



Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB

Org.nr. 556034-8970

Styrelsen och verkställande direktören för Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förskolan Gullängen, Gubbängsvägen 111 i Farsta, en Framtidens förskola.

Foto: Ingemar Edfalk, Skenbild / SISAB

Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och värderingar.....	5
VD har ordet	6
Förvaltningsberättelse	8
Noter.....	20
Styrelsens underskrifter	32
Revisionsberättelse	33
Granskningsrapport.....	35

2023 i korthet

TRYGGHET

11 oannonserade arbetsplatskontroller utfördes på våra byggen inom ramen för Rättvist byggande.

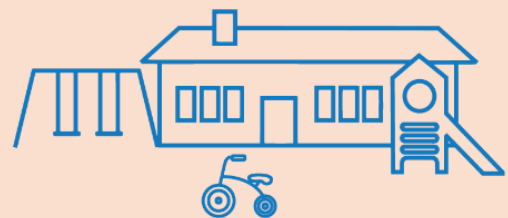
NÖJD KUND-INDEX

69 Nöjd kund-index mäter hyresgästernas nöjdhet med förvaltning och service.



ENERGI- OCH KLIMATSMART

6 miljoner minskade våra fjärrvärmekostnader med.



3 nya färdplaner är framtagna utifrån ledorden Trygga, Hållbara, Kostnadseffektiva.



HÅLLBARHET

10 000

växter från Trafikkontorets blomsterprogram har SISAB återanvänt genom att plantera om lökar och andra växter på våra gårdar.

1

Stockholms första lekotop finns nu på Sandåkraskolans skolgård i Farsta.

OMORGANISATION

2 nya dedikerade förskoleenheter inom SISAB. Förskolorna blev ett eget affärsområde med fokus på förvaltning och service.

Vision, affärsidé och värderingar

SISAB:s vision, affärsidé och även värdegrund.

Vår vision

Ledande inom skolfastigheter.

Vår affärsidé

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

Våra värderingar

Trygga

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

Hållbara

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

Kostnadseffektiva

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

VD har ordet

SISAB har under 2023 tillhandahållit ändamålsenliga, kvalitativa, trygga, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnadseffektiva lokaler och utemiljöer för stadens förskole- och skolverksamhet.



Ebba Agerman, VD, på skolgården vid Midsommarkransens skola
Foto: Kate Gabor

2023, ett år där världsläget varit tongivande för både samhället i stort såväl som för branschens utveckling, men också ett år där nya arbetsätt och färdplaner mot ett tryggt, kostnadseffektivt och hållbart SISAB, vuxit fram för att leda bolaget till att skapa Stockholms bästa skol- och förskolemiljöer för barn och unga och samtidigt bidra till stadens utveckling.

Färdplaner visar vägen

Med färdplaner som verktyg för kunskap och navigering har SISAB under året arbetat strukturerat för att tydliggöra målbilden mot 2040 om ett tryggt, kostnadseffektivt och hållbart SISAB, både med koppling till specifika måltal men också med stark koppling till värdegrunden som utgörs av samma områden. En kombinerad värdegrund med målbild gör det enklare att beskriva hur alla på SISAB ska agera men också vad det ska leda till.

Målet om trygga SISAB tar sikte mot att skapa 100 % trygghet för alla som vistas i och kring SISAB:s lokaler. För att åstadkomma det, pekar färdplanen på vikten av god kommunikation, att samverkan måste ske mellan bolaget och dess

alla intressenter samt att det kontinuerliga arbetet på ett strukturerat sätt behöver följas upp och utvärderas löpande. SISAB:s trygghetsarbete bygger idag på fem grundpelare, dialog och samverkan, teknik och innovation, regelbundna kontroller, närvaro i fastigheterna samt det förebyggande arbetet. Alla områden är lika viktiga och arbetet med trygghet ska inte bara resultera i säkra skolmiljöer, utan ska också bidra till minskad kriminalitet i samhället genom god samverkan och att skapa goda stadsmiljöer för alla Stockholmare.

I arbetet med kostnadseffektiva SISAB beskriver färdplanen ett arbetsätt som stödjer ett resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna, vilket ett år som 2023, med ökade räntor och en kraftig kostnadsutveckling i branschen är högst väsentligt. Detta för att tillsammans med hyresgästerna säkerställa att ekonomiska medel som är avsedda för skola och utbildning kommer Stockholms elever till nytta. Färdplanen pekar också på vikten av att sätta fastigheterna i fokus för att möjliggöra en så effektiv drift som möjligt och för att säkerställa en god strategisk planering.

Hållbara SISAB beskrivs i färdplanen som SISAB:s trappa som visar kliven som ska tas för att bidra till stadens övergripande mål om klimatpositivitet till år 2030. För SISAB innebär målsättningen i ett första steg, ett tydligare fokus på att kunskapen om bolagets klimatutsläpp måste säkerställas och kartläggas, för att därifrån kunna ta viktiga kliv att minska utsläppen genomgående. Färdplanerna är sammanfattningsvis ett viktigt strategiskt verktyg som också utgör grunden för bolagets verksamhetsplaner.

Navigera i föränderlig omvärld

I en tid då omvärldsläget påverkar de ekonomiska förutsättningarna på flera vis, blir servicen och fokus på fastigheterna och kärnverksamheten än viktigare. En hög inflation innebär på ett övergripande plan, ett minskat utrymme för drift och underhåll givet den intäktsmodell med schabloner som används. En eventuell ökning av ränteläget skapar därtill ytterligare utmaningar för SISAB beaktat intäktsmodellen. Detta innebär även påverkan på Stockholms förvaltningar som hyr lokaler av SISAB. En utmaning som givetvis sätter press på att fortsätta leverera goda utbildningsmiljöer men med minskade medel, vilket också varit en positiv drivkraft i arbetet med att skapa en ny organisation inom den fastighetsförvaltande verksamheten och en stärkt central ekonomistyrning. Det som tidigare varit en separat fastighetsavdelning och en driftavdelning, har under året slagits samman, till en gemensam förvaltning där det idag är ett tydligare fokus på just fastigheterna, kompetensen och teambaserade arbetssätt. Förvaltningen har också delats in i två affärsområden, där skola och gymnasium utgör ett affärsområde och förskola ett annat. Att höja den interna stoltheten, kompetensen och utvecklingen av förskola är prioriterat, för att också möta Stockholms stads höjda fokus.

SISAB har under en tioårsperiod, investerat upp emot 2 miljarder kronor årligen i nya och befintliga lokal- och byggnadsprojekt. Projektverksamheten har utvecklats med ett växande Stockholm. Att flera bostadsbyggnationer i Stockholm bromsats in under

året, har också speglats i SISAB:s projektverksamhet där flera byggprojekt som ligger i planering eller utredning, har flyttats fram ytterligare i tid, eller avbeställts. För den pågående projektverksamheten har de osäkra byggplanerna inte påverkat personal- och resursbehov i någon större omfattning, då flera av SISAB:s projekt är i pågående detaljprojektering eller produktionsfas. På grund av kostnadsutvecklingen har ett antal reviderade beslut fattats av bolagets styrelse och ett prioriteringsarbete har gjorts tillsammans med berörda förvaltningar.

Utöver de funktionella inomhusmiljöerna, har utomhusmiljöer stått i fokus under året. Dels pågår det flera samverkansprojekt med stadens förvaltningar bland annat gällande lekvärdesriktlinjer och gröna gårdar, dels pågår flera utvecklingsprojekt som SISAB genomför på eget initiativ, eller som part i forskningsprojekt, som exempelvis kartläggning av varma gårdar, återvinning av stadens växtprogram eller tillskapande av lekotoper.

Medarbetare – bolagets viktigaste resurs

Att värna om SISAB:s egna medarbetare och alla de som arbetar för bolaget i projekten och i den dagliga driften är en självklarhet. Under året har Sverige bevittnat ett ökat antal byggarbetsplatsolyckor med dödlig utgång vilket är en stor tragedi för såväl närstående som branschen i stort. SISAB arbetar förebyggande för att minska risken för personskador och är därför medlem i Håll nollan sedan bildandet 2017. Totalt sett samverkar de cirka 100 medlemsföretagen, i hela bygg- och anläggningskedjan, med den gemensamma visionen att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag och ingen ska skadas på en byggarbetsplats. Årligen arrangeras Håll Nollans säkerhetspush, då ett flertal byggen i Sverige stannar upp och sätter fokus på arbetsmiljö och säkerhet. SISAB deltog 2023 för fjärde året i rad i säkerhetspushen för att påminna om att arbetsmiljö och säkerhet ska vara en naturlig del i allt SISAB gör. Det är genom branschsamverkan och erfarenhetsutbyte som bolagen tillsammans minskar olyckor.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande och uppdrag

SISAB ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Totalt äger och förvaltar SISAB 1,8 miljoner kvadratmeter utbildningsfastigheter, där 200 000 människor vistas dagligen. Grunden är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för barns utbildning i Stockholm.

SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa återfinns på 575 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt, samt 46 projektfastigheter under utredning.

Stockholms stad hyr 91 (90) procent av total kvadratmeteryta utifrån ett samverkansavtal som bland annat reglerar hyresnivåer och ansvarsområden.

SISAB har 289 hyreskontrakt för kommunala förskolor, 176 för kommunala grundskolor och 20 för kommunala gymnasier.

I SISAB:s fastigheter finns också 44 hyreskontrakt för friskolor och enstaka statliga/andra kommuners skolor, 65 för förskolor med privata aktörer samt en liten andel kommersiella lokaler, bostäder och garage. Den totala ytan, inklusive paviljonger och inhyrda lokaler, som SISAB förvaltar, uppgick vid årsskiftet till cirka 1 827 000 kvm. Ej uthyrda lokaler utgör cirka 1 procent av totalytan. Av totalytan utgör cirka 59 000 kvm av paviljonger och cirka 23 000 kvm av övriga lokaler. Bolag inom koncernen, Stockholms stadshus AB, hyr drygt 1 procent.

Under året omorganiserades den förvaltande organisationen i två affärsområden. En för grundskola och gymnasium som förvaltar cirka 86 procent av arean med cirka 200 skolor och en för förskola och paviljong med cirka 380 förskolor som förvaltar 14 procent av arean.

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer. Viktiga insatser är kontinuerligt trygghets- och säkerhetsarbete samt att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten

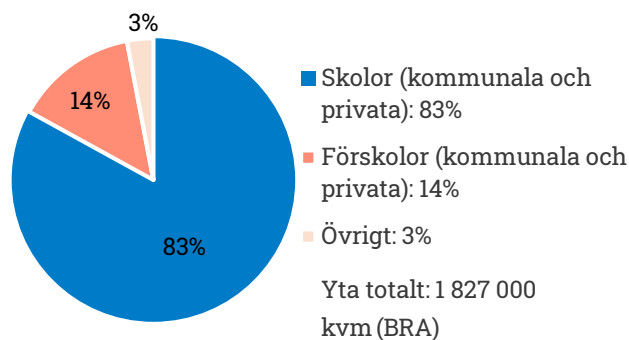
inverkan på miljön. SISAB har etablerat ett återbrukslager för exempelvis ventilationsaggregat, fläktar och pumpar som kan förvaras i väntan på att komponenterna kan återanvändas på ny plats. Vid rivningar och renoveringar kan därmed tekniska komponenter som ännu ej uppnått sin tekniska livslängd tas tillvara och användas.

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



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

Andel och yta



Verksamhet och resultat

Resultat efter finansnetto, före skatt och bokslutsdispositioner, uppgår till 37 mnkr (39 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 3 281 mnkr (2 928 mnkr). Ökningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till ökade hyresintäkter.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 802 mnkr (701 mnkr). Merparten av ökningen är kopplad till ökade mediakostnader. Genom ett aktivt arbete med optimering av

energiförbrukning och uppvärmning av fastigheterna har dessa kostnader, trots kraftigt stigande prisbild, kunnat hållas på en hanterbar nivå.

Reparationer och hyresgästanpassningar för året uppgår till 536 mnkr (544 mnkr).

De administrativa kostnaderna inklusive personal uppgår totalt till 320 mnkr (329 mnkr), varav personalkostnader utgör 250 mnkr (243 mnkr). Övriga administrativa kostnader, 70 mnkr (85 mnkr), är i jämförelse med föregående år något lägre vilket beror bland annat på effekter av omorganisationen samt minskade kostnader för konsulter.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 994 mnkr (963 mnkr). De ökade avskrivningarna är en följd av bolagets färdigställande av projekt under de senaste åren.

Bolagets finansiella nettokostnader uppgår till 412 mnkr (155 mnkr).

Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2023 enligt GRI Standards nivå Core (GRI=Global Reporting Initiative) samt i linje med Årsredovisningslagen.

Hållbarhetsredovisningen finns på www.sisab.se.

Fastigheternas värde

SISAB:s fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 18 163 mnkr (17 955 mnkr). Bedömt värde utifrån en avkastningsmetod baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden uppgår till 32 491 mnkr.

Investeringar

Den totala investeringen i ny-, till- och ombyggnationer för året var 1 095 mnkr (1 805 mnkr), se närmare not 14. Årets tre största investeringsprojekt utgjordes av Hästhagsskolan, Elinsborgsskolan och Skanskvarnsskolan.

SISAB har under 2023 fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som under 2014 lanserades i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet. Framtidens förskola består av en tvåplansbyggnad och är tillgänglig i två olika storlekar; anpassat för 108 eller 144 barn. Den invändiga planlösningen är fast medan den yttre gestaltningen alltid anpassas till omgivningen. SISAB har nu totalt 22 stycken Framtidens förskola varav en levererades under 2023. Konceptet har även spridit sig till andra kommuner. SISAB har under året levererat två SISAB UPP-förskolor som 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. Bolaget har nu fyra SISAB UPP totalt sett och ytterligare en i utredning. De som levererades under 2023 har inneburit vissa utmaningar och SISAB tar tillvara erfarenheter och ska tillsammans med berörd stadsdelsförvaltning ha en erfarenhetsåterföring.



Totala investering i ny-, till- och ombyggnation var 1 095 mnkr

Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 18 285 mnkr (18 463 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,2 procent (0,8 procent).

Förväntningar avseende framtida utveckling

SISAB har under 2023 genomfört en översyn av planerade investeringar för prioriteringar utifrån genomförbarhet och kostnads-effektivitet. Bolaget kommer framöver att behöva fortsätta arbeta med prioriteringar av framförallt planerade projekt, utifrån omvärldsfaktorer som stigande materialkostnader, inflation och ränteutveckling.

SISAB kommer att fortsätta sitt arbete med kostnadseffektivitet vilket bland annat innebär

att främja ett långsiktigt driftkostnads-
perspektiv. SISAB arbetar även med
kontinuerlig utveckling av metoder för kalkyler
och kostnadsbedömningar i byggprojekt och
stärkt utredning i tidiga skeden.

SISAB fortsätter att delta i olika säkerhets-
samarbeten för en olycksfri byggbransch.



SISAB fortsätter att delta i olika
säkerhetssamarbeten för en olycksfri
byggbransch

Intern styrning och kontroll

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

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

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

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiering och ränterisk

SISAB är beroende av extern finansiering för att
kunna genomföra investeringar i nyproduktion
och större till- och ombyggnationsåtgärder. Att
huvuddelen av bolagets intäkter direkt och/eller
indirekt kommer från Stockholms stad ger en
låg finansiell risk.

All finansiering samordnas via moderbolaget
Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad
och upplåning sker uteslutande via Stockholms
Stad som därmed ytterst säkerställer bolagets
finansiering. Under 2023 har räntorna
förändrats vilket har kunnat hanteras genom
omfördelningar inom bolaget.

Hysesintäkter

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

Samverkansavtalet med Stockholms stad
medför att bland annat hyresnivåer uppräknas
med 80 procent av konsumentprisindex samt
för SISAB aktuell räntenivå under senhösten
året före verksamhetsåret. Förändringar som
sker därefter av kostnadsnivåer och räntor
behöver därför hanteras av SISAB i samverkan
med ägaren. Under 2024 kommer behovet av en
översyn av samverkansavtalet att ses över
tillsammans med Stockholms Stadshus AB.

Efterfrågan på framtida nya skolor har under
2023 minskat beroende på vikande
elevantalsprognoser. Uthyrningsgraden antas
fortfarande som samlat hög och risken för
större vakanser inom befintliga
fastighetsinnehav bedöms därför som låg.

Drift- och underhållskostnader

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

Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att fastighetsvärdena ska kunna bibehållas. SISAB arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Ett utvecklingsarbete kring systematisering har intensifierats under 2023. Bolaget strävar efter att nyttja resurserna på mest effektiva sätt. Energieffektivisering är exempel på ett område som bolaget löpande prioriterar vilket också motverkar risken för höjda kostnader.

Långtidsplanerat underhåll ska återspegla fastighetens underhålls- och nyinvesteringsbehov. SISAB strävar efter att uppnå den lägsta livscykelkostnaden för det underhåll som planeras på bolagets byggnader samt säkerställa att underhållet sker kostnads-effektivt ur ett kommunkoncernperspektiv. Under 2023 har bolaget beslutat om en ny uppdaterad underhållsstrategi som ger inriktning för bolagets underhållsstrategiska frågor.



Efterfrågan på framtida nya skolor har under 2023 minskat beroende på vikande elevantalsprognoser

Tryggare Stockholm

SISAB arbetar aktivt med brottsförebyggande och trygghetsskapande insatser i samråd med ett flertal externa aktörer. En samhällsutveckling med ökad förekomst av grovt våld och skadegörelse medför ökad risk att SISAB:s fastigheter exempelvis blir utsatta för skadegörelse.



Elever sitter i grupper i skolkorridor på Kungsholmens gymnasium.

Foto: Yanan Li

FLERÅRSÖVERSIKT					
(mnkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter, mnkr	3 281	2 928	2 736	2 840	2 581
Rörelseresultat, mnkr	449	194	112	189	166
Resultat efter finansnetto, mnkr	37	39	3	346	31
Avkastning totalt kapital, %	2	1	1	3	1
Soliditet, %	4	4	4	4	2
Räntetäckningsgrad, ggr	1	1	1	4	1
Balansomslutning, mnkr	20 564	20 488	19 882	18 846	17 882
Investeringar, mnkr	1 201	1 805	2 026	1 933	2 282
Avskrivningar, mnkr	-994	-963	-943	-896	-791
Medelantal årsarbetare	268	272	279	260	255

Definitioner av nyckeltal

Avkastning totalt kapital %

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutning.

Soliditet %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (tkr)	Aktie kapital	Fond för utvecklings utgifter	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 174	10 000	501 275	-53 873	513 576
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-53 873	53 873	–
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter:		-2 014		2 014	–	–
Årets resultat:					27 057	27 057
Belopp vid årets utgång	50 000	4 160	10 000	449 416	27 057	540 633

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	449 417 129
årets vinst	27 057 098
	476 474 227
disponeras så att i ny räkning överföres	476 474 227

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

RESULTATRÄKNING			
(tkr)	Not	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	2, 3	3 008 433	2 612 596
Aktiverat arbete för egen räkning		39 382	36 076
Övriga förvaltningsintäkter		233 180	279 078
Nettoomsättning		3 280 996	2 927 750
RÖRELSENS KOSTNADER	3		
Driftskostnader	4	-801 730	-701 044
Tomträttsavgälder		-176 751	-174 573
Reparation och hyresgästanpassningar		-535 905	-543 988
Fastighetsadministration	5, 6	-307 069	-306 768
Driftsöverskott		1 459 540	1 201 376
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-994 416	-962 596
Bruttoresultat		465 124	238 780
Central administration	5	-13 239	-21 734
Resultat från utrangering samt avyttring av fastigheter		-2 587	-23 489
Rörelseresultat		449 298	193 556
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		277	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-412 705	-154 762
		-412 428	-154 654
Resultat efter finansiella poster		36 870	38 902
Bokslutsdispositioner	9	872	-100 197
Resultat före skatt		37 742	-61 295
Skatt på årets resultat	10	-10 685	7 422
ÅRETS RESULTAT		27 057	-53 873

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	4 160	6 174
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	18 162 422	17 950 214
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	838	4 819
Pågående nyanläggningar	14	1 969 750	2 078 623
		20 133 010	20 033 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15-16	100	100
Uppskjuten skattefordran	10	32 858	44 857
		32 958	44 957
Summa anläggningstillgångar		20 170 128	20 084 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 849	559
Fordringar hos koncernföretag		94 483	154 815
Aktuella skattefordringar		9 092	5 167
Övriga fordringar		51 517	70 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	236 928	172 178
		393 869	403 400
Summa omsättningstillgångar		393 869	403 400
SUMMA TILLGÅNGAR		20 563 997	20 488 187

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Fond för utvecklingsutgifter		4 160	6 174
		64 160	66 174
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst eller förlust		449 417	501 275
Årets resultat		27 057	-53 873
		476 474	447 402
Summa eget kapital		540 634	513 576
Obeskattade reserver	20	296 068	296 940
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	4 603	4 322
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		430 718	409 581
Skulder till koncernföretag		5 822	9 231
Skulder till Stockholms Stad	22	18 285 108	18 462 664
Övriga skulder		100 370	7 952
Förskott från kunder		41 536	38 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	859 138	744 937
Summa kortfristiga skulder		19 722 692	19 673 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 563 997	20 488 187

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)	Not	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	24	36 870	38 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	997 675	986 024
Betald skatt		-2 610	-3 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 031 935	1 021 327
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		87 459	-151 988
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		152 505	179 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 271 899	1 048 343
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 095 147	-1 805 498
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		804	317 482
Investeringar i finansiella tillgångar		0	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 094 343	-1 488 116
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit	22	-177 556	439 773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-177 556	439 773
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-



Bild från invigningen av nybyggnation på Bäckahagens skola i Bandhagen. Skolan har fått nytt kök och matsal ovanför en hemvist för förskoleklasser.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmän information

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

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Klassificering

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Central administration

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Fastighetskomponenter

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

Övriga komponenter

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

Immateriella tillgångar

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

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

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

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

till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas.

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde med eventuell justering för nedskrivning.

Förvaltningsfastigheter

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

Leasing

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

Inkomstskatt

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

Avsättningar

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

Rörelsegrenar

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

Geografiska områden

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

Koncernuppgifter

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

Närstående relationer med ett bestämmande inflytande

Företaget står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stadshus AB. Bolaget står vidare under ett bestämmande inflytande från kommunfullmäktige i Stockholms stad vars beslut i vissa avseenden

har direkt inverkan på olika delar av bolagets verksamhet.

Närstående relationer med Stockholms stad

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

Ersättning till anställda

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Operationella leasingintäkter

Årets hyresintäkter uppgår till 3 008 433 tkr (2 612 596 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	3 156 243	2 991 099
Senare än ett år men inom fem år	12 455 385	11 507 754
Senare än fem år	7 775 789	7 556 668
	23 387 417	22 055 521

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

	2023	2022
Inköp	18 %	17 %
Försäljningar	91 %	89 %

Not 4 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 185 945 tkr (177 230 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	207 232	181 783
Senare än ett år men inom fem år	478 751	421 684
Senare än fem år	1 184 690	1 180 826
	1 870 673	1 784 293

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

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	123	123
Män	145	149
	268	272
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 959	2 071
Övriga anställda	165 026	163 079
	166 985	165 150
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 033	799
Pensionskostnader för övriga anställda	20 179	16 691
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	51 757	51 162
	72 969	68 652
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	239 954	233 802
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	4 603	4 322
	4 603	4 322
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	67 %	73 %
Andel män i styrelsen	33 %	27 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

Not 6 Arvode till revisorer

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

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	628	796
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	4	82
Övriga tjänster	17	88
	649	966

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	-2 014	-4 801
Förvaltningsfastigheter	-988 420	-953 471
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 982	-4 324
	-994 416	-962 596
Summa avskrivningar och nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-994 416	- 962 596

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till Stockholms stad	-412 610	-154 647
Övriga räntekostnader	-88	-112
	-412 698	-154 759

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms stads finansavdelning.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	872	-100 197
Återföring från ersättningsfond	0	0
	872	-100 197

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-35	-4 070
Justering avseende tidigare år	1 349	-1 423
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-11 999	12 915
Totalt redovisad skatt	-10 685	7 422

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		37 742		-61 295
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-7 775	20,6	12 627
Ej avdragsgilla kostnader		-102		-149
Ej skattepliktiga intäkter		49		60
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning		-4 373		0
Skattemässig effekt av försäljning och köp fastighet		0		-1 584
Aktuell skatt tidigare perioder		1 349		-1 423
Övrigt		167		-2 109
Redovisad effektiv skatt		-10 685		7 422

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2023 12 31	2022 12 31
Ingående anskaffningsvärden	35 469	35 469
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 469	35 469
Ingående avskrivningar	-29 295	-24 495
Årets avskrivningar	-2 014	-4 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 309	-29 295
Utgående redovisat värde	4 160	6 174

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023 12 31	2022 12 31
Ingående anskaffningsvärden	29 907 973	28 212 610
Försäljningar/utrangeringar	-41 134	-641 781
Omklassificeringar	1 204 019	2 337 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 070 858	29 907 973
Ingående avskrivningar	-11 920 358	-11 350 407
Försäljningar/utrangeringar	37 743	383 520
Årets avskrivningar	-988 420	-953 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 871 035	-11 920 358
Ingående nedskrivningar	-37 401	-37 401
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 401	-37 401
Utgående redovisat värde	18 162 422	17 950 214
Taxeringsvärden byggnader	18 221	12 071
Taxeringsvärden mark	26 543	18 555
	44 764	30 626
Verkligt värde	32 490 612	30 796 640

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto år 11. Värderingen är gjord internt och baseras på 8,2 procent kalkylränta samt 2 procent inflation.

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023 12 31	2022 12 31
Ingående anskaffningsvärden	276 643	291 143
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 643	276 643
Ingående avskrivningar	-271 824	-282 000
Försäljningar/utrangeringar	0	14 500
Årets avskrivningar	-3 982	-4 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 806	-271 824
Utgående redovisat värde	838	4 819

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023 12 31	2022 12 31
Ingående anskaffningsvärden	2 078 623	2 692 981
Omklassificeringar	-1 204 019	-2 337 145
Investeringar	1 201 814	1 845 416
Vilande moms	-106 668	-39 918
Försäljning	0	-82 711
	1 969 750	2 078 623

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023 12 31	2022 12 31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 16 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapital andel	Rösträtt s andel	Antal andelar	Bokfört värde	Resultat
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	1
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	21 227
				100	21 228

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023 12 31	2022 12 31
Tomrättsavgälder	44 512	42 916
Försäkringsersättning	58 226	42 752
Övriga poster	134 190	86 510
	236 928	172 178

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserat resultat	449 417 129
årets vinst	27 057 098
	476 474 227
disponeras så att i ny räkning överföres	476 474 227

Not 20 Obeskattade reserver

	2023 12 31	2022 12 31
Ackumulerade överavskrivningar	296 068	296 940
	296 068	296 940
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	60 990	61 170

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

Not 21 Avsättningar

	2023 12 31	2022 12 31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	4 322	4 050
Årets avsättningar	281	272
	4 603	4 322
Härav tryggt enligt Tryggandelagen	4 603	4 322

Not 22 Skulder till Stockholm stad

	2023 12 31	2022 12 31
Följande delkomponenter ingår i noten:		
Skuld på koncernkonto	18 285 108	18 462 664
	18 285 108	18 462 664

SISAB har ett koncernkonto via Stockholm stad. SISAB har en limit på 21 300 mnkr (19 500 mnkr) på koncernkontot.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023 12 31	2022 12 31
Förutbetalda hyror	777 940	676 581
Personalrelaterade interimsposter	18 332	17 022
Övriga poster	62 866	50 915
	859 138	744 518

Not 24 Räntor och utdelningar

	2023 12 31	2022 12 31
Erhållen ränta	277	108
Erlagd ränta	-412 705	-154 762
	-412 428	-154 654

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023 12 31	2022 12 31
Avskrivningar	994 416	962 596
Avsättningar	281	272
Förändring semesterlöneskuld	391	-333
Resultat av försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	2 587	23 489
	997 675	986 024

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Uppgifter om moderföretag

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2024-

Emilia Bjuggren
Ordförande

Emilie Fors
Vice ordförande

Svante Haggren
Ledamot

Alexandra Mattsson
Ledamot

Andréa Hedin
Ledamot

Ebba Agerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ernst & Young AB
Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8 - 32 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skolfastigheter i Stockholm AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 7 samt 33-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 mars 2024

Ernst & Young AB 

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB
Organisationsnummer 556034-8970

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Granskningsrapport 2023

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Skolfastigheter i Stockholm AB:s verksamhet under 2023.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattning av utförd granskning har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats till bolagets styrelse och vd.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt bolagsordning och fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för min bedömning.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm den 5/3 2024

Amanj Mala-Ali
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad
utsedd lekmannarevisor



Skolfastigheter i Stockholm AB
Box 5010, 121 05 Johanneshov
sisab.se

SISAB – ledande inom skolfastigheter

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

Skolfastigheter i Stockholm AB är ett kommunalt bolag inom koncernen Stockholm Stadshus AB. Vår målsättning är att erbjuda utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn. Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter där 200 000 barn, unga och vuxna vistas dagligen. Vi arbetar för att erbjuda alla Stockholms unga trygga, hållbara och kostnadseffektiva fastigheter.

Tillsammans skapar vi rum där kunskap växer.