

Treårsplan 2025-2027 Tertial 1 2024

Mässfastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	4
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	5
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	5
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	5
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	6
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	6
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	6

Analys av bolagets verksamhet

Analys av bolagets verksamhet

Mässfastigheter i Stockholm AB är moderbolag i Mässfastigheterkoncernen där dotterbolaget Stockholmsmässan, i vilket den operativa verksamheten Stockholmsmässan bedrivs, ingår. Mässfastigheter i Stockholm AB äger, förvaltar och utvecklar mässanläggningen i Älvsjö, inklusive hotellbyggnad och Älvsjö Gård.

Styrelsen för Stadshus AB-koncernen har i oktober 2023 fattat beslut om att inleda en process att sälja dotterbolaget Stockholmsmässan AB till en extern part. Försäljningsprocessen pågår med en uttalad målbild att kunna lägga fram underlag för beslut om försäljning inför kommunfullmäktige 2 september 2024. Mot bakgrund av detta bygger treårsplanen på antagandet att Stockholmsmässan från och med 2025 ägs och drivs av annan extern part, utan koppling till Stockholms Stad. Mässfastigheter antas fortsätta äga och förvalta mässanläggningen, med externt bolag som hyresgäst.

Planerad utbyggnad av tunnelbanan till Älvsjö beräknas enligt officiell tidplan påbörjas under 2026. Arbetet med planprogram för utvecklingen av Älvsjö pågår sedan tidigt 2024 och innebär att verksamheten i nuläget beräknas kunna bedrivas i nuvarande lokaler minst fram till årsskiftet 2028/29. Efter denna tidpunkt antas Stockholmsmässan flytta mässverksamheten från lokalerna i Älvsjö, till annan plats i Stockholmsregionen.

Den osäkerhet som finns i de olika tidplanerna för flytt av verksamheten, bygget av tunnelbanan respektive stadsutvecklingen innebär att förutsättningar och utveckling av Mässfastigheters verksamhet de kommande åren också präglas av mycket stor osäkerhet.

Kommentarer till treårsplanen

Nedan framgår rapporterad treårsplan i jämförelse med tidigare inrapporterade siffror för Mässfastigheterkoncernen, inklusive Stockholmsmässan (överst), respektive avgränsat till verksamheten i Mässfastigheter i Stockholm AB (underst).

Den övre uppställningen visar treårsplanen för Mässfastigheter i förhållande till faktiskt inrapporterade siffror för koncernen, medan den nedre visar treårsplanen för Mässfastigheter i förhållande till jämförbara siffror för motsvarande verksamhet i Mässfastigheter, som del i inrapporterade siffror för koncernen.

Beaktat antagandet att dotterbolaget Stockholmsmässan säljs under 2024 består inrapporterad treårsplan endast av resultatet från Mässfastigheters verksamhet i form av ägande och förvaltning av mässanläggningen i Älvsjö, inklusive hotell och Älvsjö Gård. Verksamheten har tre huvudsakliga hyresgäster; Stockholmsmässan, Mässrestauranger och Scandic. Samtliga hyresavtal bygger på en omsättningsbaserad hyra, där villkoren för Mässrestauranger och Scandic är fastställda i avtal. Villkoren för Stockholmsmässan bygger på det hyresavtal som upprättades mellan Mässfastigheter och Stockholmsmässan inför 2023. Villkoren i hyresavtalet för Stockholmsmässan kan förändras beroende på förutsättningar och tidplan för försäljningen och flytt av verksamheten, vilka blir kända först när försäljningsprocessen är genomförd under 2024.

Koncernens omsättning och resultat har historiskt följt en tydlig vartannanårs-cykel, främst beroende på vissa stora event som Stockholmsmässan genomför endast jämna år. Även med Stockholmsmässan som extern hyresgäst kvarstår en tydlig variation mellan åren, som följd av den omsättningsbaserade hyran. Effekten minskar dock av en fast grundhyra som begränsar genomslaget den stora variationen i omsättning får på hyran.

Resultatprognosen för 2025 är 0 Mkr, inriktning 2026 13 Mkr och inriktning 2027 0 Mkr, vilket sammantaget är en tydlig förbättring av resultatet för den kommande treårsperioden framåt jämfört både senast årens utfall och vad den senaste flerårsplanen visade. De förbättrade resultaten förklaras av den antagna försäljningen av dotterbolaget Stockholmsmässan.

Treårsplanen bygger på befintligt hyresavtal mellan Stockholmsmässan och Mässfastigheter och att

Stockholmsmässans verksamhet bedrivs i oförändrad omfattning i anläggningen fram till årsskiftet 2028/29. Villkoren i hyresavtalet med Stockholmsmässan samt tidplanen för den tänkta flytten av verksamheten från Älvsjö kommer dock att påverka den faktiska resultatutvecklingen för Mässfastigheter.

Prognosen bygger också på att störningar från bygget av tunnelbanan endast får begränsad påverkan på verksamheten under den rapporterade treårsperioden fram till och med 2027, vilket med den tidplan och de utredningar som finns framtagna bedöms vara ett rimligt antagande. Effekten av störningar på verksamheten åren 2028 och framåt är i dagsläget betydligt svårare att bedöma.

Treårsplanen bygger till sist på att det under den kommande treårsperioden inte fattas några beslut om rivning av någon del av anläggningen. Ett sådant beslut skulle få till följd att avskrivningstider behöver anpassas till den kvarvarande antagna nyttjandetiden för anläggningen, vilket kortar avskrivningstiderna och ökar resultatbelastningen. Avskrivningstider för samtliga historiska och planerade investeringar i prognosen följer av tidigare fastställd komponentredovisning.

Investeringar

Investeringar i Stockholmsmässans operativa verksamhet utgår i denna treårsplan i och med antagandet om att verksamheten avyttras under 2024.

Mässfastigheters behov av investeringar i anläggningen kvarstår trots att mäss- och kongressverksamhet inte antas bedrivas mer än cirka 5 år framåt. Investeringarna består till del av uppdämda behov, där teknisk livslängd passerats och inte bedöms kunna undvikas, hela den kvarvarande tiden verksamhet ska bedrivas i Älvsjö utan väsentlig risk för betydande störningar. I denna bedömning har också beaktats de krav en extern hyresgäst som bedriver verksamhet bedöms kunna ställa. Exempel på sådana investeringar är utbyte av ventilation i kontors- och konferensdelen av anläggningen. I övrigt handlar det främst om åtgärder kopplade till elinstallationer och brandsäkerhet samt skadeförebyggande underhållsinvesteringar i vatten och avloppssystem. I tillägg till dessa ersättningsinvesteringar finns ett antal investeringar som bedöms behöva göras för att kunna fortsätta bedriva verksamhet när bygget av tunnelbanan påbörjas under 2026. Påverkan på verksamheten bedöms ske från och med 2027, varför dessa investeringar behöver genomföras framförallt under åren 2025 och 2026. Investeringarna är inriktade på att anpassa den del av byggnaden som bedöms påverkas från byggetableringen, säkerställa tillgängligheten för besökare och försörjningen av mat- och dryck i anläggningen.

Efter en något mer intensiv investeringsperiod 2025-2026 bedöms nivån kunna hållas ned betydligt åren 2027-2028. Att investeringarna ökar påtagligt igen 2029 beror på renoveringsbehov i hotellets badrum och kök (från byggåret 2006), som bedöms genomföras i samband med omförhandling av befintligt hotellavtal som löper ut halvårsskiftet 2028.

Inga investeringar är att betrakta som strategiska, utan det handlar primärt om ersättningsinvesteringar och anpassningsinvesteringar för tunnelbanepåverkan, i den omfattning som krävs för att fortsätta bedriva mäss- och kongressverksamhet i anläggningen till dess mässverksamheten flyttar från Älvsjö.

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Genom den antagna försäljningen av Stockholmsmässan AB påverkas uppdraget inför den kommande treårsplanen och därmed också flera av de mål som satts för verksamheten tidigare år.









Stockholmsmässan var 2021 första anläggning i Norden att ansluta sig till Net Zero Carbon Events, som är ett globalt branschinitiativ för att hantera klimatförändringar. Stockholmsmässans verksamhet är också certifierad enligt ISO 20121 Hållbarhet vid event.

Energieffektivisering i fastigheten sker genom att implementera effektiva energibesparande åtgärder. Bolaget har under senaste tioårsperioden arbetat med olika former av energieffektivisering, inledningsvis

främst driven utifrån lönsamhetsperspektivet. Bland investeringar som löpande minskat anläggningens energiförbrukning kan nämnas värmeåtervinning, värmepumpar för minskat beroende av fjärrkyla, byte till energisnål belysning med mera. Första halvåret 2024 installeras solceller på en del av anläggningens tak. Anläggningens takkonstruktion och osäkerheten för byggnadens framtida utveckling ligger bakom att installationen är begränsad i storlek och placerad på den del av byggnaden som är senast byggd (2009).

Mässfastigheter har ingen egen matproduktion, men för dialog med anläggningens restauratör Mässrestauranger avseende matavfallsinsamling.

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att nå stadens mål för hantering av matavfall	 Avsluta	Mycket begränsad möjlighet att påverka via anläggningens restauratör.
 Arbeta för att solceller installeras på Stockholmsmässans tak	 Avsluta	Upphandling klar, installation första halvåret 2024 och därefter målet uppnått.
 Arbeta för energieffektivisering i lokaler och fastigheter som bolaget förvaltar	 Fortsätta	Förutsättningarna till större åtgärder begränsas av osäkerhet i framtiden för anläggningen.
 Säkerställa att bolagets verksamheter är socialt och miljömässigt hållbara, i vilket ingår att inte arrangera evenemang som inte följer de internationella konventioner och avtal som Sverige eller Stockholms stad har undertecknat eller åtagit sig att följa	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.



3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Utvecklingen av Älvsjö



Mässfastigheter har varit aktiva och involverade i stadens arbete med utvecklingen av Älvsjö. Sedan våren 2022 har arbetet varit inriktat på den planerade utbyggnaden av tunnelbanan till Älvsjö. Den uttalade målbilden att verksamheten ska flytta från Älvsjö om cirka 5 år har från och med hösten 2023 inneburit att fokus varit på att hantera påverkan från bygget av tunnelbanan. Mässfastigheter fortsätter de kommande åren arbetet för att så långt det är möjligt hantera och begränsa störningar från bygget av tunnelbanan för de olika verksamheter som bedrivs i anläggningen.

Centrala frågor för bolaget att hantera i detta arbete är att i första hand begränsa buller-, trafik och logistikstörningar, men även säkerställa fortsatt kapacitetsstarka och attraktiva besökarflöden och tillgång till parkeringsplatser.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till exploateringsnämnden och	 Fortsätta	Kvarstår i grunden, men bör omformuleras beaktat de förutsättningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
stadsbyggnadsnämndens planering av Älvsjö med målsättningen att ge förutsättningar för en omfattande stadsutveckling i området tillsammans med en framtida mötesplats		och tidplan som ges från försäljningen av Stockholmsmässan, när dessa blir kända.



3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Mycket begränsad organisation efter att Stockholmsmässan är såld, men i mån det är tillämpligt ska det arbetas med.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet	 Fortsätta	Del av ordinarie löpande arbete med intern kontroll, där fortsatt översyn av rutiner samt att säkerställa att relevanta kontrollmekanismer fungerar ingår.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män	 Avsluta	Begränsad relevans och möjlighet att påverka efter att Stockholmsmässan har sålts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar	 Fortsätta	<p>I det fall bolaget genomför åtgärd, ex investering eller förändring i utomhusmiljön, som påverkar allmänheten i närområdet ska medborgardialog ske.</p>
 Strategiskt bidra till att utveckla Stockholm som turist- och besöksdestination i samarbete med Stockholm Business Region och marknadsföra Stockholm som norra Europas främsta mötesdestination med fokus på hållbar turism.	 Avsluta	<p>Målet bör strykas eller omformuleras då möjligheten att bidra strategiskt inte längre finns efter försäljningen av Stockholmsmässan. Bolagets uppgift från och med 2025 avgränsat till att äga och förvalta en mäss- och kongressanläggning.</p>