

Verksamhetsplan 2019

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	6
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	9

Bilagor

Bilaga 1: LIMITTABELL 2019_Bolagen

Bilaga 2: Pågående och planerade digitaliseringsprojekt 2019_ifylld

Bilaga 3: 6 Bilaga Internkontrollplan 2019

Bilaga 4: Mall stora projekt

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Under perioden kommer bolaget fortsätta arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB.

Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bland möten kan nämnas strategiska möten, verksamhetsavstämning och ekonomiska månadsmöten.

Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamheten i arenorna ännu mer strukturerat under 2019. Detta arbete kommer kontinuerligt sammanställas, analyseras och presenteras för berörda parter. Ett effektmål är att säkerställa att evenemangsverksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

Under 2019 kommer Bolaget investera i ett nytt fastighetssystem då nuvarande system är undermåligt och skapar dubbelarbete. Vidare är ambitionen att höja kvalitén och effektiviteten i befintlig verksamheten. I samband med detta arbete kommer ett flertal processer och arbetssätt genomlysas för att uppnå största möjliga nytta med systembytet.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter arbetar vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe samt en rad underhållspaket. En second opinion har genomförts under hösten 2018 för de komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas i våren 2019.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet kommer att tecknas.

Ett samarbete är påbörjat 2018 med Stockholms hamnar AB där SGA Fastigheter har fått möjlighet att hyra in personal för att driva arbetet framåt både gällande moderniseringsprojektet och utvecklingen av den norra byggrätten. Detta är ett bra sätt för ett litet bolag som SGA Fastigheter med begränsade resurser att hantera komplicerade projekt.

Arbetet med kommande avyttring av den södra byggrätten fortsätter. Ambitionen är ett slutfört arbete under Q1 2019.

Investeringarna 2019 beräknas uppgå till 69 mnkr.

Budget 2019 visar på ett resultat på -117 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Även under 2019 kommer bolaget ta emot en praktikant eller visstidsanställning.

Vidare planerar bolaget att ta emot 6 stycken sommarpraktikanter under 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6 st		
	Analys Bolaget avser att ta emot 6 ferieplatser även 2019. Tack vare bra planering klarar vi av detta antal trots bolagets storlek. Återkopplingen från de som fick feriejobb 2018 var väldigt positiv.			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
	Analys Bolaget planerar att tillhandahålla 1 plats från jobbtorg Stockholm under 2019. Denna nivå bedöms vara lämplig i förhållande till bolagets storlek. Under 2018 tog vi emot 1 person.			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	6 st	9 000 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Vid event som bedöms kunna bli oroliga läggs extra resurser där. SGA Fastigheter arbetar med Stockholm Live och arrangerar för att säkerställa att alla besökare till event på våra arenor ska passera säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samverkar bolaget med Stadsdelsförvaltningen för ökad trygghet i globenområdet.

2018 har bolaget genomfört ett arbete med övriga aktörer i området för att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2019-2022:

Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, digitala skyltar med mera.

Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under 2019 kommer ny belysning monteras vid entré till Tolv Stockholm. Ambitionen är att ge ett mer välkomnande och samtidigt tryggt entréområde.

Under första kvartalet 2019 kommer en krisövning i central regi genomföras tillsammans med stadsarkivet för att öka kunskaperna för hur vi ska agera vid en potentiell krissituation. Det pågår även en samverkan med samfälligheten och övriga aktörer i området gällande krishantering vid oönskad händelse i Globenområdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att tillsammans evenemangsbolaget Stockholm Live AB arbeta för ökad trygghet och säkerhet				Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	Tas fram av nämnd	
	Analys Bolaget har identifierat 13 st åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys som ska åtgärdas under 2019.			
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser				Aktuella åtgärder inom risk och sårbarhetsarbetet

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsatt genomföra kartläggningar av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv	Ja		
	Analys Kartläggningen för 2018 väntas vara klar i början av 2019. Under 2019 fortsätter arbetet med säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder för att alla ska känna sig välkomna till arenorna. Under 2019 kommer både belysning kompletteras och skyltning tydliggöras.			

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

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %		
	Analys Tele 2 arena bekräftades för miljöbyggnad guld hösten 2018 enligt energiverifiering. Den planerade ombyggnationen av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			

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

Under 2018 startade utvecklingsarbetet av den norra byggrätten via den exploatör som bolaget tecknat markanvisningsavtal för utvecklingen av den norra byggrätten. Arbetet fortsätter under 2019.

Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Bolaget arbetar för att transporter utföras 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	86 %	
	Analys Bolaget har få fordon och dessa drivs med el. Vid eventuellt inköp av fordon är kravet att även dessa kommer bli eldrivna.			

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolaget arbetar aktivt med projektet modernisering Ericsson Globe för att kunna erbjuda en modern arena för framtiden. En dialog sker med Stockholm Live för att säkerställa ett bra resultat för projektet. Ett arbete är även inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att öka besökarens upplevelse i Ericsson Globe i samband med kommande modernisering.

Bolaget utreder vidare möjligheterna för en nedskalningslösning på Tele2 Arena för att öka attraktiviteten för arenan.

Bolaget kommer följa upp evenemangsverksamheten i arenorna ännu mer strukturerat under 2019. Bolaget har identifierat en intern förbättringspotential i kunskaper gällande evenemang och vill höja kompetensen för medarbetare, ledningsgrupp och styrelse. Detta arbete kommer kontinuerligt sammanställas, analyseras och presenteras för berörda parter.

Genom ett deltagande i styrgrupp för utveckling av Söderstaden bidrar vi till att tillvarata bolagets och Stadens intressen.

Bolaget ska fortsatt aktivt bidra i styrgrupp för stadens evenemang där VD ingår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med Globenombådets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				Aktiv förvaltning/utveckling av Globenombådets som en attraktiv destination genom deltagande i samfällighetsföreningen
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				Styrgruppsdeltagande för utveckling Stockholm Entertainment District.
 Tillsammans med Stockholm Business Region stärka Stockholms attraktionskraft inom evenemang				Samarbetsforum Evenemang Stockholm

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giftfritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet kommer bolaget bland annat arbeta med färdigställande av Tele2 Arena. Bolaget erhöll verifiering Miljöbyggnad Guld under oktober 2018

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att energieffektivisera sina verksamheter så att stadens mål om minskad energieffektivisering uppnås	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2,5 %		
	Analys Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till och med 2019 ska uppfyllas.			
 Arbeta med energieffektivisering och förnyelsebar energi				Åtgärder energieffektiviseringar
 Minska mängden avfall som uppkommer i verksamheterna. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas, materialåtervinnas eller energiåtervinnas.				Materialåtervinning
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier	100 %		
	Analys Bolaget slutför nu arbetet med registrering av alla Kemikalier i Chemsoft. Därefter vidtar ett förvaltningsläge för där vi ska bibehålla denna standard för våra kemikalier. Alla våra produkter ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier.			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100%	
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			
	 Köpt energi (GWh)	12 GWh	1735 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. För 2019 beräknas köpt energi uppgå till 12 GWh			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	3 150 MWh	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Soldriften fungerar enligt plan. Årsmål om 40 MWh är beräknat från anläggningens kapacitet.			

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget.

Under kvartal 1 2019 planeras såväl verksamhets- som ekonomisk granskning av 2018 att genomföras av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Fokus kommer att bli mot kostnadsmassan på Tele2 arena och dess giltighet mot gällande hyreskontrakt. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en avgörande förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har genomförts under 2018 och arbetet fortsätter under 2019.

Ett arbete pågår med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Detta arbete beräknas vara färdigställt under första halvåret 2019.

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.

Investeringarna uppgår under perioden till 69 mnkr. Arbetet med modernisering av Ericsson Globe samt den norra byggrätten beräknas uppgå till 49 mnkr. Övriga investeringar består av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll av Tele2, Globen och Hovet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbeta tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.				 Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ska fortsätta att arbeta tillsammans med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	19 %		
	Analys Uppsatt mål för procentandelen administration och indirekta kostnader är 19% gällande 2019.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Avvikelse investeringsbudget, %	69 mnkr		Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Investeringar 2019 beräknas till 69 mnkr. Det är främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe som genererat summorna.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-117		Följa upp evenemangssverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra Bolagets resultat
	Analys Budgeten för 2019 visar på ett resultat på -117 mnkr efter finansnetto. Likt föregående år består stor del av vår kostnadssida av räntekostnader och avskrivningar. Gentemot 2018 så finns poster för underhåll gällande kommande modernisering Ericsson Globe i budget 2019. Detta gör att årsmålet är sämre än 2018.			
	Uppföljning resultatmått driftsnetto	-9 Mnkr		Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
	Analys En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning. Bolaget jobbar aktivt med att synliggöra vad var och en kan bidra med för att förbättra driftnetto. För 2019 är årsmålet -9 på grund av de underhållsåtgärder som är planerade i samband med modernisering Ericsson Globe (17,5 mnkr). Utan dessa skulle driftnetto således planeras till +8,5 mnkr.			

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under 2019 (tyvärr försenat) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Arbetet med att utvärdera fastighetssystem lämpliga för SGA Fastigheter är påbörjat. Tanken är att ersätta befintligt fastighetssystem under 2019 med ett modernare som bättre tillvaratar digitaliseringens fördelar.

Under hösten 2018 inleddes ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult. Syftet är att utveckla bolaget till ett renodlat fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Genomförd medarbetarundersökning 2018 är analyserat och har lett till aktiviteter för att utveckla bolaget. Bland annat genomfördes i november 2018 en studieresa för all personal med syfte att skapa samsyn om Bolagets

fortsatta arbete. Arbetet med organisationsutveckling är ett viktigt steg i bolagets fortsatta framsteg under 2019. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Under november 2018 inleddes även ett samarbete med KTH för att bättre tillvarata framtidens digitala möjligheter. Detta arbete kommer pågå under 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Aktivt Medskapandeindex 	82	82	
	Analys Bolaget har haft en turbulent tid i bolaget med hög personalomsättning. Nu är organisationen i princip fulltalig och resan uppåt i index är startat. Vi genomför under hösten/vintern 2018-2019 ett organisationsarbete för all personal tillsammans med en extern organisationsutvecklingskonsult.			
	 Gemensamma aktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2		
	Analys Bolaget ska genomföra två gemensamma aktiviteter under 2019. Det är viktigt för sammanhållningen att verkligen ta sig tid för detta.			
				Behålla, utveckla samt rekrytera personal
				Kompetensutveckling
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.				Vidareutveckla bolagets inköpsstrategi
 Säkerställa stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler som är underhållna och ändamålsenliga utifrån verksamheternas behov				Underhållsoptimering Bolagets lokaler
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				Samarbete med KTH Open Lab
				Samarbetsprojekt med KTH RISE
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning	90 %	87%	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	har tagits fram			
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Under 2019 kommer fler ramavtal upphandlas i de fall inte stadens upphandling finns. Samarbetet med SKL Kommentus fortsätter med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.			
	 Index Bra arbetsgivare 	85	85	
	 Sjukfrånvaro 	4 %	tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2 %	tas fram av nämnd	