SISAB

Årsredovisning 2022

Årsredovisning för

Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB

Org.nr. 556034-8970

Styrelsen och verkställande direktören för Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Omslag: Lek utanför Skanskvarnsskolan vid invigning av en ny byggnad, hus G, i september 2022.

Foto: SISAB.

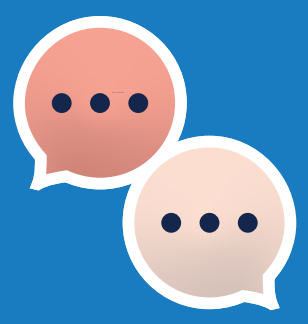
Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och värderingar 5
Tre nya målområden visar vägen mot SISAB 2040 6
Förvaltningsberättelse 9
Noter 22
Styrelsens underskrifter 34
Revisionsberättelse 35
Granskningsrapport 37

2022 i korthet

TRYGGHET

Vid behov för SISAB dialog med grannar vid våra utsatta skolor och förskolor, där grannarna ges möjlighet att rapportera om avvikande iakttagelser direkt till vårt anlitade bevakningsbolag.



0

Inga bränder har överstigit självrisken. Den goda trenden från 2021 håller i sig.

ENERGI- OCH KLIMATSMART

8,4%

har energianvändningen minskat i våra lokaler sedan 2018, vilket överträffar målet om 5% minskad energianvändning 2018–2023.

SOLELPRODUKTION

84

varv runt jorden med elbil motsvarar elproduktionen från solceller på våra skoltak.

NÖJD KUNDINDEX

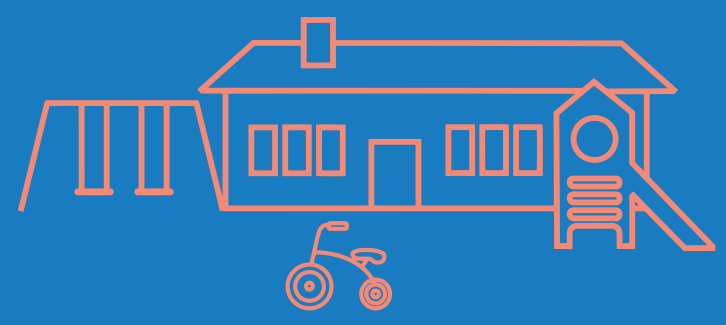
68

Nöjd kundindex mäter hyresgästernas nöjdhet med förvaltning och service. Årets index minskade med 4 från föregående år.

ENERGIAGENTERNA

12 200

barn är efter detta läsår examinerade sedan starten 2014. Över 110 förskolor och 2250 barn från Stockholm och Sollentuna deltar i år.



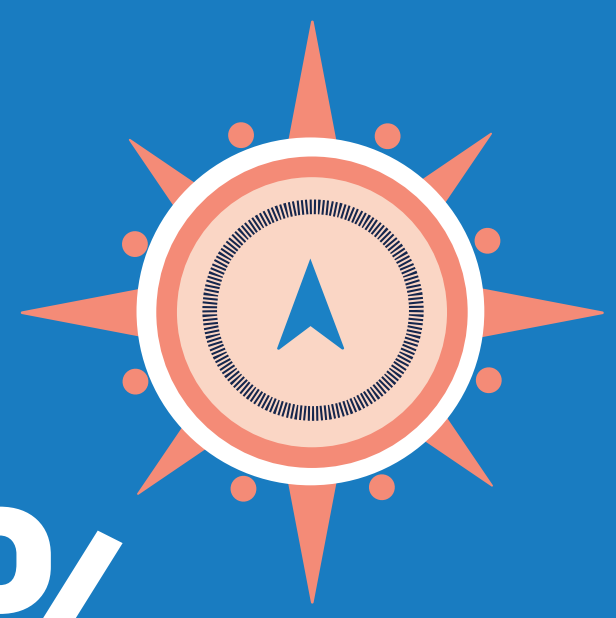
TILLGODOSE ELEVPLATSER

23

stycken Framtidens förskola har SISAB nu, varav två levererades 2022.

3458

nya elevplatser skapades 2022.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

90%

frisknärvaro under året. SISAB utnämndes även till Sveriges friskaste företag.

Vision, affärsidé och värderingar

Hösten 2022 lanserades SISAB:s nya vision, affärsidé och även värdegrund.

Vår vision

Ledande inom skolfastigheter.

Vår affärsidé

Vi skapar Stockholms bästa skolmiljöer för barn och unga och bidrar till stadens utveckling.

Våra värderingar

Trygga

Våra skolor och förskolor ska vara trygga för alla som vistas i dem. Det gäller barn, ungdomar och personal, såväl som våra egna medarbetare och de som arbetar med och för oss.

Hållbara

Genom hållbarhet och smarta lösningar ska vi bidra till att Stockholms barn och unga får bästa möjliga förutsättningar till utbildning.

Kostnadseffektiva

Goda samarbeten med våra kunder, leverantörer och samarbetspartners är förutsättningar för att vi ska lyckas. Tillsammans skapar vi mesta möjliga skola för pengarna.

Tre nya målområden visar vägen mot SISAB 2040

Susanne Christensson, Niklas Dalgrip och Sofia Johansson

SISAB inför under året **tre nya målområden** som även är SISAB:s nya värderingar. **Trygghet**, **hållbarhet** och **kostnadseffektivitet** ska genomsyra allt SISAB gör. Från utvecklingssamtal till förvaltande av en nybyggd skola. Övergången pågår och arbetet leds just nu av olika arbetsgrupper och tre medlemmar från ledningsgruppen:

Trygghet med Niklas Dalgrip, driftchef

Vad är trygghet enligt SISAB?
Våra verksamheter, våra medarbetare och våra samarbetspartner ska känna sig trygga när de är i våra skolfastigheter. Vår målbild är att vi ska erbjuda säkra arbetsplatser där barn, ungdomar och personal mår bra. När vi bygger och renoverar ska alla inblandande uppleva en säker arbetsmiljö. Upplevelsen av otrygghet kan komma snabb, det såg vi till exempel när vi fick stora mängder snö i november. Vid sådana, och andra plötsliga händelser, är det viktigt att vi snabbt kan anpassa oss efter behoven och förstärka känslan av att det går att lita på SISAB. Det bygger trygghet.

Vision 2040 och målområdet trygghet. Vad ska SISAB ha uppnått till dess?
Vårt visionsmål för arbetet är 100 procent trygghet. För att nå det målet och den upplevelsen så måste vi samarbeta inom staden för att hitta områden där vi som fastighetsägare kan påverka. Till exempel genom att arbeta förebyggande mot kriminalitet, klotter och skadegörelse vid och runt om våra fastigheter. Då krävs det ytterligare samverkan mellan partners inom staden och externa samarbetspartners. Vi måste ha en hög närvaro på våra fastigheter. Bland annat med ungdomsteam på kvällar och helger. Men även fortsatt arbete med trygghetssensorer och annan digital teknik.

Trygghetsfrågor är också starkt förknippat med skolverksamheterna i våra fastigheter. Vad kan SISAB som fastighetsägare göra för att hjälpa elever och personal att känna sig tryggare?
Vi ska utveckla och underhålla våra fastigheter för att skapa en fantastisk skolmiljö och arbeta för att bygga bort otrygga platser. Ser en skolgård förfallen och vildvuxen ut så skapar det otrygghet och lockar till skadegörelse.

Under 2023 ska en färdplan tas fram, för att visa hur SISAB ska nå vision 2040? Vad tror du blir viktigt att få på plats tidigt för att få till en verklig förändring?
Vi behöver kommunicera mer med alla berörda och påbörja en kartläggning för att kunna veta

var otryggheten finns. Vi måste veta och uppdatera oss och inte bara gå på gamla uppgifter. Här ingår att fortsätta att följa upp våra åtgärder och se vad som ger resultat och anpassa oss därefter. Det som fungerar mångfaldigar vi och sprider vidare.

Vad är du stolt över när du tänker på vad SISAB hittills har gjort inom området trygghet?

Våra medarbetares och samarbetspartners engagemang och kunskap. Det är ovärderligt när vi måste ta tag i och lösa svåra frågor. Jag är också stolt över den systematik som vi har på SISAB. Allt finns dokumenterat och digitaliserat. Allt från trädbesiktningar till SBA (systematiskt brandskyddsarbete) - det gör det lättare att föra vidare goda exempel inom SISAB men även ut till andra inom staden och i branschen.

Hållbarhet med Sofia Johansson, chef för VD-stab

Vad är hållbarhet enligt SISAB?
Hållbarhet för SISAB har flera spännande dimensioner. För oss som bolag handlar det om att ta ansvar för kommande generationer, men just här och nu handlar det såklart om att ge alla barn och unga som går i skola och förskola i Stockholm idag, tillgång till skolmiljöer som är hållbara men också trygga och kostnadseffektiva.

Vision 2040 och målområdet hållbarhet. Vad ska SISAB ha uppnått till dess?
SISAB vill vara med och bidra till en hållbar framtid. Genom att ha hållbarhet både som en del av värdegrunden och som övergripande visionsmål, kan vi bättre tala om hur vi ska arbeta, individuellt och med varandra och samtidigt vad vi vill åstadkomma och uppnå. Det tror jag är en avgörande nyckel. Alla i organisationen måste vara bärare av både budskap och målfokus för att vi ska lyckas tillsammans. Vi har tagit ställning att vi till 2040 ska vara klimatpositiva. Nu pågår ett intensivt arbete för att sätta agendan och vägen framåt mot vår gemensamma vision.

Majoriteten i staden vill se en snabbare utveckling och vill nu att Stockholm ska vara klimatpositivt 2030, jämfört med det tidigare målet som var år 2040. Hur ska SISAB bidra för att uppnå stadens mål?
SISAB ska framförallt fortsätta att bidra till en positiv utveckling inom området som vi kan bäst, det vill säga fastigheterna. Vi har ett långtgående energieffektiviseringsarbete med uppkopplade fastigheter och AI-drift för att optimera både energiförbrukning och inneklimat. Genom de insatser vi redan implementerat ser vi att vi årligen sparar cirka 40 mnkr, men framförallt har vi minskat felanmälningarna i våra uppkopplade skolor med 25 procent. Det är också en viktig besparing som möjliggör att vi kan fortsätta att investera i energismarta lösningar. SISAB har under året fortsatt arbetet med att energieffektivisera byggnader. Målet är att effektivisera med 5 procent fram till och med 2023 jämfört med 2018 - ett resultat bolaget redan uppnått under 2022. Detta görs till exempel genom att SISAB styr eluppvärmningen på egna förskolor samt att bolaget strategiskt stängt av ventilationen under lov.

Byggbranschen beskrivs ofta som en klimatbov med bland annat tunga transporter och krävande tillverkningsprocesser. Vad kan SISAB göra för att påverka branschen?
SISAB är både en stor förvaltande och byggande organisation. Det skapar möjligheter men också ett stort ansvar. Det minsta vi kan göra är att vara goda förebilder. Vi behöver gå hand i hand med resten av branschen och utveckla våra samarbeten för att tillsammans rikta resurser där det gör skillnad. Som för många andra byggande aktörer finns det en rad tekniker och processer att titta på och utveckla, inte minst användande av tunga elfordon, återbruk av material, hållbara upphandlingar och självklart också alla nya tekniska innovationer.

Vad är du stolt över när du tänker på vad SISAB hittills har gjort inom området Hållbarhet?
Jag är stolt över den resa SISAB har gjort inom hållbarhetsområdet, självklart alla individuella insatser i resan mot en minskad klimat-

belastning, men mest stolt är jag över den förändringsresa vi gjort när det kommer till sättet vi ser på hållbarhetsfrågor. Förflyttningen från att vara just enskilda insatser, till att se hållbarhet som en affär och framförallt att organisatoriskt knyta ihop frågorna med innovation och digitalisering.

Kostnadseffektivitet med Susanne Christensson, fastighetschef

Vad är kostnadseffektivitet enligt SISAB?
Den allmänna definitionen av kostnadseffektivitet är kostnaden för en viss åtgärd satt i relation till dess effekt. För SISAB kan den ta många former i praktiken men i grunden innebär det att få den högsta effekten i relation till den insatsen vi gör. Väldigt mycket är kopplat till fastighetskostnader och effekten av de planerade åtgärderna men kostnadseffektivitet är ett begrepp som alla medarbetare kan relatera till oavsett arbetsområde. Vi alla kan planera utifrån att den egna insatsen ska ge maximal effekt.

Även inom Stockholms stad är kostnadseffektivitet ett viktigt målområde. Hur märker SISAB av det?
Vi är en del av Stockholms stad och vi är en viktig aktör när det gäller belåningsnivån inom staden. Det ställs kostnadseffektiva krav på våra investeringar och vi uppmanas att kostnadseffektivisera tillsammans med de andra kommunala aktörerna som vi samarbetar med. För alla stadens bolag och förvaltningar gäller det att ha en djupare kunskap om hur den respektive verksamheten påverkar stadens budget. Det är en grundförutsättning för att staden och därmed vi ska nå stora effektiviseringsframgångar de närmaste åren.

Under 2023 ska en färdplan tas fram, för att visa hur SISAB ska nå vision 2040? Vad tror du blir viktigt att få på plats tidigt för att få till en verklig förändring?
Denna färdplan ska vara enkel och alla på SISAB ska kunna känna igen sig i den. Det gäller att visa riktningen utan att gå in för djupt in på detaljer samt att trycka på att varje insats gör skillnad. Det handlar mest om ett mindset mer än om ett detaljerat arbetssätt. Var och en vet vad vi ska göra, det gäller att nå fram med budskapen till alla.

Och framöver, vilka punkter måste färdplanen ringa in för att SISAB ska bli mer kostnadseffektiva?
Det gäller att identifiera de områden som ger störst kostnadseffekt. Det är just det som gruppen som jobbar med området kostnadseffektivitet tar fram. Vi har pratat mycket om affären på SISAB och vad det innebär för oss. Där tror vi att det finns stora effekter. Där kommer både samverkansavtalet in och hur man följer upp det samt helhetsperspektivet där fastighetens ekonomi, behov, planering och information till kunden går i ett för en långsiktig utveckling.

Hur kommunicerar SISAB med hyresgästerna kring kostnadseffektivitet? Vad är viktigt att tänka på i den kontakten?
Stora effekter når vi inte bara genom att SISAB som fastighetsvärd agerar på ett visst sätt utan det krävs att hyresgästerna är involverade i allt vi gör. Sedan 2014 med satsningen på Energiagenterna så har bolaget nu utbildat över 10.000 förskolebarn. Ett projekt för barn och unga som får lära sig att spara energi. Det är viktigt att tänka helhet och det gör vi genom att vara transparanta och kommunicera långsiktigt med hyresgästen. Även de har samma mål som vi: att bevara fastigheternas värde över tid och de är väldigt intresserade av att veta vad de kan göra för detta. Detta är en naturlig del i vårt dagliga arbete.

Vad är du stolt över när du tänker på vad SISAB hittills har gjort inom området kostnadseffektivitet?
Hur vi har ändrat ett mindset ifrån att SISAB har eftersatta skolfastigheter till att vi bidrar till att fastigheterna ska stå kvar i några hundra år i vissa fall. Nu har vi ett fokus på affären och den har tagit plats i vår vardag. Planeringen sker utifrån de resurserna som vi kan disponera och det ger bra förutsättningar för fastigheternas kostnadseffektivitet framöver.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande och uppdrag

SISAB ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Utöver förvaltning av skolor och förskolor arbetar bolaget aktivt med att skapa nya elevplatser. Bolagets hyresnivåer är generellt lägre än genomsnittliga marknadshyror i Stockholm för skollokaler. Bolagets uppdrag växer i takt med den växande huvudstaden, totalt äger och förvaltar SISAB 1,8 miljoner kvadratmeter, där 200 000 människor vistas dagligen. Grunden är densamma som för trettio år sedan – att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för barns utbildning i Stockholm.

SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa återfinns på 579 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt, samt 45 projektfastigheter under utredning.

Stockholms stad hyr, via samverkansavtalet, 90 procent av ytan. SISAB har 324 hyreskontrakt för kommunala förskolor, 253 för kommunala grundskolor och 27 för kommunala gymnasier.

I SISAB:s fastigheter finns också 37 hyreskontrakt för friskolor och enstaka statliga/andra kommuners skolor, 57 för förskolor med privata aktörer samt en liten andel kommersiella lokaler, bostäder och garage. Den totala ytan, inklusive paviljonger och inhyrda lokaler, som SISAB förvaltar uppgick vid årsskiftet till cirka 1 838 000 kvm. Vakansgraden utgör cirka 0,5 procent. Av totalytan har bolaget hyrt in 97 paviljonger omfattande cirka 62 000 kvm samt övriga lokaler om cirka 23 700 kvm. Bolag inom koncernen, Stockholms stadshus AB, hyr drygt 1 procent.

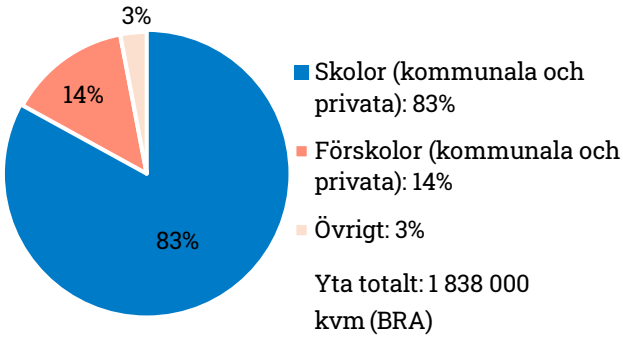
Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer. Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är, förutom skapandet av elevplatser, exempelvis ett kontinuerligt trygghets- och säkerhetsarbete samt att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön.

Digitaliseringens möjligheter har varit i fortsatt fokus under 2022, särskilt utifrån att den digitala tekniken ska finnas inbyggd på ett smart sätt i bolagets fastigheter. Digitaliseringen blir på så sätt ett drivande verktyg för utveckling och innebär ett långsiktigt arbete med att kontinuerligt följa samhällets utveckling och leverera utbildningsmiljöer som motsvarar SISAB:s kunders förväntningar. Digitaliseringens möjliggör en snabb och proaktiv service vilket i sin tur ger nöjda kunder.

Tillsammans med övriga aktörer inom Stockholms stad bidrar SISAB till utveckling vilket även innebär att arbeta nära marknaden utifrån ett näringslivsperspektiv. Utifrån SISAB:s beställarroll så är bolagets ambition att ha en tillmötesgående och problemlösande inställning till näringslivets etablering och utveckling. SISAB deltog i slutet av april på Sveriges största mässa för byggmarknaden, Nordbygg, för att presentera kommande projekt och träffa befintliga och potentiella leverantörer. Detta är viktiga delar i att på ett kostnadseffektivt sätt kunna med hög kvalitet leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig.

> Totalt äger och förvaltar SISAB 1,8 miljoner kvadratmeter, där 200 000 människor vistas dagligen.

Andel och yta



Verksamhet och resultat

Resultat efter finansnetto, före skatt och bokslutsdispositioner, uppgår till 39 mnkr (3 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 2 928 mnkr (2 736 mnkr). Ökningen jämfört med föregående år är hänförlig till ökade hyresintäkter genom det nya samverkans-avtalet. Övriga förvaltningsintäkter har varit högre 2022 än föregående år beroende på ökad vidarefakturering av projektkostnader.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 701 mnkr (710 mnkr). Största avvikelsen är hänförlig till el- och uppvärmningskostnader. Genom ett aktivt arbete med optimering av energiförbrukning och uppvärmning av fastigheterna har dessa kostnader, trots kraftigt stigande prisbild, kunnat hållas på en hanterbar nivå. Kostnaden för bland annat takskottning och snöröjning har varit lägre 2022 på grund av mindre snö än under föregående år. Kostnaderna för tomträtterna är högre 2022 än föregående år vilket beror på omförhandlade tomträttsavgälder. Reparationer och hyresgästsanpassningar för året uppgår till 544 mnkr (562 mnkr).

De administrativa kostnaderna inklusive personal uppgår totalt till 329 mnkr (307 mnkr), varav personalkostnader utgör 243 mnkr (243 mnkr). Övriga administrativa kostnader, 85 mnkr (64 mnkr), är i jämförelse med föregående år något högre vilket framförallt beror på ökade kostnader för IT-system, konsulter och advokatarvoden.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 963 mnkr (943 mnkr). De högre avskrivningarna är en följd av bolagets höga investeringsnivåer samt färdigställande av projekt under de senaste åren.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 155 mnkr (121 mnkr).

Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhets-redovisning för 2022 enligt GRI Standards nivå Core (GRI=Global Reporting Initiative) samt i linje med Årsredovisningslagen.

Hållbarhetsredovisningen finns på www.sisab.se.

Fastigheternas värde

SISAB:s fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 17 955 mnkr (16 834 mnkr). Bedömt värde utifrån en avkastnings-metod baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden uppgår till 30 797 mnkr.

Investeringar

Under 2022 har arbetet med att förse Stockholms barn och unga med utbildnings-miljöer fortsatt i hög takt. Under 2022 stod SISAB för en ökning med 3 458 elevplatser. En betydande andel av dessa nya elevplatser kom till i samband med Skanskvarnsskolan i Årsta, skolan Brandstegen i Midsommarkransen samt Lillholmsskolan i Skärholmen.

Den totala investeringen i ny-, till- och ombyggnationer för året var 1 805 mnkr (2 026 mnkr), se närmare not 15. Årets tre största investeringsprojekt var Brandstegen, Hästhagsskolan och Vasa Real.

SISAB har under 2022 fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som i många stadsdelar kommit att bli en efterfrågad produkt. Under 2014 lanserades Framtidens förskola i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor i Stockholms stad. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens

verksamhet. Framtidens förskola består av en tvåplansbyggnad och är tillgänglig i tre olika storlekar; anpassat för 90, 108 eller 144 barn. Den invändiga planlösningen är fast medan den yttre gestaltningen alltid anpassas till omgivningen. SISAB har nu totalt 21 stycken Framtidens förskola varav två levererades under 2022, bolaget har även 23 stycken pågående projekt och ett i planeringsfas. Konceptet har även spridit sig till andra kommuner. SISAB har två levererade SISAB UPP och sex pågående. Byggnadskonceptet SISAB UPP innebär att ett antal små och tekniskt uttjänta förskolor kan ersättas med nya prefabricerade förskolebyggnader i trä på bara 18 veckor till en relativt låg projektkostnad.

SISAB har flera hundratals byggprojekt på gång, stora som små med olika omfattning, allt mellan 0,5 och 700 miljoner kronor. Inriktningen är om- och nybyggnation av skolor och förskolor och utifrån en generell accelererande kostnadsutveckling i byggbranschen med en ökning av byggkostnadsindex under våren så har SISAB genomfört anpassningar av upphandlingar utifrån marknadsläget för att säkerställa anbud. Det har inneburit upphandlingar på annat sätt än fast pris med översyn kring riskfördelning och möjlighet att dela upp entreprenader. Ett aktivt arbete har pågått med projektkatalogen utifrån rådande förutsättningar för att möjliggöra bästa anbud. SISAB har i samråd med hyresgäst prioriterat projekt att pausa utifrån marknadsläget.

SISAB utvecklar i sina byggprojekt succesiv kalkylering under projekteringsskedet, ett arbete som går i produktion 2023 och syftar till att bättre kunna styra produkten mot satt budget.

> 45 stycken Framtidens förskola är nu klara, pågående eller i planering.

Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 18 463 mnkr (18 023 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 0,83% procent (0,7 procent).

Aktiv fastighetsförvaltning

SISAB har under året fortsatt arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning genom att bland annat se över vakanser och bedömt objekt med privata hyresgäster som kan vara intressanta för avyttringar utifrån bolagets fokus på kommunal verksamhet. Under 2022 avyttrades fastigheten Lilla Tensta 1 samt 7 fastigheter med privata hyresgäster genom koncernbolagen Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB och Briareus 103 Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Resultatet av dessa försäljningar ingår inte i SISAB:s resultaträkning utan ligger i dotterbolaget. SISAB har även sålt fastigheterna Fader Bergström 2 och 3 samt sålt en del av mark på fastigheten Borrsvängen 13 till Exploateringskontoret för kommande stadsutvecklingsprojekt.

Särskilda händelser under året samt förväntningar avseende framtida utveckling

Staden och regionen fortsätter att växa. Bolaget kommer framöver att behöva fortsätta arbeta med prioriteringar utifrån omvärldsfaktorer som stigande materialkostnader, inflation och ränteutveckling. Långsiktigt ökar efterfrågan på utbildningsmiljöer för såväl skola som förskola och SISAB arbetar aktivt med behovsanalyser och koppling till befolkningsutvecklingen för att kunna prioritera mellan olika lokalprojekt.

SISAB fortsätter att delta i olika säkerhetssamarbeten för en olycksfri byggbransch för att uppmärksamma och påminna om att ingen ska skadas på sitt arbete.

Fastighetsbarometern och däri ingående nöjdkundindex visade för SISAB under 2022 fortsatt höga värden i jämförelse med övriga samhällsfastigheter, i år på 68.

Efter år 2023 kommer SISAB att ha en beräknad årsproduktion på 850-950 MWh. Lagring av bland annat egenproducerad solenergi kommer att studeras vidare inom SISAB för minskat behov av köpt energi och minskat effektbehov.

Utmärkelsen ”Mest Attraktiva och Hållbara arbetsgivare inom Fastighetsbranschen” har tilldelats SISAB av Nyckeltalsinstitutet. SISAB tillsammans med 350 andra bolag och 650 000 medarbetares faktiska arbetsvillkor har av Nyckeltalsinstitutet granskats inför tilldelningen av utmärkelsen.

SISAB blev även i maj av hälsoföretaget Feelgood utsett till ”Sveriges Friskaste företag”.

> SISAB blev Sveriges friskaste bolag 2022.

Intern styrning och kontroll

För att SISAB ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll hanteras detta inom bolaget. Arbetet utgår från Stockholms stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för hela bolaget. Den samlade riskbilden identifierar risker som behöver hanteras och där åtgärder kan behöva vidtas.

Utifrån den samlade bilden upprättas en intern kontrollplan. Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker löpande under året. Det finns inga indikationer från arbetet med den interna kontrollen som visar på allvarliga brister. Även om samtliga kontroller inte varit utan avvikelser bedöms den interna kontrollen som tillräcklig i sin helhet.

Bolagets styrelse utvärderar årligen systemet för styrning, uppföljning och kontroll och erhåller löpande information om olika kontrollåtgärder samt övriga aktiviteter hänförliga till arbetet med internkontroll. Inom bolaget finns särskilda internkontrollsansvariga på varje avdelning samt en centralt placerad internkontrollfunktion.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiering och ränterisk

SISAB är beroende av finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion och större till- och ombyggnationsåtgärder. Att huvuddelen av bolagets intäkter direkt och/eller indirekt kommer från Stockholms stad påverkar den finansiella risken positivt. Till detta tillkommer att vakansgraden på SISAB:s fastighetsbestånd är låg.

All finansiering samordnas via moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad och upplåning sker uteslutande via Stockholms Stad som därmed ytterst säkerställer bolagets finansiering. Under 2022 har räntorna ökat och fortsatt ökande räntenivåer kan för kommande verksamhetsår påverka verksamhet och resultat.

Hyresintäkter

Hyrorna är den helt dominerande intäktsposten för bolaget och fastställs, för uthyrning inom Stockholms stad, utifrån ett förhandlat samverkansavtal och hyresmodell. Hyresnivåerna för uthyrning till övriga aktörer fastställs utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Samverkansavtalet med Stockholms stad medför att bland annat hyresnivåer fastställs utifrån 80 procent av konsumentprisindex samt aktuell räntenivå under senhösten året före verksamhetsåret. Förändringar som sker därefter av kostnadsnivåer och räntor behöver därför hanteras av SISAB i samverkan med ägaren.

Efterfrågan på nya skolor har varit hög men bedöms framledes minska beroende på vikande elevantalsprognoser. Uthyrningsgraden är dock samlat hög och risken för större vakanser inom befintliga fastighetsinnehav bedöms därför som låg.

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att säkerställa nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Allt eftersom bolagets fastighetsbestånd blir äldre

uppkommer behov av ökade underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att fastighetsvärdena ska ha en tillfredsställande utveckling. SISAB arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Bolaget strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektiva sätt. Energieffektivisering är exempel på ett område som bolaget löpande prioriterar vilket också motverkar risken för höjda kostnader.

Långtidsplanerat underhåll ska återspegla fastighetens underhålls- och nyinvesteringsbehov. SISAB strävar efter att uppnå den lägsta livscykelkostnaden för det underhåll som planeras på bolagets byggnader samt säkerställa att underhållet sker kostnadseffektivt ur ett kommunkoncernperspektiv. Inför 2023 har bolaget inrättat en särskild funktion för underhållsstrategiska frågor.

Samverkansavtal och hyresmodell – Stockholms stad

Ett nytt samverkansavtal med staden började gälla från sommaren 2022. Detta avtal kommer löpande att utvärderas för att säkerställa ändamålsenlighet utifrån SISAB:s uppdrag och stadens behov.

Den försäljning av fastigheter med positiva driftnetton som skett där hyresgäster varit externa har medfört minskade intäkter. Försäljningarna har dock även inneburit minskad extern upplåning för bolagets ägare Stockholms stadshus AB och ett lägre behov av underhållsåtgärder gällande de försålda fastigheterna vilket påverkat SISAB:s resultat positivt.

> Efterfrågan på nya skolor har varit hög men bedöms framledes minska beroende på vikande elevantalsprognoser.

Ökade materialkostnader

Under 2022 har materialkostnader ökat och de fortsätter att öka. Vid kraftigt ökade materialkostnader och/eller tillgångsbrist på byggmaterial behöver alternativa material användas vilket gör det svårt att förutse pris på leveranser. Detta ger behov av reviderade beslut och prioriteringar i bolagets projektverksamhet.

Globala gymnasiet
Foto: Thomas Henrikson

FLERÅRSÖVERSIKT (mnkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter, mnkr	2 928	2 736	2 840	2 581	2 408
Rörelseresultat, mnkr	194	112	189	166	169
Resultat efter finansnetto, mnkr	39	3	346	31	23
Avkastning totalt kapital, %	1	1	3	1	1
Soliditet, %	4	4	4	2	2
Räntetäckningsgrad, ggr	1	1	4	1	1
Balansomslutning, mnkr	20 488	19 882	18 846	17 882	16 305
Investeringar, mnkr	1 805	2 026	1 933	2 282	2 385
Avskrivningar, mnkr	-963	-943	-896	-791	-693
Medelantal årsarbetare	272	279	260	255	227

Definitioner av nyckeltal

Avkastning totalt kapital %

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutning.

Soliditet %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)	Aktie-kapital	Fond för utvecklings-avgifter	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 974	10 000	501 845	-5 371	**567 448**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-5 371	5 371	–
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter:		-4 800		4 800	–	**–**
Årets resultat:					-53 873	**-53 873**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**6 174**	**10 000**	**501 275**	**-53 873**	**513 576**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	501 275 132
årets förlust	-53 872 625
	447 402 507
disponeras så att i ny räkning överföres	**447 402 507**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 3	2 612 596	2 498 147
Aktiverat arbete för egen räkning		36 076	0
Övriga förvaltningsintäkter		279 078	237 540
Nettoomsättning		**2 927 750**	**2 735 687**
RÖRELSENS KOSTNADER	3		
Driftskostnader	4	-701 044	-709 989
Tomträttsavgälder		-174 573	-136 385
Reparation och hyresgästanpassningar		-543 988	-561 796
Fastighetsadministration	5, 6	-306 768	-285 964
Driftsöverskott		**1 201 376**	**1 041 553**
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-962 596	-929 951
Bruttoresultat		**238 780**	**111 602**
Central administration	5	-21 734	-20 903
Resultat från utrangering samt avyttring av fastigheter		-23 489	21 321
Rörelseresultat		**193 556**	**112 020**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	11 933
Ränteintäkter		108	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-154 762	-121 268
		-154 654	**-109 257**
Resultat efter finansiella poster		**38 902**	**2 763**
Bokslutsdispositioner	10	-100 197	73
Resultat före skatt		**-61 295**	**2 836**
Skatt på årets resultat	11	7 422	-8 207
ÅRETS RESULTAT		**-53 873**	**-5 371**

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	6 174	10 974
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	17 950 214	16 824 802
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	4 819	9 143
Pågående nyanläggningar	15	2 078 623	2 692 980
		20 033 656	19 526 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16-17	100	100
Uppskjuten skattefordran	11	44 857	31 942
		44 957	32 042
Summa anläggningstillgångar		**20 084 787**	**19 569 941**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		559	1 098
Fordringar hos koncernföretag		154 815	114 755
Aktuella skattefordringar		5 167	7 060
Övriga fordringar		70 681	5 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	172 178	183 857
		403 400	311 976
Summa omsättningstillgångar		403 400	311 976
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 488 187**	**19 881 917**

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Fond för utvecklingsutgifter		6 174	10 974
		66 174	70 974
Fritt eget kapital	20		
Balanserad vinst eller förlust		501 275	501 845
Årets resultat		-53 873	-5 371
		447 402	496 474
Summa eget kapital		**513 576**	**567 448**
Obeskattade reserver	21	**296 940**	**196 742**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22	4 322	4 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		409 581	253 791
Skulder till koncernföretag		9 231	87 591
Skulder till Stockholms Stad	23	18 462 664	18 022 891
Övriga skulder		7 952	41 248
Förskott från kunder		38 984	34 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	744 937	674 070
Summa kortfristiga skulder		**19 673 349**	**19 113 677**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 488 187**	**19 881 917**

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	25	38 902	2 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	986 024	909 914
Betald skatt		-3 599	1 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 021 327**	**914 495**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-151 988	30 406
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		179 004	134 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 048 343**	**1 079 178**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-7 990
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 805 498	-2 016 501
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		317 482	52 947
Investeringar i finansiella tillgångar		-100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 488 116**	**-1 971 544**
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit	23	439 773	892 366
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**439 773**	**892 366**
Årets kassaflöde		**–**	**–**
Likvida medel vid årets början		–	–
Likvida medel vid årets slut		**–**	**–**

Ljushall i Midsommarkransens skola (som i byggprojektet kallas Brandstegen), i augusti 2022.
Ny F-9-skola, placerad i anslutning till en nedlagd brandstation från 1940-talet.
Foto Amanda David, In3prenör

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (”K3”).

Allmän information

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), organisationsnummer 556034-8970, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. SISAB är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Huvudkontorets adress är Palmfeltsvägen 5, våning 5, Johanneshov.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader räknat från balansdagen. Kortfristiga skulder består av skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt och förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten beställda av kund och redovisas i den perioden då arbetet utförts.

Central administration

Till Central administration hänförs kostnader för personal med central funktion samt centrala kontorskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

SISAB tillämpar komponentredovisning av fastigheterna enligt K3 - regelverk. Fastighetsåtgärder med en livslängd på minst 5 år betraktas som en investering och aktiveras. Reparationsåtgärder av fastighetsbeståndet kostnadsförs.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De materiella anläggnings-tillgångarna består av 14 fastighets-komponenter med avskrivningstider mellan 10 och 75 år enligt nedan. Därutöver tillkommer övriga materiella anläggningstillgångar.

Fastighetskomponenter

Markanläggningar	20 år
Tak	30 år
Fasader	30 år
Fönster, dörrar	20 år
WC, våtutrymmen	15 år
Stomme	75 år
Byggnads- och markinventarier	10 år
El	20 år
VS – Värme och sanitet	20 år
Ventilation	20 år
Lokaler	20 år
Storkök	15 år
Hiss, transportanordningar	15 år
Övrigt	10 år
Verksamhetsanpassningar/ Paviljonguppställningar	Kontraktstid

Övriga komponenter

Datorer och datorutrustning	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar är identifierbara icke-monetära tillgångar utan fysisk form. För att

redovisa en immateriell tillgång ska kontroll över tillgången kunna påvisas. Immateriella tillgångar redovisas i balansräkningen endast om det är troligt att de förväntade framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla bolaget samt om tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Vid första redovisnings-tillfället värderas immateriella tillgångar till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade av- och nedskrivningar. Immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod skrivs av linjärt över den fastställda nyttjandeperioden och prövas för nedskrivning en gång per år och när händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. SISAB tillämpar förenklingsregeln (BFNAR 2012:1, Punkt 37.25) som innebär att fastigheter som hyrs ut till verksamhet som omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen inte behöver skrivas ned om försäkringsvärdet överstiger det bokförda värdet.

De fastigheter som hyrs ut till marknadshyra har kontrollerats för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Tillgångens återvinningsvärde beräknas till det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En tillgång som är beroende av andra tillgångar anses inte generera några oberoende kassaflöden. En sådan tillgång hänförs istället till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde med eventuell justering för nedskrivning.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget lämnar i enlighet med BFNAR 2012:1 kap. 16 ”Upplysningar om förvaltningsfastigheter” upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter i tilläggsupplysningar.

Leasing

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kap. 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar. Det innebär att en avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett legalt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkningar görs för att ta hänsyn till väsentlig tidseffekt för framtida betalningar och avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Rörelsegrenar

Bolagets verksamhet utgörs av uthyrning av skol- och utbildningslokaler till Stockholms stad och till friskolor. Därutöver sker viss uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Denna del av bolagets verksamhet är dock ytterst begränsad varför ingen uppdelning sker av bolagets redovisning på flera rörelsegrenar.

Geografiska områden

Bolaget är verksamt i Stockholms stad. Ingen verksamhet bedrivs i någon annan kommun.

Koncernuppgifter

SISAB är från 2 januari 2006 helägt dotterföretag till Stockholm Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ägs i sin helhet av Stockholms stad, org nr 212000-0142. Koncernredovisning upprättas inte för SISAB med stöd av ÅRL 7:2 då koncern-redovisning upprättas av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Stockholm Stadshus AB konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern och redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

Närstående relationer med ett bestämmande inflytande

Företaget står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB. Bolaget står vidare under ett bestämmande inflytande från kommunfullmäktige i Stockholms stad vars beslut i vissa avseenden har direkt inverkan på olika delar av bolagets verksamhet.

Närstående relationer med Stockholms stad

Stockholms stad är genom främst utbildningsnämnden och stadsdels-nämnderna hyresgäst i merparten av bolagets skollokaler. Nämnderna betalar lokalhyra för respektive lokal. Därutöver tillkommer ersättning för av nämnderna beställda hyresgästanpassningar.

Ersättning till anställda

Anställda i SISAB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Redovisning sker i takt med intjänande. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekväm arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte.

Samtliga anställda har rätt till lunchförmån samt viss ersättning för frisk- och sjukvård. Samtliga pensioner är avgiftsbestämda.

Uppskattningar och bedömningar

Inom området värdering av förvaltnings-fastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på SISAB:s resultat. Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet mest. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder, vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden i balansräkningen mellan redovisade tillgångar och skulder, samt motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna förutsätter även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade från det som är beslutat samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Not 2 Operationella leasingintäkter

Årets hyresintäkter uppgår till 2 612 596 tkr (2 498 147 tkr).

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	2 991 099	2 578 855
Senare än ett år men inom fem år	11 507 754	9 931 588
Senare än fem år	7 556 668	6 464 778
	22 055 521	**18 975 221**

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp och försäljningar som skett från/till andra företag i koncernen

	2022	2021
Inköp	17 %	16 %
Försäljningar	89 %	90 %

Not 4 Operationella leasing-kostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 177 230 tkr (178 513 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	181 783	165 126
Senare än ett år men inom fem år	421 684	372 056
Senare än fem år	1 180 826	1 165 651
	1 784 293	**1 702 833**

Enligt BFNAR 2012:1 20.14 redovisas upplysningar om operationell leasing enligt nedan. Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilka ekonomiska risker och fördelar som förknippas av ägandet av en tillgång av allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. SISAB är enbart leasetagare av operationell leasing.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

SISAB är leasetagare av operationella leasingavtal avseende fastigheterna Murmästaren och Godsfinkan samt paviljonger för vidare uthyrning för förskole- samt skolverksamhet. Normalt är paviljonguppställningen tillfällig antingen på grund av en ombyggnation av befintligt hyresobjekt eller av platsbrist.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	123	121
Män	149	158
	272	279
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 071	1 986
Övriga anställda	163 079	165 251
	165 150	167 237
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	799	748
Pensionskostnader för övriga anställda	16 691	16 021
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	51 162	51 352
	68 652	68 121
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**233 802**	**235 358**
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	4 322	4 067
	4 322	4 067
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	73 %	82 %
Andel män i styrelsen	27 %	18 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	44 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	56 %

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Ernst & Young AB	2022	2021
Revisionsuppdrag	796	489
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	47
Skatterådgivning	82	171
Övriga tjänster	88	13
	966	**720**

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	-4 801	-6 130
Förvaltningsfastigheter	-953 471	-932 927
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-4 324	-4 320
	-962 596	**-943 377**
Återförda nedskrivningar		
Mossen 4	0	10 000
Takhuven 1	0	3 426
	0	**13 426**
Summa avskrivningar och nedskrivningar och återförda nedskrivningar	**- 962 596**	**-929 951**

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	11 933
	0	**11 933**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till Stockholms stad	-154 647	-121 218
Övriga räntekostnader	-112	-50
	-154 759	**-121 268**

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms stads finansavdelning.

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-100 197	-28 696
Återföring från ersättningsfond	0	28 769
	-100 197	**73**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 070	-109
Justering avseende tidigare år	-1 423	-9 182
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	12 915	1 084
Totalt redovisad skatt	**7 422**	**-8 207**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-61 295		2 836
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	12 627	20,6	-584
Ej avdragsgilla kostnader		-149		-111
Ej skattepliktiga intäkter		60		2 821
Skattemässig effekt av försäljning och köp fastighet		-1 584		4 353
Aktuell skatt tidigare perioder		-1 423		-9 182
Övrigt		-2 109		-5 504
Redovisad effektiv skatt		**7 422**		**-8 207**

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 469	27 480
Omklassificeringar	0	7 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 469**	**35 469**
Ingående avskrivningar	-24 495	-18 365
Årets avskrivningar	-4 800	-6 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 295**	**-24 495**
Utgående redovisat värde	**6 174**	**10 975**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 212 610	26 939 807
Försäljningar/utrangeringar	-641 781	-93 138
Omklassificeringar	2 337 144	1 365 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 907 973**	**28 212 610**
Ingående avskrivningar	-11 350 407	-10 478 992
Försäljningar/utrangeringar	383 520	61 513
Årets avskrivningar	-953 471	-932 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 920 358**	**-11 350 407**
Ingående nedskrivningar	-37 401	-50 827
Återförda nedskrivningar	0	13 426
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-37 401**	**-37 401**
Utgående redovisat värde	**17 950 214**	**16 824 802**
Taxeringsvärden byggnader	12 071	11 997
Taxeringsvärden mark	18 555	18 421
	30 626	30 418
Verkligt värde	30 796 640	24 500 676

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto år 11. Värderingen är gjord internt och baseras på 6,9 procent kalkylränta samt 2 procent inflation.

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 143	299 976
Inköp	0	85
Försäljningar/utrangeringar	-14 500	-8 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**276 643**	**291 143**
Ingående avskrivningar	-282 000	-286 599
Försäljningar/utrangeringar	14 500	8 918
Årets avskrivningar	-4 324	-4 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-271 824**	**-282 000**
Utgående redovisat värde	**4 819**	**9 143**

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 692 981	2 042 506
Omklassificeringar	-2 337 145	-1 366 027
Investeringar	1 845 416	2 025 537
Vilande moms	-39 918	-9 036
Försäljning	-82 711	0
	2 078 623	**2 692 981**

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	0
Inköp	0	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100**	**100**
Utgående redovisat värde	**100**	**100**

Not 17 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde	Resultat
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	0
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	1 207 002
				100	**1 207 002**

Namn	Org.nr	Säte
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	559333-8246	Stockholm
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	559321-4868	Stockholm

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgälder	42 916	41 013
Försäkringsersättning	42 752	27 474
Övriga poster	86 510	115 370
	172 178	**183 857**

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB	50 000	1 000
	50 000	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserat resultat	501 275 132
årets förlust	-53 872 625
	447 402 507
disponeras så att i ny räkning överföres	**447 402 507**

Not 21 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar över plan	296 940	196 742
	296 940	**196 742**
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	61 170	40 529

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 22 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	4 050	3 796
Årets avsättningar	272	254
	4 322	**4 050**
Härav tryggat enligt Tryggandelagen	4 322	4 050

Not 23 Skulder till Stockholm stad

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i noten:		
Skuld på koncernkonto	18 462 664	18 022 891
	18 462 664	**18 022 891**

SISAB har ett koncernkonto via Stockholm stad. SISAB har en limit på 19 500 mnkr (19 500 mnkr) på koncernkontot.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	676 581	619 184
Personalrelaterade interimsposter	17 022	17 248
Övriga poster	50 915	37 638
	744 518	**674 070**

Not 25 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	108	77
Erlagd ränta	-154 762	-121 268
	-154 654	**-121 191**

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	962 596	943 377
Avsättningar	272	254
Förändring semesterlöneskuld	-333	1 030
Återförd nedskrivning	0	-13 426
Resultat av försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	23 489	-21 321
	986 024	**909 914**

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där bolaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-

Emilia Bjuggren
Ordförande

Peter Jönsson
Vice ordförande

Cecilia Herrström
Ledamot

Anna Cederschiöld
Ledamot

Sussi Kvart
Ledamot

Ebba Agerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ernst & Young AB
Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB, org.nr 556034-8970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9 34 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skolfastigheter i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1 8 samt 37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fort satt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felak tigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 mars 2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB
Organisationsnummer 556034-8970

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Granskningsrapport 2022

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Skolfastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2022.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed 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 rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 7 mars 2023

Ulla-Britt Ling-Vannerus
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor

Skolfastigheter i Stockholm AB
är ett kommunalt bolag som äger och
förvaltar merparten av Stockholms förskolor,
grundskolor och gymnasieskolor.
Vår målsättning är att erbjuda sunda, trevliga
och ändamålsenliga utbildningsmiljöer.
SISAB har över 600 förskolor, grundskolor
och gymnasier i Stockholm,
från Kista i norr till Farsta i söder.
Totalt äger och förvaltar vi 1,8 miljoner kvadratmeter,
där 200 000 människor vistas dagligen.

Tillsammans skapar vi rum där kunskap växer.

SISAB

Skolfastigheter i Stockholm AB

Box 5010, 121 05 Johanneshov
sisab.se