



# Årsrapport 2020

## Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Rapport från  
stadsrevisionen  
Nr 12, 2021  
Dnr: RVK 2021/44

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens webbplats, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till  
Styrelsen i Stockholm Globe  
Arena Fastigheter AB

## Årsrapport 2020

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s verksamhet under 2020.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s styrelse för yttrande senast den 30 juni 2021.

Magnus Kendel  
Lekmannarevisor

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## **Verksamhet och ekonomi**

Pandemin har haft stor påverkan på Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s verksamhet och ekonomi. Utifrån de förutsättningar bolaget haft har verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt. När det gäller ekonomin kan revisionskontoret konstatera att bolaget inte uppnår fullmäktiges resultatkrav.

Bolaget uppvisar ett underskott på 40,6 mnkr. Underskottet beror i huvudsak på att intäkterna har minskat med 37,1 mnkr beroende på uteblivna evenemang och uteblivna hyresintäkter under 10 månader av året. Då inga evenemang eller väldigt begränsad verksamhet har bedrivits i bolagets anläggningar sedan mars har bolaget haft möjlighet att utöka sitt underhållsarbete och genomfört fler underhållsåtgärder i Globen.

Under året har revisionen genomfört granskningar som omfattat tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Några utvecklingsområden har identifierats, bl.a. rekommenderas bolaget att systematisera sitt arbete med tillgänglighet utifrån stadens program för tillgänglighet och ta fram indikatorer och aktiviteter för de mål som berör bolaget.

## **Intern kontroll**

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. De kontroller som genomförts har inte uppvisat några avvikelser.

## **Uppföljning av tidigare års granskningar**

Bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning .....	4
2.3 Ekonomiskt resultat.....	5
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>7</b>
3.1 Bolagets arbete med intern kontroll .....	7
<b>4. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>8</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	9
Bilaga 2 – Bedömningskriterier .....	10

# 1. Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, god revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

Den pågående pandemin har påverkat verksamhet och ekonomi. Revisionen har anpassats utifrån de förutsättningar som gällt under året.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisor för bolaget är Magnus Kendel och suppleant är Stefan Sjölander. I granskningen har lekmannarevisorn biträttts av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Örjan Palmqvist vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolagen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagens interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

## 2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

Pandemin har haft stor påverkan på Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s verksamhet och ekonomi. Utifrån de förutsättningar bolaget haft har verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt. När det gäller ekonomin kan revisionskontoret konstatera att bolaget inte uppnår fullmäktiges resultatkrav.

Bolaget uppvisar ett underskott på 40,6 mnkr. Underskottet beror i huvudsak på att intäkterna har minskat med 37,1 mnkr beroende på uteblivna evenemang och uteblivna hyresintäkter under 10 månader av året. Då inga evenemang eller väldigt begränsad verksamhet har bedrivits i bolagets anläggningar sedan mars har bolaget haft möjlighet att utöka sitt underhållsarbete och genomfört fler underhållsåtgärder i Globen.

Bolagets styrelse får månadsvisa lägesrapporter av VD gällande nuläge, effekter av pandemin samt prognoser för framtiden.

Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1, 2.2 och 2.3.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionskontoret konstaterar att bolaget har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt utifrån de förutsättningar som varit under pandemin. Inga evenemang har bedrivits sedan mars. Bedömningen grundas på granskning av bolagets redovisning av måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Bolaget bidrar till att uppfylla fullmäktiges tre inriktningsmål. Bolaget bedömer att fyra av kommunfullmäktiges sju verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Tre av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda. De verksamhetsmål som är delvis uppfyllda är *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper är kort*. Orsaken till detta är att under rådande pandemi har bolaget inte kunnat tillhandahålla platser för feriejobb

eller kommunala visstidsanställningar. Vidare uppnås verksamhetsmålet *”Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv”* delvis. Orsaken är att på grund av pandemin har en upphandling för att anpassa Globens arenarum till olika typer av evenemang och publikstorlekar inte kunnat slutföras. Även verksamhetsmålet *”Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser”* uppnås delvis. Orsaken till detta är att bolaget inte uppnår uppsatt budget beroende på effekterna av pandemin.

Jämfört med föregående år har utfallet för årsmålet avseende *sjukfrånvaro* förbättrats från 5,4 % till 2,5 % beroende på att bolaget inte haft någon långtidssjukskriven under 2020.

Revisionskontoret har särskilt granskat *indikatorn ”Andel upphandlade avtal där en plan finns för systematisk uppföljning har tagits fram”*. Granskningen visar att bolaget har kontroll på avtalen. Bolaget har haft 13 avtal som översteg 2 mnkr och som annonserats under året. Bolagets samtliga avtal är inlagda i Avtalssystemet. Genom denna struktur har bolaget kontroll på löptider, uppsägningsdatum etc. Revisionskontoret bedömer att bolaget arbetar aktivt med indikatorn.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

Uppföljning av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och i vissa fall indikatorer till ägardirektiven.

Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv. Revisionskontoret har fokuserat på två bolagsspecifika ägardirektiv.

### **Delta i utvecklingen av Globenområdet inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden i samarbete med staden och med andra intressenter i området.**

Bolaget deltar aktivt i arbetet med utvecklingen av Söderstaden. Eftersom utvecklingen av Slakthusområdet och hela Söderstaden påverkar omgivningarna kring bolagets fastigheter, logistik och gångflöden är det av stor vikt att påverka utvecklingen av området för att dels säkerställa den verksamhet som bedrivs i de egna fastigheterna men även för att hela Söderstaden ska få en bra funktion i relation till arenaverksamheten och inte påverkas negativt av den.



Bolaget i deltar i Slakthusområdets fastighetsägarforum. Bolaget har ett samarbetsforum tillsammans med ägarna till Globen shopping och Quality Globe hotel. Bolaget deltar också i möten tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnads-kontoret.

### **Fortsätta arbetet för ökad trygghet och säkerhet i arenaområdet och arenorna.**

Ett arbete har under 2020 lagts ned på att skapa ett designprogram för hela områdets utveckling, ett arbete som drivits i samfällighetsföreningen som förvaltar alla torgytor inom området. I detta program ingår att skapa helt nya och välkomnande skyltsystem för att besökare till området ska kunna hitta på ett bra sätt, här ingår helt ny belysning för att skapa trygghet och ett visuellt bra uttryck.

## **2.2 Tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av bolagets arbete med tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Syftet med granskningen var att bedöma om bolaget har en tillräcklig styrning och uppföljning som säkerställer delaktighet och tillgängligheten i anläggningarna i enlighet med gällande lagstiftning och stadens styrdokument.

Bolagets styrelse har i oktober 2017 reviderat sin policy för tillgänglighet. Av policyn framgår bland annat att bolaget ständigt ska arbeta för att förbättra tillgängligheten och öka medvetenheten hos personalen.

Bolaget deltar i möten med idrottsnämndens råd för funktionshinder. Även Stockholm Live deltar vid dessa möten. Mötena hålls 1-2 gånger per år. Enligt bolaget fungerar samarbetet bra med rådet för funktionshinder. De frågeställningar som uppkommer från handikapporganisationerna är i huvudsak praktiska frågor. Genom att mötena med funktionshinderrådet inte längre hålls på bolaget försvårar det för bolaget att få en direkt återkoppling på plats om vad som behöver utvecklas för att göra lokalerna mer funktionshinderanpassade. Bolaget bör enligt revisionskontoret verka för en bra samverkan med aktörer på området.

Någon regelbunden avrapportering till styrelsen förekommer inte utan VD tar vid behov upp information om lagändringar med mera vid styrelsemötena under punkten VD informerar. Bolaget bör enligt revisionskontoret utveckla uppföljningen och rapporteringen till styrelsen av tillgänglighetsarbetet. Detta för att skapa förutsättningar för styrelsen att följa väsentliga områden för bolaget. Bolaget planerar att genomföra en upprustning och modernisering av Globen och, enligt uppgift, kommer tillgänglighetsperspektivet att beaktas. Bolaget har ingen underhållsplan för att åtgärda enklare hinder. Bolaget genomför kontroller av såväl byggnader som utomhusmiljöer för att säkerställa att dessa är ändamålsenliga ur en mängd olika perspektiv, bland annat tillgänglighetsperspektiv.

Bolaget har inte i verksamhetsplanen tagit fram några indikatorer eller aktiviteter för tillgänglighet. Bolaget har inte sett något behov av att ta fram indikatorer och aktiviteter för anläggningarna, då verksamheten inte förändras över tid utan de förändringar som sker är i huvudsak de som hyresgästerna vill genomföra. Bolaget kan dock enligt revisionskontoret systematisera sitt arbete utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Den sammanfattande bedömningen är att bolaget har en i huvudsak tillräcklig styrning och uppföljning som säkerställer delaktighet och tillgängligheten i anläggningarna.

