

# Med samtiden för framtiden

Minskad skadegörelse, ökade driftkostnader och tidigarelagda underhållsarbeten såsom ventilationsåtgärder präglade det gångna året.

**A**r 2010 inleddes och avslutades med mycket snö och kyla. Den snörika vintern var säkert till glädje för många barn, men den tyngde ekonomin. De samlade snöröjningskostnaderna blev 66 miljoner kronor högre än vad som budgeterats. Kostnaden för uppvärmning landade 14 miljoner kronor högre än vad som förväntades vid årets inledning.

skadegörelse är viktigt av både ekonomiska skäl och för att hålla rena och trygga miljöer.

Som fastighetsbolag blir vi aldrig klara. Tiden har sin gång och en tidigare upprustad lokal kommer garanterat att kräva nya insatser igen. Därtill gör Stockholms befolkningstillväxt att många nya skolor och förskolor måste byggas. Därför ser jag fram emot de

» Som fastighetsbolag blir vi aldrig klara. Tiden har sin gång och en tidigare upprustad lokal kommer garanterat att kräva nya insatser igen.

Trots att bolagets driftkostnader ökade har SISAB kunnat tidigarelägga angelägna underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm. Hela 80 miljoner kronor har satsats på åtgärder som ska resultera i lägre energiförbrukning samt bättre inomhusmiljö för elever och personal. SISAB har även satsat på kontroll och åtgärder av samtliga ventilationsanläggningar. För de anläggningar som har brister finns åtgärdsplaner framtagna.

För tredje året i rad minskade skadegörelsen på våra skolor och förskolor. Sedan 2007 har kostnaderna för skadegörelsen nästan halverats. Det är en bra utveckling, men vi får inte slå oss till ro. Tillsammans med skolor och förskolor, utbildningsförvaltning och stadsdelar, S:t Erik Försäkring och vaktbolag måste arbetet fortsätta. Att förebygga

kommande åren när vi tillsammans med både andra delar av staden och privata aktörer ska fortsätta att utveckla vårt bestånd av skolor och förskolor.

SISAB firar 20 år under 2011. Vi har 20 års stolt erfarenhet i ryggen. Den ska vi ta med oss och tillsammans med våra samarbetspartners utveckla Stockholms skolor och förskolor till vad framtiden kräver.



Johan Castwall  
VD







# Ständigt förändringsarbete

Vårt uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för Stockholms förskole- och skolverksamhet.

**S**ISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, äger, förvaltar och utvecklar stadens förskolor och skolor på uppdrag av Stockholms stad. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapar vi tillsammans utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

SISAB, bildat 1991, är ett av 17 aktiva dotterbolag i koncernen Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Bolagen verkar inom områden som är till nytta för kommunens invånare.

I stadens budget 2010 uppmärksammas att en attraktiv fysisk arbetsmiljö bidrar till att rekrytera personal och elever. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället. Vidare konstateras att behovet av skollokalerna i Stockholm är under ständig förändring. För att möta förändringarna krävs skollokalerna som präglas av hög flexibilitet med möjlighet till integrering av olika verksamheter.



**Konceptkonst i Blommensbergsskolans matsal av Mako Ishizuka med fotodokumenterade och laminerade dukningar, som elever varit med att skapa. Den konstnärliga gestaltningen är ett av fyra SISAB-projekt som Stockholm Konst nominerat till Årets projekt 2010.**

## Ägardirektiv 2010–2012

Enligt vårt ägardirektiv ska SISAB under 2010–2012:

- arbeta med utveckling och förvaltning av förskole- och skollokalerna
- tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan. Prioriteringen av förebyggande åtgärder mot bränder, klotter och annan skadegörelse fortsätter
- arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- i samarbete med utbildningsnämnden genomföra nödvändiga åtgärder så att utbildningsnämndens krav på minskade energikostnader uppnås
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.

# Minns den snö som föll i fjol...

År 2010 bjöd på två mycket snörika vintersäsonger i följd. Öväntat stora summor fick lov att plöjas ner i snöröjningen. Under året rustade vi oss för kommande utmaningar.

**F**rågor som vi inom SISAB arbetade aktivt med under året var: Vad hade vi lärt oss av förra vintern? Hur skulle vi kunna kommunicera ännu bättre med våra kunder? Hur skulle vi få igång ett helhetstänkande kring våra tak och bli bättre beställare? Det resulterade i att vi såg över kraven i vårt ramavtal, träffade våra entreprenörer och utbildade SISAB:s beställande personal i takunderhåll och -säkerhet.

## På kurs mot säkrare tak och mark

Robert Madrusan och Malla Vardy, chefer för varsitt förvaltningsteam, följde upp hur vi skötte vårt uppdrag under den gångna vinterns snökaos. I samarbete med Plåtslageriernas Riksförbund utformade SISAB sedan en kurs i takvård, taksäkerhet och snöskottning på tak samt arbetsmiljö och arbetarskydd. Ett 50-tal fastighetsvärdar, förvaltare och teamchefer deltog.

Robert berättar:

– Vi är proffsiga på upphandling av entreprenader och tjänster och förvaltning av fastigheter, men ville ta reda på om det fanns något som vi, som beställare, kunde göra ännu bättre. Vi behövde bygga på vår kompetens kring taksäkerhet generellt.

» De entreprenörer vi anlitar ska känna att vi är en kunnig och engagerad fastighetsägare som sätter säkerheten hos kunder och entreprenörer främst, samtidigt som vi självklart bryr oss om våra fastigheter.

## Tydligare krav på entreprenörer

Under hösten 2010 tecknades ett nytt ramavtal för takskötsel. Ambitionen är att SISAB ska få ett helhetsgrepp om taken och tillsammans med entreprenörerna utveckla skötsel, underhåll och säkerhet.

– De entreprenörer vi anlitar ska känna att vi är en kunnig och engagerad fastighetsägare som sätter säkerheten hos kunder och entreprenörer främst, samtidigt som vi självklart bryr oss om våra fastigheter, konstaterar Robert.

## Bättre kommunikation

– Förra vintern upplevde vi att kommunikationen mellan parterna, internt och externt, var oklar och fick förtydligas allteftersom problem uppstod under säsongen, fortsätter Robert. Därför bemödade vi oss om att tydliggöra samarbetet mellan tak- och markentreprenörer, bevakningsbolag och våra kunder. Vi slog fast hur felanmälningar skulle åtgärdas och klargjorde organisation och bemanning.

Som ett komplement till taksäkerhetskursen tog SISAB fram en informationsfolder för skolor och förskolor, för att förtydliga våra åtaganden. Malla poängterar:



**Teamcheferna Robert Madrusan och Malla Vardy ser över rutinerna kring markskötseln vintertid.**

– Vi vill inte skjuta över ansvaret på hyresgästerna utan budskapet är att vi tillsammans ska agera förebyggande för att minimera riskerna.

– Vi drog flera praktiska lärdomar av förra vintern och ändrade en del rutiner, konstaterar Malla vidare. Vi insåg även att vi behöver samordna mark- och taksköttarna bättre. Våra kunder blev också bättre på att arbeta förebyggande, till exempel använda de avspärrningsband och -bockar som vi tillhandahållit för att spärra av i väntan på våra taksköttare.

**Fotnot:** Delar av artikeln är hämtade ur Plåt och Ventmagasinet nr 10, 2010.

# Vägledande visioner och höga ambitioner

Hur effektiva är vi? Är våra kunder nöjda? Har vi ekonomin i balans?  
Hur attraktiv är SISAB som arbetsgivare? Med hjälp av balanserade styrkort kan vi mäta och utveckla kvaliteten i vår verksamhet.

**F**ör att uppnå SISAB:s övergripande och strategiska mål bryter vi ned dem till mätbara aktiviteter i det dagliga arbetet. Vi arbetar med perspektiven: kund, medarbetare, processer och ekonomi. För vart och ett av dem definieras strategiska mål, framgångsfaktorer och styrtalet. Kompetenta och nöjda medarbetare leder till mer effektiva processer, som i sin tur ger nöjdare kunder och en sund ekonomi. Vi vill se de fyra perspektiven som samverkande kugg-hjul i ett väl fungerande maskineri.

## Sambandet mellan systemen

I de balanserade styrkorten finns ägar-direktiven (se sidan 6) inarbetade, liksom valda delar av det integrerade ledningssystem för Stockholms stad, ILS, utifrån vilket stadens bolag redovisar resultat till kommunfullmäktige. Huvudmålen är: "Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva".

## SÅ UPPFYLLDE VI VÅRA MÅL

### Kunden i fokus

Vartannat år mäter SISAB kundnöjdheten i en undersökning, kallad Nöjd-Kund-Index. 2009 uppnådde vi 81,3 procent kundnöjdhet. Nästa undersökning genomförs 2011.

### Högt medarbetarbetyg

Medarbetarnas nöjdhet mäts årligen i Nöjd-Medarbetar-Index. 2010 förbättrades resultatet med två procentenheter

till 78 procent. Det område som ökade mest var Hälsa, vilket kan ha en direkt koppling till den friskvårdssatsning som påbörjades under hösten 2010. Värt att nämna är också att de 43 olika yrkesroller som finns på företaget till hela 92 procent motsvarar de kompetenskrav som ställs på dem i arbetet.

### Effektiva processer

Målet att minska energianvändningen med minst 3 procent resulterade i en normalårskorrigerad minskning med 5,4 procent. Året innan ökade den med 2,4 procent. Därmed hämtade vi hem 2009 års ökning samt uppnådde målet för 2010.

Målet att öka antalet förskolor och skolor med godkänd ventilation till 100 procent under 2010 resulterade i 96 procent godkända anläggningar, vilket är en förbättring med 13 procent jämfört med året innan.

Kostnaderna för skadegörelse sjönk med 28 procent jämfört med året innan, vilket motsvarar 4,4 miljoner kronor. En bidragande orsak till detta är bolagets insatser med termosensorer som installerats på 48 skolor.

### Ekonomi i balans

Målet att minska driftkostnaderna exklusive energianvändning per kvadratmeter uppnåddes inte, utan de ökade istället till 167 kronor per kvadratmeter. Detta är en ökning med 48 kronor per kvadratmeter jämfört med 2009. Den stora förändringen beror på dramatiskt ökade kostnader för snöröjning på mark och tak.

Målet träffsäkerhet i projekt innebär att slutkostnaden i alla fastprisprojekt ska avvika mindre än plus-minus 5 procent. Fem projekt slutredovisades under året, varav tre höll sig inom intervallet, ett var under 5 procent tack vare gynnsamma förutsättningar vid upphandling, samt ett var över 5 procent på grund av ändrade förutsättningar i projektet.

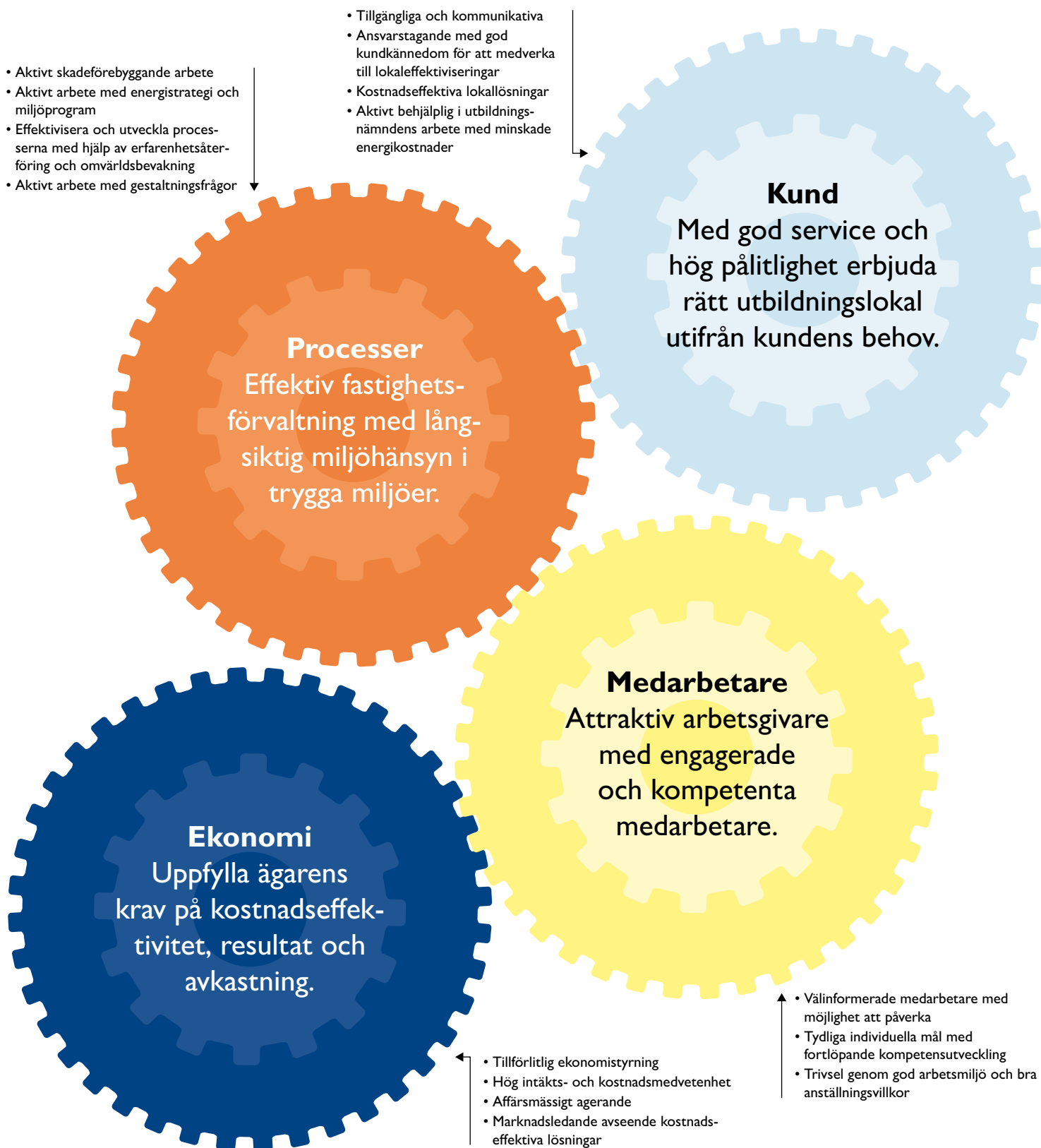
## SISAB i världsklass

### Vi är inte bara den självklara utbildningsvärden – vi är även ett skolfastighetsbolag i världsklass!

År 2030 beräknas Stockholms stad ha en miljon invånare och Stockholm-Mälardalsregionen 3,5 miljoner. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat till vård, förskola, skola och kultur. Stockholm stads Vision 2030 beskriver hur en växande Stockholm-Mälardalsregion ska utvecklas till år 2030. I visionen formuleras målet Ett Stockholm i världsklass.

SISAB bidrar till att bygga ett Stockholm i världsklass genom att:

- fastighetsbeståndet ska ge våra hyresgäster bästa möjliga förutsättningar att ge barn och ungdomar bästa möjliga start i livet i en god utbildningsmiljö
- vi ska bygga och förvalta långsiktigt och kostnadseffektivt
- vi ska energieffektivisera och arbeta med hållbara lösningar
- skolor och förskolor ska upplevas som rena, säkra och trygga
- vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och kompetenta medarbetare.



# Vi bygger (med) engagemang för framtiden

Flexibilitet och långsiktighet är viktiga ledord när vi bygger skolor och förskolor i en växande huvudstad.

**S**ISAB har ett angeläget uppdrag som vi är stolta över – att ge skol- och förskolebarn i Stockholm den bästa tänkbara utbildningsmiljön. Här beskriver vi ett axplock av om- och nybyggnadsprojekt som blev färdiga under året.

## OMBYGGNAD

### S:t Eriks gymnasium – lyckat partneringsprojekt

S:t Eriks gymnasium på Kungsholmen genomgick en omfattande renovering mellan 2008 och 2010. Ombyggnaden initierades av att S:t Görans gymnasium lades ner, och skräddar- och floristutbildningarna flyttades till S:t Erik. Samtidigt gjordes omflyttningar och ombyggnader i skolan.

S:t Eriks gymnasium ritades av arkitekten Paul Hedqvist och stod 1937 klart för stadens hantverks- och industriskola. Skolan rymmer både teoretisk och praktisk undervisning för cirka 1 700 elever, och dessutom finns anpassade lokaler för cirka 100 elever med särskilda behov. En av målsättningarna under renoveringen var att återskapa byggnadens ursprungliga funkiskvaliteter.

SISAB genomförde renoveringen i ett partnersamarbete med bland andra Skanska och Aros Arkitekter. Partnering är ett arbetssätt som blivit allt mer populärt i byggbranschen. Vid partnering sätts kommunikation och sociala relationer i första rummet. Skälet till att man valde denna samarbetsform på S:t Eriks gymnasium var projektets storlek och höga komplexitet. Särskilt viktigt var att undervisningen skulle fungera samtidigt som omfattande ombyggnationer utfördes i

lokalerna. Skolan uppskattade att vara delaktig i processen. De medverkande är både nöjda med det goda samarbetet och stolta över resultatet.

### Fruängens skola – förbättrad tillgänglighet

Fruängens skola ritades 1956 av arkitekten Ture Rydberg. Ombyggnaden 2010 är intressant utifrån Stockholms stads satsning på att vara världens mest tillgängliga huvudstad. Ambitionen är att stadens egna lokaler ska vara användbara för alla och fria från enkelt avhjälpna hinder.

Byggnaderna är grupperade i en stor cirkel i kuperad terräng. Ombyggnaden omfattade tillgänglighetsanpassning av fyra hus och var lite speciell i och med skolans halvplansförskjutna våningsplan och kraven på varsamhet. Bland annat byggdes fyra hissar i fyra olika huskroppar, både som tillbyggnader utanför fasaderna och som hisschakt rakt genom de befintliga husen.

Skolgården försågs även med ett plats-

integrerat konstverk som stärker gårdens naturnära gestaltning. ”Hitta in... runt... och ut...” av Jan Stenberg består av 3 500 stålblanka vagnsbultar, nedhamrade i asfalten i en lång, slingrande bana. Banan beskrivs som en upptäcktsresa där eleven får vägledning in till skolan och sedan ut igen – en träffande metafor för vägen genom grundskolan.

## NYBYGGNAD

### Förskolan Zornvägen – flexibel nyfunkt i kulturmärkt grannskap

På tomten intill Södra Ängby skola i Bromma har ett nytt hus om 970 kvadratmeter byggts i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen. Byggnaden har hämtat inspiration från 1930–50-talets skolbyggnader och passar stilmässigt väl in i området. Den vitputsade fasaden varierar enkelt och systematiskt med ett antal stora, underindlade fönster. Förskolan på Zornvägen rymmer 110 barn, fördelade på fem avdelningar i två plan.

Kommunikationsstråket ligger centralt i huset och är en del av verksamheten. Den generöst tilltagna trappan är gjord att både gå och sitta i, och leka under. På övervåningen ligger en ”torg-matsal”. En flexibel planlösning gör det möjligt för verksamheten att

**Klättervägg och innovativt barnvagnsförråd i två våningar på Zornvägen.**





Förskolegården på Zornvägen har försetts med lekvänligt fallskydd av gummi.

utforma rummen utifrån barnens aktiviteter. Vid behov går förskolan att använda som lågstadieskola, kopplad till Södra Ängby skola. Byggnaden är således förberedd för framtida möjliga förändringar.

### **Smedens förskola i Västberga – effektiv process och långsiktighet**

Hägersten-Liljeholmen är en av Stockholms snabbast växande stadsdelar. En av de nya förskolorna i stadsdelen är förskolan Smeden i Västberga som öppnade i augusti. Förskolan är byggd för 144 barn på åtta avdelningar och tre plan. Den har en rymlig gård och ligger naturskönt, skyddat och fristående invid Västbergaskolan och Västberga idrottsplats.

Smeden är den första förskola som byggs efter stadsdelens egna lokalkoncept för förskolor.

Stadsdelen efterfrågade en ny, ända-

målsenlig förskola med lång livslängd och till låg kostnad. För att uppnå en så effektiv och snabb byggprocess som möjligt till rimlig kostnad, utfördes projektet med en styrgrupp bestående av företrädare för stadsdelen, Stadsledningskontoret och SISAB.

Förskolan har effektivt utnyttjade ytor, det vill säga få kvadratmeter per barn. Det finns inga korridorer och ytorna går att utnyttja för flera ändamål. Ett inre kapprum kan till exempel bli en lektyta med några enkla åtgärder. Mindre hemvister och stora lektorg passar verksamhetens arbetssätt.

### **Smedshagshallen – resultat av samarbete i särklass**

Intill den nybyggda Smedshagsskolan i Hässelby har en fullstor idrotts-hall uppförts. Den rymmer bland annat handbollsplan, klättervägg, multisportutrustning och en servering i foajén.

Mellan skolan och idrottshallen är en konstgräsplan för sju Mannafotboll anlagd, en streetbasketplan samt en friidrottsyta med raka löparbanor och längdhoppsgrop. Idrottshallen fungerar dessutom som en miljöskärm mot Lövstavägen och bildar en lugn baksida mot skolgården. Den kompletterar skolan och de bildar tillsammans en helhet som utgör en god miljö för lärande och rörelse inne och ute.

Projektet genomfördes i samarbete med Idrottsförvaltningen som beställare och Peab som entreprenör. Ursprungligen hade SISAB en beställning på en normalstor gymnastiksal i anslutning till Smedshagsskolan. Samtidigt planerade Idrottsförvaltningen att sätta upp en tillfällig idrotts-hall i Hässelby. Istället byggdes i samarbete en fullstor idrotts-hall. Idrottsnämnden köpte sedan den färdiga hallen av SISAB och tog över drift och förvaltning.





# Ännu ett steg framåt för miljön

Stimulans för Stockholm har hjälpt oss att tidigarelägga en lång rad investeringar. Under 2010 kunde SISAB använda 20 miljoner kronor till energieffektiviseringar och 60 miljoner kronor till förbättringar av inomhusmiljön i förskolor och skolor.

**A**tgärderna medför minskad el- och värmeförbrukning, bättre inomhusmiljö för våra hyresgäster samt minskade koldioxidutsläpp.

## Energieffektivisering

Gamla tvåglasfönster byttes till energisnåla treglasfönster, energiglas sattes in i kulturmärkta byggnader och ny belysning med närvarostyrning installerades. Vindar tilläggsisolerades och undercentraler byggdes om för energioptimering. Inte minst utfördes driftsoptimering efter åtgärdsförslag från energideklarationerna. Åtgärderna berör 130 000 kvadratmeter och beräknas spara 2,75 miljoner kilowattimmar per år.

Vasa Real är en av flera skolor som försågs med energiglas i samband med fönsterrenovering. Vinsterna är många med bättre fönster. Treglasfönster håller kvar mer värme inne i byggnaden och minskar kallraset. Dessutom kan de gamla fönstren i skolans kulturmärkta delar bibehållas.

Östra Real fick en ny kombipump för restvärme från Stokab. Spillvärme från bredbandsknutpunkten under Östra Real värmer upp skolan istället för att förfaras och koldioxidutsläppen minskar. Tidningen CIO Sweden utsåg detta till Årets hållbara projekt!

## Inomhusmiljö

För att förbättra inomhusmiljön i våra fastigheter utfördes grundsaneringar med tillkommande ventilation i grunden, avlägsnande av riskkonstruktion i



Vasa Real nära Odenplan är en av flera skolor som under året energieffektiviserades tack vare Stimulanspaketet.

golvet, ny ventilation med värmeåtervinning och byte av ventilationsaggregat med mera.

På Johan Skytteskolan och Skansvarnsskolan bedrev SISAB stora ombyggnadsprojekt i vilka stimulanspengar ingick. Skolorna försågs vid helrenovering med energisnål belysning med närvarostyrning och ventilation med värmeåtervinning.

## Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm initierades 2009 för att motverka lågkonjunkturen och stärka stadens ekonomiska utveckling på lång sikt. Totalt 20 miljarder har örönmärkts för olika investeringar som ska ge arbetstillfällen och gynna invånarna.

För 2011 har SISAB fått 80 miljoner kronor extra för att utföra underhållsarbete på skolor och förskolor. Pengarna kommer att användas till energieffektivisering och förbättring av inomhusmiljön på ett trettiotal av bolagets fastigheter.

# Kraftigt minskad skadegörelse

Vårt gedigna arbete mot skadegörelse skördade verkligen frukt under året. Kostnaderna för skadegörelse på våra skolor gick ned med nästan en tredjedel, jämfört med 2009. I rena pengar blev det 4,4 miljoner kronor.

## Minskad skadegörelse

På Fruängsskolan, Östbergskolan och Hagsåtraskolan sjönk kostnaden för skadegörelsen allra mest under 2010, mellan 87 och 76 procent (Fruängsskolan 87 procent, Östbergskolan 85 procent och Hagsåtraskolan 76 procent).

Efter bottenåret 2007 har kampen mot skadegörelse bara gått bättre och bättre. Det är otroligt roligt att se att skadegörelsen minskar för tredje året i rad, säger Johan Castwall, VD på SISAB.

SISAB arbetar förebyggande mot skadegörelse på bred front i samarbete med skolorna och förskolorna. En satsning är de termosensorer, värmekänsliga kameror, som under

» Det är många människors olika insatser mot målet att minska skadegörelsen som gett ett bra resultat.



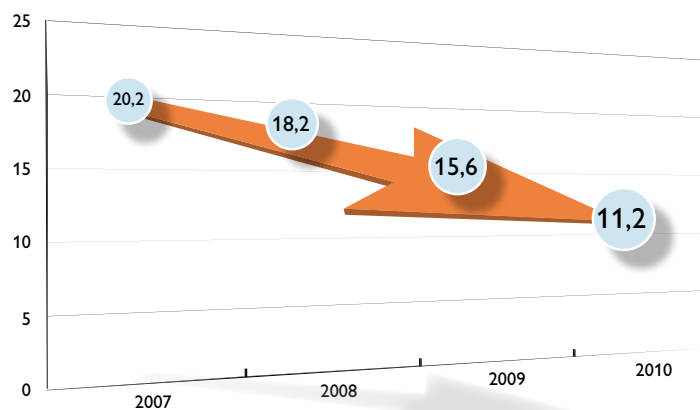
Mindre skadegörelse ger mer pengar till att skapa tryggare och trevligare utbildningsmiljöer.

2009 sattes upp på 48 skolor. På de skolorna är trenden ännu tydligare, kostnaderna har gått ned med hela 36 procent under 2010, jämfört med 28 procent för samtliga fastigheter.

– Satsningen på termosensorer var rätt. Men, det är många människors olika insatser mot målet att minska skadegörelsen som gett ett bra resultat, menar Johan Castwall.

Förutom minskade reparations- och renoveringskostnader så innebär den minskade skadegörelsen att vi fått sänkt försäkringspremie samt, vilket är det viktigaste, att våra hyresgäster fått en tryggare miljö att bedriva utbildning i.

## Kostnader för skadegörelse i miljoner kronor



# Arbetsplats i världsklass

SISAB har nöjda medarbetare. Jämfört med Stockholms stads övriga kommunala bolag och förvaltningar så ligger vi i toppen över mest nöjda medarbetare! Det gör oss stolta.

**V**arje år gör vi en medarbetarundersökning. De senaste tre åren har SISAB bara fått bättre och bättre resultat.

Varför trivs de anställda på SISAB så bra? Fyra av våra medarbetare har fått svara på det:

## Hur trivs du på jobbet?

*Per Backe:* Jag har jobbat länge på SISAB och det skulle kanske kunna bli trädigt. Jag upplever att det är ett sådant engagemang i företaget, det finns en anda och vilja att vara bäst. Man lutar sig inte tillbaka utan utvecklas hela tiden.

*Peter Walhed:* Jag trivs jättebra. SISAB är en bra arbetsgivare och har kul fastigheter att jobba med, det är kul att få vara med och forma lokaler där våra barn vistas.

*Anna Lindkvist:* För mig som inte arbetar direkt med våra fastigheter och

hyresgäster är det främst människorna på SISAB som gör att jag trivs. För det gör jag – jag menar; under drygt tre år pendlade jag nästan fyra timmar om dagen för att ta mig till och från jobbet!

*Inga-Lill Carlén:* Att jobba för barnen känns viktigt och bra. När jag började på SISAB var hela företaget nytt och det var spännande att få vara med och renovera alla skolorna som var i stort behov av det. Nu tycker jag att det finns en känsla av att vi ligger i framkant och är stolta över det vi gör.

## Hur är arbetsklimatet på SISAB?

*Peter:* Det är ett öppet klimat, det är okej att tycka och säga vad man tänker. ”Högt i tak” är ju ett väl använt begrepp...

*Inga-Lill:* Vi skrattar mycket på jobbet, det är ett gott tecken.

*Anna:* Ja, det är lätt att bjuda på sig själv här.

*Per:* Det är prestigelöst. Nästan varje dag ser man hur olika medarbetare sitter inne hos VD eller hos andra chefer och diskuterar.

*Inga-Lill:* Dörrarna är öppna!

## Vad har hälsosatsningen under 2010 betytt för dig?

*Per:* Jag har slutat snusa! Det är ett direkt resultat av satsningen. Jag anmälde mig till gruppen för nikotinavvänjning när jag såg att den fanns på intranätet, hade inga planer på att sluta innan. Men jag har även tagit tag i min, vad ska jag kalla det... övriga ohälsa?

## Fyra medarbetare

*Inga-Lill Carlén* har arbetat 20 år på SISAB och är nu VD-sekreterare.

*Per Backe* är regionchef för region norr och anställd sedan 14 år.

*Anna Lindkvist* är personalhandläggare sedan fyra år tillbaka.

*Peter Walhed* har arbetat sammanlagt drygt sex år och började under 2010 en ny tjänst som projektansvarig.

Jag började med sjukgymnastik för min krånglande höft, något som tagit mig flera år att börja med. Jag är en gammal lagidrottare och van att jobba i grupp mot ett gemensamt mål, vilket har varit bra för mig i företagets hälsosatsning.

*Peter:* Ja, lite gruppträning är bra...

Även om man gör det för sin egen skull. På projektavdelningen tävlar vi bland annat om vem som går mest i trappor, sen får vinnaren diplom på avdelningsmötena. En gång vann jag...

*Inga-Lill:* Själv är jag lite så att jag gärna skjuter det framför mig. Det som varit bra med den här satsningen är att det inte har varit några pekpinnar, utan man gör det för sin egen skull.

*Anna:* Det var bra att vi kunde erbjuda individuella samtal med hälso-coachen för alla. För mig blev det faktiskt ett överväldigande möte; jag insåg att jag bara hade rusat på och inte tänkt så mycket på mig själv. Att sen verkligen göra något åt sin situation ligger ju på varje individ, men det är bra att SISAB erbjuder stöd.

*Peter:* Ja, helt klart är det upp till individen att ta ansvar och inte arbetsgivaren. Men det är ju helt fantastiskt att företaget kan hjälpa till.

*Per:* Mår man bra är det bra för företaget också.

*Anna:* Det är ju det som är speciellt med SISAB! Att arbetsgivaren ser till balansen mellan privatliv och arbete. Jag tror att man måste ta hänsyn till hela livssituationen. Helheten. Mår man inte bra privat så gör man inte ett



Tobias Jonsson och Göran Widholm på banan på SISAB:s hälsodag.



Inga-Lill Carlén, Peter Walhed, Per Backe och Anna Lindkvist samtalar om arbetsgivaren SISAB.

» Det är ett sådant engagemang i företaget, det finns en anda och vilja att vara bäst. Man lutar sig inte tillbaka utan utvecklas hela tiden.

bra jobb och vice versa. Vid nyrekryteringar är jag verkligen stolt över att kunna berätta hur SISAB ser på det och min uppfattning är att det är en syn som genomsyrar hela företaget.

### Hur har du utvecklats professionellt under dina år på SISAB?

*Inga-Lill:* Jag har jobbat på tre olika avdelningar, även om jag hela tiden har varit sekreterare så är det givande att se olika delar av företaget. Det har varit roligt att se hur det har gått för skolorna.

*Peter:* Jag började som praktikant, sen fick jag sommarjobb, vikariat och sen blev jag anställd som förvaltare. Nu har jag blivit projekthandläggare.

*Per:* Jag har haft tre olika tjänster. Jag upplever att det finns stora möjligheter

till rotation inom företaget.

*Anna:* Ja, vi har just nu flera vikariat som är tillsatta med medarbetare som visat intresse för att prova nya tjänster. Sådana tillfällen ges från tid till annan och är positivt både för individen och för organisationen i stort.

För egen del har jag fått chans att växa. Det är en stor bredd i min tjänst med många ansvarsområden. Sedan har jag även kunnat delta i flera kurser och seminarier som varit utvecklande.

### Hur kan SISAB bli en ännu bättre arbetsgivare?

*Peter:* Svårt att svara på, faktiskt...

*Anna:* Det kanske snarare handlar om att vi ska stanna upp och vara stolta över det vi är bra på och förvalta det?

*Per:* Ja, vi är otroligt duktiga på vis-

sa saker. Och de saker vi är duktiga på måste vi verkligen försöka att synliggöra och diskutera inom företaget för att bevara och utveckla de goda krafterna.

*Anna:* Det finns en tydlig företagskultur på SISAB. Men det är också bra med nyrekryteringar, viss personalomsättning gör att det kommer in nytt blod med inspiration och idéer.

*Peter:* Ja, ibland kanske vi kunde vara mer kreativa. ”Spiffa ut” det lite, kanske bygga en förskola i form av en sockertopp, pyramid eller en boll ... Nu när jag jobbar på projektavdelningen får vi se vad som händer.

### NMI, Nöjd-Medarbetar-Index

SISAB:s anställda får varje år svara på cirka 60 frågor som rör bland annat områdena: organisation, arbetsklimat, ledarskap och chefer, trivsel, hälsa och utveckling.

2010 fick SISAB betyget 78 NMI av 100 möjliga. Bäst betyg gav medarbetarna inom området Hälsa.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, org.nr. 556034-8970, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010. Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

SISAB ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Stockholms stad. Bolaget bildades 1991.

SISAB ska på uppdrag av Stockholms stad äga och förvalta stadens skolor. SISAB ska tillsammans med hyresgäster skapa utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn för dagens och framtidens skola. Tomma lokaler ska förädlas eller avyttras och friställda markytor ska avyttras för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

## Fastighetsbeståndet

SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa återfinns på för närvarande 608 tomträtter/fastigheter. Flertalet upplåtna med tomträtt under 60 år. 296 av våra fastigheter innehåller kommunala förskolor, 189 kommunala grundskolor och 28 kommunala gymnasium. I SISAB:s fastigheter finns också 31 friskolor och 83 förskolor med privata anordnare samt ett fåtal kommersiella lokaler, bostäder och garage.

Den totala ytan uppgick vid årsskiftet till 1 699 423 kvm. 22 570 kvm var outhyr, vilket motsvarar en vakansgrad på 1,31 procent. Den totala ytan föregående årsskifte uppgick till 1 680 019 kvm och vakansgraden var 1,34 procent. Stockholms stad förhyr 85 procent (85 procent) av ytan.

Det planerliga restvärdet för byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier uppgick vid årsskiftet till 7 440 824 tkr.

## Investeringar

Förskolan Sten Sture som ersätter en tidigare nedbrunnen förskola i Stureby och en ny förskola Ålö i Farsta invigdes båda under mars månad.

Den 5 oktober invigdes Zornvägens förskola vid Södra Ängby skola. Förskolan i två plan har plats för 110 barn i fem avdelningar.

Den 15 september invigdes Smedens förskola i Västberga. På tre plan finns plats för 144 barn i åtta avdelningar.

Under hösten invigdes också den nya förskolan Gläntan i Östbergabacken med plats för 80 barn.

Vid Riksbyskolan i Bromma har SISAB byggt en mindre sporthall för bollspel och idrottsundervisning.

I samarbete med Idrottsförvaltningen har en fullstor idrottshall byggts invid Smedshagsskolan i Hässelby.

Samarbetet mellan SISAB och Stokab AB där spillvärme från Stokabs bredbandsknutpunkter tas tillvara för att värma Östra Real utsågs till Årets hållbara projekt av CIO.

Totalt har cirka 966 mkr (1 129 mkr) lagts ner i investeringar och underhåll av våra skolor under året.

## Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgår vid årsskiftet till 7 030 mkr (7 024 mkr) och en genomsnittlig ränta uppgående till 3,76 procent (3,42 procent).

## Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten, fastighetsförvaltning och administration uppgår till 169 mkr (201 mkr).

Räntenettet är 256 mkr (248 mkr). Årets resultat efter finansnetto uppgår till -87,3 mkr (-46,7 mkr).

Försäljning av bland annat två före detta förskolor har givit en reavinst om sammanlagt 10,3 mkr.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har SISAB utfört energi-effektiviseringar och förbättringar av inomhusmiljön i ett flertal skolor och

förskolor till en sammanlagd kostnad av över 80 mkr vilket enligt plan påverkat bolagets resultat med motsvarande belopp.

Under året har arbetet med skadeförebyggande åtgärder fortsatt med installation av takfotslarm och händelsestyrda termosensorer. Kostnaderna för glaskross, klotter och yttre skadegörelse minskade med drygt 28 procent.

Bolaget har arbetat i enlighet med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv för SISAB.

## Förväntningar avseende framtida utveckling

Den omfattande utbyggnaden av Stockholm ställer fortsatta krav på nya lokaler för skolor och förskolor. Tillsammans med stadsdelar och utbildningsförvaltningen måste bolaget utveckla lokaler som är flexibla över tiden. I helt nya områden är småbarnskullarna stora initialt, medan behovet av grundskoleytor ökar med tiden. Därför kommer nya skolor att byggas där lokalyttnyttjande kan växlas mellan skola och förskola.

## Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>158 815 661 kr</i>
<i>Årets resultat</i>	<i>-63 206 967 kr</i>
	<hr/>
	<i>95 608 693 kr</i>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Hysesintäkter		1 654 040	1 668 793
Övriga förvaltningsintäkter	1	<u>101 625</u>	<u>109 276</u>
		1 755 665	1 778 069
Driftskostnader		-444 832	-340 210
Tomträttsavgålder		-76 509	-76 186
Underhåll och hyresgästanpassningar		-506 860	-579 830
Fastighetsadministration	2	<u>-151 967</u>	<u>-129 545</u>
<b>Driftsöverskott</b>		575 497	652 298
Nedskrivningar jämte reverseringar av tidigare nedskrivningar	4	7 500	-36 025
Avskrivningar	3	<u>-416 370</u>	<u>-397 234</u>
<b>Bruttoresultat</b>		166 627	219 039
Central administration	2	-8 424	-15 269
Resultat vid avyttring av fastigheter		<u>10 297</u>	<u>-2 793</u>
<b>Rörelseresultat</b>		168 500	200 977
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	763	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-256 598</u>	<u>-248 014</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-87 335	-46 706
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga		<u>1 076</u>	<u>20 023</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-86 259	-26 683
Skatt	7	<u>23 052</u>	<u>5 637</u>
<b>Årets resultat</b>		-63 207	-21 046

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	7 440 824	7 610 169
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 994	3 520
Pågående nyanläggningar	10	502 208	384 965
		<u>7 945 026</u>	<u>7 998 654</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	11	28 895	30 868
		<u>28 895</u>	<u>30 868</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 973 921</u>	<u>8 029 522</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 060	38 098
Skattefordringar		14 963	13 194
Övriga fordringar		94 228	1 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 962	96 441
		<u>226 213</u>	<u>148 740</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>226 213</u>	<u>148 740</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 200 134</u>	<u>8 178 262</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50.000 aktier)		50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
		<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		158 816	179 862
Koncernbidrag		93 346	–
Skatteeffekt på koncernbidrag		-24 550	–
Årets resultat		<u>-63 207</u>	<u>-21 046</u>
		<u>164 405</u>	<u>158 816</u>
		224 405	218 816
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	14	117 424	118 500
		<u>117 424</u>	<u>118 500</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	15	–	2 748
Uppskjuten skatteskuld	11	11 870	12 345
		<u>11 870</u>	<u>15 093</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		267 573	293 824
Skulder till koncernföretag		42 842	45 425
Skulder till Stockholms Stad		7 030 168	7 023 938
Skatteskulder		13	625
Övriga skulder		146	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	505 693	461 807
		<u>7 846 435</u>	<u>7 825 853</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 200 134</u>	<u>8 178 262</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Pensionsförpliktelse utöver vad som upptagits bland skulder eller avsättningar	1 569	1 241
	<u>1 569</u>	<u>1 241</u>

**Sammanställning över förändringar i eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<b>Eget kapital 31 december 2008</b>	50 000	10 000	179 862
Årets resultat			-21 046
<b>Eget kapital 31 december 2009</b>	50 000	10 000	158 816
Årets resultat			-63 207
Koncernbidrag			93 346
Skatteeffekt på koncernbidrag			-24 550
<b>Eget kapital 31 december 2010</b>	<u>50 000</u>	<u>10 000</u>	<u>164 405</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-87 335	-46 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	<u>395 742</u>	<u>366 686</u>
	308 407	319 980
Betald skatt	<u>-4 081</u>	<u>-11 112</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	304 326	308 868
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-62 246	25 505
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>-1 157</u>	<u>-96 163</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>240 923</u>	<u>238 210</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-435 099	-533 281
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	<u>90 154</u>	<u>1 237</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-344 945</u>	<u>-532 044</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Övrigt tillförda/använda medel	4 446	–
Erhållna koncernbidrag	93 346	–
Lämnade koncernbidrag	<u>–</u>	<u>-26 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>97 792</u>	<u>-26 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-6 230	-319 834
<b>Likvida medel vid årets början inkl konc konto</b>	-7 023 938	-6 704 105
<b>Likvida medel vid årets slut inkl konc konto</b>	-7 030 168	-7 023 939

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	763	331
Erlagd ränta	<u>-252 964</u>	<u>-248 014</u>
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	408 871	433 259
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-10 297	2 793
Avsättningar till pensioner	-2 747	-55 660
Övriga avsättningar	–	-14 904
Förändring semesterlöneskuld	<u>-85</u>	<u>1 198</u>
	<u>395 742</u>	<u>366 686</u>

### Not till kassaflödesanalysen

I Stockholms stad samordnar och ansvarar enheten för finansstrategi för all upplåning för Stockholms stad koncernen och koncernen Stockholms Stadshus AB inom kommunkoncernen. I enlighet med kommunkoncernens övergripande finanspolicy utgörs bolagets finansiella skulder och placeringar av limit i koncernkontosystemet.

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer RR 4–5, 7–9, 11–12, 15–17, 20–21 och 24 samt i övrigt tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd.

## **Bolagets säte m.m.**

Skolfastigheter i Stockholm AB bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Stockholm. Huvudkontorets adress är Förmansvägen 11, Årstadal.

## **Klassificering m.m.**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## **Värderingsprinciper m.m.**

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

## **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

## **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att an-

skaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

## **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

<i>Byggnader</i>	<i>33 år</i>
<i>Byggnadsinventarier och maskiner</i>	<i>10 år</i>
<i>Markanläggningar</i>	<i>20 år</i>
<i>Datorer och datorutrustning</i>	<i>3 år</i>
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	<i>5 år</i>

## **Lånekostnader**

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

## **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som 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. En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

## **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

## **Förvaltningsfastigheter**

Bolaget tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 24.

## **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna anges i tilläggsupplysningarna.

**Skatt**

Bolaget tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

**Avsättningar (förutom uppskjuten skatt)**

En avsättning redovisas i enlighet med RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar. Det innebär att en avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkningar görs för att ta hänsyn till väsentlig tidseffekt för framtida betalningar.

**Redovisning av intäkter**

Redovisning av intäkter sker enligt Redovisningsrådets rekommendation RR

11 Intäkter. Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna inkluderar endast det bruttoinflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhåller eller kan erhålla för egen räkning.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är att jämställa med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel. Givaren redovisar koncernbidraget och dess aktuella skatteeffekt som investering i andelar i koncernföretag.

**Koncernuppgifter**

Företaget är från 2 januari 2006 helägt dotterföretag till Stockholms Stads- hus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ägs i sin helhet av Stockholms stad. Dessförinnan ägde Stockholms stad 9 procent.

**Närstående****Närståenderelationer med ett bestämmande inflytande**

Företaget står under ett bestämmande inflytande från Stockholms Stads- hus AB. Bolaget står vidare under ett bestämmande inflytande från kom- munfullmäktige i Stockholms stad vars beslut i vissa avseenden har direkt in- verkan på olika delar av bolagets verk- samhet.

**Närståendetransaktioner med Stockholms stad**

Stockholms stad är genom utbildnings- nämnden och stadsdelsnämnderna hy- resgäst i merparten av bolagets skollo- kaler. Nämnderna betalar lokalhyra för respektive lokal. Därutöver tillkommer ersättning för av nämnderna beställda hyresgästanpassningar.

**Rörelsegrenar**

Bolagets verksamhet utgörs av uthyr- ning av skol- och utbildningslokaler till Stockholms stad och till vissa frisko- lor. Utöver detta 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 verksam inom Stockholms kommun vilket ses som ett geografiskt område.

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	313	92
Andra uppdrag	-57	25
	<u>256</u>	<u>117</u>

**Not 1 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Övrigt	101 625	109 276
	<u>101 625</u>	<u>109 276</u>

Övriga rörelseintäkter avser i huvudsak av staden beställda hyresgäst Anpassningar vilka direktfaktureras i stället för att utgöra grund för hyreshöjning.

**Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Sverige	165	162
Varav män	66%	65%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar  
Könsfördelning i företagsledningen**

	<i>2010-12-31</i> <i>Andel kvinnor</i>	<i>2009-12-31</i> <i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	30%	20%
Övriga ledande befattningshavare	42%	46%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u><i>2010</i></u>	<u><i>2009</i></u>
Styrelse VD och vVD	2 322	2 276
Övriga anställda	65 850	62 587
Summa	68 172	64 863
Sociala kostnader <i>(varav pensionskostnader)</i>	31 346 <i>(10 335)</i>	42 890 <i>(24 129)</i>

Företaget gick år 2009 över till en koncerngemensam försäkringslösning.

Av företagets pensionskostnader avser 418 (202) gruppen styrelse, VD och vVD. Bolagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 1 569 (1 241). Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

**Styrelse**

Styrelsens ordförande har i styrelsearvode erhållit 54 (53). Övriga styrelseledamöter har som styrelsearvode erhållit totalt 216 (201).

**Verkställande direktör**

Till VD utbetalades lön om totalt 1 149 (1 091). VD erhåller pension i enlighet med reglerna för PFA samt en kompletterande avgiftsbaserad chefs pension som tillämpas för chefer inom Stockholms Stad. Detta är en tilläggspension till PFA som innebär att en avsättning motsvarande 15% av lönen görs.

Uppsägningstiden från bolagets sida av VD och från VD:s sida är ömsesidigt 6 månader.

**Övriga ledande befattningshavare**

För övriga ledande befattningshavare följer uppsägningstiden kollektivavtal och pensioner utgår enligt allmän pensionsplan från 65 år.

**Avgångsvederlag**

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande två årslöner. För andra befattningshavare föreligger inga överenskommelser om avgångsvederlag.

**Sjukfrånvaro**

	<u>2010-01-01</u> <u>2010-12-31</u>	<u>2009-01-01</u> <u>2009-12-31</u>
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	5,7%	4,7%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	64,3%	21,3%
Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
<i>Sjukfrånvaro efter kön:</i>		
Män	4,3%	2,4%
Kvinnor	8,4%	9,4%
<i>Sjukfrånvaro i respektive ålderskategori:</i>		
29 år eller yngre	1,8%	1,8%
30-49 år	5,1%	3,5%
50 år eller äldre	6,8%	5,9%

**Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2010	2009
Förvaltningsfastigheter	-414 693	-395 031
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 677	-2 203
	<u>-416 370</u>	<u>-397 234</u>

**Not 4 Nedskrivningar jämte reverseringar av tidigare nedskrivningar**

	2010	2009
Aslög 16	-1 000	–
Björinge 2	-1 000	–
Fågelholmen 7	–	2 300
Grötlunken 1	-1 000	–
Gubbtäppan 11	-2 000	–
Hävdateckningen 21	–	-1 000
Ingemund 10	1 600	–
Jämlikheten 7	-1 000	–
Kampementet 3	-1 000	–
Krok 1	–	-800
Kvarnpigan 2	–	-10 100
Lilla Råambshov 2	1 800	–
Mimosan 1	-1 000	–
Mossen 4	–	6 300
Pilträdet 13	-1 000	–
Pytsen 1	-1 000	–
Rosendal Mindre 31	–	-8 900
Sandhagen 11	25 000	675
Saxofonisten 1	-1 000	-1 200
Skolfilmen 1	-5 000	-7 800
Skåringe 2	–	-2 000
Stamtavlan 12	-1 000	–
Sune 3	-1 000	–
Takhuven 1	-1 000	–
Tumultet 1	-1 000	-11 800
Värsta Gård 2	-900	–
Yxsmeden 1	–	-1 700
	<u>7 500</u>	<u>-36 025</u>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, Stockholms Stad	750	235
Övrigt	13	96
	<u>763</u>	<u>331</u>

Ränteintäkter enligt ovan avser i huvudsak ränta på försenade hyres- och kundfordringar.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010	2009
Räntekostnader, koncernföretag	-11	–
Räntekostnader, Stockholms Stad	-252 822	-247 707
Övrigt	-3 765	-307
	<u>-256 598</u>	<u>-248 014</u>

All finansiering av bolagets anläggningstillgångar sker genom upplåning från Stockholms Stads enhet för finansstrategi.

## Not 7 Skatt

	2010		2009	
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Periodens skattekostnad		24 550		-822
		24 550		-822
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-1 498		6 459
<b>Total redovisad skattekostnad</b>		<b>23 052</b>		<b>5 637</b>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-86 259		-26 683
Skatt enligt gällande skattesats	26,3%	22 686	26,3%	7 018
Ej avdragsgilla kostnader	-7,0%	-6 009	-46,5%	-12 402
Ej skattepliktiga intäkter	9,1%	7 873	9,2%	2 442
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1,7%	-1 498	24,2%	6 459
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskotts- avdrag	0,0%		8,1%	2 151
Övrigt	0,0%	0	-0,1%	-30
Redovisad effektiv skatt	26,7%	23 052	21,1%	5 637

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 784 453	12 352 056
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-91 992	-7 132
Omklassificeringar	317 705	439 529
	<u>13 010 166</u>	<u>12 784 453</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 056 917	-4 664 988
Avyttringar och utrangeringar	12 135	3 102
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-414 693	-395 031
	<u>-5 459 475</u>	<u>-5 056 917</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-117 366	-81 341
Under året återförda nedskrivningar	28 400	9 275
Årets nedskrivningar	-20 900	-45 300
	<u>-109 866</u>	<u>-117 366</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 440 824</b>	<b>7 610 169</b>
<b>Information om verkligt värde</b>		
	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Verkligt värde, byggnader och mark	11 646 535	12 737 962

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 driftnetto år 11.

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Taxeringsvärden, byggnader	–	6 135
Taxeringsvärden, mark	–	3 171

Taxeringsvärde har endast åsatts för 0 (2) av bolagets fastigheter som inte är skolor.

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	104 721	106 960
Nyanskaffningar	151	624
Avyttringar och utrangeringar	-2 550	-2 863
	<u>102 322</u>	<u>104 721</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-101 201	-101 861
Avyttringar och utrangeringar	2 550	2 863
Årets avskrivning enligt plan	-1 677	-2 203
	<u>-100 328</u>	<u>-101 201</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 994</b>	<b>3 520</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	384 965	291 837
Omklassificeringar	-317 705	-439 529
Investeringar	434 948	532 657
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>502 208</b>	<b>384 965</b>

**Not 11 Uppskjuten skattefordran**

2010-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	28 895	11 870	17 025
	28 895	11 870	17 025

*Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag*

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	18 523	-1 498	17 025
	18 523	-1 498	17 025

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Tomträttsavgälder	21 051	18 690
Försäkringspremier	38 425	42 763
Övriga poster	31 486	34 988
	90 962	96 441

**Not 13 Eget kapital**

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	10 000	158 816
Koncernbidrag			93 346
Skatteeffekt på koncernbidrag			-24 550
Årets resultat			-63 207
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>10 000</b>	<b>164 405</b>

**Not 14 Obeskattade reserver**

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan :		
Byggnadsinventarier, svagströmsinstallationer m m	117 424	118 500
	117 424	118 500

Av obeskattade reserver utgör 30 883 (31 166) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i företagets balansräkning.

**Not 15 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2010-12-31	2009-12-31
Pensionsskuld	-	2 748
	-	2 748

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror	369 006	352 337
Upplupen moms	67 198	56 175
Personalrelaterade interimsposter	10 933	14 036
Övriga poster	58 556	39 259
	505 693	461 807

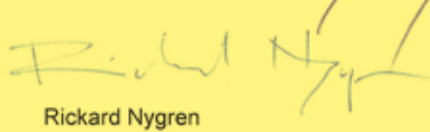
Stockholm den 1 mars 2011



Lennart Rydberg  
Ordförande



Lars-Åke Henriksson  
Vice ordförande



Rickard Nygren



Bengt Carlsson

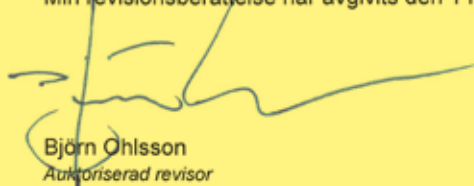


Peter Salomon



Johan Castwall  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2011



Björn Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Organisationsnummer 556034-8970

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i en särskild granskningspromemoria 2011-02-11 som jag har godkänt och överlämnat till bolagets styrelse. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 11 februari 2011



Annika Elmlund  
Av kommunfullmäktige i Stockholms stad  
utsedd lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Org.nr 556034-8970

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 mars 2011

Ernst & Young AB



Björn Ohlsson  
Auktoriserad revisor

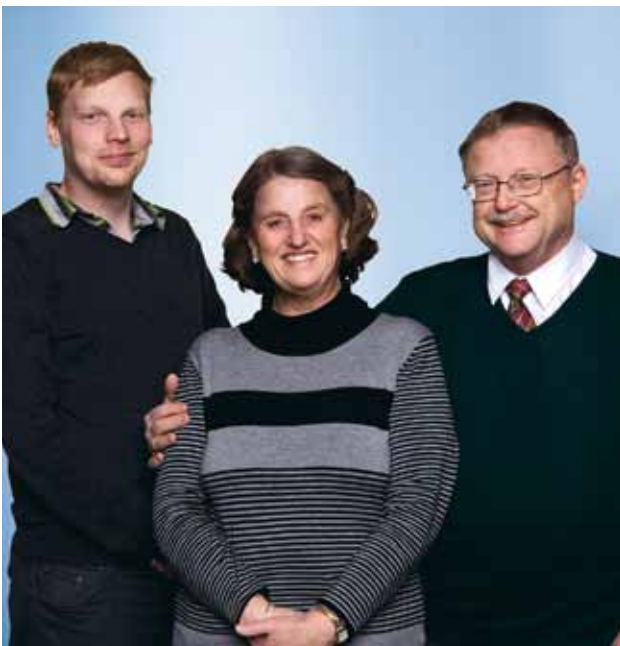
## SISAB:s styrelse



**Lennart Rydberg** (fp), ordförande, **Lars-Åke Henriksson** (s), vice ordförande, **Rickard Nygren** (mp)



**Peter Salomon** (m), **Kamran Lotfi**, SACO, **Pia Walldén** (m)



**Robert Johansson** (s), **Madeleine Norlin** (m), **Bengt Carlsson** (m)



**Mustafa Ismail** (fp), **Robert Wetterskog**, Ledarna

## SISAB:s ledning



**Anders Eklund**  
Projektchef

Projektavdelningen ansvarar för och genomför alla större om-, till- och nybyggnader av bolagets fastigheter och arbetar på uppdrag av SISAB:s två regioner.

**Håkan Hamrin**  
Chef Upphandling & Kontorsservice

Upphandlingsenheten samordnar alla ramavtal och upphandlingar av projekt, dvs. ansvarar för anbudsfrågan, utvärdering samt upphandling. Kontorsservice består av diariet, receptionen samt internservice och arbetar med administration och service.

**Åsa Öttenius**  
Vice VD/Förvaltningschef

Avdelningen för teknik- och förvaltningsutveckling omfattar förvaltningsövergripande stöd, hyresadministration, teknik, miljö och en serviceenhet för förskolor.

**Håkan Bodsten**  
Chef Ekonomi & IT

Avdelningen utgör stöd och resurs till medarbetare och chefer i alla ekonomi- och IT-relaterade frågor.



**Per Backe**  
Regionchef Norr

Bolagets fastigheter är indelade i två regioner, norr och söder. Varje region är indelad i fyra förvaltningsteam vardera som ansvarar för skolor och förskolor. ➤

**Olle Åberg**  
Regionchef Söder

➤ Regionerna har det operativa ägaransvaret för fastigheterna, vilket innebär underhåll, investeringar och övriga verksamhetsanpassningar.

**Johan Castwall**  
VD

VD har det övergripande ansvaret för bolagets verksamhet och har till sin hjälp en ledningsgrupp där alla strategiska beslut fattas. VD är föredragande i bolagets styrelse. VD är även ansvarig för personalavdelningen, som utgör stöd och resurs till medarbetare och chefer i alla personalrelaterade frågor.

**Per Thunman**  
Chef Information & Lokaltveckling

Informationsenheten arbetar med extern och intern kommunikation, med ansvar för bland annat extern och intern webbplats samt kontakter med media. Lokaltveckling hjälper skolan och förskolan att utveckla goda skol- och förskolemiljöer vid om- och nybyggnad.

# Professionell fastighetskötsel

Skolan är en förutsättning för Sveriges framtid. Byggnader är förvisso inte allt, men väl så viktiga för en bra skola och förskola.

**D**et fria skolvalet i kombination med förväntad ökning av antalet elever ställer ytterligare krav på framförhållning och en professionell fastighetskötsel. Därför är det av största vikt att SISAB försätter att utveckla sin förvaltning på ett kostnadseffektivt sätt. Dessutom ställs stora krav på bolaget vid om- eller nybyggnation. Då skall fokus vara inriktat på funktionella, flexibla utbildningslokaler med långsiktig miljöhänsyn i trygga miljöer för stadens verksamheter.

Det finns inte en privat fastighetsmarknad för skolbyggnader som kan komma i närheten av att täcka beho-

vet. Därför behövs SISAB. Men för att tjäna staden och medborgarna väl krävs det att SISAB strävar efter att vara minst lika effektivt professionellt som vilken kommersiell fastighetsförvaltare som helst.

Alla som tycker att kommunen står för särskilt viktiga verksamheter har anledning att kräva största möjliga effektivitet när det gäller att nyttja skattebetalarnas pengar. Detta är SISAB:s stora utmaning.

*Lennart Rydberg*  
*Ordförande i styrelsen för SISAB*



» Det är av största vikt att SISAB fortsätter att utveckla sin förvaltning på ett kostnadseffektivt sätt.