



Hållbarhetsredovisning
2019

Läsanvisning

Detta är SISAB:s (Skolfastigheter i Stockholm AB) tredje hållbarhetsredovisning, upprättad enligt den globala rapporteringsstandarden Global Reporting Initiative, GRI, nivå Core för räkenskapsåret 2019.

Avsikten är att hållbarhetsredovisningen, tillsammans med SISAB:s årsredovisning och webbplats, ska möta intressenternas informationsbehov och ge en transparent bild av bolagets ekonomiska, miljömässiga och sociala arbete, utmaningar och resultat. Sex fokusområden beskrivs särskilt, dessa är framtagna i SISAB:s väsentlighetsanalys. Hållbarhetsredovisningen utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen.

Fotografier och illustrationer:

Omslag: Bobergsskolan, foto Mattias Hamrén
Sid 5: Claes Magnusson, foto Mattias Södermark
Sid 9: Värdekedja, illustration SISAB
Sid 19: Invigning av förskolan Humlan, foto SISAB
Sid 25: Paviljonger byggs, foto Expandia
Sid 30: Medarbetare på SISAB, foto PMAGI
Sid 36: Bobergsskolan, foto Mattias Hamrén
Sid 42: Invigning av käpphästarena, foto SISAB
Sid 44: Invigning av käpphästarena, foto SISAB
Sid 46: Nyckelskåp, foto SISAB
Sid 52: Energiagenterna, foto SISAB

Innehåll

VD har ordet	4
Detta är SISAB	7
Värdekedja	9
En del av Stockholms stad – mål och policy	11
Intressenter och viktiga frågor.....	13
Väsentlighetsanalys	14
Hållbar styrning.....	17
Stockholm växer – så möter vi behovet av nya elevplatser.....	20
Upphandling.....	26
SISAB och medarbetaren	31
SISAB och kunden	37
SISAB och samhället	43
Energi och klimat	47
Riskhantering	53
GRI-index	56
GRI-noter	62
Styrelsen om hållbarhetsredovisningen.....	67
Revisorns yttrande.....	68

VD har ordet

Tillsammans med hyresgästerna skapar SISAB trygga och inspirerande utbildningsmiljöer med kvalitet och sund ekonomi för dagens och framtidens barn och unga. Utöver förvaltning av utbildningsmiljöer arbetar bolaget aktivt med att skapa nya elevplatser.

Stockholms befolkning fortsätter att öka i en hög takt vilket gör att behovet av nya elevplatser är fortsatt hög. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Under de fyra senaste åren har SISAB levererat över 20 000 nya elevplatser till Stockholms barn och ungdomar. Även om bostadsmarknaden har bromsat upp har vi ett stort behov av nya elevplatser. Vissa projekt kommer troligen försenas med anledning av detta men vårt långsiktiga mål att nå 180 000 elevplatser år 2040 kvarstår.

Vår vision att vara "ledande inom utbildningsmiljöer" innebär ett långsiktigt arbete med att hela tiden följa samhällets utveckling och leverera utbildningsmiljöer som motsvarar våra kunders förväntningar. En av våra utmaningar är just nu att tillhandahålla lika bra miljöer i en byggnad från 1700-talet som i en helt nyproducerad skola. Samtidigt vill SISAB ta vara på digitaliseringens möjligheter och den digitala tekniken finns inom SISAB inbyggd på ett smart sätt i våra fastigheter. SISAB har ett avancerat system för drift och övervakning som föranlett cirka 60 studiebesök och föredrag under året. Tack vare cirka 16 000 sensorer - varav cirka 4000 tillkommit under 2019 - och realtidsuppkopplingen i systemet SISAB OnLine kan våra 600 fastigheter få en god inomhusmiljö samtidigt som vi driftoptimerar och sparar mycket energi. Digitaliseringen är på så sätt ett drivande verktyg för utveckling.

Vi delar med oss av vår kunskap. Energiagenterna som är ett fantastiskt lyckat hållbarhetsprojekt där vi lär 5-åringar att hushålla med våra resurser har nu spridit sig till fler kommuner. Med hjälp av lek, experiment och samarbete bidrar Energiagenterna till att minska energiförbrukningen i förskolemiljö. Under 2019 deltog nästan 1 600 barn fördelat på cirka 76 förskolor i Stockholm stad. På världsmiljödagen arrangerades återigen en energiagentfestival på Tekniska museet dit diplomerade Energiagenter var inbjudna. Sedan starten är antalet diplomerade barn cirka 5 700 stycken (inklusive 2019 års omgång av Energiagenterna).

Det lustfyllda lärandet ger barn och vuxna ett nytt förhållningssätt till energi- och miljöfrågor som de tar med sig genom livet och sprider till nära och kära. Tillsammans med förskolorna skapar vi handlingskraft och engagemang för en hållbar framtid.

Hållbara och miljövänliga utbildningsmiljöer är en ständigt aktuell fråga för oss. Vi eftersträvar att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön.

Sveriges mest lyckade koncept "Framtidens förskola" är ytterligare ett exempel på ett framgångsrikt hållbart projekt. Idag har vi levererat 15 färdiga



Hållbara och miljövänliga utbildningsmiljöer är en ständigt aktuell fråga för oss. Vi eftersträvar att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön.

och har över 19 på gång eller i planeringsskedet. Konceptet innebär en mycket god arbetsmiljö och ekonomi för verksamheten. De kan produceras på kort tid och personalen kan innan projektet besöka en färdig 5-, 6- eller 8-avdelningars förskola vilket skapar en tydlighet och rätt förväntningar.

Vi erbjuder ett viktigt och givande arbete i en stad där behovet av elevplatser ökar. För varje nyinflyttad, nyanländ och nyfödd behöver vi tänka på hur vi ska växa och bli fler som har den kompetens som krävs för att bygga och förvalta Stockholms skolmiljöer. Under året har 44 nya medarbetare börjat på SISAB. Trivseln på SISAB är mycket hög och för att säkerställa en god arbetsmiljö där varje individ känner sig behövd och kan utvecklas arbetar vi mycket med våra värderingar. Vi har en grupp som hela tiden arbetar för trivseln och göra värderingarna till en del av vår vardag.

Under 2019 utvecklade SISAB en ny utbildningsportal, vid namn SISAB Akademin. Portalen syftar till att samla en större del av medarbetarnas kompetensutveckling. Målet med utbildningsportalen är även en ökad möjlighet att lyfta medarbetare som föreläsare samt skapa interna karriärvägar. Under 2019 har även SISAB utsetts till Stockholms läns friskaste företag. Priset går till de arbetsgivare som lyckats bäst med att skapa en sund arbetsplats där medarbetarna mår bra och där jobbet är en bidragande faktor till hälsa och livskvalitet.

SISAB:s investeringsvolym uppgick till 2,3 mdkr under 2019. Vår investeringsvolym kommer fortsätta att öka och vi måste hela tiden anpassa organisationens kompetens och storlek efter vårt uppdrag. För att lyckas med att leverera alla nya projekt samtidigt som vi tar hand om våra befintliga byggnader måste vi ha ett mycket bra samarbete med våra leverantörer. För att säkerställa detta arrangerade vi en "marknadsdag" där våra leverantörer bjöds in för att diskutera aktuella branschfrågor samtidigt som vi presenterade vår kommande volym. Vi har under den senare tiden sett ett större intresse för offentlig verksamhet från våra leverantörer. Möjligen ett tecken på ett inbromsande bostadsbyggande.

Trygghetsfrågorna blir allt viktigare i vårt samhälle. Tillit skapar trygghet, vilket ska vara vägledande för det växande Stockholm. När barn och ungdomar får trygga, tillgängliga och sunda skol- och förskolemiljöer är vi med och bygger en trygg stad. SISAB har arbetat strukturerat med långsiktigt mål att minska skadegörelse, bränder och för att skapa trygga miljöer. Under 2019 skapades ett forum för direkt samverkan med kommunpoliser inom samtliga lokalpolisområden inom Stockholms stad. Samtliga förvaltare och fastighetsvärdar är kopplade till det lokalpolisområde där deras fastigheter finns. Syftet med nätverket är att dela med sig av underrättelser som kan bidra till direkta åtgärder och ett förebyggande arbete.



Claes Magnusson
VD

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

Detta är SISAB

Skolfastigheter i Stockholm AB äger, förvaltar och utvecklar huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor. Vår uppgift är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet.

Kort om oss

- Vi är ett kommunalt bolag inom Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms Stad.
- Vi är en av Sveriges största fastighetsägare sett till yta.
- Vi äger, förvaltar och utvecklar huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor.
- 87 procent av vår fastighetsyta hyrs av Stockholms stad, främst utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.
- Fler än 200 000 människor vistas dagligen på någon av de 1,8 miljoner kvadratmeter som ingår i beståndet - de flesta är barn och unga.
- Cirka 140 000 elevplatser fanns i våra lokaler vid årets slut.
- Vi har nästan inga tomma lokaler, vakansgraden var 2,9 procent.
- Vi investerade 2 282 mnkr och våra intäkter var 2 581 mnkr. Av dessa intäkter kommer 2 417 mnkr från rena hyresintäkter och resterande del från fakturering.
- Antalet anställda var vid årets slut 258, en ökning om 14 personer jämfört med tidigare år.

140 000

elevplatser fanns i våra lokaler vid årets slut.

Enligt stadens budget och ägardirektiv ska SISAB bland annat:

- ha en ledande roll i planeringsarbetet för utbyggnad av trygga skolor och förskolor
- söka lämpliga lokaler och markanvisningar
- utveckla och upprusta stadens skolgårdar och utemiljöer utifrån hyresgästernas prioriteringar
- arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi
- verka för en giftfri skolmiljö
- verka för lägre byggkostnader vid nyproduktion och ombyggnation.

Fastighetsbeståndet

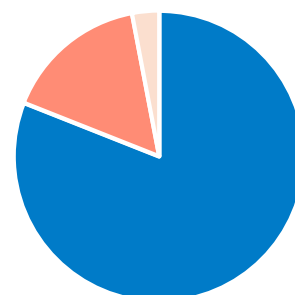
SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa, inklusive projekt, återfinns på 661 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt. 339 av fastigheterna innehåller hyreskontrakt för kommunala förskolor, 205 kommunala grundskolor och 23 kommunala gymnasium samt det finns också kontrakt för 40 friskolor och 85 förskolor med privata aktörer och ett fåtal kommersiella lokaler, bostäder och garage.

Den totala ytan inklusive paviljonger/inhyrt 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 cirka 150 paviljonger omfattande ca 77 000 kvm samt 3 lokaler om ca 22 000 kvm.

Andel yta

- Skolor 81%
- Förskolor 16%
- Övrigt 3%

Yta totalt: 1 871 000 m² (BRA)



Vår vision

Ledande inom utbildningsmiljöer

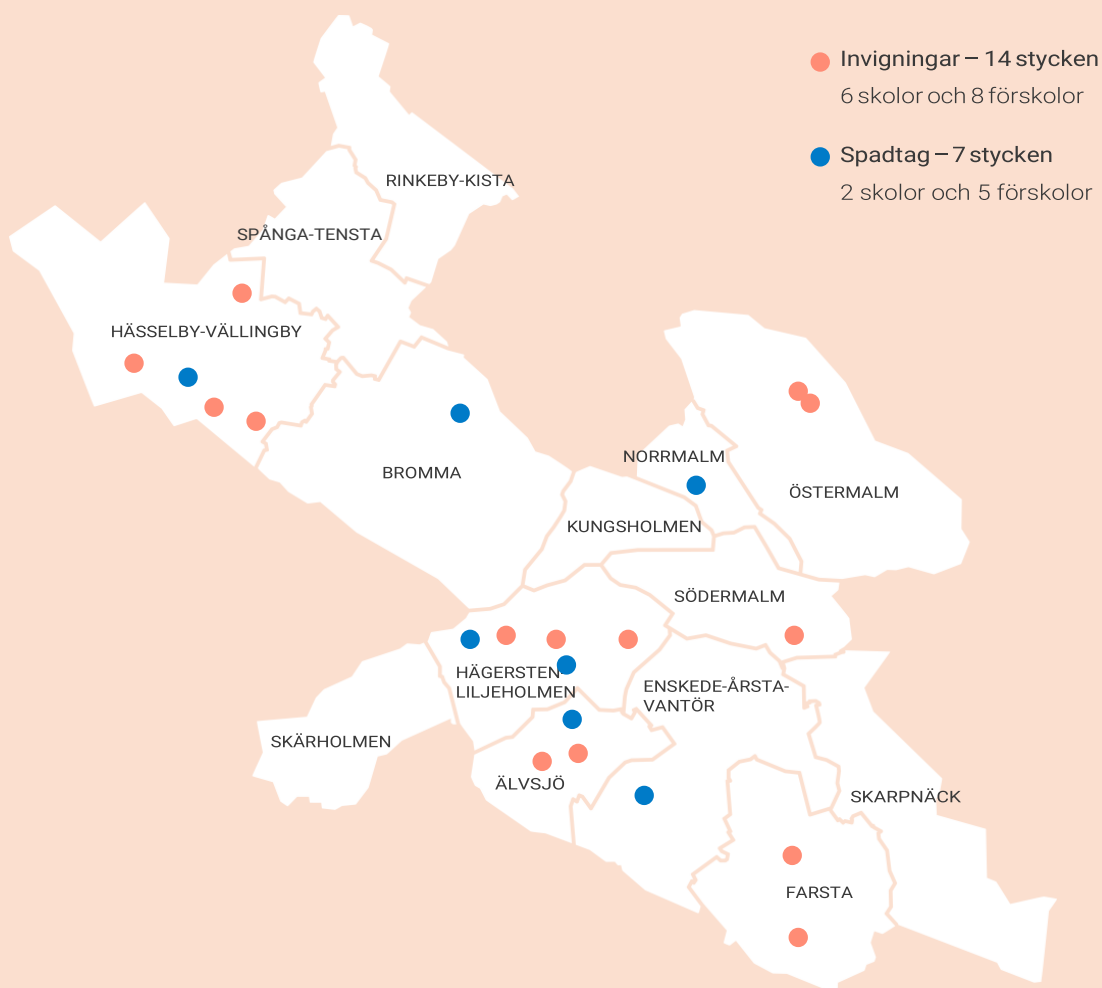
Vår affärsidé

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

Stockholm växer och eleverna blir fler



Värdekedja



SISAB:s viktigaste hållbarhetsfrågor hänger samman med alla delar av vår värdekedja.

SISAB:s verksamhet är en del av omvärlden på både lokal och global nivå. Det avspeglas i den väsentlighetsanalys vi gjort och som ligger till grund för bedömningen av vilka som är våra viktigaste hållbarhetsfrågor som i denna redovisning beskrivs under fokusområden.

Skolor och förskolor är del av en fungerande stad, där invånare, förvaltningar och politiker sätter förutsättningar och mål.

SISAB:s kunder är i huvudsak utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna som ansvarar för verksamheten i skolor respektive förskolor. SISAB är i sin tur en stor beställare av tjänster inom drift, förvaltning och byggande som utförs av konsulter och entreprenörer. Tidigare i leverantörskedjan finns leverantörer av exempelvis byggmaterial. Det är därför av vikt att vi presenterar hur vi arbetar med hållbar upphandling. Genom hållbara upphandlingar får vi leverantörer som tar samhällsansvar och deltar i vårt hållbarhetsarbete i alla led. Vi arbetar även aktivt för att undvika korrupcion.

Behovet av nya elevplatser är större än någonsin, ett annat fokusområde vi vill berätta om i vår redovisning. För att minimera risker för förseningar och driftstörningar redovisar vi utveckling av vår projektprocess och arbetsätt samt driftövervakningssystem.

Ett stort engagemang är nödvändigt hos alla medarbetare för att vi ska nå våra verksamhetsmål. I det ingår förmågan att se helheten och betydelsen av sin egen roll – oavsett om det är att driva projekt, förvalta fastigheter eller arbeta med någon annan del av SISAB:s uppdrag. Samtidigt är det viktigt att vi även

arbetar för att attrahera och behålla den kompetens som krävs för att kunna skapa utbildningsmiljöer av hög kvalitet.

Vi har ett affärsmässigt och ansvarsfullt samarbete med våra kunder som bedriver verksamhet i våra lokaler, detta vill vi berätta om i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans åstadkommer vi en trygg och säker skolmiljö genom att bland annat skapa god tillgänglighet och motverka skadegörelse och brand. Även en pedagogiskt och miljömässigt god utomhusmiljö får ett allt större fokus i takt med att tillgången på mark minskar i staden. Vi arbetar också med att göra lokaler flexibla, även utanför skoltid vilket bidrar till en trygg stad.

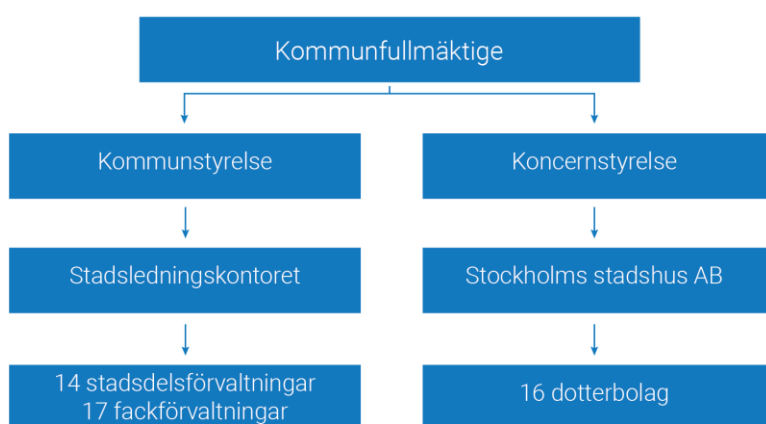
Vi tar både miljömässigt och ekonomiskt ansvar genom energieffektiviseringar och minskad klimatpåverkan. I detta arbete är det viktigt att vi hanterar risker i form av förändrat klimat och dess påverkan på vår verksamhet. Vi vill även minimera risker för skadliga konstruktioner och kemikalier som ger fuktskador och försämrad inomhusmiljö samt markföroreningar.

SISAB:s hållbarhetsredovisning utgår ifrån följande fokusområden:

- Tillgodose elevplatser
- Hållbar upphandling
- Attraktiv arbetsgivare
- Nöjda kunder
- Trygghet
- Energi- och klimatsmart

En del av Stockholms stad – mål och policy

Stockholms stad är förutom ägare även beställare, kund, samarbetspartner och tillsynsmyndighet för vår verksamhet. Bolagets huvudsakliga hyresgäster, utbildningsnämnden (skolor) och stadsdelsnämnderna (förskolor), står för en stor del av investeringspengarna och tillsammans med dem för vi en dialog om vad som ska utvecklas och hur. Vi samverkar tätt och strategiskt genom exempelvis områdesplaner och SAMS för att se hur behoven kan mötas och göra långsiktiga prioriteringar. Under projektprocessen förs dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret om mark- och detaljplanefrågor. Planeringen av ny- och ombyggnader börjar långt innan de faktiska byggprojekten startar.



Samordnad grundskoleplanering

Inom arbetsgruppen Samordnad grundskoleplanering (SAMS) säkerställer SISAB, tillsammans med berörda förvaltningar, förutsättningarna för att klara elevplatsförsörjningen inom staden. Arbetet sker under ledning av kommunstyrelsen. Skolfastigheternas placering avvägs mot exempelvis planerat bostadsbyggande och om mark ägs av staden. Under 2018 har staden tagit fram ett nytt underlag för SAMS-arbetet med utgångspunkt från FN:s barnkonvention. Avsikten är att lokaliseringens konsekvenser för barn ska bedömas ur olika aspekter, exempelvis möjlighet till minskad segregation. Detta är ett steg i att säkerställa att SAMS-arbetet ligger i linje med barnkonventionen som är svensk lag sedan den 1 januari 2020.

SISAB:s styrelse är sammansatt utifrån det politiska styret i Stockholms stad. Styrelsen beslutar bland annat om SISAB:s budget, internkontroll och styrande dokument. I stora projekt, investeringar över 300 miljoner kronor, bereds ärendet av SISAB:s styrelse och koncernstyrelsen för att sedan gå vidare till kommunfullmäktige för beslut om inriktning och genomförande.

Hållbarhetspolicy

2018 antog SISAB:s styrelse en hållbarhetspolicy. Syftet är att deklarerera våra hållbarhetsambitioner och sätta ut riktningen för det fortsatta arbetet:

- Arbeta långsiktigt.
- Ha barn och unga i fokus.
- Vara en ansvarsfull arbetsgivare och beställare.
- Ta ett långsiktigt miljöansvar.

Policyn finns i sin helhet på sisab.se.

Kostnadseffektiva lokaler

SISAB:s samverkansavtal med de kommunala hyresgästerna som tecknades 2018 betonar det gemensamma ansvaret för att nå kostnadseffektiva lösningar och förtydligar arbetsgången vid om-, ny- och tillbyggnation och förvärv.

Hyran, som också regleras i avtalet, utgår från principen om kostnadsersättning, vilket betyder att hyran ska täcka kostnader för:

- kapital
- drift
- underhåll
- förvaltning.

Genomsnittlig hyra 2019 för kommunala hyresgäster var 1 295 kr/kvm och år, inklusive all värme och el. En jämförelse mellan SISAB:s hyror och de genomsnittliga hyrorna för privat förvaltade skolfastigheter i Stockholmsområdet visar att SISAB:s hyror står sig väl i konkurrensen. SISAB arbetar för att bli ännu mer konkurrenskraftiga genom att styra mot samverkansavtalets riktvärde om investeringskostnad per tillskapad elevplats och verka för kortare projektider. Under 2019 blev det klart att SISAB skulle ansvara för leverans av stadens grund- och gymnasieskolors IT-infrastruktur.

En mindre del av SISAB:s lokaler har privata hyresgäster, vars kontrakt förhandlas direkt med hyresgästen. Här tillämpas marknadshyra, i snitt var denna 1 490 kr/kvm och år.

Under året har en nyckeltalsbank tagits fram för nybyggnadsprojekt. Samtliga framtida projekt kommer medverka till att vidareutveckla nyckeltalsbanken. Nu pågår ett arbete med att ta fram rutiner för hur nyckeltalsbanken kan användas, bland annat för att få fram ekonomiska mål för byggdelar och konsultkostnader för olika teknikdiscipliner.

En stabil ekonomi

- Direktavkastning: 7,1 procent (7,1 procent)
- Soliditet: 2 (2 procent)
- Balansomslutning: 17 685 mnkr (16 305 mnkr)
- Resultat efter finansnetto: 31 mnkr (23 mnkr)
- Årets resultat: +28 mnkr
- Driftskostnader: 382 kr/m² (348 kr/kvm).

Intressenter och viktiga frågor

SISAB för en kontinuerlig dialog med sina olika intressenter i det dagliga arbetet. En intressentdialog genomfördes dessutom 2016 med hjälp av extern expertis och ligger till grund för vår väsentlighetsanalys. De områden som väsentlighetsanalysen lyfter utgör i delar SISAB:s hållbarhetsaspekter.

MYNDIGHETER	LEVERANTÖRER	MEDARBETARE OCH CHEFER	ÄGARE, POLITIKER, SAMHÄLLE	KUNDER
<p>Viktiga frågor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktytor och -kvalitet • Gestaltning • Miljö och hälsa 	<p>Viktiga frågor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tydliga krav och uppföljning 	<p>Viktiga frågor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbetsmiljö och villkor • Utvecklingsmöjligheter • Samhällspåverkan 	<p>Viktiga frågor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elevplatser enligt behov • Inriktningsmål • Budgetdirektiv 	<p>Viktiga frågor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ändmålsenliga och flexibla lokaler • Trygga och tillgängliga lokaler • Hålla nere kostnader
<p>Hur förs dialogen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsförvärv och -utveckling • Planprocess • Miljöfrågor 	<p>Hur förs dialogen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Upphandlingar • Beställningar • Möten • Marknadsaktiviteter 	<p>Hur förs dialogen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daglig verksamhet • Medarbetarsamtal • Konferenser • Intranät • Aktivt medskapandeindex (AMI) 	<p>Hur förs dialogen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Årsredovisning • Styrelsemöten • Kontinuerlig kontakt • Spadtag och invigningar 	<p>Hur förs dialogen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rektorsmöten • Hemsida • Informationsmaterial • Stygruppsmöten i projekt • Nöjd kundindex (NKI) • Löpande dialog • Felanmälan • Spadtag och invigningar
<p>Uppföljning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besiktningar • Obligatorisk ventilationskontroll • Samarbetsgrupper 	<p>Uppföljning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uppföljning av inköp och upphandling • Marknadsinsatser 	<p>Uppföljning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarsamtal • Aktivt medskapandeindex (AMI) • Hälsokartläggning 	<p>Uppföljning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styrelsemöten • Årsredovisning • Intégrerat ledningssystem inom staden (ILS) • Kontinuerlig kontakt • Internkontroll och intern revision 	<p>Uppföljning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nöjd kundindex • Rektorsmöten • Löpande dialog

Under året har SISAB även skapat nya tillfällen till dialog med externa intressenter. SISAB har bland annat anordnat möten med personer i stadsdelarna som har stort inflytande över verksamheten och planering av förskolor men väldigt lite kontakt med SISAB. Dessa möten har gett både SISAB och stadsdelarna nya kunskaper om varandras förutsättningar och en större förståelse för önskemål. Dessutom har SISAB anordnat och deltagit i ett stort antal workshops, seminarier och andra externa och interna evenemang som beskrivs på annan plats i denna redovisning.

Väsentlighetsanalys

SISAB:s väsentlighetsanalys från 2016 redovisades närmare i tidigare års hållbarhetsredovisning. Den visade vilka frågor inom hållbarhetsarbetet som är mest betydelsefulla för vår verksamhet. Det var SISAB:s arbete med dessa både globala och lokala frågor som i huvudsak beskrevs i våra första hållbarhetsredovisningar enligt GRI (Global Reporting Initiative) för år 2017-2018, och som även i denna hållbarhetsredovisning är utgångspunkt via sex fokusområden och även i denna tredje hållbarhetsredovisning är 2016 års väsentlighetsanalys utgångspunkt.



Sex
fokusområden i
SISAB:s
hållbarhets-
redovisning

SISAB:s fokusområden	Viktiga frågor från väsentlighetsanalysen	GRI-indikator
Tillgodose elevplatser	Engagemang kring att tillgodose elevplatser	203-1
Hållbar upphandling	Hållbar upphandling – miljökrav	308-1
	Hållbar upphandling – sociala krav	414-1
	Antikorruption	205-2
Attraktiv arbetsgivare	Förmåga att attrahera och behålla kompetens	401-1
		404-3
		405-1,2
Nöjda kunder	God utomhusmiljö Affärsmässighet	419-1
Trygghet	Trygg och säker skolmiljö	416-2
	Skadegörelse och brand	
	Trygg stad	
Energi- och klimatsmart	Energieffektivisering	302-1,,4
	Minskade klimatutsläpp genom förnybar energi	305-1,2,4, 417-1

För att öka tydligheten har vi samlat närliggande frågor från väsentlighetsanalysen så att de uppgår till sex hållbarhetsfrågor. För varje fråga redovisas minst en GRI-indikator.

Översyn av väsentlighetsanalysen inför 2019

Hösten 2018 gjorde ledningsgruppen en översyn av SISAB:s väsentlighetsanalys för att säkerställa att SISAB fortsätter arbeta med de viktigaste

frågorna. I underlaget lyftes särskilt konkurrenskraft och kostnadseffektivitet som viktiga perspektiv. Dessa perspektiv kommer att vara viktiga frågor för SISAB framöver.

SISAB:s koppling till de globala målen

Agenda 2030 är ett viktigt verktyg för att stärka och utveckla SISAB:s arbete för hållbar utveckling. Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av Agenda 2030. Genom att agera lokalt tar staden ansvar för och bidrar till att förbättra förutsättningarna för global hållbar utveckling.



Väsentliga frågor som SISAB identifierat och dess koppling till de globala målen.

	<p>Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla</p>	<p>Tillgodose elevplatser</p>
	<p>Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster till 2030.</p>	<p>Hållbar upphandling</p>
	<p>Väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.</p>	
	<p>Väsentligt minska alla former av korruption och mutor.</p>	
	<p>Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt. Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.</p>	<p>Attraktiv arbetsgivare</p>
	<p>Till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.</p>	<p>Nöjda kunder och trygghet</p>
	<p>Avsevärt minska alla former av våld och dödligt våld överallt.</p>	



Avsevärt minska alla former av våld och dödligt våld överallt.

Trygghet



Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

Energi och klimatsmart



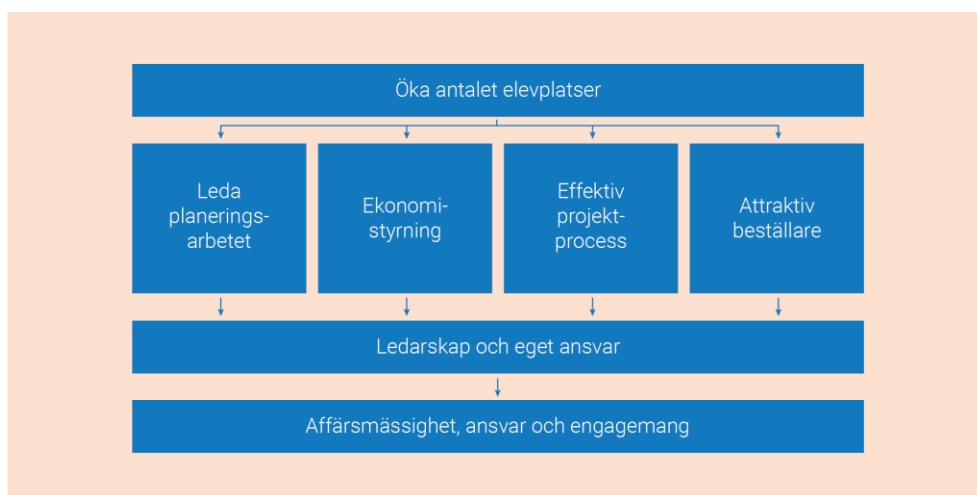
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

Hållbar styrning

Stadens budget är SISAB:s viktigaste ekonomiska och verksamhetsmässiga styrdokument och grunden för bolagets planering av verksamheten. Här fastslår kommunfullmäktiges ägardirektiv i form av mål och indikatorer för stadens samtliga verksamheter. SISAB omsätter därefter mål och indikatorer i konkreta aktiviteter att arbeta med både på lång och kort sikt.



Våra verksamhetsplaner ger, tillsammans med bolagets månadsuppföljning med tillhörande uppdragslista, ett underlag för återrapportering till staden genom det integrerade ledningssystemet (ILS). Det är även inom ramen för detta arbete som hållbarhetsarbetet styrs inklusive denna hållbarhetsredovisnings fokusområden. Ett av underlagen för verksamhetsplanerna är SISAB:s väsentlighetsanalys (se Intressenter och viktiga frågor).

Genom månadsuppföljningen kan vi kontinuerligt följa måluppfyllelsen inom verksamheten och har möjlighet att anpassa arbetsinsatserna under året. Sedan 2017 när det arbetet formaliserades har måluppfyllelsen mot ägardirektiven ökat väsentligt. En viktig del i det arbetet är också att återföra informationen till medarbetarna vilket görs i ett lättöverskådligt grafiskt blad som presenteras månadsvis.

Styrelsen godkänner samtliga aktiviteter kopplat till ägardirektiv, mål och indikatorer samt prognoser som tas fram under året och även det bokslut som görs efter årets slut.

Tillsammans med vision och affärsidé ligger bolagets värderingar som en grund för all verksamhet som bedrivs. Gällande hållbarhetsperspektiv så översätts stadens strategidokument, i nära samarbete med avdelningarna, till specifika mål och aktiviteter för att säkerställa överensstämmelse med stadens mål och planer.

SISAB:s styrelse utses av Stockholms stads kommunfullmäktige och har motsvarande mandatfördelning som kommunfullmäktige. Styrelsen består av fem ledamöter och fem suppleanter. Under 2019 har styrelsen haft sju möten.

Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD regleras i bolagets arbetsordning som revideras årligen. Här anges VD:s delegation samt vilka beslut som ska fattas av styrelsen. Bland de senare revideringarna har beslutats att styrelsen ska godkänna nya externa hyresgäster för att säkerställa att de nya verksamheterna är seriösa aktörer och tar hänsyn till mänskliga rättigheter.

I samband med att bolagets nya styrelse tillträdde under våren 2019, erbjöds samtliga ledamöter och suppleanter en styrelseutbildning kopplat till uppdraget, ledd av moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Utbildningen inkluderade såväl kunskaper om det ekonomiska årshjulet och verksamhetsstyrning, likväl information om mutor och korruption. Även SISAB har anordnat utbildning för styrelsen kopplat till vårt speciella uppdrag.

Internkontroll och internredovisning

För att säkerställa att våra rutiner fungerar som de ska, och att vi själva och våra underleverantörer följer alla regelverk, har SISAB systematiskt ordnade kontroller i arbetsrutiner och processer. Internkontrollplanen rapporteras till styrelsen årligen. Arbetet utgår från SISAB:s policy för internkontroll. Under 2019 har SISAB arbetat med att genomlysa dokumenterade kontroller, säkerställa dess aktualitet och överensstämmelse med processer samt koppling till bolagets nio högst rankade risker utifrån risk- och väsentlighetsanalys. Risk- och väsentlighetsanalysen inför 2020 har genomarbetats i samarbete med ledningsgruppen.

En följd av 2019 års internrevision var en belysning om eventuell överdebitering föreligger på två av de bolagets ramavtal. Revisionen påvisade ett behov av flera åtgärder för att säkerställa att beställningar och fakturahantering efterlevs.

Under 2019 utfördes även en intern miljörevision på SISAB för att identifiera förbättringspotential och utvecklingsmöjligheter i rådande rutiner och arbetssätt. Revisionen visade att SISAB kan förbättra och utveckla de interna rutinerna, framför allt kring dokumenthantering och uppföljning av kravafterlevnad i ramavtal för underhållsarbeten under förvaltning.

Kartläggning av risker

Inom SISAB:s hållbarhetsarbete arbetar vi med riskkartläggning inom flera områden. De risker avseende miljö som har identifierats avser till exempel förändrat klimat samt skadliga konstruktioner och kemikalier. Riskerna hanteras genom klimat- och sårbarhetsanalyser samt miljökrav vid upphandlingar, projekteringsanvisningar samt miljöbyggnadscertifiering.

De risker avseende sociala förhållanden och personal som har identifierats avser till exempel skadegörelse, olyckor samt arbetsskador. Riskerna hanteras genom trygghets- och brottsförebyggande arbete samt arbetsmiljöarbete.

De risker avseende mänskliga rättigheter och korruption som har identifierats avser till exempel brister i tillgänglighet, diskriminering och mutor. Riskerna hanteras genom tillgänglighetspolicy, likabehandlingsplaner, internkontroll och extern revision, se riskmatris på sida 53.



Stockholm växer – så möter vi behovet av nya elevplatser

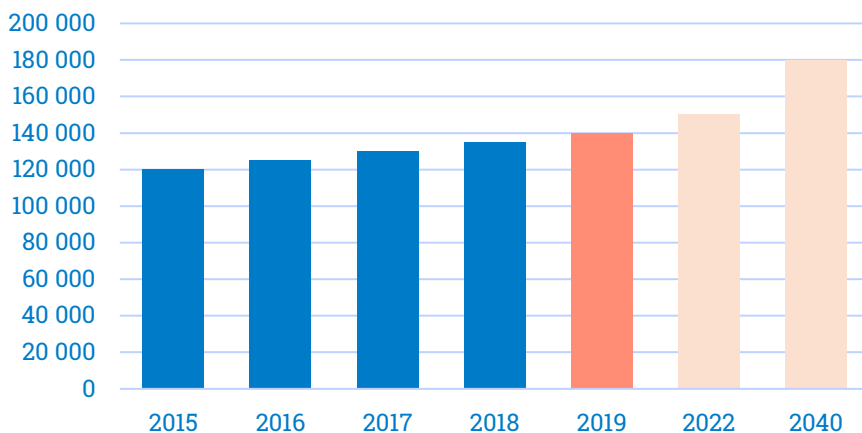
Behovet av fler elevplatser inom Stockholms stad är enormt. Prognoserna säger att vi år 2040 kommer vara 1,3 miljoner invånare, jämfört med dagens 960 000 invånare. Detta innebär en tidigare oöverträffad byggtakt, samtidigt som kraven på hållbarhet och kvalitet är högre än någonsin och de ekonomiska ramarna desamma som tidigare.

Fokusområde: Tillgodose elevplatser

SISAB:s uppdrag är att skapa 45 000 elevplatser till år 2040. Bara fram till år 2022 planeras minst ett 40-tal skolprojekt som ger nya elevplatser. 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, Sturebyskolan i Enskede som får en ny byggnad som färdigställs under 2020 samt Brandstegen i Hägersten som planeras till 2022. Dessutom planeras ett 50-tal nya förskolor – varav flertalet ersätter äldre förskolor.

2 282 mkr
var investerings-
volymens totala
storlek

Antal elevplatser

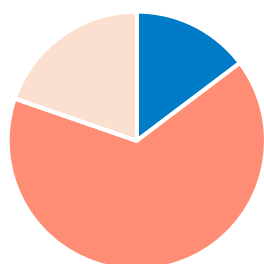


5 138
nya elevplatser
2019

Stora investeringar

Investeringsvolymens totala storlek var 2 282 mnkr för räkenskapsåret 2019 vilket är 103 mnkr lägre än föregående år. En del av investeringar är de pågående projekt som innebär nya elevplatser. Dessa projekt är allt från helt nya skolor till ombyggnader och paviljonger. Många av SISAB:s byggprojekt är också verksamhetsanpassningar, ombyggnader av kök och matsal och underhållsprojekt. Större projekt som är aktiva i något skede – utredning, planering eller produktion- finns utmärkta på en karta på sisab.se, där man även kan klicka vidare för mer information.

Målet för 2019 var en ökning med 5000 elevplatser. Resultatet blev 5 138 elevplatser. De färdigställda projekt som gav flest nya elevplatser var Sjöviksskolan i Årstadal och Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden.



Nya elevplatser

- Förskola 756 st
- Grundskola 3 370 st
- Gymnasieskola 0 st
- Paviljonger 1 012 st

SISAB levererade totalt 5 138 st nya elevplatser 2019

En utmaning är att bedöma om eventuella överklaganden kommer att ske i planprocessen, vilket i så fall innebär förseningar i projekten. Två större projekt som avstannat 2018 och därmed försenats är utbyggnaderna av Rödabergsskolan och Vasa Real.

Produktportfölj

För att klara uppdraget har SISAB utvecklat en produktportfölj med smarta lösningar, exempelvis:

Framtidens förskola

SISAB:s egna koncept som utgår från en genomtänkt grundbyggnad med flexibelt användande i fokus och finns för 5, 6 eller 8 avdelningar. Detaljerna anpassas sedan efter förskoleverksamheten, platsens förutsättningar och stadsdelens önskemål.

Då grundkonceptet är desamma går det att korta tiden från start till färdig byggnad utan att tumma på miljökrav eller kvalitet. Den invändiga planlösningen är fast medan den yttre gestaltningen alltid anpassas till omgivningen. Vi var vid årsskiftet uppe i 15 stycken färdigställda Framtidens förskola och 19 stycken är under genomförande eller i planeringsstadiet. Konceptet har uppdaterats och omfattar även förskolegårdar.

SISAB UPP

Byggnadskonceptet SISAB UPP innebär att ett antal små och tekniskt uttjänta förskolor kan ersättas med nya prefabricerade förskolebyggnader i trä på bara 18 veckor till en relativt låg projektkostnad, 330 tkr/elevplats. På samma gång uppgraderas standarden i byggnaden och ofta finns möjlighet att tillskapa fler elevplatser på samma tomt.

I SISAB:s bestånd finns fler än 200 förskolor som kan omfattas av SISAB UPP.

SISAB PLUS

SISAB PLUS är framtagen som en lösning för att öka elevantalet genom en permanent byggnation som komplement till en redan befintlig skola där specialämnena och kök redan finns att tillgå i andra byggnader. Den bygger på samma koncepttanke som Framtidens förskola. SISAB PLUS uppförs nu på två platser i Stockholm.

Utvecklad projektprocess

Projektprocessen vid ny- och ombyggnadsprojekt har studerats närmare under 2017-2019, vilket innebär en tydligare rollfördelning mellan fastighets-, drift- och projektavdelningen och ett ökat helhetsansvar för SISAB:s förvaltare. Den nya processen och därtill knutna utbildningar förväntas ge ett effektivare samarbete inom SISAB och därmed även öka vår konkurrensförmåga med lägre interna kostnader och kortare tid till rätt kvalitet.

Viktiga underlag som kontinuerligt utvecklas är också:

- SISAB:s projekteringsanvisningar som förtydligar byggregler och ställer krav utifrån vår erfarenhet av att bygga och långsiktigt förvalta utbildningslokaler på ett kostnadseffektivt sätt. De innehåller ett stort antal miljömässiga och sociala krav. Under året har SISAB genomfört en översyn samt revidering av samtliga anvisningar för att uppnå mer kostnadseffektiva lösningar.
- Rådgivande goda exempel som behandlar allt från skolgårdars trafiksäkerhet till hur elevhälsans lokaler och förskolans grindar lämpligen utformas.

Dessutom är utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram ett viktigt underlag. I vissa fall görs även en barnkonsekvensanalys.

Barnkonventionen för SISAB

Från och med den 1 januari 2020 är barnkonventionen lag i Sverige. I samarbete med Utbildningsförvaltningen håller en barnchecklista på att tas fram för att underlätta hur projekt ska arbeta med och belysa konsekvenser för barn. Syftet är att checklistan ska fungera som ett verktyg för att på ett tydligare sätt värdera och dokumentera konsekvenser för barn genom hela projekten och höja kvaliteten på barnrättsarbetet. SISAB deltar också i Stockholms stads barnrättsnätverk där frågor kring barnkonventionen diskuteras på en förvaltningsövergripande nivå.

Ökat samarbete med externa aktörer

Sedan några år ska SISAB, enligt stadens budgetdirektiv, samarbeta med privata aktörer på fastighetsmarknaden. Bakgrunden är att stadens investeringsvolym inte ska öka i alltför hög takt. Under 2019 fortsatte SISAB arbetet att förtydliga processerna för inhyrningar och hitta nya samarbetspartners till kommande projekt.

SISAB anordnade och deltog i olika utåtriktade aktiviteter för att bli mer kända på fastighetsmarknaden, bland annat:

- deltagande i Business Arena för tredje året
- tillsammans med stadens kommunala bostadsbolag och Invest Stockholm bjöds europeiska byggföretag in till en marknadsgård där Stockholms stads behov och krav presenterades.

SISAB sålde under året en portfölj med 23 fastigheter, främst förskolor med privata hyresgäster, till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB). Affären var värd 421,5 mnkr. För SISAB innebär affären ett välbehövligt tillskott inför

kommande investeringar och ett ökat fokus på de kommunala hyresgästerna/verksamheterna.

Under 2020 kommer SISAB även delta på Stockholmsmässan Nordbygg. Målet med deltagandet är att attrahera nya potentiella leverantörer och stärka samarbetet med befintliga.

Erfarenhetsutbyte

SISAB använder flera olika forum för dialog och erfarenhetsutbyte, exempelvis:

- Arena för digitalisering samlade några av branschens experter kring frågorna digitalisering och informationshantering. Ett femtiotal deltagare samlades för att under en dag dela med sig av sina erfarenheter.
- På SISAB:s årliga projektkavalkad med inbjudna arkitekter och projektledare diskuterades flera aktuella frågor bland annat aktivitetszoner på skolgårdar. Vilka material och växter håller egentligen bäst för en långsiktigt trygg och stimulerande skolgård? På tema tegel fick vi höra om planerna för Karlsviks skola i Farsta, just nu i detaljplaneringsskede, där vi kan använda oss av många erfarenheter från tegelfasaden på nyligen färdigställda Bobergsskolan i Norra Djurgårdsstaden. Kämpetorpsskolan i Älvsjö fick under projektkavalkaden representera ett typiskt SISAB-projekt med sin omfattande om-, till- och nybyggnation. Anställda på SISAB och konsulter kunde på så sätt lära av varandras framgångar och misstag.
- SISAB-dagen för samtliga medarbetare där årets tema var konkurrenskraft med fokus på bland annat AI, framtidens säkerhetssystem, att inkludera barnen i bolagets beslut och termosensorer.

SISAB är sedan länge också med i olika branschorganisationer som arbetar med bygg- och hållbarhetsfrågor. Vi delar också med oss av vår kunskap genom föreläsningar på olika forum, tar emot studiebesök samt publicerar våra projekteringsanvisningar och goda exempel på sisab.se.

Engagemang och ledarskap

Vid väsentlighetsanalysen 2016 definierades engagemanget bland medarbetarna som avgörande för att uppnå målet om elevplatser, och att cheferna och ledarskapet har en viktig roll i detta. Flera aktiviteter har genomförts för att upprätthålla ett högt engagemang:

- VD-information med alla medarbetare cirka en gång i månaden, där bland annat nya elevplatser presenteras.
- Återkopplingen i form av resultatuppföljning visas varje månad på skärmar på kontoret.
- Värderingsarbete (se SISAB och medarbetaren)
- Tydlig information från ledningsgruppen till mellanchefer via workshops med mera och regelbundna chefsforum.
- Nyhetsbrev till chefer med bland annat externa artiklar där SISAB nämns.
- Ett innovationsarbete i chefsforum om SISAB:s framtid, där omvärld, utbildningsmiljöer, långsiktiga mål och fokusområden analyserats.



På SISAB:s årliga projektkavalkad med inbjudna arkitekter och projektledare diskuterades aktuella frågor.

Detta arbete har varit en grund för att ta fram SISAB:s övergripande mål för 2020-2022.

Förvalta och behålla

Minst lika viktigt som att bygga nytt är att förvalta och behålla befintliga elevplatser.

SISAB har ett tydligt fastighetsägaransvar med stort åtagande vad gäller underhåll och tekniska reinvesteringar. En stor del av SISAB:s arbete handlar om att anpassa fastigheter till dagens behov – exempelvis öka tillgängligheten, säkra god ventilation och akustik i klassrummen eller öka tryggheten och säkerheten på skolgårdarna.



Upphandling

SISAB upphandlar varje år entreprenader, tjänster och varor för över två miljarder kronor. I vår upphandlingsportfölj finns utöver nybyggnationer och renoveringar även drift- och förvaltningsavtal.

Vi arbetar utifrån lagen om offentlig upphandling (LOU) och genomför upphandlingar affärsmässigt och med utnyttjande av de konkurrensmöjligheter som finns. För mindre entreprenader och tjänster arbetar vi med ramavtal. Större projektuppdrag konkurrensutsätts.

Fokusområde: Hållbar upphandling

En förutsättning för att stadens och bolagets mål ska uppfyllas är samverkan med leverantörerna genom krav, dialog och uppföljning. SISAB är en stor beställare:

- 11 177 inköpsordrar till ett värde om cirka 2,9 Mdkr (föregående år 11 400 inköpsordrar till ett värde om cirka 2,4 Mdkr)
- 800 aktiva externa leverantörer
- 3,7 mdkr utbetalt till leverantörer (föregående år 3,8 mdkr)
- 65 nya avtal till ett värde av 1,7 Mdkr

De största inköpen sker inom byggtreprenader, markarbeten & utemiljö samt konsulttjänster. All upphandling genomförs av SISAB:s upphandlingsavdelning som annonserar och dokumenterar offentligt i enlighet med våra riktlinjer för upphandling.

SISAB har under året annonserat sitt första dynamiska inköpssystem. Det kan liknas vid ett öppet ramavtal som ger alla entreprenörer som vill arbeta med oss och som uppfyller våra krav möjligheten att göra det.

I det fortsatta arbetet med att söka nya leverantörer, konsulter och entreprenörer besöktes en av norra Europas största byggmässor. Budma i Polen besöktes i februari tillsammans med Invest Stockholm och Business Sweden, samt Polsk-Svenska handelskammaren. SISAB stod där värd för ett seminarium om bygginvesteringar i Stockholm, upphandlingsregler och skolbyggnation i synnerhet.

På Business Arena i Stockholm i september hade SISAB utställningsmonter och deltog i bostadsbolagens utställning om Rättvist Byggande, med syfte att locka nya leverantörer som konsulter och entreprenörer, samt utöka kontaktnätet med fastighetsägare om inhyrning av skollokaler. SISAB anordnade i oktober ett halvdagsseminarium riktat till europeiska leverantörer tillsammans med bostadsbolagen, Invest Stockholm och Business Sweden. Seminariet besöktes av cirka 75 personer från ett 30-tal företag från olika delar av Europa och även Asien.

Avtal	Antal avrop/ beställningar	Värde, kr
Ramavtal	8 926 (10 194)	1 300 191 963 (1 382 424 461)
Direktupphandlingar	912 (927)	42 032 458 (40 593 357)
Projektavtal	427 (281)	1 573 778 974 (959 422 274)
Totalt	11 177 (11 402)	2 953 452 991 (2 382 440 092)

Krav, dialog och uppföljning

SISAB utgår från Stockholms stads program för upphandling och inköp. Enligt programmet ska staden, när det är möjligt, ställa krav på bland annat:

- Minskad användning av skadliga kemikalier
- Låg energianvändning i byggnader
- Arbetsmiljö
- Särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkor
- Sysselsättningsfrämjande åtgärder

Flertalet krav är kontraktsvillkor som behöver följas upp efter kontraktsskrivning. Ansvar för avtalsuppföljning inom SISAB har börjat systematiseras under 2019. SISAB beslutade den 2 oktober att implementera framtagna modell för avtalsuppföljning för tillämpning och löpande anpassning under 2020. Arbetet pågår med att utveckla en rutin för regelbundna uppföljningsmöten med ramavtalade entreprenörer. Det finns tydliga rutiner för miljöuppföljning i byggprojekt med hjälp av ramavtalade miljösamordnare.

Rättvist byggande

För att förbättra förutsättningar för en sund konkurrens och att arbeten bedrivs på skäliga arbetsvillkor har ett projekt avseende uppföljning av svart arbetskraft och kontroll på arbetsplatser formerats under 2019. Projektet är en del av ett utökat samarbete inom ett flertal av stadens bolag för uppföljning och kontroll i samverkan med Skatteverket, Gränspolisens, Ekobrottsmyndigheten och Arbetsmiljöverket och görs enligt Stockholms shems modell för Rättvist Byggande. I mars genomfördes en tvådagarsutbildning riktad till beställarledet gemensamt för bostadsbolagen och SISAB, i Ekobrottsmyndighetens regi. Ytterligare en halvdagsutbildning hölls i Skatteverkets regi.

Under våren 2019 upphandlades gemensamt konsultresurser för arbetsplatskontroller och under oktober har en styrgrupp formerats med företrädare för SISAB, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder och ett första styrgruppsmöte har hållits.

Rekrytering av en operativ controller har slutförts på Stockholmshem med ansvar för samordning och genomförande av projektaktiviteter och uppföljningen av projekt för samtliga fyra bolag, om 25% av arbetstiden för respektive bolag. Det praktiska arbetet är igång med kartläggning av underentreprenörer i pågående projekt och en första arbetsplatskontroll har genomförts, med godkänt resultat.



SISAB arbetar aktivt med att fasa ut farliga kemikalier från byggvaror och kemiska produkter med hjälp av Byggvaru-bedömningen (BVB).

Hållbara byggprodukter

SISAB arbetar aktivt med att fasa ut farliga kemikalier från byggvaror och kemiska produkter med hjälp av Byggvarubedömningen (BVB). Vi ställer tydliga och skarpa krav och vi arbetar nära Stockholms stads övriga byggande bolag för att driva utvecklingen i branschen. Det är också av stor vikt att skolor och förskolor byggs med material som är framställda på etiskt hållbart sätt. Vi stödjer och följer därför BVB:s utveckling av sin databas, där producenter nu kan bedömas med kriterier som utgår från FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter.

Hållbar upphandling – miljökrav

Under 2019 utfördes en intern miljörevision på SISAB för att identifiera förbättringspotential och utvecklingsmöjligheter i rådande rutiner och arbetssätt. Revisionen visade att SISAB kan förbättra och utveckla de interna rutinerna, framför allt kring dokumenthantering och uppföljning av krav efterlevnad i ramavtal för underhållsarbeten under förvaltning. Därtill poängterades det att det krävs mer intern information och dialog om SISAB:s miljöarbete. Ett arbete kommer att påbörjas under 2020 för att åtgärda detta.

Antikorrupsionsutbildning och visselblåsarfunktion

SISAB följer Stockholms stads riktlinjer om mutor och representation. SISAB:s värderingar poängterar affärsmässighet och hög integritet mot kunder och leverantörer. Sedan 2004 skickas, i samband med avtalsskrivning, brev till samtliga SISAB:s samarbetspartners med information om företagets förhållningssätt till gåvor, representation och förmåner.

Under hösten 2018 och januari 2019 genomförde SISAB en halvdagsutbildning i antikorrupsion och mutor för samtliga chefer och medarbetare. Föreläsare var generalsekreteraren för Institutet Mot Mutor.

Sedan november 2018 har SISAB en egen visselblåsarfunktion där anställda, inhyrda konsulter, leverantörer eller underleverantörer åt SISAB har möjlighet att anonymt rapportera misstanke om allvarliga oegentligheter inom företaget. Under 2019 var funktionen igång och i skrivande stund har inga oegentligheter rapporterats.

Några viktiga krav

- Berörda konsulter ska ha utbildning i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad
- Byggprodukter ska vara godkända av Byggvarubedömningen (BVB)
- Antidiskrimineringsklausul i varje avtal
- ID06 (personalliggare) på byggarbetsplats

Resultat

- Kraven ställdes i samtliga berörda avtal
- Andel byggentreprenader i SISAB:s regi som uppfyller SISAB:s krav avseende användning av BVB: 100 procent, 19 projekt av 19

Krav för upphandlingar över tröskelvärden

- Leverantörer ska föra dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om förutsättningar för att ta emot praktikanter och personer med behov av olika sysselsättningsfrämjande insatser
- Krav på lägsta villkor enligt kollektivavtal för personal i byggentreprenader

Resultat

- Elva entreprenadupphandlingar gjordes över tröskelvärdet, varav alla utom en hade krav på dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om sysselsättningsfrämjande insatser
- I samtliga entreprenadupphandlingar över tröskelvärdet ställdes krav avseende arbetsrättsliga villkor



SISAB och medarbetaren

SISAB är ett värderingsstyrkt bolag. Vi arbetar aktivt med att ha ett gemensamt synsätt och förhållningssätt; vi är affärsmässiga, ansvarstagande och engagerade. Dessa värderingar synliggörs genom vårt sätt att bemöta andra, vårt sätt att agera och fatta beslut. För att lyckas med vårt uppdrag är det viktigt att vara en ansvarstagande och stimulerande arbetsgivare som erbjuder en sund och konkurrenskraftig arbetsmiljö.

Fokusområde: Attraktiv arbetsgivare

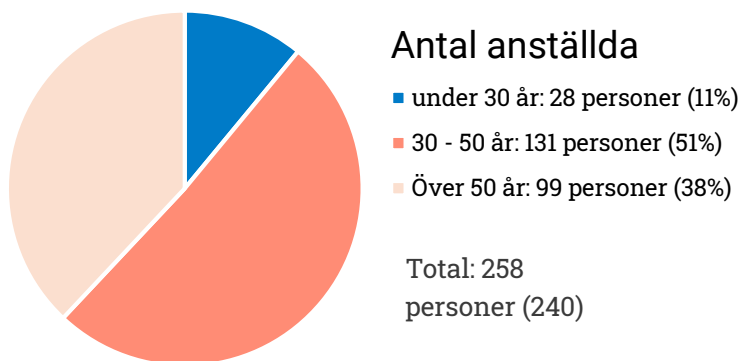
Attrahera och behålla kompetens

SISAB uppmuntrar medarbetarna att söka tjänster internt. Under 2019 rekryterades 15 tjänster internt. Dessutom rekryterades 44 medarbetare externt och bolaget växte därmed från 240 till 258 tillsvidareanställda. För att hitta rätt kompetens är det viktigt att synas som företag. Detta gör SISAB genom kampanjer på Facebook samt deltagande på mässor och rekryteringsdagar. Tjänster annonseras på flertal digitala plattformar.

SISAB strävar efter att rekryteringsprocessen är kompetensbaserad och fördomsfri där utgångspunkten är att se till varje kandidats faktiska kompetens och potential. Detta uppnås genom en tydlig kravprofil och strukturerad intervjuteknik.



SISAB strävar efter att rekryteringsprocessen är kompetensbaserad och fördomsfri där utgångspunkten är att se till varje kandidats faktiska kompetens och potential.



Introduktionsprogram och kompetenshöjning

SISAB håller ett introduktionsprogram för nyanställda som syftar till att göra "ombordstigningen" effektiv och lustfylld. Information på intranätet, automatiska mailutskick, enkäter och checklistor tydliggör ansvaret för både medarbetare och chef. Regelbundet hålls en heldag då de nyanställda får uppleva SISAB:s värdegrund genom studiebesök, inspirerande möten och spännande diskussioner. På SISAB löper introduktionen för nyanställda under hela det första anställningsåret.

Interna kompetenshöjningssatsningar och erfarenhetsutbyten i form av utbildningar och seminarier sker kontinuerligt för berörda personalgrupper. De anordnas ofta av SISAB:s egna specialister. Exempelvis:

- Arena för Strategier för Digitalisering i Fastighetsorganisationer – årlig arena där aktörer inom digitalisering och informationshantering bjuds in för att utbyta erfarenheter genom inspirationsföreläsningar, dialog och brainstorming.
- Information om den interna projektprocessen för förvaltare, projektansvariga och driftsamordnare.
- Utbildningar i stödsystem och nya funktioner, exempelvis uppdatering av ekonomisystemet Agresso.
- Seminarier med inbjudna talare – exempelvis Projektkavalkad – som beskrivs på annan plats i denna redovisning.
- Utbildningssatsning inom kylteknik anpassad för bolagets drifttekniker. Syftet med utbildningen har varit att driftteknikerna självständigt ska kunna hantera enklare driftstopp på kylanläggningar.
- Internutbildning i SOL som är ett arbetsverktyg för daglig uppföljning av värme och ventilation i SISAB:s utbildningsmiljöer.

Behov av kompetensutveckling tas upp i varje medarbetares årliga utvecklingssamtal.

Under 2019 utvecklade SISAB en ny utbildningsportal, vid namn SISAB Akademin. Portalen syftar till att samla en större del av medarbetarnas kompetensutveckling under ett tak. Satsningen är en del av ambitionen att höja och bevara den kompetens som medarbetarna får av de utbildningar vi betalar för samtidigt som vi blir mer kostnadseffektiva.

Utbildningsinsatserna ska administreras och hanteras inom den ordinarie organisationen och genomföras som en del av bolagets verksamhet. Målet med utbildningsportalen är även en ökad möjlighet att lyfta medarbetare som föreläsare samt skapa interna karriärvägar.

Hälsofrämjande arbete

SISAB strävar efter att alla ska må bra genom att erbjuda olika aktiviteter, som exempelvis gemensamma lunchpromenader, kontorsyoga, motionslopp, idrottsdag och en friluftsdag för alla 2019. En arbetsgrupp vid namn Hälsab planerar och arrangerar aktiviteterna. SISAB erbjuder dessutom förmåner såsom hälsoundersökningar, stödsamtal med terapeut, friskvårdsbidrag samt subventionerad lunch. För att gynna både hälsa och klimat subventioneras inköp av cykel eller SL-kort, och SISAB har stadens första egna cykelpool för tjänsteresor. Det finns även möjlighet att växla semesterersättning mot extra lediga semesterdagar.

Under 2019 har SISAB utsetts till Stockholms läns friskaste företag. Priset går till de arbetsgivare som lyckats bäst med att skapa en sund arbetsplats där medarbetarna mår bra och där jobbet är en bidragande faktor till hälsa och livskvalitet.

- Sjukfrånvaron totalt var 3,6 procent och under målet på 4 procent.
- Sjukfrånvaron bland kvinnor är dock högre än bland män. Kvinnors frånvaro var på 4,7 procent medan mäns var på 2,7 procent.
- Sjukfrånvaro på kortare tid (dag1-14): 1,9 procent.

En inkluderande företagskultur

Lika rättigheter och möjligheter

På SISAB ska alla ha samma rättigheter och möjligheter och behandlas likvärdigt i fråga om arbetsförhållanden och anställningsvillkor. Detta säkerställs via rekryteringsprocessen, årlig lönekartläggning och medarbetarundersökningen. Likabehandlingsarbetet utgår från bolagets riktlinje Lika rättigheter och möjligheter på arbetsplatsen som revideras varje år och beslutas av VD. SISAB:s styrelse har antagit Stockholms stad program:

- Personalpolicy
- Program för ett jämställt Stockholm
- Program för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck
- Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad

Under 2019 genomfördes en utbildningsinsats för samtliga medarbetare utifrån programmen ovan. I bolagets interna budgetanvisningar har det under året även funnits med instruktioner kring jämlikhetsintegrering.

Inom projektavdelning finns nya arbetsätt att mer konkret arbeta utifrån barnchecklistor vid utredningsarbete. SISAB har även börjat se över möjligheten att bli HBTQ-certifierade 2022.

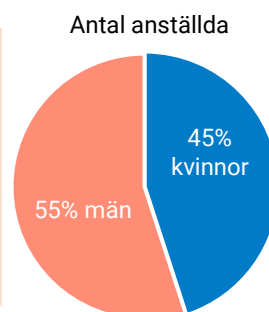
Varje år gör SISAB en lönekartläggning (BAS) för att bland annat säkerställa att det inte förkommer några löneskillnader på grund av kön. Inga oskäligen skillnader har visats vare sig bland chefspositioner eller bland medarbetare. Andelen kvinnor i SISAB:s ledningsgrupp ökades från 33% till 56% (fem av nio personer. I SISAB:s chefsgrupp är fördelningen jämn mellan kvinnor och män.)

Aktivt medskapandeindex på SISAB 2019:

Totalt: 86 (85)

- Motivation: 85 (84)
- Ledarskap: 88 (86)
- Styrning: 84 (85)

KÖNSFÖRDELNING



Värderingsarbete

Under året har SISAB fortsatt arbetet med värderingar och positiva nyckelbeteenden. Syftet med våra värderingar är att de ska vara ett stöd för medarbetarna när de fattar olika beslut i sitt arbete. En referensgrupp som består av värderingsambassadörer arbetar aktivt för att värderingarna blir en

naturlig del i vårt dagliga arbete på SISAB. Medlemmarna i referensgruppen byts ut regelbundet.

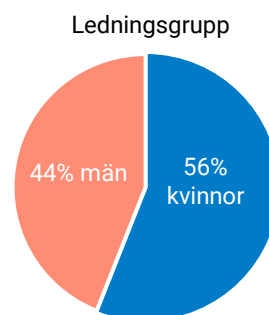
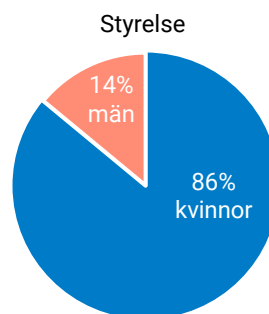
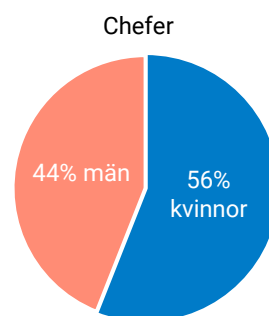
Värderingsaktiviteter under året har exempelvis varit caseövningar på avdelningarna och värderingsfrågor under rekryteringsprocessen. Som ett avslut på året arrangerades SISAB Awards för andra året i rad där olika utmärkelser tilldelades årets värderingsbärare - ett uppskattat event som blivit en stående tradition. Arrangemanget är uppskattat av medarbetare och nästan ett hundratal nomineringar inkom från medarbetarna under november och december 2019.

Det individuella arbetet med värderingarna följs upp i det årliga utvecklingssamtalet och i SISAB:s medarbetarenkät, där responsen var positiv 2019. 78 procent uppgav att värderingarna var ett bra eller mycket bra stöd i det dagliga arbetet.

Fler stockholmare i arbete

SISAB samarbetar med arbetsmarknadsförvaltningen för att hitta arbeten för långtidsarbetslösa.

Under 2019 hade SISAB 10 ungdomar som sommarjobbade hos oss. Deras arbetsuppgifter riktade sig främst till marksamordning anknuten till våra skolor och förskolor. Att erbjuda stockholmsungdomarna arbete ger dem möjlighet att skaffa sig referenser och arbetslivserfarenhet för framtiden.



Viktiga dokument

- SISAB:s värdegrund: Våra värderingar
- SISAB:s likabehandlingsplan: Lika rättigheter och möjligheter på arbetsplatsen
- SISAB:s handlingsplan: Kränkningar, trakasserier och mobbing
- Stockholms stads Personalpolicy

Trygg arbetsplats

Att ha en god och säker arbetsmiljö är livsviktigt. SISAB har ett systematiskt arbetsmiljöarbete med en arbetsmiljökommitté som samverkar kring arbetsmiljöfrågor och träffas fyra gånger per år.

Under 2019 har chefer och skyddsombud gått en utbildning i skadligt bruk och lärt sig mer om när och hur de ska agera vid skadligt bruk. Arbetet utgår från humanistiska skäl såsom hälsa, trivsel och förebyggande friskvård.

Under året har SISAB utbildat ett 60-tal nyanställda medarbetare om grunderna i arbetsmiljöarbetet och hur vi arbetar på bolaget för att alla ska ha en bra arbetsmiljö och hög trivsel. Under våren gick bolagets drifttekniker en ergonomiutbildning inriktat på arbetsteknik för att undvika belastningsskador i arbetet. Under hösten erbjöds även alla medarbetare att



Att ha en god och säker arbetsmiljö är livsviktigt.

gå en webbutbildning inriktad på kontorsplatsen. De som ville fick sedan individuell rådgivning av en ergonom på kontoret.

Ett 50-tal medarbetare på fastighet- och driftavdelningen har under året utbildats i vilket arbetsmiljöansvar vi har som byggherrar på våra byggarbetsplatser.

Analysera och förebygga

SISAB använder stadens gemensamma incidentrapporteringsverktyg (IA) för att dokumentera, följa upp och analysera tillbud och olyckor som inträffar inom SISAB. Det som rapporteras in i IA används som underlag för att arbeta förebyggande inom bolaget.

Vi arbetar för att alla ska använda IA-systemet fullt ut eftersom det kan finnas ett mörkertal av ej rapporterade incidenter. Under året rapporterades cirka 34 händelser gällande SISAB:s anställda eller anlitate entreprenörer inom kategorin hälsa/liv vilket är en ökning från förra årets 31 händelser. Av de inrapporterade olyckorna och arbetssjukdomarna gällde något fler män än kvinnor. Majoriteten av de händelser som inträffade bland anställda på SISAB var färdolycksfall. Under året utsattes en av våra medarbetare för ett hot från en hyresgäst. Det har bland annat lett till att vi sett över och tydliggjort våra rutiner i bolagets krisplan.

SISAB:s nya kontor

På vårt gamla kontor upplevde flera medarbetare problem med inomhusmiljön. Därför gjorde en uppföljning bland de som rapporterat in i IA nu när vi bytt kontor. Resultatet visade att alla upplevde en klar förbättring av inomhusmiljön. Under höstens ergonomiutbildning lyftes synpunkter på nya kontorets belysning. Därför beställde vi en kartläggning av inomhusmiljön som genomfördes av vår företagshälsovård under november. Vi kommer under 2020 att arbeta vidare med de åtgärder som föreslogs för att förbättra arbetsplatsbelysningen.

Håll nollan

SISAB är medlem i organisationen Håll Nollan sedan 2018 – samverkan för noll olyckor i byggbranschen. SISAB delar organisationens vision om att ingen ska skadas på våra byggarbetsplatser. Under året har vi påbörjat ett arbete med att införa Håll Nollans gemensamma arbetssätt för byggherrar för att skapa säkra byggarbetsplatser.

SISAB:s VD ingår i styrelsen och deltog under året i en gemensam utbildning för alla ledare och VD:ar i Håll Nollan för att lära sig mer om ledarskapets betydelse för säkra byggen.

I juni 2018 inträffade en tragisk olycka där en person förolyckades vid lyft av balk från en lastbil på en av SISAB:s byggarbetsplatser. Utredningen visade att orsakerna till att olyckan inträffade sannolikt var att kranens krok var för sliten, att stropparna var för korta samt att stolparna lämnades stående på flaket. För att lära från inträffade händelser har vi tagit fram en ny mall för erfarenhetsåterföring som använts under året. Tanken är att mallen ska ge stöd för ett nytt arbetssätt där vi lyfter erfarenheter från incidenter eller händelser som behandlats av krisgruppen.



Bobergsskolan



Stockholms stad

SISAB och kunden

SISAB ska utveckla och erbjuda en bra och funktionell skolmiljö som ger alla barn och unga goda förutsättningar för lek och lärande. Arbetet behöver ske i samverkan med våra hyresgäster, såväl förvaltningar som barn och personal.

Fokusområden: Nöjda kunder & trygghet

En god utomhusmiljö

Skolmiljön ska vara giftfri och ge möjlighet till fysisk rörelse. Utemiljöerna är en viktig del av det pedagogiska rummet. I Stockholm är dock konkurrensen om marken hård. Det finns ett mycket stort behov av nya bostäder och med dessa följer även behov av skolor och annan samhällsservice. Det är en intrikat uppgift att uppnå en balans mellan de olika behoven. Staden behöver intäkter från byggrätter och samtidigt plats för service. När trycket på elevplatser ökar och ytorna minskar utsätts skolgårdarna för ökat slitage.

Begränsad mark

2018 presenterades en kartläggning av svenska skolors friytor utförd av Statistiska Centralbyrån (SCB) på Boverkets uppdrag. Studien visade att skolor i Stockholm hade den minsta ytan per elev med i genomsnitt cirka 15 kvadratmeter, det vill säga hälften av rekommenderade 30 kvadratmeter. Den främsta orsaken är ett ökat antal elever på befintliga friytor i kombination med förtätningar av befintliga skolområden med paviljonger och nytillkomna skolbyggnader. Eftersom fysisk aktivitet utomhus och att vara i naturen är positivt för barnens lärande och hälsa anser Boverket att utvecklingen är oroande. SISAB utförde på uppdrag av Utbildningsförvaltningen en mer detaljerad studie av friytorna på stadens kommunala grundskolor och gymnasieskolor som avses ligga till grund vid framtida planering. Studien utfördes i samarbete med SCB och blev klar i början av 2019. Resultatet lämnades över till Utbildningsförvaltningen som nu har ett bra underlag i planeringen.

Till viss del kan små gårdar användas mer optimalt, exempelvis genom olika tider för rast, men likafullt blir det ett stort slitage som kräver robusta material och lösningar.

När mark är en bristvara minskar därför ytor för grönska och för lokal hantering av dagvattnet. Grönnytefaktor, GYF, är ett relativt nytt krav från staden som, tillsammans med ett antal andra hållbarhetskrav, ska utredas vid markanvisningar och under 2019 pågår ett 20-tal SISAB-projekt med GYF-krav. SISAB arbetar dessutom med att ta fram ett eget mer omfattande bedömningsverktyg för att kunna uppnå en optimal avvägning mellan ekosystemtjänster och sociala aspekter på skolgårdar. I slutet av 2019 färdigställdes den första versionen av bedömningsverktyget och denna ska nu testas i ett antal projekt under 2020 för utvärdering.



SISAB arbetar med att ta fram ett eget bedömningsverktyg för att kunna uppnå en optimal avvägning mellan ekosystemtjänster och sociala aspekter på skolgårdar.

Förbättrade gårdar

Inom SISAB genomförs skolgårdsprojekt med skolelevernas medverkan. Tillsammans med elever och personal har Utbildningsförvaltningen och SISAB tagit fram en rad åtgärder för att förbättra skolgårdarna och utnyttja ytorna bättre. Nya och anpassade lekutrustningar har installerats. Konstgräs har lagts på ytor där slitaget på gräs varit för stort och underlag behövs anpassas efter tillskapade aktivitetsytor. Vistelseytor med bänkar och platser att hänga på har etablerats. Skolgårdprojektet är en viktig del i att utforma stimulerande och lärande skolmiljöer. Sedan 2015 har mellan 4 och 6 skolgårdar rustats upp varje år och till 2020 planeras för fler. Under året har elever medverkat i projekteringen av fem stycken skolgårdar som ska förbättras 2020. Dessutom rustas gårdar upp i samband med olika husbyggnadsprojekt.

Trygga skolvägar

SISAB har under året deltagit i flertalet s.k. trygghetsvandringar med syfte att skapa en tryggare utomhusmiljö på och i anslutning till våra skolor och förskolor. Trygghetsvandringarna genomförs tillsammans med andra fastighetsägare i närområdet för att på bred front höja tryggheten i området. För SISAB:s del har detta inneburit åtgärder för ökad insyn, reduktion av större buskage, förbättrad belysning etc.

Giftfria och sunda skolmiljöer

Stockholms kemikalieplan 2014-2019 slår fast att barn och ungdomar är särskilt viktiga att skydda från skadliga ämnen. Det gäller såväl i ute- som inomhusmiljön. När det gäller utomhusprodukter som fallskyddsgummi och konstgräs har SISAB fortsatt sitt arbete för att minimera eventuella hälsorisker med stöd från miljöförvaltningen inom staden.

Pilotstudien Kemikaliesmarta åtgärder i förskola har fortsatt med nya provtagningar och analyser av skadliga ämnen som kan spridas från bland annat golvmattor. Studien är ett samarbete mellan IVL Svenska Miljöinstitutet, SISAB, miljöförvaltningen och Stockholms Universitet. Under 2020 kommer en slutlig rapport att färdigställas. Projektet har hittills visat att jämförelsevis låga halter av farliga kemikalier spridits från golven i SISAB:s lokaler.

En golvhandlingsplan för 2018-2019 togs fram av SISAB gällande äldre PVC-golv i förskolor. SISAB har arbetat med denna under 2019 och utfört mattbyte i fem förskolor med äldre PVC. Planen kommer att utvärderas inför fortsatt arbete med utgångspunkt från den nya kemikalieplanen som ska tas fram av staden där SISAB är remissinstans.

SISAB arbetar ständigt för att förbättra inomhusmiljön, viktiga parametrar är samarbete och transparens. Under 2019 har vi vidareutvecklat samarbetet med miljöförvaltningen genom att tillsammans bl.a. anordna en temadag om inomhusmiljö med föreläsningar om ventilation, buller och radon i syfte att vidareutbilda personalen på SISAB. Vi har även satt ihop en gemensam fokusgrupp för att hitta mer hållbara lösningar i fastigheter som ventileras med överluft och mekanisk frånluft.

Miljöförvaltningen skriver i rapporten "Projekt Buller från fasta installationer i förskolor 2019" att buller är den vanligaste anmärkningen i

uppföljningsärenden vid tillsyn av skolor och förskolor i Storstockholm. SISAB jobbar aktivt med frågan och har under 2019 hittat ett nytt arbetssätt där man redan från projektstart har med sig en akustiker för att hitta kostnadseffektiva lösningar som minimerar buller.

Kunden och kundens kund

SISAB:s kunder är verksamma på olika nivåer. Utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna samt även privata aktörer är beställare av lokaler för skol- och förskoleverksamhet – elevplatser. Skolorna och förskolorna med sin personal driver sedan den pedagogiska verksamheten i dessa lokaler för eleverna och deras föräldrar.

Nöjdare kunder

2019 års kundundersökning genomfördes på ett nytt sätt med webbenkät som gick ut till samtliga hyresgäster där 427 hyresgäster svarade, SISAB:s Nöjd kund index (NKI) minskade från 70 till 67. Vid jämförelse med 18 andra bolag, främst kontor och butiker, låg SISAB något under branschresultatet på 75. Områden där SISAB har goda resultat, men där det också finns en förbättringspotential, är områdena information, återkoppling och kundbemötande. Vad vi ser i årets undersökning är att våra hyresgäster är nöjda med kontakten med SISAB:s medarbetare/kontaktpersoner. Samtidigt vill verksamhetsansvariga ha mer information om det som händer i fastigheterna. Särskilt när något är fel och ska åtgärdas.

På SISAB:s webbfelanmälan kan SISAB:s kunder skapa och följa en felanmälan och med hjälp av en meddelandefunktion kommunicera med SISAB:s handläggare. Hyresgästerna ger högt betyg till hur SISAB tar emot felanmälningar och klagomål men är lite mindre nöjda med hur snabbt dessa hanteras och slutresultatet.

SISAB:s fastighetsavdelning har sett över felanmälanprocessen under året och påbörjat ett arbete tillsammans med kommunikationsenheten om att förbättra informationen till kunderna. Det nya arbetssättet i kundundersökningen gör det möjligt att framöver arbeta med resultatet på fastighetsnivå.

Uppkoppling i skolorna

SISAB har bytt och uppgraderat dataskåp i samtliga skolor för att säkerställa de framtida behoven med 40 procent reservkapacitet i dataskåpen. Under 2019 blev det klart att SISAB skulle ansvara för leverans av stadens grund- och gymnasieskolors IT-infrastruktur. Det har inneburit att bolaget har utökat sitt samarbete med utbildningsförvaltningen och med stadens IT-leverantörer, S:t Erik Kommunikation och STOKAB. Under 2020 kommer SISAB att fortsätta säkerställa, vidareutveckla och effektivisera avtalet.

Trygg och inkluderande skolmiljö

Tillgängliga skolor

SISAB:s skolor och förskolor ska vara tillgängliga och inkluderande för alla oavsett funktionsvariation. Tillgänglighetskrav gäller alltid i samband med ombyggnation och nyproduktion. Tillsammans med utbildningsförvaltningen driver SISAB sedan ett par år tillbaka ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor som byggdes innan dagens krav lagstiftades. Grunden är att åtgärda enkla hinder i skolans publika delar. De vanligaste åtgärderna är ramper till entréer, sänkta trösklar, kontrastmarkeringar, handikapptoaletter, hörslingor, dörrautomatik och att tillgänglighetsanpassa äldre hissar. Hittills har ett 30-tal skolor åtgärdats. Under 2019 har upphandling skett för åtgärder på ytterligare 13 skolor. På sikt är planen att alla skolor ska åtgärdas. Ett viktigt dokument är SISAB:s riktlinje för tillgänglighet och 2018 kom även ett nytt tillgänglighetsprogram från staden. Under 2019 uppdaterades SISAB:s tillgänglighetsanvisning, främst med stärkta krav på frångänglighet. En utmaning framöver kommer troligtvis vara att även anpassa skolfastigheterna mer efter elever med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.

Tillsammans med beställaren, framförallt utbildningsförvaltningen, för vi också dialog i projekten om hur vi kan undvika och bygga om platser och miljöer som kan kännas otrygga, det kan gälla till exempel duschrum och dolda ytor på skolgårdar.

Trygghets- och säkerhetsarbete

SISAB arbetar konstant för att den fysiska miljön i skolan ska upplevas som trygg och säker. Med jämna mellanrum genomförs trygghetsvandringar där mörka och otrygga platser identifieras och åtgärdas. Vårt bevakningsbolag har en särskild grupp av väktare som knyter kontakter och skapar dialog med ungdomar, det så kallade Ungdomsteamet. För att minska risken för bränder är vi strikta med att inget brandfarligt material ska finnas i närheten av våra hus.

Vid två tillfällen varje år, vår och höst, genomförs en riktad insats, SBA Utemiljö, i syfte att få hyresgästerna att hålla sina fastigheter rena från brännbart material. SISAB:s bevakningsbolag genomför oanmälda kontroller och fotograferar löst brännbart material. Bilderna från dessa kontroller skickas sedan till verksamheten med uppmaning att detta tas bort.

SISAB för, vid behov, dialog med grannar som bor nära våra förskolor och skolor och ger dem möjlighet att rapportera iakttagelser direkt till bolaget. Tillsammans med hyresgäster, bevakningsbolag och polisen förs dialog om hur vi kan bli ännu bättre på vårt förebyggande arbete.

I samband med sommar- och jullov har vi skickat ut checklistor till samtliga hyresgäster i syfte att minimera riskerna för inbrott, vattenskador, brand och annan skadegörelse. I samma utskick fick de även information om hur de på bästa sätt ska hantera leveranser och lagring av exempelvis datorer för att slippa inbrott och stölder.

Under 2019 skapades ett forum för direkt samverkan med kommunpoliserna inom samtliga lokalpolisområden inom Stockholms stad. Samtliga förvaltare

och fastighetsvärdar är kopplade till det lokalpolisområde där deras fastigheter finns. Syftet med nätverket är att dela med sig av underrättelser som kan bidra till direkta åtgärder och ett förebyggande arbete.

SISAB har fortsatt bedrivit ett engagerat förebyggande trygghetsarbete även 2019. Kostnaderna för skadegörelse (glas och klotter) har trots detta ökat med cirka 18 procent under året, från 10,2 mkr till 12,9 mkr.

Viktiga trygghetsåtgärder:

- Termosensorer på särskilt utsatta fastigheter som identifierar om någon befinner sig för nära skolan eller på taket och ger signal till bevakningsbolaget som bedömer om en utryckning behövs.
- Takfotslarm som identifierar yttre brand och ger larm.
- Rörelsedetektorer som startar ytterbelysning vid närvaro.

Minimera olycksrisker

Trots att vi arbetar på flera sätt för att skapa trygga och säkra miljöer händer det tyvärr olyckor.

Under 2019 rapporterades ett 10-tal olyckor och tillbud avseende barn och elever (inga incidenter kring personal eller föräldrar rapporterades in 2019) in i stadens incidentrapporteringsystem IA. Olyckorna handlade bland annat om elever som skadat sig på lekutrustning eller utrustning som lämnats kvar av byggtreprenörer på gården. Tillbudet gällde bland annat olovlig körning med fordon på skolgård.

SISAB arbetar på olika sätt för att förebygga olyckshändelser, t ex med farthinder och bommar samt krav på att all trafik på skolgårdar ska vara behörig och ha ledsagare. SISAB besiktigar också alla lekplatser regelbundet. Ca 6000 lekredskap besiktigades under året. Anmärkningar som gäller risk att huvud eller fingrar kan fastna (exempelvis i staket) prioriteras för snabb åtgärd. En flicka skadades vid Olovlundsskolan 2016 när en basketkorg föll och träffade henne i ansiktet. Rättegången om SISAB ska tilldömas en företagsbot inleddes under hösten. Frågan rör om det finns brister i arbetet med hur SISAB arbetar för att säkerhetsställa att sådana här olyckor inte sker.

Ett stängsel vid byggarbetsplatsen på Rödabergsskolan föll över en elev i november. Det gick under omständigheterna bra med eleven och stängslet förstärktes för en säkrare skolmiljö.



SISAB och samhället

När barn och ungdomar får trygga, tillgängliga och sunda skol- och förskolemiljöer är vi med och bygger en trygg stad. Skolorna fyller också en viktig roll som samlingsplatser för föreningsliv och civilsamhälle.

Fokusområden: Trygghet

Trygga stadsdelar

I Stockholm ökar segregationen och ojämlikheten mellan stadsdelarna enligt rapporten Skillnadernas Stockholm från Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

SISAB samarbetar med ett flertal aktörer, bland andra Skärholmens fastighetsägare, Rågsveds fastighetsägare och Brottsförebyggande rådet. SISAB deltar även i platssamverkan, bland annat i Hässelby Gård, där en bred samverkan mellan olika samhällsintressenter arbetar för ett tryggare och säkrare område. Trygghetsvandringar har genomförts i samverkan med olika aktörer, bland annat med Skärholmens fastighetsägareförening, Fastighetsägare i Järva och fastighetsägareföreningen i Hässelby-Vällingby.

SISAB har sedan många år ett samarbetsavtal med Fryshusets Lugna Gatan i Skärholmen och Rinkeby. Syftet med deras verksamhet är att stödja och vägleda unga i socialt utsatta områden och öka deras vilja att bli en del av samhället. Totalt arbetade fem värdar från Lugna gatan på kvällar och helger runt fastigheterna i de två områdena. SISAB har sedan 2006 haft ett gott samarbete med Fryshuset och Lugna Gatan. Avtalet har förlängts löpande. Dock är förlängningen inte i enlighet med lagen om offentlig upphandling och behöver därför avslutas. Därför har SISAB valt att inte förlänga avtalet som avslutas per 2020-01-31.

Barnens rättigheter och inflytande

Utifrån Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad har SISAB kartlagt interna rutiner och kompetens för att involvera barn och unga och avser att se över möjligheterna att arbeta mer strukturerat med detta.

Idag involveras barn och unga i flera sammanhang:

- Barnreferensgrupper har bidragit när skolgårdar rustats upp (se ovan)
- Det pågår ett pilotprojekt i samband med en tillbyggnad av Västertorpsskolan där både skolpersonal och elever involveras. Syftet är att skapa kunskap och ge en ökad förståelse för säkerhet kring en byggarbetsplats och förebygga skadegörelse. Eleverna ska känna att det är att det är "deras skola".
- Energiagenterna gör även de små barnen delaktiga i att påverka sin miljö.

Andra sätt att involvera barn och unga kan vara att ta hjälp av barngrupper i arbetet med konstnärlig utsmyckning av SISAB:s fastigheter eller att



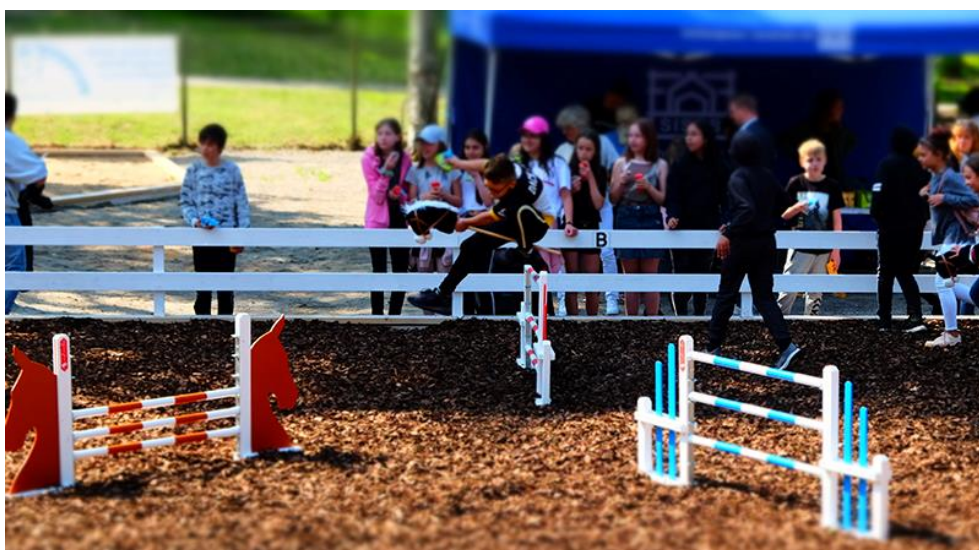
Trygghetsvandringar har genomförts i samverkan på flera platser i staden.

barnsamråd sker i detaljplaneprocessen i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

SISAB medverkar i Stockholms stads barnrättsnätverk och inför att barnkonventionen blir lag 1 januari 2020 har SISAB inlett ett arbete tillsammans med utbildningsförvaltningen för att ta fram en barnchecklista som ska användas i SISAB:s projekt framöver. Syftet är att på ett mer strukturerat sätt synliggöra och dokumentera konsekvenser för barn i besluten och säkerställa att barnkonventionen följs.

Sveriges första kähphästarena invigd

Nu är landets första kähphästarena redo för hoppning, dressyr och terrängritt. I juni 2019 klipptes invigningsbandet för arenan som premiärreds av barn från Fruängens skola.



Kähphästarenan byggdes på initiativ av SISAB på egen mark med förhoppningen att inspirera och visa resultatet av det samarbete och samverkan SISAB vill ha och uppmuntra mellan Stockholms olika verksamheter. Ridklubbar runt om i landet har ett stort intresse för kähphästsporten och många har egna sektioner för kähphästintresserade. Stockholms läns ridsportförbund vittnar om att de har fler som anmäler sig på deras kähphästtävlingar än på hästtävlingarna och menar att en arena har stor betydelse för sporten och den spontanidrott som arenan möjliggör. Målsättningen är att skapa en trygg yta för lek och spontan rörelse för barn och unga.

Lokaler som används utanför skoltid

En skola ska ofta fungera som en offentlig lokal i flera sammanhang. Det kan handla om idrottsföreningar som använder gymnastiksalen kvällstid, klassrum som används för kursverksamhet eller matsalar som används som vallokaler. Genom anpassning av låssystemen och andra åtgärder kan fler hyra lokalerna. Under 2018 inventerades samtliga skolor för att se vilka som har lokaler att öppna upp för föreningsliv och civilsamhälle. SISAB fick under 2018 i uppdrag av utbildningsförvaltningen att genomföra projektering för att

tillgängliggöra 14 nya skolor och slutförde projekteringen av dessa i juni 2019. Under året har två skolidrottssalar tillgängliggjorts bland annat genom att kortlåsinstallationer har genomförts.

Att tillgängliggöra lokaler under kvällar och helger innebär också utmaningar för SISAB. Ventilation och larm behöver anpassas, tillgänglighets-, säkerhets- och brandsäkerhetsfrågor är avgörande för om det är möjligt, energianvändningen ökar. Den ökade förslitningen ger ökade underhållskostnader. Det har också bedrivits ett intensivt arbete i samarbete med idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen för att upprätthålla överenskomna övernattningsplatser i ett tiotal skolor enligt beslut från kommunfullmäktige.

Sponsring

SISAB stöttade några verksamheter med mindre summor under året. Vilka som får stöd utgår från bolagets riktlinjer och att verksamheten ska ha anknytning till SISAB:s kunder och målgrupper. Under 2019 gav SISAB stöd till:

- Tidningen Skolvaktmästaren, ett forum för personer som arbetar i skolor.
- Unga KRIS, kriminellas revansch i samhället, stöd till bl.a. föreläsningar i skolor.
- Stiftelsen Aktiv skola som arbetar för att förbättra skolan bl.a. genom gratis utbildningsmaterial och föreläsningar i ämnena droger, grooming, hälsa, miljö och mobbing.
- Samba Peladan i Östberga, där man till sambamusik spelar fotboll utan krav. Under året har man kört åtta träningar på lördagskvällar med ett snitt på 65 deltagare. I år har SISAB ökat sitt stöd till verksamheten och bidrar genom sitt engagemang till det lokala utvecklingsprojekt som staden driver i stadsdelen.
- Maskrosbarn, barnrättsorganisation som stöttar barn till föräldrar med missbruk eller psykisk ohälsa och ger dem förutsättningar att bryta sitt sociala arv och forma sin egen framtid.

Många medarbetare deltog också i löparevenemanget Run for Hope och Spin of Hope, och stöttade på så sätt Barncancerfonden. För varje deltagare gav även SISAB ett bidrag.



Energi och klimat

Klimatförändringarna är vår tids stora globala utmaning och energianvändningen i bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av de klimatpåverkande utsläppen. SISAB minskar successivt sin energianvändning med hjälp av ett avancerat driftsystem och har snart fasat ut de sista fossila energikällorna.

Fokusområde: Energi- och klimatsmart

Energieffektivisering

Stockholms stads miljöprogram 2016–2019 slår fast följande viktiga mål för staden:

- genom energieffektivisering ska energianvändningen i den egna verksamheten minska med minst 10 procent till år 2020.
- långtgående energieffektivisering ska genomföras vid större ombyggnader.
- energianvändningen i nya byggnader ska vara högst 55 kWh/kvm.

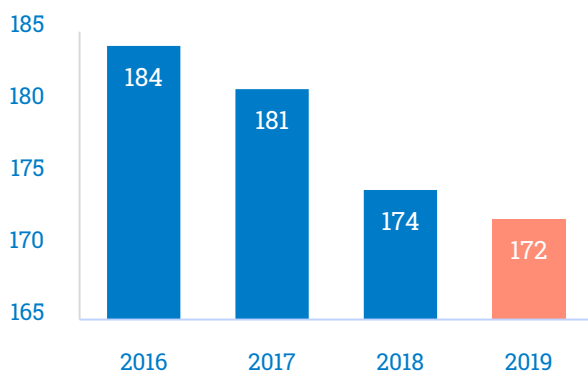
Den totala energianvändningen i SISAB:s fastigheter, där även de kommunala hyresgästernas elanvändning medräknas då den ingår i hyran, minskade med drygt 2 procent till 261 GWh under året. Relaterat till ytan (BRA) och med normalårskorrigerings minskade den totala energianvändningen med 1,5 procent jämfört med föregående år och med 6,5 procent jämfört med 2016.

I samband med stadens energiuppföljning av miljöprogrammet redovisar SISAB köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²). SISAB uppnådde en minskning under 2019 med 1,0 % till 138,1 kWh/m².



Den totala energianvändningen i SISAB:s fastigheter minskade med drygt 2 procent under året.

Energianvändning kWh/m²



Energianvändning i SISAB:s fastigheter (värme och el, inkl verksamhetsel).

Under året uppdaterades SISAB:s energiplan inför 2020 och inför 2021 kommer en helt ny energiplan tas fram med utgångspunkt från de mål och tidsperspektiv som beslutas i Stockholms nya miljöprogram 2020-2023 och Klimathandlingsplan 2020-2023. Fokus kommer, liksom nu, ligga på driftåtgärder i det befintliga beståndet.

Under hösten har ett arbete startat upp med energikartläggning av utvalda fastigheter, vilket ger underlag för fortsatt energi-effektivisering. Exempel på energibesparande arbeten som gjorts under året är ventilationsombyggnader, konvertering från direktverkande el till fjärrvärme samt utbyte av kylmaskiner till miljövänligare alternativ med värmeåtervinning. En självklarhet är att energieffektiviseringarna inte ska försämra inomhusmiljön. Ett av SISAB:s mål för att tillgodose en god inomhusmiljö var 94 procent godkända ventilationssystem (OVK, obligatorisk ventilationskontroll). Tack vare ett systematiskt arbete med ronderingar och underhållsåtgärder uppnåddes målet 2019.

I mars invigdes förskolan Humlan i Årsta som är stadens och SISAB:s första passivhusförskola. Förskolan, som visar vägen för moderna skolmiljöer, har sex avdelningar med plats för 108 barn fördelat på två plan. Att förskolan är byggd med passivhusteknik innebär att den är extra energisnål med fullt fokus på att alla delar i fastigheten samspelar för att energiförbrukningen ska bli så låg som möjligt.

Miljöbyggnadscertifiering

2014 beslutade SISAB att alla nya byggnader ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils (SGBC) certifieringssystem Miljöbyggnad, nivå silver. Miljöbyggnad omfattar områdena energi, inomhusmiljö och material. Certifieringen innebär dels att SISAB lever upp till stadens krav på energianvändning och fungerar även som en kvalitetssäkring i form av en tredjepartsgranskning från SGBC. Under året har SISAB:s medarbetare fortsatt att utbildats i vad certifieringen innebär både i projekt och under förvaltning. Arbetet med uppföljning inför verifiering av preliminärcertifierade byggnader har också intensifierats under året.

31 miljöbyggnader

Nio nya byggnader preliminärcertifierades under 2019 och vid slutet av året hade SISAB totalt 29 preliminärcertifierade Miljöbyggnader samt ytterligare två som hunnit verifieras. Verifieringen innebär att certifieringskraven följts upp efter att byggnaden varit i drift under två års tid.



Driftoptimering och digitalisering

SISAB har ett avancerat system för drift och övervakning som föranlett cirka 60 studiebesök och föredrag under året. Tack vare cirka 16 000 sensorer - varav cirka 4000 tillkommit under 2019 - och realtidsuppkopplingen i systemet SISAB OnLine (SOL) kan våra drygt 600 fastigheter få en god inomhusmiljö samtidigt som vi driftoptimerar och sparar mycket energi.

Under året har bolagets utbildningsmiljöer börjat styras av algoritmer. På sikt kan alla SISAB:s drygt 600 fastigheter 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.

SISAB har drygt 750 säkerhetsanläggningar och över 80 000 larmkomponenter. Traditionella metoder för tillsyn och felsökning av larmanläggningar är därför svårhanterliga. Under året har SISAB sjösatt ett helt nytt sätt att digitalt hantera all tillsyn och dokumentation. Alla bolagets tekniker har tillgång till ritningsunderlag och larmkomponenter i sina läsplattor. Man utför ritningsuppdateringar i realtid direkt i systemen, som sedan berättar för teknikerna vad som skall kontrolleras vid årets platsbesök.

Övertemperaturer

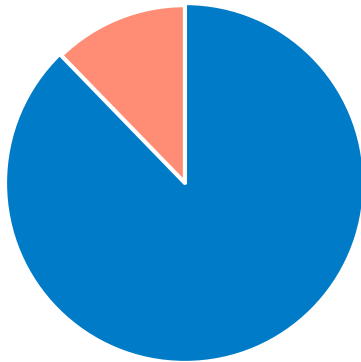
Varma somrar till följd av klimatförändringar pekar på utmaningen i att uppnå en god inomhusmiljö utan att tillföra energikrävande kyla. I några av våra byggnader finns system som möjliggör tillförsel av bergskyla vid övertemperaturer. Vid nybyggnation ställer miljöcertifieringen höga krav på en god inomhuskomfort. Fönsterplacering och utanpåliggande solskydd är exempel på aspekter som ska utredas tidigt i projekteringen och som kan betyda mycket för att begränsa övertemperaturer i lokalerna.

Nyckelskåp

SISAB:s digitala nyckelskåp har 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. Detta är en innovativ lösning som spar tid, pengar och framförallt minskar miljöbelastningen som stadens bilåkande står för. Cirka 30 ton CO₂ per år sparas in när antalet körningar för entreprenörer minskas. Nycklarna är digitalt kodade och kan endast hämtas ut ur skåpen av personer med ID06 och av SISAB på förhand godkända entreprenörer.

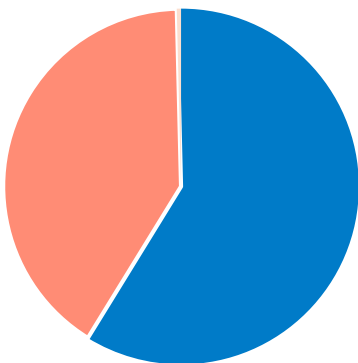
Minskade klimatutsläpp

Stockholm har antagit målet att vara en fossilbränslefri stad år 2040 och staden som organisation ska vara fossilbränslefri år 2030. SISAB:s användning av fossila bränslen för uppvärmning har succesivt fasats ut sedan år 1997 genom att lokala oljepannor ersatts med fjärrvärme. Två skolor med olja som spets återstår och SISAB planerar att vara helt oljefria år 2021.



Fördelning förnybara och icke förnybara energikällor

- Förnybara: 229 GWh
- Icke förnybara: 32 GWh



Fördelning typ av energikällor

- Fjärrvärme: 154 GWh
 - El (Bra miljöval och solceller): 107 GWh
 - Övriga: 1 GWh
- Totalt: 261 GWh

Klimatneutral fjärrvärme

Ett nytt avtal med Stockholm Exergi innebär att SISAB övergick till helt klimatneutral fjärrvärmeleverans från och med 2019.

Klimatneutral värme bidrar inte till någon nettouppvärmning av klimatet, eftersom all klimatpåverkan kopplad till produktionen av värme kompenseras genom certifierade klimatinvesteringar.

Även räknat på bruttoutsläppen, det vill säga om klimatkompensationen inte inräknas, minskade SISAB:s utsläpp av växthusgaser från energianvändning under 2019. Detta på grund av en förbättrad miljöprestanda i Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion.

SISAB tog beslut om att ansluta sig till Färdplan för bygg- och anläggningsbranschen som tagits fram av en bred sammanslutning av företag och organisationer inom branschen. En klimatstrategi som preciserar SISAB:s klimatåtagande ska tas fram under 2020. Färdplanen ingår i Fossilfritt Sverige, en plattform skapad av regeringen 2015. SISAB har under året deltagit i referensgruppsmöten kopplat till arbetet med att ta fram en vägledning för att nå målen i färdplanen.

Solenergi

Stockholms stads mål är att energiproduktion baserad på solenergi ska öka. Totalt under 2019 genererade SISAB:s solcellsanläggningar sammanlagt 361 MWh. Av denna produktion såldes 88 MWh tillbaka till nätet, exempelvis sommartid när skolorna var stängda, och den egenanvända solelen utgjorde därmed 273 MWh.

Under 2019 tillkom en mindre anläggning – 18 MWh - på den nya Bobergsskolan. Anläggningen tas i drift 2020. De nya solcellsanläggningar som tillkom under slutet av 2018 på Farsta gymnasium och Örbyskolan, har inneburit mer än en fördubbling av solelsproduktionen under 2019 jämfört med föregående år. Inför 2020 planeras anläggandet av minst tre nya solcellsanläggningar, vilka beräknas ge ytterligare cirka 310 MWh.

Trähusutredning

Mot bakgrund av bland annat klimataspekten fick SISAB 2018 direktiv att utreda möjligheten att bygga med träkonstruktioner. Extern expertis inom konstruktion, brand, akustik, fukt, LCA och kalkylering deltog i utredningen. Med utgångspunkt från SISAB:s konceptförskola Framtidens förskola, som idag har stål- och betongstomme, studerades olika typer av träkonstruktionslösningar. SISAB har nu tagit beslut om att gå vidare med att uppföra en Framtidens förskola med stomme i trä som ska jämföras ur ett livscykelkostnads-perspektiv. Jämförelsen kommer ske med en "traditionell" Framtidens förskola. Byggnaden i trä ska uppföras i Bromma stadsdel.



Inför 2020 planeras anläggandet av minst tre nya solcellsanläggningar, vilka beräknas ge ytterligare cirka 310 MWh.

Lekfullt energisparande i förskolan

Med hjälp av lek, experiment och samarbete bidrar Energiagenterna till att minska energiförbrukningen i förskolemiljö. Det lustfyllda lärandet ger barn och vuxna ett nytt förhållningsätt till energi- och miljöfrågor som de tar med sig genom livet och sprider till nära och kära. Att delta i Energiagenterna ger på så sätt ringar på vattnet och ett värde också på lång sikt. Tillsammans med förskolorna skapar vi handlingskraft och engagemang för en hållbar framtid.

Under 2019 har vi verkat för att sprida konceptet utanför staden samtidigt som vi ökar kapaciteten i Stockholms stad. Nästan 1600 barn deltog, fördelat på ca 76 förskolor i Stockholms stad och 12 kommunala förskolor i Danderyds kommun. Samtliga stadsdelar i Stockholm utom en är med och deltar.

På världsmiljödagen arrangerades återigen också en Energiagentfestival på Tekniska museet dit diplomerade Energiagenter var inbjudna.

Sedan starten är antalet diplomerade barn cirka 5700 stycken (inklusive 2019 års omgång av Energiagenterna).

www.energiagenterna.se



Riskhantering

SISAB bedriver ett systematiskt och strukturerat riskhanteringsarbete som regleras i ett antal policydokument. Årligen genomförs en risk- och sårbarhetsanalys enligt en gemensam modell för Stockholms stad, utifrån vilken åtgärdsplaner tas fram. Tabellen nedan ger en överblick över SISAB:s risker kopplade till hållbarhetsfrågor. Se även vår årsredovisning avseende ekonomiska risker.

Risk	Konsekvens	SISAB:s hantering
Miljö		
Förändrat klimat.	Översvämningar, skred, sämre tillgänglighet, övertemperaturer, fuktskador, sämre inom- och utomhusmiljö.	Fastigheter i riskzonen har identifierats utifrån stadens skyfallsmodell och 2018 gjordes en fördjupad klimat- och sårbarhetsanalys med åtgärdsförslag för de mest utsatta fastigheterna. Åtgärderna samordnas med andra åtgärder i framtida underhållsplanering. Arbetet kommer även att hanteras med uppföljning relaterat till nya miljöprogrammet och klimathandlingsplanen.
Skadliga konstruktioner och kemikalier som ger fuktskador och försämrade inomhusmiljö, markföroreningar.	Hälsoeffekter, sämre prestationer i skolan eller att verksamheten ej kan bedrivas i lokalerna. Saneringsbehov och kostnader för SISAB.	Miljökrav vid upphandling; samarbete med miljöförvaltningen/kemikaliecentrum, projekteringsanvisningar och miljöbyggnadscertifiering med bland annat krav på utredningar och fuktsäkerhetsprojektering, konstruktioner som är problematiska ur fuktsynpunkt saneras eller byts ut.
Sociala förhållanden och personal		
Skadegörelse, skolor står tomma på grund av segregation och otrygghet.	Nedåtgående spiral med ökad otrygghet samt ekonomiska effekter för SISAB/samhället.	Trygghets- och brottsförebyggande arbete, riskanalyser, samarbete kring lokala utvecklingsprogram, felanmälan, säkerhetsbesiktningar.
Snabb tillväxt som medför att arbetsprocesser och	Stress och utbrändhet. Bristande samarbete och	Utvecklade arbetsmetoder, utvecklade

Risk	Konsekvens	SISAB:s hantering
kompetens inte hinner anpassas och att det blir brist på kompetent personal.	ledarskap som ger otillräcklig och försämrade leverans, vi klarar inte våra mål. Bristande kontroll av lagar och regler och av att leverantörer följer avtal.	processbeskrivningar och rutiner, ledarskapsutveckling, interna kompetenssatsningar, medarbetarsamtal om bland annat vidareutbildningsbehov, erfarenhets- och kunskapsutbyten, rekryteringskampanjer, goda anställningsvillkor.
Olycksfall med barn eller annan hyresgäst.	SISAB som fastighetsägare upplevs som ansvarslös, förutom att människor kan skadas allvarligt.	Projekteringsanvisningar och upphandling med barnsäkerhetskrav, säkerhetsbesiktningar, felanmälan, krisplan, incidenthantering.
Olycksfall med medarbetare eller samarbetspartners (arbetsplatsolycka).	SISAB som byggherre upplevs som ansvarslös, förutom att människor kan skadas allvarligt.	Arbetsmiljöarbetet på SISAB, ordningsregler för arbetsplatser, projektprocess, upphandlingskrav, krisplan, medlemskap i Håll Nollan.
Hot och våld mot medarbetare eller samarbetspartners.	SISAB upplevs som en otrygg arbetsplats/uppdragsgivare, förutom att människor kan skadas allvarligt både psykiskt och fysiskt.	Risk- och sårbarhetsanalys, krisplan, utökad fokus på frågan inom ramen för stadens program "För ett tryggare och säkrare Stockholm".
Mänskliga rättigheter		
Fastigheterna är inte anpassade till alla.	Personer med funktionshinder m.m. utestängs, vi upplevs som en oseriös fastighetsägare.	Tillgänglighetspolicy, projekteringsanvisningar, tillgänglighetsåtgärder i samverkan med kund.
Arbetsmiljön är inte jämställd.	Medarbetare eller leverantör utestängs/diskrimineras på grund av kön, etnisk bakgrund eller annat skäl.	SISAB:s likabehandlingsplan, arbete med nyckelbeteenden och värderingar, antidiskrimineringsklausul vid upphandling.
Korruption		
Mutor, jävsituationer, lagbrott, oegentligheter som felaktiga fakturor.	Straffpåföljd, höjda kostnader, försämrade förtroende för SISAB, felaktig användning av skattepengar.	Arbete med värderingar och affärsmässighet, bilaga om gåvor med mera till leverantörer. attestinstruktioner, anmälan om bisysslor, utbildningssatsning om

Risk	Konsekvens	SISAB:s hantering
		antikorruption, Whistle Blower-funktion.
Kartellbildning, maktmissbruk.	För få anbud vid upphandlingar och ökad kostnad.	Internkontroll, extern revision (stadsrevisionen, egna revisorer), utbildning för upphandlare, beställare och projektledare.
Övriga risker		
Förseningar på grund av komplexa projekt och processer, överklaganden, sena beställningar, förhöjda byggkostnader, markbrist mm.	Vi levererar inte i tid, elevplatsbrist. Kvalitetsbrister, exempelvis sämre placering av skola eller för korta torktider i byggprocessen med fuktskador och dålig inomhusmiljö som följd. Förlorade marknadsandelar.	Utveckling av projektprocessen och arbetssätt, utveckling av konceptet Framtidens Förskola och andra delar av produktportföljen, samverkan med kund och myndigheter genom SAMS med mera. Marknadsaktiviteter för att få fler anbudsgivare. Erfarenhetsutbyte, exempelvis projektkavalkad för arkitekter m fl.
Driftstörningar, eftersatt underhåll.	Försämrade inomhusmiljö, säkerhetsrisker och otrygg skolmiljö, förhöjda underhållskostnader.	Förvaltningsrutiner, driftsövervakningssystem, underhållsplanering, ronderingar, felanmälan.
Oförutsedda samhällshändelser.	Människor kan skadas, viktiga funktioner såsom värme- och vattenförsörjning kan slås ut.	Risk- och sårbarhetsanalys, krisplan, krisövningar, beredskap i staden med bland annat övernattningskolor.

Förändrat klimat

SISAB identifierade fastigheter som är i riskzon för översvämningar utifrån stadens skyfallsmodell år 2017. År 2018 gjordes en fördjupad analys av 35 fastigheter med högst skyfallsrisk. Tre av dessa fastigheter bedömdes vara särskilt utsatta, där ser SISAB nu över konstruktion och grundläggning för att förhindra att en höjd grundvattennivå ger försämrade stabilitet. SISAB har under 2019 börjat utforma en handlingsplan för att kunna förebygga och åtgärda skyfallsrelaterade risker i fastighetsbeståndet.

GRI-index

Detta är SISAB:s tredje hållbarhetsredovisning som är upprättad enligt Global Reporting Initiative, GRI Standards, nivå Core. Redovisningen för räkenskapsår 2019 är framtagen av SISAB:s VD-stab med stöd av en representanter för olika avdelningar och styrning från SISAB:s ledningsgrupp. Hållbarhetsredovisningen är godkänd av bolagets styrelse. SISAB:s revisor har lämnat ett yttrande om att hållbarhetsrapport är upprättad i Årsredovisningslagens mening.

Redovisningsprinciper

SISAB:s hållbarhetsredovisning omfattar bolagets verksamhet. Redovisningen omfattar främst den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta innebär både SISAB:s egna verksamhet men även leverantörsled. Verksamheter som står utanför SISAB:s direkta kontroll ingår inte i redovisningen. Dock beskrivs processer för att säkerställa kvalitet hos leverantörer i redovisningen.

Process för datainsamling

SISAB har en intern process för insamling av hållbarhetsdata. Redovisningen sker årligen och säkerställer kvalitet för data och indikatorer som ingår i SISAB:s uppföljning och rapportering av hållbarhetsarbetet.

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
Organisation			
102-1	Organisationens namn	7	Skolfastigheter i Stockholm AB Organisationsnummer 55 60 34 – 89 70
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	7	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	-	Palmfeldtsvägen 5, Johanneshov, Stockholm
102-4	Länder där organisationen är verksam	-	Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	7	Helägt bolag av Stockholm stad
102-6	Marknader	7	Huvudsak Stockholm
102-7	Bolagets storlek	7-8	
102-8	Personalstyrka	7 samt 62-63	
102-9	Leverantörskedja	9-10	
102-10	Betydande förändringar för organisation och leverantörskedja	-	Inga betydande förändringar har skett jämfört med föregående år.
102-11	Försiktighetsprincipen	21-22, 27-29	SISAB tillämpar försiktighetsprincipen genom exempelvis miljöprovning av

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
		samt 53-55	byggprodukter och säkra och beprövade projekteringslösningar. SISAB har även genomfört en riskanalys.
102-12	Externa principer som organisationen stödjer	11-13 samt 27-30	Stockholms stad undertecknade CEMR-deklarationen 2009 och dess sex grundprinciper avspeglas i SISAB:s likabehandlingsplan. SISAB är medlem i Byggvarubedömningen, som bl.a. bedömer leverantörer av byggmaterial utifrån FN:s principer för företag och mänskliga rättigheter. Stadens program för upphandling och inköp anger hänsyn till ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet och FN:s barnkonvention. Stadens riktlinjer om mutor och representation hänvisar till IMM:s näringslivskod.
102-13	Medlemskap i organisationer	-	Stockholm Green Building Council (SGBC), Byggvarubedömningen (BVB), Beställargruppen lokaler (Belok), Swedish Chapter of International Society of Indoor Air Quality and Climate (SWESIAQ), Byggherrarna, Byggdoktorerna, Forum bygga skola, Håll Nollan, Skolhusgruppen, Sveby, fastighetsägarna med flera.
Strategi			
102-14	VD-ord	4-5	
Värderingar			
102-16	Interna värderingar och policyer	8 samt 31-34	
Styrning			
102-18	Styrning och styrelse	11-12 samt 17-18	
Intressentrelationer			
102-40	Intressentgrupper	13	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	-	Samtliga anställda omfattas av kollektivavtal.
102-42	Principer för urval av intressenter	13	
102-43	Intressentdialog	13	
102-44	Nyckelfrågor	14-15	

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
Redovisningens omfattning			
102-45	Princip för redovisning av dotterbolag	-	SISAB har förvärvat dotterbolag under året med avsikt att placera beslutade objekt för försäljning vid namn Ajerf Fastigheter i Stockholm AB 559217-9187. SISAB som bolag ingår även som dotterbolag i koncernen Stockholms Stadshus AB. Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm.
102-46	Processer för definition av innehållet	14-15	Översiktlig beskrivning anges i läsanvisningen.
102-47	Identifierade väsentliga frågor	14-15	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information	-	Antalet GRI-indikatorer är desamma som för år 2018. Orsaken är att beskrivning av hållbarhetsstyrning och indikatorer ger en fullgod beskrivning av arbetet med de väsentliga frågorna. Ändrad mät- eller beräkningsmetod jämfört med föregående redovisning anges i kommentar till respektive indikator.
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående redovisning	-	Inga väsentliga förändringar har skett när det gäller omfattning, avgränsningar eller mätmetoder.
102-50	Redovisningsperiod	-	Kalenderår 2019.
102-51	Datum för publicering av senaste redovisning	-	Årsredovisning med hållbarhetsredovisning 2018 publicerades mars 2018.
102-52	Redovisningscykeln	-	Årlig.
102-53	Kontaktperson för redovisningen	-	Anna Nyström, verksamhetsutvecklare, SISAB, anna.m.nystrom@sisab.se
102-54	I enlighet med GRI krav	-	I enlighet med GRI Standards Core 2018, grundläggande nivå.
102-55	GRI Innehållsförteckning	-	Detta GRI-index.
102-56	Granskning och bestyrkande	-	GRI-redovisningen är ej externt granskad. Översiktligt granskad enligt Årsredovisningslagen via EY.
Hållbarhetsstyrning			

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
103-1	Förklaring till väsentlighet		Beskrivs i respektive kapitel där respektive väsentlig fråga behandlas.
103-2	Styrning av de väsentliga hållbarhetsfrågorna	17-18, 20-53	Beskrivs i respektive väsentlig fråga, samt hur styrningen görs övergripande.
103-3	Uppföljning	17-18	Övergripande.
Ekonomiska indikatorer			
203	Indirekt ekonomisk påverkan		
203-1	Stöd till infrastrukturinvesteringar och tjänster	20-21	Investeringar i permanenta fastigheter som ger nya elevplatser. Gällande 203-1 c är detta inte aktuellt för SISAB.
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 20-24	
205	Antikorruption		
205-2	Kommunikation och utbildning	26-29	
103	Styrning och uppföljning	26-29	
Miljöindikatorer			
302	Energi		
302-1	Energianvändning, uppdelat på olika energikällor	47, 50 samt 63-65	Det är inte aktuellt för SISAB att redovisa iv, ii, iii samt iv i GRI 302-1.
302-4	Energieffektivisering	47	
103	Styrning och uppföljning (302-1,3,4)	17-18 samt 47-52	
305	Utsläpp till luft		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	65	
305-2	Indirekta utsläpp	65	
305-4	Utsläppsintensitet	66	
103	Styrning och uppföljning (305-1,2,4,5)	17-18 samt 47-52	
308	Leverantörsbedömning avseende miljö		
308-1	Nya leverantörer med miljökrav	26-29	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 27-29	
Sociala indikatorer			

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
401	Anställning		
401-1	Personalomsättning	31 samt 62-63	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 31-35	
403	Hälsa och säkerhet i arbetet		
403-2	Hantering av arbetsrelaterade risker	34-35	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 34-35	
404	Utbildning		
404-3	Utvärdering och uppföljning av prestationer	62-63	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 31-35	
405	Mångfald och jämställdhet		
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och anställda	33-34 samt 62-63	
103	Styrning och uppföljning (405-1,2)	17-18 samt 33-34	
414	Leverantörsbedömning avseende sociala frågor		
414-1	Nya leverantörer med sociala krav	26-29	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 26-29	
416	Kundernas hälsa och säkerhet		
416-2	Incidenter	40-41	
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 37-41	Utöver de säkerhetsåtgärder som redovisats har SISAB lagstadgade rutiner såsom exempelvis ventilationskontroll, radonmätning, lekplatsbesiktning, byggbesiktningar och driftsrutiner såsom snöskottning och sandning.

Nummer och namn på GRI-upplysning		Sida	Kommentarer
417	Märkning av produkter och tjänster		
417-1	Miljömärkning	48	Miljöcertifiering Miljöbyggnad.
103	Styrning och uppföljning	17-18 samt 48	
419	Efterlevnad		
419-1	Böter och sanktioner	-	SISAB har inte under året betalat ut några böter eller sanktioner.
103	Styrning och uppföljning	17-18	

GRI-noter

Medarbetare

Personalstyrka, anställning, utbildning och jämställdhet (GRI 102-8, 401-1, 404-3, 405-1)

	Totalt	Kvinnor	Män	Kommentar
Totalt antal tillsvidareanställda	258	116	142	Varav en (kvinna) är deltidsanställd. Inga timanställda, vikariat eller liknande.
Antal kvinnor/män i styrelsen	7	6 (86 %)	1 (14%)	
Under 30 år	0	0	0	
30-50 år	2	2	0	
Över 50 år	5	4	1	
Antal kvinnor/män i chefsposition	32	18 (56 %)	14 (44%)	Varav 5 (56%) kvinnor i SISAB:s ledningsgrupp.
Under 30 år	0	0	0	
30-50 år	17	6	11	
Över 50 år	15	7	8	
Antal kvinnor/män övriga medarbetare	226	98 (43 %)	128 (57%)	
Under 30 år	30	16	14	
30-50 år	110	54	56	
Över 50 år	86	28	58	
Totalt antal nya medarbetare	44	21	23	Tillsvidareanställda.
Under 30 år	8	3	5	
30-50 år	23	13	10	
Över 50 år	13	5	8	
Totalt antal medarbetare som slutat	27	11	16	Avser tillsvidareanställda och pensionsavgångar.
Under 30 år	1	1	0	
30-50 år	11	5	6	
Över 50 år	15	5	10	
Andel fortutbildningstid i procent	2,0			Fortutbildningstid av total arbetstid för samtliga anställda. Ofullständig statistik på grund av ofullständiga uppföljningsrutiner.

	Totalt	Kvinnor	Män	Kommentar
Andel av anställda som har haft medarbetarsamtal , procent	100	100	100	
Sjukfrånvaro totalt, procent	3,6	4,7	2,7	
Sjukfrånvaro korttid, procent	1,9	1,6	2,1	
Frisknärvaro, procent	91			Frisktalet är friska personers andel av den totala tillgängliga arbetstiden (timmar).
Andel med utländsk bakgrund, antal	42 (16%)	17	25	Födda utrikes eller födda inrikes med två utrikesfödda föräldrar.
Internrekrytering	15	8	7	
Medianlön	45 900	46 000	45 275	
Uppgifterna gäller vid årets slut och är framtagna ur SISAB:s personalredovisningssystem				

	Antal		Procent	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda per kön				
Fastighetsavdelningen totalt	30	53	36 %	64 %
varav Förvaltare	12	20	38 %	62 %
varav Fastighetsvärdar	4	24	14 %	86 %
Projektavdelningen	30	26	53 %	47 %
Driftavdelningen	9	44	17 %	83 %
Övriga	44	22	66 %	34 %

Energi och klimat

Energianvändning fördelat på olika energikällor (GRI 302-1)

Icke förnybara energikällor, MWh	2017	2018	2019
Fjärrvärme Stockholm Exergi	34 763	41 060	32 134
Fjärrvärme Norrenergi	17	0	6
Olja	460	437	217
Totalt	35 239	41 497	32 357

Förnybara energikällor, MWh	2017	2018	2019
Fjärrvärme Stockholm Exergi	123 250	116 863	120 887
Fjärrvärme Norrenergi	539	638	576
El, bra miljöval	106 968	106 012	106 470
Solel (egenanvänd*)	156	159	273
Pellets	1 632	1 124	0
Fjärrkyla	267	533	447
Totalt	232 812	225 328	228 652

*Dessutom levererades 88 MWh solel till nätet år 2019

Total energianvändning, MWh	2017	2018	2019
Fjärrvärme	158 569	158 560	153 603
Pellets	1 632	1 124	0
Olja	460	437	217
Fjärrkyla	267	533	447
Solel (egenanvänd)	156	159	273
El, bra miljöval	106 968	106 012	106 470
Totalt	268 052	266 825	261 010

Underlag GRI 302-1

Källa till uppgift om el- och värmeförbrukning är SISAB:s leverantörer av värme och el. Värmen är ej normalårskorrigerad. Leverantörer av fjärrvärme är Stockholm Exergi och Norrenergi. Respektive leverantörs miljöredovisning för 2019 (Stockholm Exergi) och 2018 (Norrenergi) är underlag för beräkning av den förnybara delen, för Stockholm Exergi 79% och för Norrenergi 99%. Stockholms Stad, inklusive SISAB, har under 2019 enbart köpt el märkt med "Bra miljöval" som enligt leverantören uppfyller Naturskyddsföreningens miljökrav. All el (inklusive verksamhetselen) till kommunala skolor och förskolor ingår. Privata hyresgästers el ingår ej, inte heller energi till SISAB:s kontorslokaler. Förbrukning av olja räknas fram utifrån leverantörsfakturor och nivåmätning av tankar. Använd omräkningsfaktor för olja är lika med 1m³ = 10 MWh.

Minskning av energianvändning (GRI 302-4)

	2017	2018	2019
Energianvändning, totalt, kWh	282 580 293	272 784 140	281 313 805
Värme, kWh	175 295 700	166 238 197	174 649 500
El kWh	107 017 203	106 011 973	106 222 505
Fjärrkyla, kWh	267 390	533 970	441 800
Atemp (= BRA)	1 559 972	1 565 628	1 639 775
kWh/m ²	181,1	174,2	171,6
Energiminskning %	1,3	3,8	-1,5%

Underlag GRI 302-4

Avser värme, kyla och el (inklusive verksamhetsel). Energivärden är hämtade från SISAB:s system för energiuppföljning, Vitec, som importerar värden från våra energileverantörer automatiskt varje månad, och representerar SISAB:s totala fastighetsbestånd. Värmen är normalårskorrigerad med energiindex. Arean är hämtad från Vitec, och representerar SISAB:s totala fastighetsbestånd där SISAB levererar el. Uppgift om A-temp area saknas, varför vi använt oss av bruksarea (BRA) enligt Energimyndighetens råd gällande ytor, A-temp=BRA.

Utsläpp av växthusgaser (GRI 305-1 och 305-2)

Ton CO ₂ e	2017	2018	2019
Direkta utsläpp från användning av energibränslen och köldmedia (scope 1)	165	374	63
Olja	134	127	63
Pellets	31	21	0
Köldmedia	Ej med	225	122
Indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2)	10 729	11 013	9 906
Värme Sth Exergi*	10 081	10 376	11 829
Värme Norrenergi	6	1	2
El, bra miljöval	642	583	586
Fjärrkyla	0	0	0
Totalt	10 894	11 334	9 969

* Fr o m 2019 köper SISAB klimatneutral fjärrvärme, ovan redovisas dock utsläpp utan klimatkompensering

Underlag GRI 305-1 och 305-2

Källa till gwp (global uppvärmningspotential) är respektive energileverantörs energiredovisning för 2019 (Stockholm Energi) respektive 2018 (Norrenergi). Stockholm Exergi anger 60,9 g CO₂-e/kWh och Norrenergi anger 3,0 CO₂-e/kWh. Andelen fossila bränslen för Stockholm Exergi anges till 7% respektive 1,2% för Norrenergi. Växthusgaser som är inkluderade är koldioxid, lustgas och metan. För olja används uppgift från Miljöförvaltningen, 289,6 g CO₂-e/kWh. För den miljömärkta elen används värdet 5,5 g CO₂-e/kWh, enligt uppgift från Miljöförvaltningen. Utsläppet från inköpt el har även beräknats med 2017 års emissionsdata för nordisk elmix, 55,6 g CO₂-e/kWh (källa Miljöförvaltningen), och blir då 5 920 ton CO₂e. Uppgifter om läckage av köldmedia är hämtat ur köldmediastatistik 2018 från Miljöförvaltningen i Stockholm och uppgifter om gwp för respektive köldmedium (R404A, R407C och R410A) är hämtat från naturvårdsverkets köldmedieförteckning från 2019. Scope 3 redovisas ej huvudsakligen på grund av att vi saknar uppföljningsmetoder. Vad beträffar tjänsteresor ger de relativt litet utsläpp då de flesta resor sker lokalt med miljöanpassade färdmedel.

Utsläppsintensitet växthusgaser (GRI 305-4)

År	Kg CO ₂ e/m ²
2017	7
2018	7,2
2019	6,1

Underlag GRI 305-4

Arean är samma som i 302-4. Inkluderade emissioner är direkta och indirekta utsläpp, se GRI 305-1 och 305-2.

Styrelsen om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt den globala rapporteringsstandarden Global Reporting Initiative, GRI, nivå Core. Syftet är att ge en transparent överblick över SISAB:s hållbarhetsarbete och de utmaningar vi står inför som bolag. Hållbarhetsredovisningen har godkänts av SISAB:s styrelse den 3 mars 2020.

Peter Jönsson
Ordförande

Kadir Kasirga
Vice ordförande

Anna Cederschiöld
Ledamot

Emilie Fors
Ledamot

Cecilia Herrström
Ledamot

Claes Magnusson
Verkställande direktör

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning


Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 6 mars 2020

Ernst & Young AB



Daniel Öberg
Auktoriserad revisor



Skolfastigheter i Stockholm AB

Box 5010, 121 05 Johanneshov

sisab.se

Skolfastigheter i Stockholm AB är ett kommunalt bolag som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Vår målsättning är att erbjuda sunda, trevliga och ändamålsenliga utbildningsmiljöer. SISAB har över 600 förskolor, grundskolor och gymnasier i Stockholm, från Kista i norr till Farsta i söder. Totalt äger och förvaltar vi 1,9 miljoner kvadratmeter, där 200 000 människor vistas dagligen.

Tillsammans skapar vi rum där kunskap växer.