Revisionskontoret rekommenderar bolaget att:

- Bolaget bör systematisera sitt arbete med tillgänglighet utifrån stadens program exempelvis genom att ta fram indikatorer och aktiviteter för de mål som berör bolaget samt att säkerställa sin samverkan med andra aktörer.
- Bolaget bör utveckla uppföljningen och rapporteringen av tillgänglighetsarbetet till styrelsen.

## **2.3 Ekonomiskt resultat**

Revisionen har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2020:

	Budget 2020 (mnkr)	Bokslut 2020			Utfall 2019
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	68,9	31,8	-37,1	53,8%	81,8
Kostnader	-159,2	-163,3	-4,1	2,6%	-142,3
varav av- och nedskrivningar	-75,2	-76,6	-1,4	1,9%	77,2
Finansnetto	-23,3	-22,7	0,6	2,6%	-24,3
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-113,6</b>	<b>-154,2</b>	<b>-40,6</b>	<b>35,7%</b>	<b>-84,8</b>

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -154,2 mnkr, vilket 40,6 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen beror i huvudsak på att intäkterna har minskat med 37,1 mnkr beroende på uteblivna evenemang och uteblivna hyresintäkter under sedan mars, på grund av pandemin.

Verksamhetens intäkter uppgår till 31,8 mnkr, vilket är 37,1 mnkr (53,8 procent) lägre än budget. Detta beror i huvudsak på att intäkterna från Tele2 Arena blev cirka 16 mnkr lägre än budget, beroende på inställda evenemang. Även hyresintäkterna från hyresgästerna på Tolv Stockholm blev cirka 15 mnkr lägre än budget. Även Skyview uppvisar lägre intäkter med cirka 3 mnkr beroende på lågt besöksantal. Förklaringen till det stora intäktstappet är att pandemin har påverkat besöksantalet sedan mars och inga evenemang har genomförts.

Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster uppgår till 86,7 mnkr, vilket är 2,7 mnkr (3,2 procent) högre än budget. Detta beror i huvudsak på ökade driftskostnader.

Revisionskontoret kan konstatera att bolaget från ekonomisk synpunkt inte uppnår kommunfullmäktiges resultatkrav. Detta beror på att pandemin påverkat bolagets verksamhet i stor utsträckning.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Jämfört med 2019 har verksamhetens intäkter minskat 50 mnkr (61,1 procent), vilket hänförs till effekter av den pågående pandemin. Verksamhetens kostnader exkl. avskrivningar och finansiella poster har ökat med 21,5 mnkr (33,0 procent), vilket i huvudsak förklaras av ökade kostnader för underhåll.

### 2.3.1 Investeringar

(mnr)	Budget 2020	Bokslut 2020		Budget- avvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse	
Investering	37,0	38,4	-1,4	54,0

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med 1,4 mnr i förhållande till budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på att fler underhållsarbeten har kunnat genomföras då det inte har förekommit några evenemang i framförallt Globen.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar har inga avvikelser noterats. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1.

### 3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Bolaget genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och regelbundet. Kontrollerna genomförs 1-3 gr/år. Resultatet dokumenteras i en uppföljningsrapport som kompletteras med en

sammanställning av observationer/brister och förslag på åtgärder som rapporterats till VD under året. Bolaget har även kontrollaktiviteter i det löpande arbetet. Rapportering till bolagets styrelse görs i mars 2021. De kontroller som genomförts under året har inte uppvisat några avvikelser.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

## **4. Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2020 redovisas i bilaga 2.

Uppföljning visar att bolaget har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

## Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2019	Utveckla väsentlighets- och riskanalysen och tydliggöra kopplingen till internkontrollplanen.	X			Bolaget har i väsentlighet- och riskanalysen tydliggjort kopplingen till internkontrollplanen
År 2020	Ta fram indikatorer och aktiviteter i verksamhetsplanen utifrån mål för tillgänglighet.				Följs upp 2021
År 2020	Bolaget bör systematisera sitt arbete med tillgänglighet utifrån stadens program exempelvis genom att ta fram indikatorer och aktiviteter för de mål som berör bolaget samt säkerställa sin samverkan med andra aktörer.				Följs upp 2021
År 2020	Bolaget bör utveckla uppföljningen och rapporteringen till styrelsen av tillgänglighetsarbetet.				Följs upp 2021

## Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

### Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

### Bedömning:

*Tillfredsställande*

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

## Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

## Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

## Bedömning:

*Tillräcklig*

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.