



ÅRSREDOVISNING 2017

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Org.nr 556206-4914

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Verksamhetens art och inriktning	3
Ägarförhållanden	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Fastighetsbeståndet	4
Resultat	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Förväntad framtida utveckling	7
Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor	7
Personal.....	8
Miljö.....	8
Förslag till vinstdisposition (kronor)	9
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	13
KASSAFLÖDESANALYS	14
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	15
Allmän information.....	15
Redovisningsprinciper och värderingsprinciper	15
NOTER	18
STYRELSENS UNDERSKRIFTER	24

ÅRSREDOVISNING FÖR STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med syfte att tillhandhålla och utveckla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemang av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter. Det övergripande uppdraget är att säkerställa att Stockholm har moderna och efterfrågade arenor och kan erbjuda stora evenemang och därigenom bidra till att Stockholms roll som evenemangsstad stärks.

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar stadens arenafastigheter i Globenområdet, Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm. I bolagets markinnehav ingår marken där f.d. Söderstadion låg (norra byggrätten), en markyta söder om Tele2 Arena (södra byggrätten) samt stora delar av Arenatorget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727. SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har bolaget påbörjat ett strukturerat arbete 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. Bolaget kommer också att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Under 2018 kommer affärsmässighet prioriteras i en helt annan utsträckning. En granskning av såväl verksamhets- som ekonomiska delar gällande arenaoperatörens verksamhet genomförs december 2017- februari 2018 av extern part i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet av arenaverksamheten.

En genomlysning av bolagets processer gällande försäljning av tjänster och service i samband med evenemang är påbörjad och kommer att slutföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förtydliga gränsdragningen i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet inklusive byggandet av träningsrinkar. Utredningen är ett underlag för ett kommande

genomförandebeslut. Beslut för fortsatt arbete togs på Stockholms Stads kommunfullmäktige i Januari 2018.

2016 inledde Exploateringskontoret på SGA Fastigheters uppdrag en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Beslut togs i november 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen. Vinnande aktör blev Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall Projekt. Markanvisningsavtal kommer skrivas med vinnande aktör kvartal 1 2018 och detaljplanearbete kan ta vid. På området planeras det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Under 2017 har förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten fortsatt att utredas. På uppdrag av Stockholm Stadshus AB genomför en extern part ett arbete gällande de ekonomiska konsekvenserna av avyttring södra samt norra byggrätten. Detta arbete fortsätter under 2018.

Under 2017 har det genomförts ca 300 evenemang i de fyra arenorna, med totalt 1,9 miljoner besökare. En majoritet var idrottsvenemang, publiktillströmningen på fotbollsmatcherna är fortsatt god med 680 000 besökare under året. Hammarby fotboll hade 2017 ett publiksnitt på ca 22 100 åskådare på sina hemmamatcher i Allsvenskan, vilket liksom de senaste åren är det högsta snittet i Norden. Djurgården fotboll har haft sitt högsta publiksnitt sedan 1959 med drygt 16 000 åskådare.

Under hösten påbörjades arbetet med anpassning till nya dataskyddsförordningen GDPR som träder i kraft under maj 2018.

Under hösten 2017 har frågan om hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen diskuterats på personalmöten. Det har även klargjorts hur den enskilde kan och ska agera i de fall personen känner sig kränkt eller trakasserad. Det är nolltolerans mot kränkningar och sexuella trakasserier på SGA Fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Tele2 Arena invigdes 2013. Det är bolagets största arena med kapacitet för upp till 40 000 personer vid konserter. Tele2 Arena är en multiarena som ger möjlighet att arrangera alla typer av sportevenemang till större konserter. Under 2017 hade Tele2 Arena ca 0,8 miljoner besökare (1,1 miljoner besökare 2016). Minskningen förklaras av att 2016 var ett mycket bra evenemangsår med bland annat tre utsålda konserter med gruppen Kent.

Ericsson Globe invigdes år 1989 och är världens största sfäriska byggnad med en maxkapacitet på drygt 16 000 åskådare. Det är en flexibel multiarena som nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt till konserter. Ericsson Globe hade 540 000 besökare 2017 (488 000 besökare under 2016).

SkyView som invigdes år 2010, är en attraktion som tar resenärerna upp längs utsidan av Ericsson Globe. Attraktionen består av två specialdesignade glasgondoler som har plats för 16 personer vardera. SkyView hade under året 93 000 resenärer (90 000 personer under 2016). Trenden är dock en vikande publiktillströmning då det under 2016 var ett uppehåll på nästan tre månader för underhåll.

Annexet färdigställdes 1989 och har en maximal publikkapacitet på 3 500 åskådare. Arenan används huvudsakligen till mässor, konserter, bolagsstämmor, middagar och konferenser. Annexet besöktes av 117 000 personer 2017 (70 000 personer under 2016). Ökningen beror på fler evenemang av denna storlek. Annexet fyller en viktig funktion som arena för arrangemang mellan 2000-3500 åskådare. Det råder brist på arenor av denna storlek i Stockholm.

Hovet byggdes 1955 och blev en inomhusarena 1962. Maximal kapacitet är 8 500 åskådare. Arenan nyttjas till sport-, kultur- och företagsevenemang samt isträning. Två hockeylag, Djurgården Hockey och AIK Hockey, har Hovet som sin hemmaarena. Totalt hade Hovet en publik på 379 000 åskådare 2017 (382 000 åskådare under 2016).

Tolv Stockholm, i gatuplanet av Tele2 Arena, är en nöjesdestination som ger både evenemangsbesökare och närboende en naturlig mötesplats och ses som en viktig del i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för Söderortsvisionen. Tolv Stockholm har under året fortsatt att utvecklas och därmed bidragit till att göra Globen-området till ett mer levande område. Det finns idag tre hyresgäster i Tolv Stockholm, med restauranger, nattklubb, ett enklare hotellboende samt nöjen och aktiviteter. SGA Fastigheter leder i samarbete med hyresgästerna ett gemensamt marknadsföringsprogram för Tolv Stockholm som en destination och med aktiviteter som bowling, bangolf, disco, mat och dryck. Tanken är att skapa en mötesplats som används fler timmar under dygnet. Under 2017 har Tolv Stockholm haft cirka 1,1 miljoner besökare (1,2 miljoner besökare 2016).

Samtliga arenor hyrs av arenaoperatören Stockholm Live AB (f.d. Stockholm Globe Arenas, bolaget ändrade namn i november 2016) från och med 2008-10-01. Hyresperioden sträcker sig till 2023-12-31. Stockholm Live har en ensidig option att förlänga ytterligare 10 år. Stockholm Live AB ägs av AEG Facilities INC.

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos S:t Eriks Försäkrings AB.

Resultat

SGA Fastigheters resultat för år 2017 uppgår till -98,2 mkr (-119,2 mkr), att jämföra med budgeterat resultat om -129,0 mkr.

Intäkterna, om 71,6 mkr (91,7 mkr), har minskat med 20,1 mkr jämfört med föregående år.

Intäktsminskningen beror främst på att under 2016 var intäkterna höga till följd av Eurovision samt många konserter på Tele2 Arena. Därutöver erhåller bolaget inte längre parkeringsintäkter från Arenagaraget till följd av förra årets försäljning.

Jämfört med budget är årets intäkter 9,6 Mkr högre (62,0 Mkr).

Totala driftskostnader för perioden uppgår till 54,5 mkr (75,5 mkr). Minskningen förklaras av minskade kostnader för underhåll med 10 mkr, minskade kostnader drift 6 mkr samt minskade personalkostnader 5 mkr.

Minskningen av underhållskostnad beror främst på framflyttade underhållsåtgärder till följd av kommande projekt Ericsson Globe där även hantering Hovet hanteras. Minskningen av driftkostnader beror främst på återbetalning av förskottsbetalad fjärrkyla. Personalkostnader har minskat i jämförelse med 2016 och dess avsättning för pension till entledigad VD.

Årets avskrivningar uppgår till 78 mkr (77,5 mkr). Avskrivningarna ligger även i nivå med budget.

Finansnettot har minskat från -47,5 mkr 2016 till -36,7 mkr 2017. Minskningen beror på sjunkande marknadsräntor samt minskad skuld.

(Tkr) ⁽¹⁾	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	71 586	91 710	72 042	43 700	19 497
Rörelseresultat	-61 479	-71 713	-83 554	-1 099 519	-72 073
Resultat e. finansiella poster	-98 219	-119 219	-152 055	-1 187 481	-79 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 517	-29 811	-72 820	-128 407	-49 373
Balansomslutning	3 608 723	3 729 874	4 040 173	4 110 458	808 364
Soliditet ⁽²⁾	11,8 %	12,2 %	9,7 %	10,2 %	54,4 %
Medelantal anställda	17	17	17	18	16

- (1) Från och med 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelseåret 2013 har omräknats i enlighet med K3. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och FAR.
- (2) Justerat eget kapital/Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Investeringsutgifterna uppgår till 9,6 mkr, vilket är 41 mkr lägre än 2016 (50,6 mkr), främst beroende på att investeringar 2016 inför Eurovision Song Contest i maj månad var betydande. Även i jämförelse med budget 2017 (20 mkr) är investeringsutfallet lågt. Detta beror främst på senareläggning av investeringar med hänsyn till kommande moderniseringsprojekt i Ericsson Globe.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Konkurrensen på den marknad som bolaget är verksamt på är hög där konkurrerande verksamhet finns såväl lokalt som regionalt, men också i närliggande nordeuropeiska städer. Därtill är marknaden trend- och konjunkturkänslig. Områdets äldre arenor är i behov av att framtidssäkras. Hovet är tekniskt och kommersiellt uttjänt och Ericsson Globe är i stort behov av modernisering för att kunna möta framtidens krav. Den tekniska utvecklingen kommer att bli särskilt viktig framöver då dagens besökare förväntar sig service och utbud som är beroende av den tekniska utvecklingen. Tele2 Arena har förutsättningarna för denna typ av servicefunktioner tack vare den moderna tekniken medan det finns begränsningar för det i de äldre arenorna. Modernisering och upprustning behöver genomföras för att Globenområdet ska kunna upprätthålla positionen som ett av Europas ledande evenemangsområden.

Runt arenorna rör sig mycket människor, i synnerhet vid evenemang. Under 2017 har frågor kring säkerhet och trygghet i områdena kring arenorna ökat avsevärt. Framför allt som följd av händelserna på Drottninggatan samt i Manchester. Bolaget har utfört arbete för att utplacera fysiska hinder som ska förhindra fordonstrafik på Arenatorget. Arbetet färdigställdes under februari 2018. Vidare genomförs visitering eller inpassering genom larmbågar vid evenemang.

Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 har bolaget fortsatt att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv. SGA Fastigheter har bland annat förstärkt belysningen under det gångstråk som leder runt Tele2 Arena, samt på Arenatorget. Under 2017 har en jämställdhetsuppföljning genomförts med fokus på evenemang och åtgärder för ökad trygghet i området.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i området arbetar bolaget för att skapa en trygg mötesplats för globenområdet. SGA Fastigheter fortsätter, tillsammans med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

Förväntad framtida utveckling

De närmaste åren föreligger ett stort behov för företaget att avyttra tillgångar i form av mark och byggrätter i syfte att avsevärt minska bolagets belåning och bokförda värden. Tillsammans med ett fokus på ökade intäkter och minskade kostnader är målsättningen på sikt att vara ett bolag i ekonomisk balans.

Arbetet med att utveckla den norra byggrätten är påbörjad och markanvisningstävling är genomförd. Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium. Arbetet med att ta fram detaljplan påbörjas av vinnande konsortium och försäljningen av byggrätten sker när detaljplan har vunnit laga kraft.

Arbetet för en avyttring av den södra byggrätten fortsätter att utredas. På uppdrag av Stockholm Stadshus AB har en extern part ett pågående arbete gällande de ekonomiska konsekvenserna av avyttring södra samt norra byggrätten. Detta arbete fortsätter under 2018.

SGA Fastigheter kommer under 2018 fortsätta arbetet med planering inför en modernisering av Ericsson Globe och Annexet inklusive byggandet av träningsrinkar. Därefter kan ett genomförandebeslut bli aktuellt.

Resultatet från genomförd markanvisningstävling är en god indikator på områdets mycket höga attraktivitet i marknaden. Detta bekräftas även i genomförd fastighetsvärdering som är genomförd december 2017. Det föreligger inte någon värdenedgång för bolagets fastigheter.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar.

SGA Fastigheter har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklarationer som avser inkomståren 2014-2016. Skatteverket har i december 2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2014. Beslutet innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

Skatteverket har i december 2017 fattat ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2015. Även detta beslut innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla.

SGA Fastigheter har sedan tidigare reserverat kostnader för 2014-2015 för utökade skattekostnader till följd av Skatteverkets beslut.

För år 2016-2017 är inga reserveringar gjorda. Noterbart är att från år 2016 sker upplåning direkt från Stockholm Stadshus AB.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill SGA Fastigheter få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats.

Personal

SGA Fastigheter har fortsatt låg sjukfrånvaro, ca 1,7 procent för 2017, och har inga anställda med ofrivillig deltidsanställning. Mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas alltid vid nyanställningar.

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och har haft en praktikant under 2017. I samarbete med Enskede/Årsta/Vantörs stadsdelsförvaltning har SGA Fastigheter erbjudit arbete till sex sommarjobbare.

Miljö

Tele2 Arena byggdes med förutsättningen att klassas som miljöbyggnad Guld. Vid större modernisering av gamla byggnader så gäller miljöklassen Brons.

Den verifieringsprocess med uppföljning av energiförbrukningen för Tele2 Arena där målsättningen har varit att nå klassningen Miljöbyggnad Guld är genomförd. Vi har erhållit klassificeringen under december 2017.

SGA Fastigheter har under året minskat energiförbrukningen med 2,0 procent. Målet för köpt energi (2,5 % minskning) har således inte uppfyllts till fullo för år 2017. På grund av ett driftsstopp efter åsknedslag har inte solcellsanläggningarna fungerat till fullo. Vi når inte riktigt målet på 40MWh utan hamnar på 37 MWh för 2017.

Utöver de indikatorer som har föreslagits som en del av stadens miljöprogram 2016-2019 arbetar bolaget med fortsatta injusteringar av Tele2 Arena och Tolv Stockholm samt att transporter, utförda av egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget, sker hållbart och miljöanpassat.

Bolaget har ett energi- och miljöledningssystem, SS-EN ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Bolaget fortsätter sitt förbättringsarbete enligt ledningssystemen ISO 50001 och 14001 mot Ett klimatsmart Stockholm.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-583 605 560,37
Årets resultat	-28 277 994,37
	<hr/>
	-611 883 554,74
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	-611 883 554,74
	<hr/>
	-611 883 554,74
	<hr/> <hr/>

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 19,20	71 586	91 710
		71 586	91 710
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,20	-39 716	-54 692
Personalkostnader	3	-14 799	-20 865
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-78 037	-77 475
Övriga rörelsekostnader	6	-5	-4 826
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-506	-5 565
Rörelseresultat		-61 479	-71 713
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	87	116
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-36 827	-47 622
Resultat efter finansiella poster		-98 219	-119 219
Bokslutsdispositioner	9		
Erhållet koncernbidrag		98 000	139 000
Förändring överavskrivningar			-20 000
Resultat före skatt		-219	-219
Skatt på årets resultat	10, 11	-28 059	46 112
ÅRETS RESULTAT	21	-28 278	45 893

BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 847 816	2 878 978
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	5	580 629	605 836
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	11 685	23 776
		3 440 130	3 508 590

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	200	200
Uppskjuten skattefordran	11	42 309	55 663
Andra långfristiga fordringar	14	840	1 120
		43 349	56 983

Summa anläggningstillgångar

3 483 479 3 565 573

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 617	4 265
Fordringar hos koncernföretag		98 100	139 100
Övriga fordringar		101	2 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 426	18 769
		125 244	164 301

Summa omsättningstillgångar

125 244 164 301

SUMMA TILLGÅNGAR

3 608 723 3 729 874

BALANSRÄKNING

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (180 aktier)		180	180
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Reservfond		36	36
		1 000 216	1 000 216

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-583 606	-629 499
Årets resultat	21	-28 278	45 893
		-611 884	-583 606

Summa eget kapital

388 332 416 610

Obeskattade reserver

16 **47 734 47 734**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 489	1 311
Uppskjuten skatteskuld	11	94 115	79 410
Övriga avsättningar		91 535	
		187 139	80 722

Kortfristiga skulder

Checkkredit	17	2 960 881	3 074 878
Leverantörsskulder		7 380	12 095
Skulder till koncernföretag		440	757
Aktuella skatteskulder		821	884
Övriga kortfristiga skulder		5 204	444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 790	95 748
		2 985 517	3 184 806

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 608 723 3 729 874

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2016	180	1 000 000	36	-581 735	-47 764	370 717
Disposition av föregående års resultat				-47 764	47 764	0
Årets resultat					45 893	45 893
Utgående balans per 31 december 2016	180	1 000 000	36	-629 499	45 893	416 610

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Upp- skrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2017	180	1 000 000	36	-629 499	45 893	416 610
Disposition av föregående års resultat				45 893	-45 893	0
Årets resultat					-28 278	- 28 278
Utgående balans per 31 december 2017	180	1 000 000	36	-583 606	-28 278	388 332

Aktiekapital 180 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-61 479	-71 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		78 037	77 475
Förändring avsättning pension/semlöneskuld/ övriga avsättningar		-272	908
Reavinst försäljning anläggningstillgångar			-6 394
Reaförlust försäljning anläggningstillgångar			11 710
Nettoresultat utrangering av anläggningstillgångar			4 821
Erhållen ränta		87	116
Erlagd ränta		-36 827	-47 622
Betald inkomstskatt		-63	888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-20 517	-29 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 351	4 991
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		408	-10 005
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-5 032	706
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		11 787	-4 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 705	-38 634
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 578	-50 600
Likvid försäljning anläggningstillgångar			268 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 578	217 900
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		280	280
Erhållet koncernbidrag		139 000	199 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139 280	199 280
Årets kassaflöde		113 997	378 546
Likvida medel vid årets början		-3 074 878	-3 453 424
Likvida medel vid årets slut	17	-2 960 881	-3 074 878
Förändring likvida medel		113 997	378 546

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmän information

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB med organisationsnummer 556206-4914 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 10026, 121 26 Stockholm-Globen.

Bolaget ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, org.nr. 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, där Arenan 9 Norra Fastigheten AB (556862-4182) och Stockholm Entertainment District AB (556862-4166) samt dess dotterbolag Södra Byggrätten Globen AB (556862-4174) ingår. Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. SGA Fastigheters intäkter består i huvudsak av hyresintäkter samt ersättning för utförda tjänster.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

Företaget betalar fastställda avgifter enligt ITP-planen till Collectum för alla anställda exkl. VD och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Flertalet bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB har sina pensionsåtaganden försäkrade i St. Erik Livförsäkring AB som har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner inom bolagskoncernen. De avtal som är försäkrade är bland annat KAP-KL. VD har erhållit pensionsförmåner enligt denna.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, från och med 2013 enligt komponentansats.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40/60 år
Fönster/dörrar	25/50 år
Våtutrymmen	20 år

Lokal	25 år
Rör/VS	50 år
Ventilation inkl. styr	30 år
El	50 år
Hiss	40 år
Hyresgäst Anpassning	Enligt kontrakt
Övrigt	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Maskiner och inventarier	3-20 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

NOTER

Belopp i tkr om ej annat anges

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Nettoomsättning	71 586	91 710
Not 2 Upplysning om ersättning till revisorn	2017	2016
Ernst & Young		
revisionsuppdrag	75	328
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		57
skatterådgivning	179	288
övriga tjänster	119	150
PWC		
övriga tjänster	413	398
Summa	787	1 164

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 3 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017		2016	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medeltal anställda	17	12	17	12
Totalt	17	12	17	12
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	2017-12-31		2016-12-31	
Kvinnor:				
styrelseledamöter			2	2
VD				1
Män				
styrelseledamöter			3	3
VD			1	
Totalt			6	6

Löner, andra ersättningar m.m.	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	10 111	4 033 (890)	9 848	9 931 (6 818)
Totalt	10 111	4 033 (890)	9 848	9 931 (6 818)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1 545	8 566	1 405	8 443
Totalt	1 545	8 566	1 405	8 443

Pensioner

Företagets kostnad för pensioner, inklusive särskild löneskatt, uppgår till 1 274 tkr (6 818 tkr). Av företagets pensionskostnader avser 536 tkr (4 576 tkr) VD. Pensionskostnader utgår inte till företagets styrelse.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till maximalt 24 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 820 957	4 069 825
Årets inköp	2 737	1 951
Försäljningar/utrangeringar		-250 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 823 694	3 820 957
Ingående avskrivningar	-941 980	-913 805
Försäljningar/utrangeringar		7 750
Årets avskrivningar enligt plan	-33 898	-35 925
Utgående ackumulerade av-, ned- och uppskrivningar	-975 878	-941 980
Utgående planenligt restvärde	2 847 816	2 878 977
Varav anskaffningsvärde för mark	1 311 849	1 311 849

Anläggningarnas marknadsvärde är svårt att fastställa, varför inget värde anges. Någon egentlig marknad med avläsbara transaktioner föreligger inte för denna typ av anläggningar. Kassaflödesvärdering är knappast möjlig då intäktsbedömningen är mycket osäker. Andra parametrar som arenans samhälleliga syfte och en eventuell alternativ användning av marken behöver också beaktas.

Not 5 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 017 229	1 034 594
Inköp	18 932	26 816
Försäljningar/utrangeringar		-44 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 026 161	1 017 229
Ingående av- och nedskrivningar	-411 393	-378 456
Försäljningar/utrangeringar		8 613
Årets avskrivningar enligt plan	-44 139	-41 550
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-455 532	-411 393
Utgående planenligt restvärde	580 629	605 836

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Kursdifferenser	-5	-4
Realisationsresultat vid utrangering		-4 822
Summa	-5	-4 826

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2017	2016
Ränteintäkter	87	116
Summa	87	116

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader	2017	2016
Räntekostnader och liknande kostnader	-7	-8
Räntekostnader, koncernföretag	-36 820	-47 614
Summa	-36 827	-47 622

Not 9 Bokslutsdispositioner	2017	2016
Erhållet koncernbidrag	98 000	139 000
Förändring överavskrivningar		-20 000
Summa	98 000	109 000

Not 10 Årets redovisade skattekostnad	2017	2016
Justeringar hänförliga till tidigare år		21 162
Uppskjuten skatt	-26 398	46 086
Skatt ränteavdrag 2014		-10 464
Skatt ränteavdrag 2015	-1 661	-6 796
Skatt ränteavdrag 2016		-3 876
Summa	-28 059	46 112

Avstämning årets skattekostnad	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	-219	-219
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	48	48
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-388	-67
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	49	1
Skatteeffekt av skattemässig avskrivning byggnader	-8 996	10 385
Skatteeffekt av obeskattade reserver		-4 400
Skatteeffekt hänförlig till justering av temporära skillnader fastighet	-5 708	-4 523

Underskottsavdrag tidigare år	-20 453	46 011
Uppskjuten skattefordran på årets skattemässiga underskott	9 050	-3 876
Skatt ränteavdrag innevarande år (justering avseende 2015)	-1 661	
Årets redovisade skattekostnad	-28 059	46 112

Not 11 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	-------------------

Uppskjuten skattefordran		
Ingående uppskjuten skattefordran	55 663	5 185
Förändring uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	-13 354	50 478
Summa uppskjuten skattefordran	42 309	55 663

Uppskjuten skatteskuld		
Ingående uppskjuten skatteskuld	-79 410	-75 019
Tillkommande skatteskuld på temporär skillnad	-14 705	-4 392
Summa uppskjuten skatteskuld	-94 115	-79 410

Förändring uppskjuten skatt	-28 059	46 086
------------------------------------	----------------	---------------

Not 12 Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående redovisat värde	23 776	1 943
Omklassificeringar	-21 669	-28 767
Investeringar	9 578	50 600
Utgående redovisat värde	11 685	23 776

Not 13 Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
				2017-12-31	2016-12-31
Arenan 9 Norra					
Fastigheten AB	100 %	100 %	100	100	100
Stockholm Entertainment					
District AB	100 %	100 %	100	100	100
Summa				200	200

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte
Arenan 9 Norra Fastigheten AB	556862-4182	Stockholm
Stockholm Entertainment District AB	556862-4166	Stockholm

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	1 120	1 400
Reglerade fordringar	-280	-280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840	1 120
Utgående redovisat värde	840	1 120

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	303	326
Upplupna hyror	19 933	16 535
Upplupna intäkter	191	1 909
Summa	20 427	18 769

Not 16 Obeskattade reserver	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	47 734	47 734
Summa	47 734	47 734

Not 17 Checkkredit	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på stadens koncernkonto	-2 960 881	-3 074 878
Summa	-2 960 881	-3 074 878

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	637	830
Upplupna sociala avgifter	200	261
Förutbetalda hyror	4 528	5 236
Övriga upplupna kostnader	5 425	89 421
Summa	10 790	95 748

Not 19 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och inventarier som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 30 957 tkr (41 348). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2017	2016
Inom ett år	25 293	26 126
Senare än ett år men inom fem år	95 718	96 186
Senare än fem år	110 228	135 053
Summa	231 239	257 365

Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	2017	2016
Försäljningar till andra koncernföretag	2 449	7 055
Inköp från andra koncernföretag	-9 607	-4 773
Försäljning av fastighet till andra koncernföretag		247 000
Räntekostnader till andra koncernföretag	-36 824	-47 614

Not 21 Förslag till vinstdisposition	2017-12-31	2016-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	-583 606	-629 499
Årets resultat	-28 278	45 893
Summa	-611 884	-583 606

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Stockholmsarenan AB (infusionerad i SGA Fastigheter AB 2014) har tidigare yrkat underskottsavdrag om 226,7 mkr till följd av värdeminskings- och utrangeringsavdrag för fastigheterna Visthusbodarna och Grishuvudet 2, för taxeringsåren 2009-2012. Skatteverket har ansett att anskaffningsvärdet ska hänföras till mark och godkände inte värdeminskings- och utrangeringsavdragen.

Bolaget fick under 2011, efter överklagan till Högsta Förvaltningsdomstol, rätt till avskrivningar och utrangeringsavdrag. Skatteverket godkände inte avdragen och har i omprövningsbeslut 2012 beslutat att anskaffningsvärdet ska hänföras till mark. Bolaget överklagade skatteverkets beslut till förvaltningsrätten i april 2014. I början av 2016 gav Förvaltningsrätten SGA Fastigheter rätt i målet mot skatteverket. Skatteverket valde att överklaga domen till Kammarrätten.

Kammarrätten valde att ta upp ärendet för prövning. Dom till SGA Fastigheters favör erhöles den 21 december 2017. Domen vann laga kraft i februari 2018.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-03-15

Mirja Räihä
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Bengt Sandberg
Ledamot

Annaklara Martin-Löf
Ledamot

Andrea Femrell
Ledamot

Mats Viker
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-03-

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor