



Vår vision

Ledande inom utbildningsmiljöer

Vår affärsidé

Med hållbarhet och smarta lösningar i trygga och inspirerande utbildningsmiljöer formar vi framtidens Stockholm och ger barn och ungdomar bästa möjliga start.

Våra värderingar

Affärsmässiga

kompetenta – kostnadsmedvetna – professionella

Ansvarstagande

pålitliga – hjälpsamma – målfokuserade

Engagerande

modiga – leveranssäkra – prestigelösa

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 2019.

2019 i korthet

TILLGODOSE ELEVPLATSER

5138

nya elevplatser skapades under året.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

86

Aktivt medskapandeindex steg med 1 från föregående år.

HÅLLBAR UPPHANDLING

Under året annonserade vi vårt första dynamiska inköpssystem (DIS).

ENERGI- OCH KLIMATSMART

1,5%

minskade energianvändningen i våra lokaler med.

BÄSTA MÖJLIGA START

En elev som lämnar gymnasieskolan kan ha spenderat så mycket som en femtedel av sitt liv i våra lokaler.



TRYGGHET

6000

lekredskap besiktigades under året.

STOR FÖR DE SMÅ

200 000

människor besöker dagligen våra fastigheter. Nästan 75% av dessa är elever.

NÖJD KUNDINDEX

67

Ägarförhållande och uppdrag

Utöver förvaltning av skolor och förskolor, som varit SISAB:s huvuduppdrag sedan bildandet 1991, arbetar bolaget aktivt med att skapa nya elevplatser. SISAB ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Stockholms stad. Tillsammans med hyresgästerna skapar SISAB trygga och inspirerande utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn för dagens och framtidens unga medborgare. I de fall lokaler eller fastigheter står tomma ska dessa förädlas eller säljas för att möjliggöra annan verksamhet. SISAB arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv.

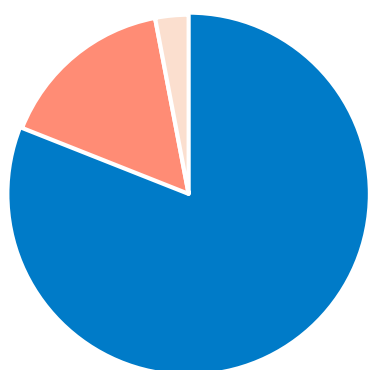
Fastighetsbeståndet

SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa återfinns på 661 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt. 339 av fastigheterna innehåller hyreskontrakt för kommunala förskolor, 205 kommunala grundskolor och 23 kommunala gymnasium. I SISAB:s fastigheter finns också 40 friskolor och 85 förskolor med privata aktörer och ett fåtal kommersiella lokaler, bostäder och garage. Den totala ytan inklusive paviljonger uppgick vid årsskiftet till cirka 1 871 000 kvm. 54 092 kvm var outhyrda, vilket motsvarar en vakansgrad på cirka 2,9 procent. Av totalytan har bolaget hyrt in ca 150 paviljonger omfattande ca 77 000 kvm samt övriga lokaler om ca 22 000 kvm. Stockholms stad hyr, via ramavtal för utbildningslokaler, 86,5 procent av ytan.

Bolagets fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 15 261 mnkr (13 473 mnkr).

”

Vakansgraden för 2019 uppgick till 2,9 procent.



Andel och yta

- Skolor (kommunala och privata): 81%
- Förskolor (kommunala och privata): 16%
- Övrigt: 3%

Yta totalt: 1 871 000 m² (BRA)

Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2019 enligt GRI Standards (GRI=Global Reporting Initiative) samt i linje med årsredovisningslagen (1995:1554).

Hållbarhetsredovisningen finns att läsa på sisab.se.

Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är, förutom skapandet av elevplatser i ett växande Stockholm, exempelvis miljöcertifiering av all nybyggnation enligt systemet Miljöbyggnad samt ett kontinuerligt trygghets- och säkerhetsarbete.

Under 2019 har även verktyg tagits fram för ekosystemtjänster samt sociala aspekter vid skolgårdar. Sedan tidigare arbetar SISAB utifrån vilka material och växter som håller bäst för en långsiktigt trygg och stimulerande skolgård.

SISAB:s digitala nyckelskåp för entreprenörer har även drastiskt minskat bilåkandet i Stockholm. Sedan starten för två år sedan har 54 000 nyckelutlämningar kunnat utföras direkt på plats, utan en "omväg" via SISAB:s huvudkontor.

Investeringar

Under 2019 har arbetet med att förse Stockholms barn och unga med utbildningsmiljöer fortsatt i hög takt. Målet för 2019 var en ökning med 5000 elevplatser och totalt levererades 5 138 elevplatser. En betydande andel av dessa kom i samband med öppnandet av Sjöviksskolan i Årstadal, 1200 elevplatser och Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden, 900 elevplatser.

Den totala investeringen i ny- och tillbyggnationer för året var 2 282 mnkr (2 385 mnkr). Årets största investeringsprojekt var en ventilationsombyggnad i Östra Reals gymnasium, nybyggnation av Sjöviksskolan och en om- och tillbyggnad av Enskedefältets skola.

SISAB har under året fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som har kommit att bli en efterfrågad produkt i många stadsdelar. Framtidens förskola lanserades 2014 i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor i Stockholms stad. Totalt har SISAB uppfört 15 stycken "Framtidens förskola" och 19 stycken är under genomförande eller i planeringsstadiet. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet. De kan produceras på kort tid och personalen kan innan projektet start besöka en färdig 5-, 6- eller 8-avdelningars förskola vilket skapar en tydlighet och rätt förväntningar. 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. Under året invigdes förskolan Humlan i Årsta, det är den första förskolan inom Stockholms stad som byggs med passivhusteknik.

”

Framtidens förskola finns nu på 15 ställen runt om i staden. Och 19 ytterligare är på gång.

Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 16 348 mnkr (14 745 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 0,83 procent (1,01 procent).

Verksamhet och resultat

Rörelseresultatet från den löpande verksamheten uppgår till 166 mnkr (169 mnkr). Räntenettet är -135 mnkr (-146 mnkr). Resultat efter finansnetto uppgår till 31 mnkr (23 mnkr).

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 712 mnkr (639 mnkr). Ökningen beror främst på ökade kostnader för inhyrda lokaler samt paviljonghyror. Jämfört med föregående år har SISAB minskat den totala energianvändningen, vilket har både stor ekonomisk och miljömässig påverkan. Reparationer och hyresgäst Anpassningar för 2019 uppgår till 496 mnkr (511 mnkr).

Personalkostnaderna uppgår till 212 mnkr (193 mnkr). Ökningen beror främst på utökning av organisationen till följd av bolagets höga investeringsvolym.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 791 mnkr (693 mnkr). De högre avskrivningarna är en följd av bolagets höga investeringsnivåer samt färdigställande av projekt de senaste åren.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på utbildningsmiljöer för såväl skola som förskola. Den redan höga investeringsnivån förväntas öka ytterligare de kommande åren.

Fram till år 2022 planeras minst ett 50-tal nya förskolor - varav flertalet ersätter äldre förskolor - och ett 40-tal nya skolor varav de flesta är tillkommande byggnader till befintliga skolor i SISAB:s bestånd eller renoveringar som ger nya elevplatser. Helt nya skolor är Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden och Sjöviksskolan i Årstadal som färdigställdes under 2019.

Under 2019 har SISAB fortsatt sitt arbete med artificiell intelligens (AI) och fastighetsstyrning. Under året har 350 000 kvadratmeter inom bolagets utbildningsmiljöer börjat styras av algoritmer. På sikt kan alla SISAB:s drygt 600 utbildningsmiljöer ha en digital tvilling. I den räknar datorn fram oändligt många kombinationer för styrning, med utgångspunkt från de mätvärden som har levererats in. Resultatet ska bli en optimal styrning för driftoptimering att säkerställa den komfort som ska finnas på skolorna till lägsta energikostnad.

I december 2017 togs genomförandebeslut i SISAB:s styrelse för att gå vidare med två nya byggnadskoncept: SISAB UPP och SISAB PLUS.

SISAB UPP är ett flexibelt och snabbt koncept för uppgradering av mindre förskolor från 1960- och fram till 80-talet där byggnad och tekniska system har nått sin fulla livslängd. På samma gång uppgraderas standarden i byggnaden och ofta finns möjlighet att tillskapa fler elevplatser på samma tomt. I slutet av 2018 flyttade verksamheten in i den första förskolan efter att projektet slutförts på mindre än 23 veckor. I SISAB:s bestånd finns fler än 200 förskolor som kan omfattas av SISAB UPP.

Det andra konceptet, SISAB PLUS, är ett komplement till befintliga skolor som har möjlighet till ökad kapacitet i funktioner som exempelvis matsal och idrott. Byggnaden rymmer omkring 240-300 elever och uppförs nu på två platser i Stockholm. På Sturebyskolan togs första spadtaget i slutet av



SISAB UPP och SISAB PLUS är två nya konceptbyggnader som lanserades under 2019.

november och byggnaden är redo för att ta emot Sturebyskolans elever och personal under vårterminen 2021.

SISAB har under 2019 ingått avtal om att sälja 23 skolfastigheter till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Styrelsen tog beslut om försäljningen vid sitt styrelsemöte den 6 november 2019. Tillträde sker under första kvartalet 2020, villkorat av att kommunfullmäktige i Stockholms kommun godkänner transaktionen genom beslut 2020 som vinner laga kraft.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Ränterisk

Förändring i räntenivåer kan leda till högre räntekostnader för SISAB till följd av stora låneskulder. De senaste åren har räntorna varit låga och höjda räntenivåer skulle påverka SISAB:s resultat väsentligt.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har tillämpat det nya regelverket från och med år 2014 och för inkomståren 2014-2016 fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Stockholms stad och koncernen Stockholms Stadshus AB har sedan beslutet sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. SISAB har yrkat att koncerninterna räntekostnader är avdragsgilla i lämnade deklARATIONER som avser inkomståren 2014-2018 och har sedan tidigare reserverat kostnader för dessa år i linje med Skatteverkets beslut. Vad avser bokslut 2019 har SISAB bedömt samtliga räntekostnader som avdragsgilla i enlighet med den nya lagstiftning för avdragsbegränsning av räntor som gäller fr.o.m. år 2019.

Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomståren 2014-2015 vill SISAB få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens och kammarrättens domar varit i linje med Skatteverkets beslut planerar bolaget att överklaga kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen.

FLERÅRSÖVERSIKT (mnkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter, mnkr	2 581	2 408	2 252	2 194	2 167
Rörelseresultat, mnkr	166	169	194	179	216
Resultat efter finansnetto, mnkr	31	23	38	15	10
Avkastning totalt kapital, %	1	1	1	1	2
Soliditet, %	2	2	2	2	3
Räntetäckningsgrad, ggr	1	1	1	1	1
Balansomslutning, mnkr	17 882	16 305	14 541	13 283	11 978
Investeringar, mnkr	2 282	2 385	1 887	1 885	1 461
Avskrivningar, mnkr	-791	-693	-610	-603	-514
Medelantal årsarbetare	255	227	204	182	169

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)	Aktie- kapital	Fond för utveckling savgifter	Reserv- fond	Balansera t resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	20 107	10 000	209 854	121	290 082
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				121	-121	-
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter:		-5 496		5 496	-	-
Årets resultat:					28 269	28 269
Belopp vid årets utgång	50 000	14 611	10 000	215 471	28 269	318 351

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	215 471 164
årets vinst	28 269 480
	243 740 644
disponeras så att i ny räkning överföres	243 740 644

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

RESULTATRÄKNING (tkr)	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	2 416 911	2 286 778
Övriga förvaltningsintäkter		163 978	120 977
Nettoomsättning		2 580 889	2 407 755
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	4	-711 980	-638 874
Tomträttsavgälder		-110 973	-106 271
Reparation och hyresgästanpassningar		-496 133	-510 917
Fastighetsadministration	5, 6	-277 468	-262 025
Driftsöverskott		984 335	889 668
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-784 009	-687 988
Bruttoresultat		200 326	201 680
Central administration	5	-16 459	-15 675
Resultat vid avyttring av fastigheter		-17 916	-17 157
Rörelseresultat		165 951	168 848
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		137	175
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-135 548	-145 598
Resultat efter finansiella poster		30 540	23 425
Bokslutsdispositioner	9	4 682	–
Resultat före skatt		35 222	23 425
Skatt på årets resultat	10	-6 953	-23 304
Årets resultat		28 269	121

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	14 611	20 107
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	15 245 524	13 455 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	15 171	17 403
Pågående nyanläggningar	14	2 293 036	2 514 228
		17 553 731	15 987 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	50	–
Uppskjuten skattefordran	10	30 404	34 610
		30 454	34 610
Summa anläggningstillgångar		17 598 796	16 041 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		923	1 352
Fordringar hos koncernföretag		136 003	118 236
Aktuella skattefordringar		6 370	–
Övriga fordringar		11 975	17 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	127 556	125 914
		282 827	263 397
Summa omsättningstillgångar		282 827	263 397
SUMMA TILLGÅNGAR		17 881 623	16 305 384

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Fond för utvecklingsutgifter		14 611	20 107
		74 611	80 107
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst eller förlust		215 471	209 854
Årets resultat		28 269	121
		243 740	209 975
Summa eget kapital		318 351	290 082
Obeskattade reserver	20	106 499	71 581
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	3 541	3 279
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		471 831	473 864
Skulder till koncernföretag		9 277	15 141
Skulder till Stockholms Stad	22	16 347 872	14 744 904
Aktuella skatteskulder		–	32 100
Övriga skulder		3 548	52 223
Förskott från kunder		7 759	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	612 945	622 210
Summa kortfristiga skulder		17 453 232	15 940 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 881 623	16 305 384

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	24	30 540	23 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	802 558	703 175
Betald skatt		-41 217	-26 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		791 881	700 464
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-17 682	-105 368
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-7 423	508 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		766 776	1 103 757
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–	-3 915
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 369 694	-2 411 858
Investeringar i finansiella tillgångar		-50	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 369 744	-2 415 773
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit	22	1 602 968	1 312 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 602 968	1 312 016
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		–	–
Likvida medel vid årets slut		–	–

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

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 företaget 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 anläggningstillgångarna 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
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 redovisningstillfället 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 netto redovisas 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 med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2§ punkt 1 utav moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Stockholm Stadshus AB konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern. Stockholms stads kommunkoncern 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 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 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.

Medarbetare som bedöms ha behov i tjänsten av bil erbjuds att få tillgång till bil. 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.

Värdet förändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Företaget 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 2 416 911 tkr (2 286 778 tkr).

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

	2019	2018
Inom ett år	2 440 250	2 187 743
Senare än ett år men inom fem år	9 131 217	7 745 653
Senare än fem år	5 132 651	4 677 129
	16 704 118	14 610 525

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

	2019	2018
Inköp	14 %	14 %
Försäljningar	87 %	86 %

Not 4 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 197 703 tkr (138 532 tkr).

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

	2019	2018
Inom ett år	185 807	170 080
Senare än ett år men inom fem år	488 442	408 597
Senare än fem år	975 617	1 110 162
	1 649 866	1 688 839

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

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	109	98
Män	146	129
	255	227
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 894	1 766
Övriga anställda	138 198	125 543
	140 092	127 309
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	714	623
Pensionskostnader för övriga anställda	14 636	13 044
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	43 293	39 631
	58 643	53 298
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	198 735	180 607
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	3 724	3 316
	3 724	3 316
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	80 %	17 %
Andel män i styrelsen	20 %	83 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	44 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	56 %	67 %

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	2019	2018
Revisionsuppdrag	647	331
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	103	170
Skatterådgivning	26	–
Övriga tjänster	58	–
	834	501

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	-5 496	-4 953
Förvaltningsfastigheter	-781 466	-687 364
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 832	-671
	-790 794	-692 988
Återförda nedskrivningar		
Kvarnpigan 2	2 100	3 000
Såskoppen 1	3 685	1 000
Tingfast 38	–	1 000
Björinge 2	1 000	–
	6 785	5 000
Summa avskrivningar och återförda nedskrivningar	-784 009	-687 988

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till Stockholms Stad	-133 270	-144 989
Övriga räntekostnader	-2 278	-609
	-135 548	-145 598

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms Stads finansavdelning.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Mottagna koncernbidrag	39 600	–
Förändring av överavskrivningar	-34 918	–
	4 682	0

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–	-8 285
Justering avseende tidigare år	–	1 121
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-4 207	-408
Skatt ränteavdrag tidigare år	-2 746	-3 930
Skatt ränteavdrag	–	-11 802
Totalt redovisad skatt	-6 953	-23 304

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	PROCENT	BELOPP	PROCENT	BELOPP
Redovisat resultat före skatt		35 222		23 425
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-7 538	22,00	-5 154
Ej avdragsgilla kostnader		-529		-660
Ej skattepliktiga intäkter		1 499		1 145
Ränteavdragsbegränsning tidigare år		-2 747		-3 930
Ränteavdragsbegränsning innevarande år		0		-11 802
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader		0		-4 024
Aktuell skatt tidigare perioder		0		1 121
Övrigt		2 362		0
Redovisad effektiv skatt	19,74	-6 953	99,48	-23 304

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	27 480	23 565
Omklassificeringar	0	3 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 480	27 480
Ingående avskrivningar	-7 373	-2 420
Årets avskrivningar	-5 496	-4 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 869	-7 373
Utgående redovisat värde	14 611	20 107

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 474 614	20 608 657
Inköp	–	24 714
Försäljningar/utrangeringar	-59 911	-35 194
Omklassificeringar	2 589 282	1 876 437
Omklassificeringar pågående nyanläggningar		–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 003 985	22 474 614
Ingående avskrivningar	-8 969 891	-8 299 306
Försäljningar/utrangeringar	35 194	16 778
Omklassificeringar		–
Årets avskrivningar	-781 466	-687 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 716 163	-8 969 891
Ingående nedskrivningar	-49 083	-54 083
Återförda nedskrivningar	6 785	5 000
Återförda nedskrivningar p.g.a. försäljning/rivning		–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42 298	-49 083
Utgående redovisat värde	15 245 524	13 455 640
Taxeringsvärden byggnader	13 933	13 775
Taxeringsvärden mark	22 644	20 675
	36 577	34 450
Verkligt värde	23 728 427	20 844 583

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% kalkylränta samt 2% inflation.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 859	304 371
Inköp	1 599	17 822
Försäljningar/utrangeringar	-12 256	-3 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 202	318 859
Ingående avskrivningar	-301 456	-304 037
Försäljningar/utrangeringar	12 257	3 252
Årets avskrivningar	-3 832	-671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 031	-301 456
Utgående redovisat värde	15 171	17 403

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 514 227	2 020 000
Omklassificeringar	-2 590 884	-1 918 973
Investeringar	2 281 669	2 385 194
Vilande moms	88 025	28 006
	2 293 037	2 514 227

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Inköp	50	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	–
Utgående redovisat värde	50	–

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ajerf Fastigheter i Stockholm AB	100	50 000	50
			50

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Ajerf Fastigheter i Stockholm AB	559217-9187	Stockholm	50	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgälder	27 506	26 847
Försäkringsersättning	5 000	10 520
Övriga poster	95 050	88 547
	127 556	125 914

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	215 471 164
årets vinst	28 269 480
	243 740 644
disponeras så att i ny räkning överföres	243 740 644

Not 20 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar över plan	106 499	71 581
	106 499	71 581
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	22 791	15 318

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

Not 21 Avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	3 279	3 043
Årets avsättningar	262	236
	3 541	3 279
Härav tryggt enligt Tryggandelagen	3 541	3 279

Not 22 Skulder till Stockholm Stad

	2019-12-31	2018-12-31
Följande delkomponenter ingår i noten:		
Skuld på koncernkonto	16 347 872	14 744 904
	16 347 872	14 744 904

SISAB har ett koncernkonto via Stockholm Stad. SISAB har en limit på 18 300 mnkr (16 350 mnkr) på koncernkontot.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	560 364	557 548
Personalrelaterade interimsposter	13 968	12 822
Övriga poster	38 611	51 840
	612 943	622 210

Not 24 Räntor och utdelningar

	2019-12-31	2018-12-31
Erhållen ränta	137	175
Erlagd ränta	-135 548	-145 598
	-135 411	-145 423

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	790 794	692 988
Avsättningar	262	236
Förändring semesterlöneskuld	370	-2 205
Återförd nedskrivning	-6 785	-5 000
Utrangering av anläggningstillgångar	17 917	17 156
	802 558	703 175

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 företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm.

Stockholm 2020-

Peter Jönsson
Ordförande

Kadir Kasirga
Vice ordförande

Anna Cederschiöld
Ledamot

Emilie Fors
Ledamot

Cecilia Herrström
Ledamot

Claes Magnusson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

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 Aktiebolag SISAB för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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 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 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 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. 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. 



Building a better
working world

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 för Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 6 mars 2020

Ernst & Young AB

Daniel Öberg

Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB
Organisationsnummer 556034-8970

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Skolfastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2019.

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 3 mars 2020


[Redacted signature]
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor