökad anläggning för Hovet är inte ekonomiskt försvarbart.</p>
				<p>▶ Utveckla framtagna plan för energieffektiviseringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under året har arbetet med armaturer i Tele2 Arena fortsatt där en betydande energivinst kan uppnås. Vidare har Bolaget med energikartläggningen som grund utrett ventilationseffektiviseringar i Tolv Stockholm. Arbetet med modernisering av publika ytor i Avicii arena har fortsatt där utbyte(enligt plan) av armaturer, toalettstolar etc leder till energieffektiviseringar och minskad vattenförbrukning. Tillsammans med arenahyresgästen är en dialog påbörjad för att titta på olika projekt och modeller för att finna energinvesteringar 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 att utföra beräkningar kring när det</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				är energieffektivt att ha taket på Tele2 Arena öppet respektive stängt.
 Genom klimatsmarta fastigheter bidra till att uppnå målet om en klimatpositiv stad år 2030				<p> Aktivt arbete för att uppnå win-win lösningar med Bolagets hyresgäster gällande energi och hållbarhetsfrågor.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under 2023 genomfört återkommande möten med dess hyresgäster för att säkerställa ett gott samarbete och hantera frågor gällande energi och hållbarhet.</p> <p>Gällande hyreskontrakt med arenahyresgäst ger att Bolagets hyresgäst ansvarar för alla energikontrakt vilket ger utmaningar i arbetet med energieffektiviseringar. SGAF arbetar dock aktivt med både kommunikation och samarbete med hyresgäst för att finna lösningar som gynnar bägge parter. Utöver detta har Bolaget under 2023 genomfört underhållsarbete för publika delar i Avicii Arena vilket inneburit energieffektiviseringar,</p>
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b> Bolaget överträffar lagt mål för 2023 gällande solenergi	44 MWh	40 MWh	
	  Köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b> Bolaget överträffar lagt årsmål gällande köpt energi	6,9 GWh	8 GWh	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter <b>Analys</b>	33 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Köpt energi (graddagskorrigerad) till och med december månad 2023 visar på en relativ energieffektivisering på 25,0% gentemot startåret 2018. Förbrukningen har sjunkit från 9,2GWh till 6,9 GWh.</p>			
				<p>✓ Miljökonsekvens vid kommande byte konstgräsplan som sker 2023</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den uppgraderade och mer miljövänliga konstgräsmattan är installerad för Tele2 Arena. Den borttagna konstgräsmattan återbrukas för annan idrottsyta inom Stockholm Stad.</p>
				<p>✓ Utveckla Bolagets plan för att fortsätta använda digitala möten och arbetssätt i en större utsträckning i det nya normala</p> <p><b>Analys</b></p> <p>De digitala arbetssätten och de digitala mötena har en framträdande roll i det nya normala och riktlinjer för när vi träffas respektive när arbete kan ske digitalt är framtaget. Analysen var vidare att Bolaget är i behov av fler små mötesrum och den justeringen av kontoret har skett 2023.</p>

## 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.

Under 2024 kommer frekventa transporter till och från Avicii Arena ske i samband med projektet modernisering Avicii Arena. En logistikansvarig hos upphandlad totalentreprenör ansvarar för att säkerställa att transporter ska ske hållbart och miljöanpassat när så är möjligt. I detta arbete ingår att säkerställa att rätt transport sker vid rätt tillfälle för att undvika miljöbelastning och onödiga kostnader.

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. Dessutom är dessa platser inte permanenta för framtiden. Under 2024 kommer stor del av dess yta nyttjas av projektet modernisering Avicii Arena som uppställningsplats för material. Laddplatser hänvisar SGAF idag till Arenagaraget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Utredda möjligheterna till laddstolpar på Bolagets parkeringsytor som ej är publika.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets möjlighet att hantera laddstolpar på ej publik parkeringsyta är mycket begränsad. Under 2024 genomförs en omfattande modernisering av Avicii Arena och delar av Bolagets mark används för uppställningsplats och lagring av material.</p>

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



SGAF har bytt konstgräset på Tele2 Arena under 2023, och den tidigare konstgräsmattan övertogs av staden för att läggas på Älvsjö IP

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>🏰 ● Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p><b>Analys</b></p> <p>SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats. Bolaget har genomfört ett intensivt investerings- och underhållsarbete i främst Avicii Arena under de senaste åren där byggvarubedömningen har varit central. I samband med pågående modernisering av Avicii Arena är samarbetet intensivt med upphandlad totalentreprenör (NCC) där byggvarubedömningen och återbruk är viktiga parametrar i arbete. Exempelvis återvinns ett stort antal stolar som kommer att användas på annan plats inom Stockholm Stad.</p>			

### 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. Bolaget ser en positiv trend för arenaintäkterna till följd av den sammanslagning av hyreskontrakt som skedde 2022-03-01.

Bolaget har genomfört ett arbete med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet vilket nu ger resultat i nya ramavtal som sänker bolagets kostnader samt kvalitetssäkrar leveranser från leverantörer. Under 2023 har bolaget fortsatt arbeta med att utveckla uppföljning av avtal, för att säkerställa att upphandlade avtal håller måttet och att det levereras i enlighet med kravställen. Bolaget identifierade 49 möjliga avtal för uppföljning och alla upphandlade avtal av betydelse(och utfall) har genomfört avtalsmöte med berörd leverantör och med bolagsgemensamt mötesunderlag under 2023.




Det lyckade underhållsarbetet under 2020 och 2021 till följd av bättre tillgänglighet till arenorna har lett till att vårt underhållsbehov på sikt kommer att sjunka. Bolaget genomför det återstående underhållsåtgärderna under 2023-2024 för att därefter nå en ny lägre nivå på underhållsbehovet och dess kostnader.

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. Arbetet pågår tillsammans med Stadshus AB och de vinnande aktörerna från markanvisningstävlingen för att möjliggöra en kommande försäljning.







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






Arbetet involverar både Stadshus AB och Explo för att hitta lösningar och tidplan som innebär att Bolagets byggrätt kan avyttras.



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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten <b>Analys</b>  Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB  Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten (norra byggrätten), såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället har Bolaget tecknat ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret starta ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska klagöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt tecknas ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.  För södra byggrätten framskrider arbetet och byggrätten och är en del i planeringen av det	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten <b>Analys</b>  Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	framtida slakthusområdet.			
 Delta i utvecklingen av Globenområdet och säkerställa arenornas fortsatta betydelse inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området				<p> Aktivt deltagande tillsammans med Explo och Sbk avseende utvecklingen av Slakthusområdet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under 2023 aktivt deltagit i detaljplanearbetet för etapp 4a. Bolaget bevakar frågeställningar som har bäring på SGAF:s bestånd och vidare att förutsättningarna att bedriva evenemangsverksamhet i området är fortsatt goda. Det är bl.a. av stor vikt att publikflöden kan fortsätta att fungera säkert, även efter Slakthusområdets utveckling.</p> <p> Styrgruppsdeltagande för utveckling Söderstaden.</p> <p><b>Analys</b></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>
 Utveckla arenorna affärsmässigt med målet om en självfinansierad verksamhet	<p>SGA  Uppföljning resultatmått driftsnetto</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget når positivt driftnetto för året (+16,0 mnkr), vilket överträffar budget för året. Detta interna mått ska spegla hur vi hanterar våra påverkningsbara kostnader.</p>	100 %	13 Mnkr	<p> Service till hyresgäst ska debiteras på affärsmässig grund</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har genomfört ett arbete med att tydliggöra 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. En ny prislista för debitering av eventuella tjänster är</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>framtagen och i drift från 1 februari 2023. Där framgår det vilka tjänster som kan vara aktuella samt ett tydliggörande av hur Bolagets fastighetssystem ska användas vid anmälan.</p> <p> Systematiskt arbete med upphandlingar och uppföljning genom Kommers <b>Analys</b></p> <p>SGAF arbetar systematiskt i 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. Under 2023 har arbetet utvecklats med att uppföljning av avtal sker än mer strukturerat och dokumentering hanteras i Kommers.</p>
	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget överträffar lagt mål för nyckeltalet. Den förgävesprojektering som är uppbokad enligt överenskommelse med revisorer och ägare påverkar ej beräkningen för nyckeltalet.</p>	16 %	17,5 %	
	<p>  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget genomför avstämnings- och investerings- och underhållsprojekt på ett strukturerat och återkommande sätt. Vid dessa månatliga avstämnings- och investerings- och underhållsprojekt läggs</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>stort fokus på slutkostnad och efterlevnad av budgetbeslut.</p> <p>Kommunfullmäktige tog beslut om modernisering Avicii Arena under juni månad 2022 med en budgetram på 830 mnkr. Detta är bolagets enda projekt med ett genomförandebeslut över 300 mnkr.</p> <p>Projektet har övergått i genomförandefas med stängd arena under 2024. Bolaget har i dagsläget inga indikationer på att gällande prognos avviker från beslutad ram för projektet.</p>			
	<p> Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets investeringar i perioden uppgår till 151,3 mnkr varav projektet modernisering Avicii Arena består av 127,0 mnkr.</p> <p>Dagens situation med långa leveranstider för material gör att en rad inköp behöver tidigareläggas för projektet modernisering Avicii Arena vilket påverkar Bolagets fördelning av investeringskostnad mellan 2023 och 2024. Vidare har vissa förberedande arbeten som exempelvis förstärkningsarbete behövt genomföras redan 2023 för att klara tidplanen under 2024. Detta innebär att budgeterade investeringar på 92 mnkr för modernisering Avicii Area ökade till 127,0 mnkr för 2023. Denna omfördelning förändrar inte den totala kostnaden för projektet som bedöms hållas</p>	31,57 %	115 mnkr	<p> Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I juni 2022 beslutade kommunfullmäktige om genomförandebeslut för moderniseringen av Globen (f.n. Avicii Arena). Under 2023 har ett intensivt arbete pågått inför stängd arena 2024 och dess modernisering. Bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar, som bygger på SSIP/stadens modell för investeringar, används i projektrapporteringen för Avicii Arena. Vidare deltar Stadshus AB:s controller i Bolagets styrgruppsmöten gällande projektet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>inom beslutad ram. Vidare är denna omfördelning kommunicerad med Bolagets ägare, Stadshus AB och Bolagets externa revisorer.</p> <p>Övriga projekt, främst ersättningsinvesteringar publika ytor Avicii Arena, har löpt på under 2023 enligt plan och kommer att färdigställas under 2024. Detta lyckosamma arbete kommer således färdigställas flera år tidigare än ursprunglig plan för publika ytor.</p>			
	<p> Resultat efter finansnetto(mnkr)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Resultatet för året hamnar på -152,5 mnkr att jämföra med budgeterat resultat på - 122,7mnkr.</p> <p>En stor jämförelsestörande post är bokning av förgävesprojektering på 24,8 mnkr som skett i samråd med revisorer och ägare. Tas det hänsyn till denna post hamnar resultatet på - 127,7 mnkr vilket är ett mindre överdrag från budgeterat resultat på 122,7 mnkr. Orsaken till överdraget beror till nästan uteslutande del av räntekostnader som ökat från budgeterade 57,4 mnkr till 63,1 mnkr. Kostnadsökningen är en effekt av högre räntenivåer under 2023 än vad som budgeterades för året.</p>	-152,5	-123	<p> Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat</p> <p><b>Analys</b></p> <p>På styrelsemötet i mars månad 2023 reviderades biljett- och evenemangspolicyn för SGAF. Denna revidering innebar bland annat ett förtydligande om Bolagets möjligheter samt skyldighet att följa evenemangssverksamheten på plats i egna lokaler. Denna förändring syftar till att Bolaget ska bli ännu bättre på att analysera samt följa upp evenemangssverksamheten. Detta har redan resulterat i att Bolaget på ett bättre sätt kan föra en konstruktiv dialog med arenaoperatören gällande utveckling av verksamheten.</p> <p> Strukturerad uppföljning av alla underhålls- och investeringsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget genomför strukturerade uppföljningar av underhålls- och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				investeringsprojekt minst sex gånger per år. I och med införandet av fastighetssystemet Pondus Pro har bolagets arbetssätt förbättras och kvalitén på data har ökat. Ett av målen med denna förändring har varit att förbättra prognossäkerheten för bolaget samt kunna identifiera eventuella förändringar i ett tidigt skede och kunna ta relevanta och strategiska beslut. Under 2023 har det förberedande arbetet med investeringsprojektet modernisering Avicii Arena varit intensivt. En extern projektledare är anlitad som resurs för SGAF för att säkerställa den dagliga kontakten och kontrollen av projektet. Strukturerade mötes- och avstämningsserier är inledda på en rad olika nivåer inom projektet.

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



#### Stimulera tillväxt och företagsamhet samt förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

Bolaget har under 2023 samverkat med stadens arbetsmarknadsförvaltning för att bidra till att skapa nya kontaktytor - och möjligheter mellan SGAF:s hyresgäster, samarbetspartners (t.ex. samfällighetsföreningen i Globenområdet) och leverantörer.

Under april månad 2023 bjöds alla aktörer in till ett större möte där arbetsmarknadsförvaltningens fick möjlighet att föra ut stadens budskap och sina erbjudanden. 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.





#### Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet


Torgytorna mm runt arenorna ingår i en samfällighetsförening som innebär att SGAF, Corem och hotellet gemensamt ansvarar för drift, skötsel och utveckling av dessa gemensamma utomhusytor. Under en 5-årsperiod ska utomhusmiljöerna succesivt uppgraderas med bl.a. portalskyltar till området, sittyta vid Annexet, digitala skyltar, översiktskartor, ökad belysning, robusta sittplatser och fler gröna ytor. Planen är att alla papperskorgar i området kommer bytas ut till ett bombsäkert utförande. Arbetet har genomförts enligt plan under 2023.

#### Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens


Bolaget fokuserade på att ta emot både ett ökat antal feriearbetare samt en Stockholmsjobbare under 2023. Likt ovan beskrivet så kommer SGAF involvera andra parter i Bolagets sfär för att få fram fler möjligheter

för ungdomar och personer med svårigheter på arbetsmarknaden att få sysselsättning. Bolaget tog även emot ferieungdomar under höstlovet 2023 vilket gör att Bolaget tog emot sammanlagt 11 ferieungdomar under 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Bolaget tar emot en Stockholmsjobbare under 2023	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>  Se kommentar under antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	11	7 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>  Bolagets möjlighet att ta emot en plats för kommunal visstidsanställning ställs mot möjligheten att ta emot en Stockholmsjobbare då SGAF är ett litet bolag med begränsade möjligheter att ta emot visstidsanställningar. Bolaget tillhandahöll en plats för Stockholmsjobbare 2023.	0	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Bolaget har tillhandahållit en plats för Stockholmsjobb under 2023. Personen i fråga har nu arbetat i snart 9 månader och finner arbetet meningsfullt och intressant.	1	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b> Bolaget har följt uppsatt plan för feriearbetare under sommaren 2023. Dessutom tog Bolaget ta emot 4 st ungdomar för feriearbete under höstlovet så uppsatt årsmål överträffades.	11 st	7 st	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Aktivt deltagande i processen utveckling av den norra byggrätten för att säkerställa byggnation av bostäder. <b>Analys</b> Efter många diskussioner med konsortiet tillsammans med Stadshus AB konstateras att det föreligger ett antal svårigheter med tomten, såsom t.ex. angöring samt Trafikverkets vägtunnel, som innebär att ett markanvisningsavtal inte kan tecknas för närvarande. Istället har Bolaget tecknat ett samarbetsavtal med konsortiet och tillsammans med dem och Stadsbyggnadskontoret starta ett arbete för att utreda dessa frågor under 12 månader. Detta arbete ska klargöra förutsättningarna att därefter teckna ett markanvisningsavtal. Samtidigt har Bolaget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tecknat ett föravtal med Exploateringskontoret samt ett planavtal med Stadsbyggnadskontoret och arbetet genomförs tillsammans med dem.

### 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. Resultatet från senaste medarbetarundersökningen ger att SGAF ökar sitt medskapandeindex från 80 till 83 vilket är glädjande och i linje med Bolagets ambitioner.

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 2023 har kontoret justerats med en ny placering av driftcentralen och fler små mötesrum vilket varit efterfrågat av all personal.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>  Bolaget förbättrade medskapandeindex från 80 under 2022 till 83 i senaste mätningen 2023. Bolaget analyserar kontinuerligt resultatet för att tillsammans finna lämpliga aktiviteter för att fortsätta att höja resultatet. Nästa resultat erhålls i och med kommande mätning i början av februari 2024.	83	83	Gemensamma personalaktiviteter genomförs <b>Analys</b>  Bolaget har genomfört två personalaktiviteter vilket varit uppskattat av all personal.
	Sjukfrånvaro <b>Analys</b>  Bolaget når inte riktigt uppsatt årsmål på maximalt 3 % sjukfrånvaro. Eftersom vi är få anställda slår en enda persons sjukfrånvaro hårt mot	3,5 %	3 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	statistiken.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b> Bolaget är mycket nära att nå uppsatt årsmål. En del korttidsfrånvaro under höst/vinter till följd av Covid/förkylningar är förklaringen till att 2 % ej uppnås.	2,1 %	2 %	
				 Arbetet inom Fokusgrupp medarbetarskap och ledarskap fortsätter och förslag på åtgärder genomförs <b>Analys</b> Under hösten 2023 genomförs en mycket lyckad anpassning av Bolagets kontor för att ytterligare förbättra arbetsmiljö och trivsel. Bland annat innebär anpassningen två nya mindre konferensrum som verkligen är behövda och en förbättrad plats för Bolagets driftcentral.
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b> Kontroller genomförs vid varje tertialbokslut samt årsbokslut.

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

SGAF har sedan lång tid tillbaka verkat inom ett område som är utsatt, då stora mängder människor, stora (kända) byggnader och stora öppna markytor kan vara ett direkt eller indirekt mål för olika brottsliga aktioner. Detta har bidragit till att SGAF systematiskt arbetat med att identifiera olika problem, i såväl den egna fastighetsförvaltningen som i olika projekt, för att se vilka problem som är prioriterade att hantera för att se till att de inte orsakar någon skada (människa, miljö, egendom osv), påvisa konsekvenser i samband med beslutsfattande samt arbeta för att ta fram kontinuitetsplaner för de fall de blir ett skarpt läge. Bolaget

ha i realiteten agerat som att det har varit terrorhot 4 under många år.

SGAF är även en kravställare gentemot arenaoperatören om betydelsen av att arbeta proaktivt med säkerhet och beredskap. Bolaget har genomfört ett antal övningar under 2023 för att kunna hantera oönskade händelser. Bland annat har utrymningsövning för Skyview genomförts samt "blackout-övning" gällande strömavbrott för Tele2 Arena. Bolagets ledningsgrupp har även övat krisledning.

Utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv så har SGAF tagit fram krav och rutiner som ställs på leverantörer som upphandlas samt de leverantörer som sedan ska ha åtkomst till olika delar av bolagets verksamhet. Dessa kommer från 2023 att vara ett grundläggande krav i bolagets upphandlingar. Ett annat sätt att arbeta mot brottslighet via upphandling är att arbeta med kvalitetsparametrar, intervjuer och personliga möte i alla typer av upphandlingar eftersom det tenderar att försvåra och sälla bort oseriösa aktörer, utan att skapa hinder för andra.

Bolagets internkontrollarbete består av tre olika delar. Bolaget har ett fastställt ett aktuellt system för internkontroll, årligen genomförs en väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån denna fastställs en internkontrollplan.

Väsentlighets och riskanalysen genomförs i flera steg. Bolaget identifierar de viktigaste processerna/arbetsätten för att uppnå kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena, beaktar lagstiftning och verksamhetens uppdrag.


Utifrån arbetsätten identifieras oönskade händelser och dessa värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna det blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelserna inträffar. Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planerar bolaget hur de löpande kontrollerna/arbetsätten ska följas upp.


Bolagets styrelse beslutade 231107 att anta "lokal anvisning för informationssäkerhet". Denna lokala anvisning kompletterar stadens centrala riktlinje och tillämpningsanvisning för informationssäkerhet och dokumenterar hur SGAF lokalt och praktiskt tillämpar och arbetar med informationssäkerheten. Den förtydligar även hur ansvarsfördelning och roller har anpassats för SGAF – vem som ansvarar, vilka stödfunktioner och kontrollfunktioner som finns, och vilka övriga roller som i sitt uppdrag arbetar med skydd av informationstillgångar.


Den lokala tillämpningsanvisningen beskriver också hur SGAF systematiskt arbetar med, och följer upp, informationssäkerheten.

Bolagets lokala dataskyddsombud har framtagit årsrapport enligt anvisning. Årsrapporten framställs till Bolagets styrelse på första styrelsemötet 2024.

Bolaget deltar i Stadshus AB arbete med att finna en bra lösning gällande dataskyddsombud och stöder tankarna om att staden bygger upp intern kompetens för rollen som dataskyddsombud inom serviceförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b> Bolaget fortsätter	93 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>arbetet med att förbättra uppföljning av avtal. 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 har resulterat i att uppföljning av alla relevanta avtal ska ske under 2023 samt ske på ett strukturerat sätt. Bolaget har identifierat 49 avtal som ska följas upp. För merparten av dessa avtal har uppföljning kunnat genomföras dock har vissa avtal ej nyttjas, exempelvis då inga inköp skett under året.</p>			
				<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p><b>Analys</b></p> <p>SGAF har gjort bedömningen att bolaget tillsvidare kan hantera ambitionshöjningen, med befintliga resurser och kompetens. Dock är detta något som bevakas fortlöpande och som styrs av vilka fortsatta/framtida krav</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som ställs.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning <b>Analys</b> SGAF har under året arbetat tillsammans med SLK och systerbolag med motsvarande verksamhet för att hitta en modell för hur SGAF ska arbeta med sitt fastighetsbestånd. Punkten har även hanterats kontinuerligt i Bolagets ledningsgrupp och analys om bemanning vid olika scenarier har skett.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget har under många år haft ett stort engagemang gällande trygghetsfrågor. Eftersom arenaområden tillhör de platser som pekats ut av MSB som områden som löper större risk för antagonistiska attentat, har Bolaget sedan 2017 arbetat som om terrorhotnivån har legat på nivå 4.

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 området.

Torgytorna mm runt arenorna ingår i en samfällighetsförening som innebär att SGAF, Corem och hotellet gemensamt ansvarar för drift, skötsel och utveckling av dessa gemensamma utomhusytor. 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 till ett bombsäkert utförande. Tillsammans med tidigare åtgärder såsom stora krukor, pollare och inkörningsskydd så minskar Bolaget riskerna för allvarlig händelse gentemot folksamlingar. 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.

Bolaget har sedan en tid tillbaka tagit fram påkörningshinder i betong föreställande Globen, vilka främst placerats ut kring Tele2 Arena i syfte att förhindra fordon att lätt ta sig in på trottoarer och torg.

Bolaget för också dialog med såväl arenahyresgästen som hyresgästerna på Tolv Stockholm avseende trygghets- och säkerhet. Speciellt dialogen med arenahyresgästen är mycket viktig då evenemang skapar stora folksamlingar som ska hanteras på ett tryggt och säkert sätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Arbetet inom Fokusgrupp trygghet/säkerhet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En rad åtgärder har genomförts som ökar tryggheten. Bland annat har nödbelysning i arenorna analyserats och åtgärdats. En rad förbättringar med markeringar kring nödutgångar har även genomförts.</p>
				<p>✓ Utbildning i olika aspekter av tillgänglighet för samtliga i Bolaget</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under november 2023 genomfördes en halvdagsutbildning för all personal gällande tillgänglighet. Personalen fick uppleva olika situationer av begränsad förmåga av syn, hörsel och rörelse för att själv kunna förstå betydelsen av tillgänglighet bättre. En givande utbildning som ger inspiration i det fortsatta arbetet.</p>

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



#### Arbetet för ökad tillgänglighet

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 och/eller utredas vidare. Under 2023 har samtliga i Bolaget utbildats 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 rådgivning över arenaoperatörens verksamhet är dock mycket begränsad. Bolagets ledning genomför varannan vecka möte med Arenaoperatörens ledning där strategiska frågor av vikt avhandlas. Dessa möten ger även Bolaget insikt i hur arbetet med tillgänglighet för olika sorters besökare hanteras av arenaoperatören.


Under 2023 har samarbetet med två idrottsföreningar, Stockholm Roller Derby och Royal Swedish Roller Derby fortsatt. Bolagets iordningsställda utomhusyta vid Svenne Berkas Torg har nyttjats frekvent under året. Bolaget ser mycket positivt på detta samarbete som möjliggör aktiviteter för idrottsföreningar som har mycket svårt att hitta träningsytor och halltider.

#### Arbetet för ökad jämställdhet:

Bolaget startade under 2022 tre fokusgrupper där medarbetarskap/chefskap är en av dessa grupper. 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.

#### Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget genomför just nu en historisk modernisering av Avicii Arena som kommer innebära innovativa och framtidssäkra lösningar.. Projektet har en tydlig internationell prägel där de bästa konstruktörerna, akustiker, arenastolsexperter med mera från olika länder samverkar för att nå högt uppsatta mål. Ett kvalitetstänk genomsyrar projektet och en tigt tidplan gör även att samarbete och kreativa lösningar är nödvändiga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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>✓ Följa evenemangsverksamhet i Sverige och Europa</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget följer utvecklingen av arenor, arenaverksamhet och evenemangstrender främst digitalt. Projektet modernisering Avicii Arena ger Bolaget bra input på hur evenemangsverksamheten utvecklas.</p>
				<p>▶ Arbetet inom fokusgrupp Tillgänglighet fortsätter och förslag på åtgärder genomförs</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under 2023 har åtgärder genomförts för att öka tillgängligheten i arenaområden. Under sommaren 2023 genomfördes bland annat en översyn över kontrastmarkeringar och förbättringar av dessa för att underlätta för synskadade att vistas i arenaområdet. Under november 2023 genomfördes en halvdag</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med all personal i Bolaget gällande tillgänglighet från en rad olika aspekter. Det är viktigt med ökad kunskap för att även upptäcka kommande förbättringar som är möjliga i Bolagets bestånd.</p>
				<p>✔ Samarbetsprojekt med KTH RISE</p> <p><b>Analys</b></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>