

ÅRSREDOVISNING

FÖR

STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter AB), 556206-4914, får härmed avge berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Stockholms Stadshus AB (556415-1727). Bolaget är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Stockhome Fastighetsförvaltning AB (556564-2633) ingår som dotterbolag.

Verksamheten

SGA Fastigheter har i uppdrag att tillhandahålla lokaler och anläggningar för att möjliggöra ett evenemangsutbud i världsklass. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar arenorna Ericsson Globe, Hovet, Annexet och Söderstadion i stadsdelen Johanneshov, Stockholm. Därutöver ska bolaget delta i arbetet med globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka området attraktionskraft.

Uppdraget från kommunfullmäktige innebär att bolaget ska, i egenskap av Stockholms stads företrädare, förvalta och underhålla fastigheterna så att inga onödiga kostnader skall drabba staden. Fastigheterna skall vara i gott skick så att evenemang av yttersta kvalitet kan genomföras.

Fastigheterna hyrs av AB Stockholm Globe Arena fr o m 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2023-12-31 med option på ytterligare 10 år.

Under 2009 har bolaget på uppdrag av sitt dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB arbetat med projektplanering av Stockholmsarenan fram tills dess att genomförandebeslut togs av Stockholms Stads kommunfullmäktige 2009-12-14. Nedlagda kostnader har vidarefakturerats dotterbolaget per 2009-12-30. Vidarefaktureringen har skett till bokfört värde varför inget realisationsresultat har uppstått.

Fastighetsbeståndet

Globen färdigställdes 1989 och har en maxkapacitet på 16 500 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang med en frekvent publikgenomströmning på 10 000 – 15 000 personer om dagen under högsäsong.

Annexet färdigställdes 1989. Maximal publikkapacitet är 3 000 åskådare. Anläggningen används huvudsakligen till utställningar, konserter, årsstämmor och företagsevenemang.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Både Djurgården Hockey och AIK Hockey har Hovet som sin hemmaarena.

Söderstadion, som färdigställdes 1950, har, efter ombyggnation, en kapacitet på ca 13 000 åskådare vid fotboll. Används huvudsakligen till Hammarby fotbolls hemmamatcher.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkrings AB.

Investeringar

Årets nettoinvesteringar i anläggningar uppgår till 104,7 Mkr (60,4 Mkr) varav 85,6 Mkr är pågående arbeten. Bland annat har en modern TV-studio i Globen färdigställts vilken hyrs av Mediatech Dreamteam AB från augusti 2009. Hovet har upprustats och fått en ny Jumbotron samt ny entré.

De pågående arbetena domineras av bygget av SkyView, en världsunik attraktion bestående av två glasgondoler som tar besökaren upp till toppen av Ericsson Globe, samt byggnation av ett nytt kontor för bolaget på Annexets tak.

Resultat

Resultat efter finansiella poster uppgår till -67,2 Mkr (-80,7 Mkr).

En jämförelse mellan år 2008 och 2009 är inte relevant eftersom förutsättningarna ändrades i och med försäljningen av det tidigare dotterbolaget AB Stockholm Globe Arena den 1 oktober 2008.

Finansrörelsen

Finansnettot har försämrats med anledning av de stora investeringarna 2009. Inom Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi för all upplåning för Stockholms stads och för koncernen Stockholms Stadshus AB:s räkning.

Miljö

Bolaget arbetar aktivt med att minska energiförbrukningen genom optimering av driftsystem. Hänsyn tas till miljöbelastning i alla nyinvesteringar. Exempelvis har LED-belysning installerats i det nya kontoret och toaletter har utrustats med närvarogivare.

Viktiga händelser

Året som gått har präglats av de projekt bolaget är involverat i. För arbetet med att förprojektera och ta fram underlag för ett genomförandebeslut avseende byggnation av Stockholmsarenan anställdes två personer 2009. Stockholms Stads kommunfullmäktige beslutade den 14 december att ge bolaget i uppdrag att tillsammans med sitt dotterbolag genomföra projektet. Stockholmsarenan beräknas stå klar vintern 2012/2013.

Arbetet med SkyView, Stockholms nya utsiktspunkt, påbörjades redan 2008 och har pågått under hela verksamhetsåret. Attraktionen invigdes den 5 februari 2010 och i och med detta fick området en unik attraktion i världsklass som gör området levande även utanför evenemangstid.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående medel (kr):

Balanserad vinst	174 429 653
Koncernbidrag, netto	49 473 095
Aktieägartillskott	15 000 000
Årets resultat	<u>- 49 737 555</u>

Summa 189 165 193

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 189 165 193

Summa 189 165 193

Resultatet av bolagets verksamhet för de två senaste räkenskapsåren samt dess ekonomiska ställning per 2009-12-31 och 2008-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys och bokslutskommentarer.

C

RESULTATRÄKNING (Tkr)

	Not	2009	2008
Nettoomsättning		12 941	21 392
Fastighetskostnader		-38 260	-53 640
Övriga externa kostnader	10	- 7 106	-24 215
Personalkostnader	9	-7 887	-2 011
Avskrivningar anläggningstillgångar	1, 3	-16 646	-15 007
Summa kostnader		-69 899	-94 873
RÖRELSERESULTAT		-56 958	-73 481
Finansiella poster	4		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 217	-7 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 172	-80 751
Skatt på årets resultat	11	17 435	20 160
ÅRETS RESULTAT		-49 737	-60 591

BALANSRÄKNING (Tkr)

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	1	244 692	211 900
Pågående nyanläggningar	2	93 867	47 230
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	67 681	68 497
Summa materiella anläggningstillgångar		406 240	327 627
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	5	44 432	38 432
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 432	38 432
Summa anläggningstillgångar		450 672	366 059
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		1 422	1 720
Fordringar hos koncernföretag		155 063	84 026
Skattefordran		6	6
Övriga fordringar		3 731	7 824
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7	155	56
Summa kortfristiga fordringar		160 377	93 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		160 377	93 632
SUMMA TILLGÅNGAR		611 049	459 691

BALANSRÄKNING (Tkr)

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (180 aktier)		180	180
Reservfond		36	36
Summa bundet eget kapital		216	216
FRIA RESERVER			
Balanserad vinst		174 430	183 180
Koncernbidrag		67 128	72 000
Skatteeffekt koncernbidrag		-17 655	-20 160
Aktieägartillskott		15 000	9 000
Årets resultat		-49 737	-60 591
Summa fria reserver		189 166	183 429
SUMMA EGET KAPITAL		189 382	183 645
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkkredit		373 377	242 506
Leverantörsskulder		25 078	20 720
Skulder till koncernföretag		8 941	2 028
Skatteskuld	11	237	0
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	8	3 117	10 659
Övriga kortfristiga skulder		10 917	133
Summa kortfristiga skulder		421 667	276 046
SUMMA SKULDER		421 667	276 046
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		611 049	459 691
STÄLLDA SÄKERHETER		Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

h

Ma

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)

	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHET		
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-67 172	-80 751
Avskrivningar anläggningstillgångar	16 646	15 007
Återbetalning långfristig skuld	0	-5 411
Betald skatt	17 435	20 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-33 091	-50 995
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-66 745	-4 971
Minskning (-) Ökning (+) av kortfristiga skulder	14 750	15 619
Summa	-51 995	10 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 086	-40 347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	-101 258	-95 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 258	-95 871
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Koncernbidrag netto	49 473	51 840
Aktieägartillskott	6 000	9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	55 473	60 840
Årets Kassaflöde	-130 871	-75 378
Likvida medel (checkkredit) vid årets början	-242 506	-167 128
Likvida medel (checkkredit) vid årets slut	-373 377	-242 506
I likvida medel ingår kassa och bankmedel		

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som är tillämplade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR SRS.

Följande värderingsprinciper är tillämplade i årsredovisningen:

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen.

Skatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. För 2009 ingår dock en post om 220 tkr som avser skatt tax 2009, se not 11

Fordringar

Fordringar är upptagna till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Byggnader	30-40 år
Markinventarier	15 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-20 år

L

116

NOTER (Tkr)

NOT 1. BYGGNADER OCH MARK

	2009	2008
Ingående balans anskaffningsvärden	255 920	255 920
Årets inköp	39 798	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 020	-37 429
Årets avskrivningar	-7 006	-6 591
Planenligt restvärde	244 692	211 900

Taxeringsvärde 0 0

Fastigheten är klassificerad som specialenhet: typ 824, bad-, sport- och idrottsanläggning och därigenom undantagits från skatteplikt (taxeringsenhetsnummer 0122 145676-1).

NOT 2. PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2009
Sky View	72 193
Nytt Kontor	8 588
Nya loger	6 089
Hovets nya entré	3 011
Övrigt	3 986
Summa	93 867

Totala utgifter för investeringar uppgick år 2009 till 153 796 tkr. Av dessa avser 49 084 tkr arbetet med Stockholmsarenan. Tillsammans med nedlagda kostnader 2008 om 9 452 har totalt 58 538 överförts till dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB. Överföringen har skett genom att det pågående arbetet har sålts som en anläggningstillgång till självkostnad. Nettoinvesteringen exkl. Stockholmsarenan uppgår 2009 till 104,7 mnkr.

NOT 3. MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

	2009	2008
Ingående balans anskaffningsvärden	109 461	82 533
Årets inköp	8 824	28 083
Årets avyttringar	0	-2 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 964	-32 548
Årets avskrivningar	-9 640	-8 416
Årets avyttringar	0	1 069
Planenligt restvärde	67 681	68 497

h

M4

NOT 4. FINANSIELLA POSTER

	2009	2008
RÄNTEINTÄKTER		
Moderbolag	0	0
Skattefria	3	13
Övriga	0	0
Summa ränteintäkter	3	13
RÄNTEKOSTNADER		
Dröjsmålsränta	-2	-4
Koncernvalutakonto, Stockholms Stad	-10 214	-7 265
Övriga	-1	-13
Summa räntekostnader	-10 217	-7 282
Finansnetto	-10 214	-7 269

NOT 5. ANDELAR I DOTTERBOLAG

Stockhome Fastighetsförvaltning AB, 556564-2633
Säte i Stockholm
Ägarandel 100 %
Bokfört värde: 44 432

	2009	2008
Eget kapital	29 379	28 588
Varav årets resultat	-5 851	28 212

NOT 6. EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	180	36	183 430		183 646
Koncernbidrag			67 128		67 128
Skatteeffekt koncernbidrag			-17 655		-17 655
Aktieägartillskott			6 000		6 000
Årets resultat				-49 737	-49 737
Belopp vid årets utgång	180	36	238 903	-49 737	189 382

180 aktier med kvotvärde 1 000 kronor.

NOT 7. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009	2008
Förutbetalda kostnader	155	56
Upplupna intäkter	0	0
Summa	155	56

NOT 8. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009	2008
Upplupna kostnader	2 172	10 659
Förutbetalda intäkter	945	0
Summa	3 117	10 659

NOT 9. ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

Medeltal anställda samt löner och ersättningar:

	2009			2008		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
VD	1	0	1	1	0	1
Fast anställda	8	2	10	7	0	7
Summa	9	2	11	8	0	8

Löner och ersättningar:

	2009			2008		
	Pensions- kostnader	Lön och ersättning	Sociala kostnader	Pensions- kostnader	Lön och ersättning	Sociala kostnader
Styrelse & VD	388	1 197	365	45	289	83
Övr. anställda	686	5 008	1 560	78	825	252
Summa	1 074	6 205	1 925	123	1 114	335

År 2008 avser endast perioden okt-dec. I pensionskostnader ingår Särskild löneskatt. Pensionskostnader utgår ej för styrelsen.

Personalkostnader om 1,7 mnkr avser projekt Stockholmsarenan och har därför vidarefakturerats dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning där det ingår som pågående arbete. Personalkostnaderna har därför ej belastats bolagets resultaträkning.

Fördelning arbetad tid respektive frånvaro:

	2009	2009
	Män, timmar	Kvinnor, timmar
Arbetad tid	15 705	3 502
Semester	1 830	301
Föräldraledighet	0	0
Sjukdom	75	28
Övrig ledighet	52	0
Summa	17 662	3 831

Sjukfrånvaro:

Ingen sjukfrånvaro överstiger 60 dagar sammanhängande.

h

fk

Anställningsvillkor för verkställande direktör:

Till VD har utgått lön och förmåner 2009 till ett värde om totalt 1 177 tkr, inkl. sociala avgifter. VD erhåller pensionsförmåner enligt ITP-planen. Bolaget har erlagt 388 tkr för VD:s tjänstepension 2009 inkl. särskild löneskatt. Ifall uppsägning sker från arbetsgivarens sida har VD rätt till en ersättning motsvarande två årslöner. Uppsägningstiden är 6 månader från båda parter.

NOT 10. REVISIONSKOSTNADER

	2009	2008
Revisionsuppdrag	85	302
Övriga uppdrag	489	45
Summa	574	347

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens (och verkställande direktörens) förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

År 2008 hade bolaget Deloitte AB som revisionsbolag. Fr o m 2009-01-01 har Ernst & Young tagit över som revisionsbolag. Av beloppet för övriga uppdrag 2009 avser hela beloppet uppdrag genomförda av Deloitte.

NOT 11. ÅRETS SKATT

	2009	2008
Aktuell skatt koncernbidrag	17 655	20 160
Summa	17 655	20 160

Årets skatteskuld om 237 tkr avser tax 2009, varav 220 tkr ingår i posten årets skatt i resultaträkningen.

NOT 12. KONCERNREDOVISNING

Med stöd av ÄRL 7 kap § 2 upprättar bolaget ingen koncernredovisning då bolaget och dess dotterbolag omfattas av den koncernredovisning som upprättas av Stockholms Stadshus AB, 556415-1727.

h

MG

NOT 13. STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

	2009			2008		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Ordinarie ledamöter	4	2	6	4	2	6
Suppleanter	3	2	5	3	2	5
Summa	7	4	11	7	4	11

Ulf Fridebäck	ordförande
Barry Andersson	vice ordförande
Cecilia Brinck	ledamot
Billy Östh	"
Lena Dahlström	"
Tom Beyer	"

Therese Carlborg	suppleant
Mikael Igelström	"
Seved Monke	"
Ulrik Fällman	"
Margareta Stavling	"

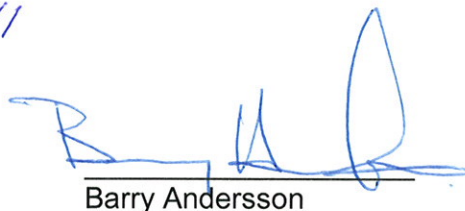
STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB
Org. nr 556206-4914

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant var Birgitta Guntsch respektive Bo Dahlström. Av bolagsstämman utsedd revisor och revisorssuppleant var Ingemar Rindstig respektive Åsa G Andersson, Ernst & Young AB Ordinarie personalrepresentant med närvarorätt för SKTF var Anders Ribenius med Ralph Isaksson som ersättare.

Stockholm 2010-03-11



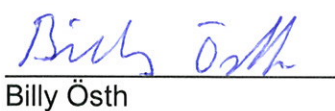
Ulf Fridebäck



Barry Andersson



Cecilia Brinck



Billy Östh



Lena Dahlström



Tom Beyer



Mats Grönlund
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-03-11



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Org.nr 556206-4914

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stockholm Globe Arena Fastigheter AB för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 mars 2010



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

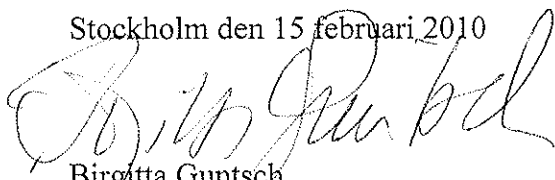
Till årsstämman i **Stockholm Globe Arena Fastigheter AB**
Organisationsnummer 556206-4914

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2009.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2010-02-15 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 15 februari 2010



Birgitta Guntzsch

Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor