



Års-
redovisning
2025

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 2025.

Omslag: Klätterstege på Torpgläntan 8 i Skärholmen, september 2025. Den nyinvidda tvåvåningsförskolan med tillagningskök följer SISAB:s koncept Framtidens förskola och ersätter två tidigare enplansbyggnader. På så sätt har större gårdsyta skapats, med rum för kreativ lek och utveckling, samtidigt som miljön följer rekommendationer för barntillgänglighet och stimulans. I de nya lokalerna har också en mindre barngrupp särskilt för barn med autism och behov av extra stöd inrättats.

Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och värderingar.....	5
Förvaltningsberättelse	9
Noter.....	21
Styrelsens underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport.....	36

2025 i korthet



NÖJD KUNDINDEX
SERVICEINDEX

84,1

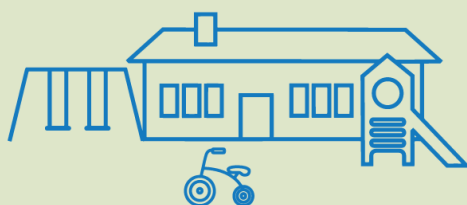
vilket är 6,9 procent över branschmedelvärdet.

97,5

i bemötande samt 72 procent snabbare genomsnittlig åtgärds tid för serviceanmälan genom utvecklad avtalsstyrning.

1

ny serviceportal, *Mina sidor*, för bolagets hyresgäster, är ett led i arbetet med den stärkta servicen.



FÖREBYGGANDE ARBETE

9

procent lägre skadegörelsekostnader för krossade fönster än året innan.

19

genomförda arbetsplatskontroller inom Rättvist byggande, tre säkerhetspushar inom Håll nollan för byggarbetares säkerhet samt 50 trygghetsvandringar.

AKTIVT MEDSKAPANDEINDEX

84

Svarsfrekvens 99 procent.



ENERGIEFFEKTIVISERING

10

procent energibesparing under perioden 2023-2026. Stadens mål är uppnått ett år tidigare än beräknat, tack vare insatser från hela bolaget.

KLIMATANPASSNING

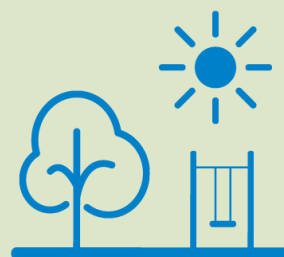
3 750 000

kvadratmeter skyfallssimulering. Bolaget har under året utifrån flödesberäkning och inventering analyserat hela sitt fastighetsbestånd.

GRÖNA OCH KVALITATIVA GÅRDAR

5

skolgårdar rustade vi upp. Grönare, mer klimatpassade och mer lekfrämjande på Björngårdsskolan på Södermalm, Elinsborgsskolan och Oxhagsskolan i Järva, Snösåtraskolan i Enskede-Årsta-Vantör och Solbergaskolan i Älvsjö.



Vision, affärsidé och värderingar

SISAB:s 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.



Ebba Agerman, VD
Nybyggd förskola med upprustad gård på Bägerstavägen 41 i Enskede



VD har ordet

En trygg, säker och hälsosam skolmiljö är prioriterat i SISAB:s verksamhet och en viktig grund för barn och ungas förutsättningar för likvärdig och kvalitativ utbildning. Genom samverkan och stärkta insatser inom prioriterade områden har flera fina verksamhetsresultat nåtts under året. Genom att korta tider för att åtgärda fel och tydligare återkoppla till våra hyresgäster har vårt NKI ökat stort inom flera områden. Under året har arbetet fortsatt med teknikutveckling och innovation som möjliggörare för utvecklad service, stärkt trygghet och hållbara fastigheter.

En minskad energianvändning har kunnat nås bland annat genom arbetet med realtidsmätning av el-abonnemang för att kartlägga effektuttag och bättre identifiera åtgärder för att minska både effekt och eluttag. Detta i kombination med löpande arbete med att byta ut energikrävande installationer har lett till att SISAB under året uppnått målet om en 10 procent energibesparing under perioden 2022 till 2026, ett år tidigare än målsättningen. Trygghetsfrågorna och fortsatt satsning på underhåll har varit prioriterade områden under 2025.

Utveckling av serviceprocessen

Bolaget lyfter sig i den årliga hyresgästundersökningen, NKI, och sticker även ut mot resten av samhällsfastighetsbranschen. Totalt serviceindex för 2025 landar på 84,1 procent vilket är 0,2 procentenheter högre än förra året och 6,9 procent över branschmedelvärdet. Stort fokus har de senaste åren legat på att förbättra hur bolagets hyresgäster upplever att SISAB agerar vid serviceanmälningar i fastigheterna.

Genom en utveckling av avtalen, tydligare uppföljning och ökad samverkan med SISAB:s leverantörer har fina resultat kunnat nås. Tydliga incitament ger att om leverantören inte når upp till avtalskraven på kvalitet, bemötande och nöjdhet så utgår inte full ersättning. Alla arbeten följs upp av enkäter som skickas ut till våra hyresgäster. Bemötande och säkert utförande av arbetena är centralt och en introduktionsfilm har tagits fram som ingår som ett obligatoriskt moment för SISAB:s avtalsparter. Under året lanserades också en ny kundportal Mina Sidor som bidragit till ökad transparens, tydligare kunddialog och en effektivare hantering.

I trygga händer

Utifrån det arbete som bolaget genomfört under 2024, där nyckeltal inom trygghetsområdet tagits fram, blev en naturlig förlängning under 2025 att fortsätta att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv och utifrån upplevd servicekvalitet. Med nyckeltalen som stöd kan bolaget än tydligare identifiera behovet av nya eller ytterligare insatser. Förebyggande insatser leder till ökad trygghet och minskade kostnader för exempelvis skadegörelse.

Under september anordnades en särskild trygghetsdag med fokus på samverkan, förebyggande insatser med delaktighet från olika verksamheter i staden. Totalt 240 personer trygghetsvandrade tillsammans i 41 trygghetsronder med representanter från skolor, förskolor, stadsdelsförvaltningar och SISAB.

När det gäller dialog och samverkan finns högt satta mål, och inom bemötande uppgår bolagets nyckeltal till hela 97,5. Detta visar på ett starkt

förtroende för SISAB och en mycket god kundupplevelse av bolaget.

Hållbart underhåll

Minskningen av antalet elever fortsätter. Detta medför en omställning från att till skapa nya elevplatser till att främst underhålla och förvalta redan befintliga skolmiljöer.

Fokus för året har varit att stärka en hållbar underhållsplanering. En långsiktig plan i en föränderlig tid ger att ledig kapacitet kan nyttjas för evakuering och därmed minska stadens kostnader för evakueringslösningar.

Med ett vikande elevunderlag i Stockholm har behoven i Stockholms stad förändrats och det ger SISAB möjligheten att lyfta fram våra befintliga skolor, förskolor och alla våra insatser för att bevara och underhålla hållbart. Våra skolor är en del av stockholmarnas historia och gemenskap. Genom våra insatser bevarar vi viktiga utbildningsmiljöer för kommande generationer.

I samarbete med utbildningsnämnden har SISAB under 2024 och 2025 tagit fram en gemensam upprustningsplan i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning och för att skapa en proaktiv evakueringsplanering. Planeringen utgår från de skolor som har stora renoveringsbehov de kommande 10 åren. Under 2025 har flera större underhållsprojekt pågått, bland annat på Björnbodaskolan i Vällingby, Bredängsskolan i Skärholmen, Grimtaskolan i Vällingby och Stadshagsskolan på Kungsholmen.

Innovationskraft

SISAB arbetar systematiskt med innovation som en central del av bolagets kvalitetsarbete med målet att skapa bättre och mer hållbara produkter, service, nytta och ekonomi. Bolagets värderingar uppmuntrar och bejakar medarbetardrivna initiativ som kontinuerligt bidrar till bolagets verksamhetsutveckling. Med ledorden hållbara, kostnadseffektiva och trygga uppmuntrar bolaget till att våga pröva nya lösningar, lära av misstag och dela både erfarenheter och framgångar med varandra. Lika viktigt som att våga testa är att kontinuerligt följa upp och utvärdera resultaten

av insatser. Genom utvärderingar säkerställer bolaget att insatser leder till förbättringar och att SISAB ständigt utvecklar arbetssätt i linje med långsiktiga mål.

Under 2025 har bolaget genomfört skyfallssimuleringar på alla fastigheter utifrån tre olika kategorier av regn, 20-, 50- och 100-års regn. Risker såsom lågpunkter har identifierats och kommer att lyftas in i framtida planering av underhållsåtgärder och renoveringar.

Solida, som sjuöppades 2020, optimerar och analyserar driften av anslutna fastigheter i realtid med hjälp av algoritmer och ett ständigt flöde av mätvärden från en mängd sensorer och andra källor, interna såväl som externa. Bolaget har temperatur- och koldioxidsensorer i princip alla klassrum, vilket medför att SISAB kan effektivisera energianvändningen i alla bolagets fastigheter och är en av framgångsfaktorerna som möjliggjort en energibesparing på 10 procent under perioden 2023 till 2026.

Den byggda miljön, både inomhus och utomhus ska visualiseras digitalt utifrån den faktiska geografiska positioneringen av bolagets objekt. Arbetssättet skapar möjlighet till samnyttjande av stadens och andra geodatakällor tillsammans med SISAB:s egna data och kommer att möjliggöra en aktiv förvaltning av bolagets ritningar och modeller.

Fortsatt utbyggnad av det gröna

Utemiljöer är en viktig del i barn och ungas utveckling och lärande. Bolaget arbetar för att barn ska få möjlighet att upptäcka naturen i sin närmiljö och möjliggöra lärande för hållbar utveckling och biologisk mångfald. Det är även av stor vikt för bolaget att skapa utvecklande och stimulerande miljöer som uppmuntrar till rörelse i syfte att tillvarata utemiljöer på bästa sätt.

Under sommaren genomfördes fem skolgårdsprojekten med målet att skapa gröna miljöer som lockar fram upptäckarlust och kreativ lek hos skolbarnen. Ambitioner är att skolgårdar med till exempel klätterstockar och bambutunnlar ska inspirera barn i olika åldrar att leka tillsammans. Fokus på mer grönska

bidrar även till klimatanpassning i form av mer skugga och genomsläppliga markmaterial. Aktuella skolor i år var Björngårdsskolan, Elinsborgsskolan, Oxhagsskolan, Snösåtraskolan och Solbergaskolan. Elevgrupper på skolorna har fått arbeta med landskapsarkitekter för att planera sin nya skolgård.

På Bägerstavägen har Barnens val inneburit en upprustning av den befintliga gården där förvaltare har genomfört ett samverkansprojekt med pedagoger och barn från förskolan. Barnen har varit delaktiga och kunnat påverka valet av lekutrustning. Invigningen av förskolan och gården skedde sedan under hösten 2025.

Genom gemensamma insatser har vi på SISAB tillsammans med de som vistas i våra fastigheter under året bidragit till en mer trygg, säker och hälsosam skolmiljö där fokus är att ständigt förbättra och stärka service och kvalitet för att skapa de bästa förutsättningarna för lärande.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande och uppdrag

SISAB ägs av Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad. Bolaget äger och förvaltar totalt 1,8 miljoner kvadratmeter utbildningsfastigheter, där 200 000 människor vistas dagligen. Med detta som grund verkar SISAB långsiktigt för att skapa bästa möjliga förutsättningarna för barns utbildning och utveckling i Stockholm. SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms skolbyggnader för förskola, grundskola och gymnasium. Dessa återfinns på 563 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt, samt 21 projektfastigheter under utredning.

Stockholms stad hyr 91 (91) procent av total kvadratmeteryta utifrån ett samverkansavtal som bland annat reglerar hyresnivåer och ansvarsområden.

SISAB har 283 hyreskontrakt för kommunala förskolor, 169 kontrakt för kommunala grundskolor och 18 kontrakt för kommunala gymnasier samt fem kontrakt med mixad grund- och gymnasieskola. Till detta tillkommer 70 kontrakt för paviljonger och övriga inhyrningar, i vilka mestadels grundskoleverksamhet bedrivs.

I SISAB:s fastigheter finns också 27 hyreskontrakt för friskolor samt statliga/andra kommuners skolor, 72 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, bruksarea (BRA). Ej uthyrda lokaler utgör knappt en procent. Av totalytan har bolaget hyrt in 68 paviljonger omfattande cirka 54 000 kvm samt övriga lokaler om cirka 23 000 kvm. Bolag inom koncernen, Stockholms Stadshus AB, hyr drygt en procent.

Den förvaltande organisationen inom bolaget är uppdelad i två affärsområden. En för grundskola och gymnasium som förvaltar cirka 82 procent av arean med cirka 200 skolor samt en för förskola och paviljong vilka förvaltar 15 procent av arean med cirka 340 förskolor.

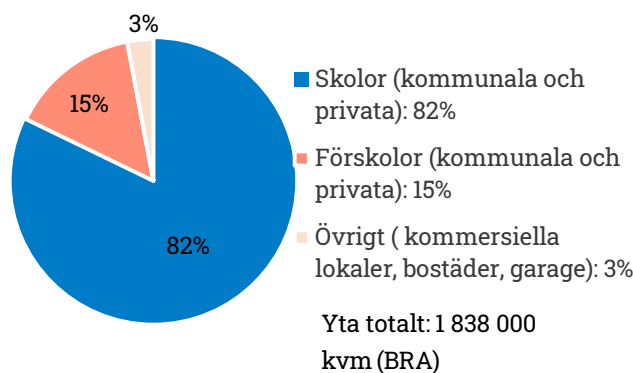
Med hållbara och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer.

SISAB strävar efter att i alla lägen kostnadseffektivt och med hög kvalitet kunna leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig – mest skola och förskola för pengarna.



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 14 mnkr (-53 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 3 425 mnkr (3 441 mnkr). Minskningen jämfört med föregående år är bland annat hänförlig till färre hyresgästanpassningar som vidarefaktureras.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 824 mnkr (848 mnkr). Merparten av minskningen är kopplad till minskade 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.

Reparationer och hyresgästanpassningar för året uppgår till 537 mnkr (544 mnkr).

De administrativa kostnaderna inklusive personal uppgår totalt till 356 mnkr (334 mnkr), varav personalkostnader utgör 252 mnkr (251 mnkr). Övriga administrativa kostnader, 104 mnkr (83 mnkr), är i jämförelse med föregående år högre vilket beror bland annat på ökade konsultkostnader för utvecklad ekonomistyrning, kvalitetssäkring av ritningar samt digitalisering av material.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 1 062 mnkr (1 030 mnkr). De ökade avskrivningarna är en följd av bolagets färdigställande av projekt under de senaste åren.

Bolagets finansiella nettokostnader uppgår till 509 mnkr (528 mnkr).

Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhetsredovisning med referens till Global Reporting Initiative samt i enlighet med 6 kap. 11 § årsredovisningslagen (1995:1554). SISAB har valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisor samtidigt som årsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen finns på [sisab.se](https://www.sisab.se).

Fastigheternas värde

SISAB:s fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 19 123 mnkr (18 921 mnkr). Bedömt värde utifrån en avkastningsmetod baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden uppgår till 30 124 mnkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Bolaget har under året beslutat om överlåtelse av åtta fastigheter, varav två fastigheter har överlåtits under 2025. Dessa fastigheter är Kämpinge 2 i stadsdelsnämndsområde Järva och Stänkskärmen 26 i stadsdelsnämndsområde Enskede-Årsta-Vantör. Under året realiserades också försäljningen av Tjärdalen 7 i stadsdelsnämndsområde Enskede-Årsta-

Vantör som beslutades i december 2024. Därutöver har bolaget sålt ett idrottstält, som tidigare har stått på Johannes skola i stadsdelsnämndsområde Norra innerstaden.

Investeringar

Den totala investeringen i ny-, till- och ombyggnationer för året var 1 223 mnkr (1 170 mnkr), se närmare not 14. Årets tre största investeringsprojekt utgjordes av Betty Pettersson, Grimstaskolan och Slättgårdsskolan.

SISAB har under 2025 fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som lanserades 2012 i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet. SISAB har nu totalt 25 stycken Framtidens förskola, varav två färdigställdes under 2025 där en ligger i Skärholmen och en i Bagarmossen. SISAB har under året utfört klimatberäkningar av konceptet Framtidens förskola inför kommande klimatoptimering. Under sommaren genomfördes årets skolgårdsprojekt vid fem olika fastigheter.



Totala investering i ny-, till- och ombyggnation var 1 223 mnkr

Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 18 433 mnkr (18 427 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,7 procent (2,8 procent).

Förväntningar avseende framtida utveckling

Prognos över kommande elevutveckling sjunker och SISAB har därför stärkt det proaktiva arbetet för att kunna möta en vikande efterfråga. Ett aktivt arbete bedrivs kring att identifiera eventuella nödvändiga förändringar i samverkansprocesser, alternativ användning av vakanta fastigheter samt en planering för att kunna skala upp underhållet på befintliga fastigheter.

SISAB har under 2025 därför stärkt fokus på underhållsplanering för att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Ett vikande elevunderlag skapar kapacitet för evakueringar, i eget fastighetsbestånd vilket underlättar renovering och ombyggnation. Bolagets underhållsstrategi ger inriktning där personsäkerheten går först följt av klimatskal och eventuella myndighetsanmärkningar.

I samarbete med utbildningsnämnden har bolaget levererat en gemensam upprustningsplan med tillhörande arbetssätt, i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning och för att skapa en proaktiv evakueringsplanering.



SISAB fortsätter att delta i olika säkerhetssamarbeten för en olycksfri byggbransch och för att motverka välfärdsbrott

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 säkerställer bolaget dessa förutsättningar. 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. Arbetet med den interna kontrollen har inte identifierat några allvarliga brister. De avvikelser som noterats bedöms som begränsade. Sammantaget bedöms den interna kontrollen vara god. Bolagets styrelse utvärderar årligen systemet för styrning,

uppföljning och kontroll och erhåller information om olika kontrollåtgärder, samt övriga aktiviteter hänförliga till arbetet med internkontroll. Inom bolaget finns särskilda internkontrollsansvariga på varje avdelning samt en central internkontrollfunktion.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiering och ränterisk

SISAB är beroende av extern finansiering för att kunna genomföra investeringar i främst större till- och ombyggnationsåtgärder. Att huvuddelen av bolagets intäkter direkt och/eller indirekt kommer från Stockholms stad ger en lägre finansiell risk kombinerat med att all finansiering samordnas via moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad och upplåning sker uteslutande via Stockholms stad som därmed ytterst säkerställer bolagets finansiering.

Hyresintäkter

Hyrorna är den 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 principer.

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

Efterfrågan på framtida nya skolor och förskolor har under 2025 fortsatt minskat beroende på vikande elevantalsprognoser.

Uthyrningsgraden antas fortfarande som samlat hög, dock har risken för större vakanser inom befintliga fastighetsinnehav ökat.

Effektivt lokalutnyttjande – en gemensam fråga

Till följd av vikande antal barn och elever enligt Stockholms stads befolkningsprognos finns en riskutmaning framåt kring lokalutnyttjandet,

vilket kräver en ökad samverkan och ett proaktivt arbete.

Detta avser särskilt fastigheter där beslut om framtida användning ligger utanför SISAB:s mandat. Det skapar osäkerhet kring hur fastigheterna ska hanteras vilket kan leda till fördröjda beslut, samt minskade möjligheter att proaktivt kunna lösa vakanser.

SISAB har dock för närvarande ett mindre antal vakanser i förhållande till bolagets totala fastighetsportfölj. Mot bakgrund av en generell trend med fler vakanta fastigheter och långa vakanstider har bolaget under året sett över arbetsprocessen kring vakanta lokaler. Syftet är att minska tomställning ur ett hållbarhets-, trygghets- och kostnadseffektivt perspektiv. Den interna processen syftar till att schematiskt beskriva ett processflöde hur SISAB bör arbeta med att minska vakanstiden och antalet vakanta lokaler, men också beskriva funktioner med tillhörande ansvar samt aktiviteter.

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 kunna bibehållas. SISAB arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Ett utvecklingsarbete kring systematisering har fortsatt under 2025. Bolaget strävar efter att nyttja resurserna på mest effektiva sätt. Energieffektivisering är exempel på ett område som bolaget löpande prioriterar vilket också motverkar risken för höjda kostnader.

Långtidsplanerat underhåll återspeglar 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 kostnads- effektivt ur ett kommunkoncernperspektiv.



SISAB strävar efter att uppnå den lägsta livscykelkostnaden för underhåll på bolagets byggnader

Trygga och säkra fastigheter har hög prioritet

SISAB för en kontinuerlig dialog med bolagets hyresgäster, bevakningsbolag och andra aktörer kring det förebyggande arbetet. SISAB arbetar därutöver med systematiskt brandskyddsarbete, i enlighet med Lagen om skydd mot olyckor. SISAB har bland annat inventerat alla skol- och förskolefastigheter avseende brandskydd och alla brister som upptäcks åtgärdas i prioritetsordning. Som medlem i branschorganisationen Håll Nollan har bolaget kommit överens om ett gemensamt arbets sätt för byggherrar. Genom delaktighet och engagemang vill SISAB därigenom bidra till, och skapa förutsättningar för, en säkrare arbetsmiljö på bolagets alla byggarbetsplatser. SISAB deltog 2025 för sjätte året i rad i en särskild säkerhetspush för att påminna om att arbetsmiljö och säkerhet ska vara en naturlig del i allt SISAB gör.

Det förebyggande arbetet är särskilt viktigt för att motverka välfärdsbrott och skadegörelse som kan medföra en förhöjd risk för att SISAB:s fastigheter utsätts för olovlig verksamhet eller skadegörelse. Förekomster som medför en förhöjd risk för att SISAB:s fastigheter utsätts för olovlig verksamhet eller skadegörelse, vilket i förlängningen leder det till ökad otrygghet och ökade kostnader. Det förebyggande arbetet blir särskilt viktigt i de fall fastigheter är tomställda. Stort fokus har de senaste åren legat på att förbättra hur bolagets hyresgäster upplever att SISAB agerar vid serviceanmälningar i fastigheterna. Med en tydligare avtalsuppföljning ökar styrningen på att arbeten utförs i tid och att hyresgästerna får besked innan besök, leverantören ska presentera sig och lämna platsen snygg och ren.

Hjorthagens
skola
100 år



Stockholms
stad

Hjorthagens skola – 100 år. SISAB bevarar och utvecklar Stockholms utbildningshistoria. SISAB underhåller hållbart för minskad klimatpåverkan och för att bevara Stockholms utbildningshistoria och samtidigt erbjuda moderna lösningar för verksamheternas behov. En viktig del i SISAB:s bidrag är att bibehålla fastigheternas värde och funktion över tid.

Rörelseintäkter, mnkr	3 425	3 441	3 281	2 928	2 736
Rörelseresultat, mnkr	523	475	449	194	112
Resultat efter finansnetto, mnkr	14	-53	37	39	3
Avkastning totalt kapital, %	3	2	2	1	1
Soliditet, %	3	3	4	4	4
Räntetäckningsgrad, ggr	1	1	1	1	1
Balansomslutning, mnkr	20 662	20 606	20 564	20 488	19 882
Investeringar, mnkr	1 250	1 243	1 201	1 805	2 026
Avskrivningar, mnkr	-1 062	-1 030	-994	-963	-943
Medelantal årsarbetare	257	257	268	272	279

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)	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 562	10 000	478 072	-113 727	426 907
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-113 727	113 727	-
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter:		-1 598		1 598		-
Årets resultat:					-6 460	-6 460
Belopp vid årets utgång	50 000	964	10 000	365 943	-6 460	420 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	365 942 860
årets resultat	-6 460 060
	359 482 800
disponeras så att i ny räkning överföres	359 482 800

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

RESULTATRÄKNING			
(tkr)	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 3	3 244 161	3 211 311
Aktiverat arbete för egen räkning		27 878	33 940
Övriga förvaltningsintäkter		153 185	195 416
Nettoomsättning		3 425 223	3 440 666
RÖRELSENS KOSTNADER	3		
Driftskostnader	4	-823 779	-848 191
Tomträttsavgälder		-188 880	-185 202
Reparation och hyresgästanpassningar		-537 252	-544 375
Fastighetsadministration	5, 6	-342 703	-320 216
Driftsöverskott		1 532 608	1 542 682
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-1 044 829	-1 029 505
Bruttoresultat		487 779	513 177
Central administration	5	-13 495	-14 235
Resultat från utrangering samt avyttring av fastigheter		48 623	-23 737
Rörelseresultat		522 907	475 205
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		587	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-509 101	-528 836
		-508 514	-528 447
Resultat efter finansiella poster		14 393	-53 242
Bokslutsdispositioner	9	-3 428	-62 922
Resultat före skatt		10 965	-116 164
Skatt på årets resultat	10	-17 425	2 437
ÅRETS RESULTAT		-6 460	-113 727

BALANSRÄKNING			
(tkr)	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	964	2 562
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	19 122 720	18 921 059
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	10 710	6 310
Pågående nyanläggningar	14	1 250 758	1 318 571
		20 384 188	20 245 940
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15-16	100	100
Uppskjuten skattefordran	10	23 926	36 521
		24 026	36 621
Summa anläggningstillgångar		20 409 179	20 285 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 326	1 014
Fordringar hos koncernföretag		64 400	54 382
Aktuella skattefordringar		3 230	8 059
Övriga fordringar		2 399	19 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	181 293	238 238
		252 648	320 842
Summa omsättningstillgångar		252 648	320 842
SUMMA TILLGÅNGAR		20 661 827	20 605 965

BALANSRÄKNING			
(tkr)	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Fond för utvecklingsutgifter		964	2 562
		60 964	62 562
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	19	365 943	478 072
Årets resultat		-6 460	-113 727
		359 483	364 345
Summa eget kapital			
		420 447	426 907
Obeskattade reserver			
	20	362 418	358 990
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	3 423	4 113
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		438 405	425 404
Skulder till koncernföretag		8 247	50 279
Skulder till Stockholms stad	22	18 432 580	18 427 332
Övriga skulder		72 639	7 771
Förskott från kunder		45 988	44 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	877 680	860 579
Summa kortfristiga skulder			
		19 875 539	19 815 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		20 661 827	20 605 965

KASSAFLÖDESANALYS			
(tkr)	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	24	14 393	-53 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	995 971	1 052 915
Betald skatt		0	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 010 364	999 479
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		120 214	-12 458
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-2 969	35 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 127 609	1 022 350
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 222 786	-1 169 823
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		89 929	5 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 132 857	-1 164 574
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit	22	5 248	142 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 248	142 224
Årets kassaflöde			
		–	–
Likvida medel vid årets början			
		–	–
Likvida medel vid årets slut			
		–	–

RESPEKT

NYFIKENHET

GLÄDJE

TRYGGHET

LEK

ÄVENTYR

Skyltar på förskolan Blomsterkungens gård.
SISAB förvaltar utbildningsmiljöer utifrån trygghet och stockholmarnas behov i fokus.

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 Stockholms 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

Hysesintäkter 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-regelverket. 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 fastighetskomponenter 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 Stockholms 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. Stockholms 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 stadsdelsnämnderna hyresgäst i merparten av bolagets skollokaler. Nämnderna betalar lokalhyra för respektive lokal. Därutöver tillkommer ersättning för av nämnderna beställda hyresgästpassningar.

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 obekvämt 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 förvaltningsfastigheter 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 3 244 161 tkr (3 211 311 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	3 258 299	3 225 510
Senare än ett år men inom fem år	13 014 578	12 654 691
Senare än fem år	9 499 570	9 058 242
	25 772 447	24 938 443

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

	2025	2024
Inköp	16 %	18 %
Försäljningar	92 %	93 %

Not 4 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 188 986 tkr (185 945 tkr).

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

	2025	2024
Inom ett år	171 914	193 161
Senare än ett år men inom fem år	489 135	473 271
Senare än fem år	991 880	1 060 067
	1 652 929	1 726 499

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

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	124	122
Män	133	135
	257	257
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 114	1 984
Övriga anställda	167 965	165 974
	170 079	167 958
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	954	1 089
Pensionskostnader för övriga anställda	18 921	20 358
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	52 377	52 062
	72 252	73 509
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	242 331	241 467
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande och tidigare verkställande direktörer	3 423	4 113
	3 423	4 113
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	75 %	67 %
Andel män i styrelsen	25 %	33 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	63 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	38 %	38 %

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	2025	2024
Revisionsuppdrag	858	752
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	80	8
Övriga tjänster	81	62
	1 019	822

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 598	-1 598
Förvaltningsfastigheter	-1 057 287	-1 026 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 444	-1 852
	-1 062 329	-1 029 505
Återförda nedskrivningar		
Saxofonisten 1, Gårdstigen 1, Gröndalsstugan	1 900	0
Skolfilmen 1, Trollesundsvägen 55	10 800	0
Tumultet 1, Tumultgränd 69, Tumultet	5 800	0
	18 500	0
Nedskrivningar		
Bostadslotteriet 8, Nyängsvägen 1, Äppelviken	-1 000	0
	-1 000	0
Summa avskrivningar och nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-1 044 829	-1 029 505

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till Stockholms stad	-509 005	-528 739
Övriga räntekostnader	-96	-98
	-509 101	-528 837

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms stads finansavdelning.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	-3 428	-62 922
	-3 428	-62 922

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 897	-1 066
Justering avseende tidigare år	1 066	-160
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-12 594	3 663
Totalt redovisad skatt	-17 425	2 437

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 965		-116 164
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 259	20,6	23 930
Ej avdragsgilla kostnader		-366		-103
Ej skattepliktiga intäkter		3 897		114
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning		-17 965		-20 787
Skattemässig effekt av försäljning och köp fastighet		0		-4 220
Aktuell skatt tidigare perioder		-1066		-160
Övrigt		334		3 663
Redovisad effektiv skatt	158,91	-17 425	2,10	2 437

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 469	35 469
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 469	35 469
Ingående avskrivningar	-32 907	-31 309
Årets avskrivningar	-1 598	-1 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 505	-32 907
Utgående redovisat värde	964	2 562

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 822 123	31 070 858
Försäljningar/utrangeringar	-128 262	-62 411
Omklassificeringar	1 282 602	1 813 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 976 463	32 822 123
Ingående avskrivningar	-13 863 664	-12 871 035
Försäljningar/utrangeringar	87 109	33 427
Årets avskrivningar	-1 057 287	-1 026 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 833 842	-13 863 664
Ingående nedskrivningar	-37 401	-37 401
Återförda nedskrivningar	18 500	0
Årets nedskrivningar	-1 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 901	-37 401
Utgående redovisat värde	19 122 720	18 921 059
Taxeringsvärden byggnader	24 435	21 841
Taxeringsvärden mark	38 334	35 634
	62 769	57 475
Verkligt värde	30 124 222	30 408 959

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 9,01 procent kalkylränta samt 2 procent inflation.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 968	276 643
Försäljningar/utrangeringar	-3 800	-2
Omklassificeringar	7 996	7 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 164	283 968
Ingående avskrivningar	-277 658	-275 806
Försäljningar/utrangeringar	3 647	0
Årets avskrivningar	-3 444	-1 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 454	-277 658
Utgående redovisat värde	10 710	6 310

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 318 571	1 969 750
Omklassificeringar	-1 290 598	-1 821 003
Investeringar	1 250 042	1 243 527
Vilande moms	-27 256	-73 704
	1 250 758	1 318 571

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 16 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Resultat
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	1
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	27 473
				100	27 474

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 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträtsavgälder	47 226	45 034
Försäkringsersättning	8 079	36 650
Övriga poster	125 988	156 554
	181 293	238 238

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	365 942 860
årets förlust	-6 460 060
	359 482 800
disponeras så att i ny räkning överföres	359 482 800

Not 20 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	362 418	358 990
	362 418	358 990
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	74 658	73 952

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

Not 21 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	4 113	4 603
Årets avsättningar	-690	-490
	3 423	4 113
Härav tryggt enligt Tryggandelagen	3 423	4 113

Not 22 Skulder till Stockholms stad

	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i noten:		
Skuld på koncernkonto	18 432 580	18 427 332
	18 432 580	18 427 332

SISAB har ett koncernkonto via Stockholms stad. SISAB har en limit på 22 500 mnkr (21 300 mnkr) på koncernkontot.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	805 640	762 341
Personalrelaterade interimsposter	19 009	18 594
Övriga poster	53 031	79 644
	877 680	860 579

Not 24 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	587	389
Erlagd ränta	-509 101	-528 836
	-508 514	-528 447

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 062 329	1 029 505
Avsättningar	-690	-490
Förändring semesterlöneskuld	455	163
Återförd nedskrivning	-18 500	0
Nedskrivning	1 000	0
Resultat av försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	-48 623	23 737
	995 971	1 052 915

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 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.

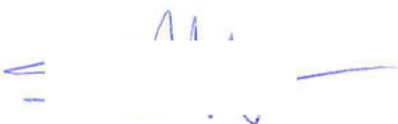
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 mars 2026.


Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 17 mars 2026.



Emilia Bjuggren
Ordförande


Emilie Fors
Vice ordförande


Svante Haggren
Ledamot



Tina Kratz
Ledamot


Andréa Hedin
Ledamot


Ebba Agerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Ernst & Young AB


Camilla Norell
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9 - 33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 8 samt 36-37. 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 fortsatt 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.



Shape the future
with confidence

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2026-03-17

Ernst & Young AB


Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Till årsstämman
Skolfastigheter i Stockholm AB
556034-8970

Till kommunfullmäktige
för kännedom

Granskningsrapport för Skolfastigheter i Stockholm AB år 2025

Jag, av kommunfullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Skolfastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2025.

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 kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattning av utförd granskning har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse och vd.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunfullmäktiges 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 i huvudsak har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Stockholm 2026-03-17

Kristina Henriksson Rimbarck
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor