

The background of the cover is a photograph of a red brick building with a stepped gable roof and a green copper roof. The building has several windows, some of which are decorated with red and white murals of people. A large blue circle is overlaid on the bottom left of the image, containing the text "Årsredovisning 2024".

Års-
redovisning
2024

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 2024.

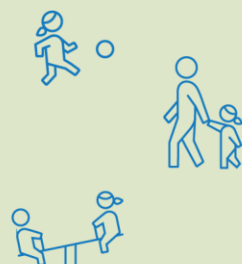
Omslag: På Katarina Norra skola har tegelfasader, tak och fönster renoverats medan verksamheten pågått som vanligt. På fasaden syns porträtt av de historiska förebilderna Betty Pettersson, Ellen Key och Fredrika Bremer. Skolan i rött murtegel med en sockel av natursten är byggd 1895 och ritad av Anders Wilhelm Bergström.

Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och värderingar.....	5
VD har ordet	6
Förvaltningsberättelse	8
Noter.....	21
Styrelsens underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport.....	36



2024 i korthet



TRYGGHET
NÖJD KUNDINDEX
BEMÖTANDE

95,8

TRYGGHET
NÖJD KUNDINDEX
TRYGGARE UTOMHUSMILJÖ

80,3

TRYGGHET
FÖREBYGGANDE ARBETE

30

procent lägre kostnader för
skadegörelse än året innan.



KOSTNADSEFFEKTIVITET – FJÄRRVÄRME

100

av SISAB:s skolor – dvs. ungefär hälften – har med
hjälp av AI fått 2,5 procent lägre värmeanvändning.

HÅLLBARHET – ENERGI

5

procent minskade SISAB elanvändningen med, till
95,6 GWh – och kom för första året någonsin under
100-miljonersgränsen för elanvändning. Dessutom
kommer nu 1 procent av vår elanvändning från solen.

HÅLLBARHET – GRÖNA GÅRDAR

7

skolgårdar rustade vi upp. Här har vi planterat
67 träd, 1 033 buskar och 57 klätterväxter.

HÅLLBARHET – ÄLSKA DET VILDA

1

ny handbok, *Älska det vilda*, med Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning, en hjälp till förskolor att jobba
med biologisk mångfald. För handboken nominerades
SISAB till Årets pollinatör 2024.

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

En trygg, säker och hållbar skolmiljö är prioriterat i SISAB:s verksamhet och en viktig grund för barn och ungas förutsättningar för likvärdig och kvalitativ utbildning. Stärkta insatser inom prioriterade områden har gett flera fina verksamhetsresultat. Kostnader för skadegörelse har minskat med 30 procent, elanvändningen har minskat med 5 procent och årets NKI uppgår till 83,9 procent vilket är drygt 7 procentenheter högre än branschmedelvärdet. Det är tydligt att den omorganisation som genomfördes under 2023 med ökat fokus på förskola och att samla kompetenser kring fastigheten har gett resultat. Resultatmässigt står bolaget fortsatt stadigt med ett stabilt resultat enligt plan.



Ebba Agerman, VD
Foto: SISAB

Fokus i verksamheten

2024 är det andra verksamhetsåret med färdplaner för trygghet, kostnadseffektivitet och hållbarhet som leder oss mot våra egna och vår ägares långsiktiga mål. Grunden i årets hållbarhetsarbete har varit att få en klimatkartläggning på plats som framöver kommer möjliggöra kloka och resurseffektiva beslut i det fortsatta arbetet som ska minska våra klimatavtryck. Färdplanen för hållbarhet fokuserar på konkreta aktiviteter och avstamp för att göra hållbarhet så lätt som möjligt att förstå, en förutsättning för att skapa draghjälp från hela organisationen.

På samma vis vill vi framåt konkretisera målområdet trygghet och under 2024 har vi arbetat fram nyckeltal som framåt ska ge oss möjligheten att följa utvecklingen i och kring våra fastigheter gällande olika trygghetsaspekter. Allt ifrån lekplatsbesiktningar till kundundersökningar och statistik kring glaskross och klotter. Vi hjälper också våra kunder att förstå fastighetsdriften bättre och underlättar kommunikationen mellan skolverksamheterna och våra förvaltningsteam, genom den kundportal som arbetats fram under året. Början av 2025 blir spännande när vi

lanserar tjänsten för hyresgästerna där man också ska kunna följa vilka pågående och planerade arbeten som ska genomföras på plats.

Fokus på hållbart underhåll har fått en central punkt i arbetet med våra fastigheter. Då den demografiska utvecklingen stannat av och nya lokaler inte behövs i samma utsträckning som tidigare prognostiserats, finns utrymme för att fokusera på det befintliga beståndet. Oavsett när i tiden en skola eller förskola har uppförts, så är det en viktig byggnad i stadsrummet. När fastigheterna underhålls läggs ett stort fokus på att lyfta fram och utveckla respektive fastighets historia och underhållet sker alltid hållbart. På så sätt bevaras fastigheternas historia samtidigt som de utvecklas för att motsvara dagens krav på utbildningsmiljöer som ska vara trygga, säkra och miljö- och klimatmässigt hållbara.

Energisnål utveckling

Ett arbete som under många år präglat bolagets utveckling är energieffektivisering i olika former. Fokus är att minska vår mängd förbrukade energi, men också att utveckla fastigheterna för att dra nytta av alternativa energikällor som solenergi.

2024 kom 1 procent av SISAB:s förbrukade elenergi från våra egna solcellsanläggningar.

Under 2024 har SISAB genom ett systematiskt energiarbete effektiviserat mängden köpt energi i stadens organisation med 4,9 procent och den relativa energieffektiviseringen med 5,6 procent.

Under 2024 har SISAB också effektiviserat elanvändningen med 5 GWh (5 procent) till en total elanvändning på 95,6 GWh. 2024 är därmed första året någonsin bolaget går under 100-miljoners gränsen för elanvändning. SISAB har cirka 100 skolor som med hjälp av AI fått 2,5 procent lägre värmeanvändning. Detta har bidragit till att fjärrvärmebehovet är rekordlåg.

Vi bygger ut det gröna

Tillsammans med utbildningsnämnden arbetar SISAB sedan 2015 med ett skolgårdsprojekt där cirka fem skolgårdar byggs om varje år. Sammanlagt har 33 skolgårdar utvecklats sedan projektstart. Under våren lanserade SISAB, tillsammans med Hägersten-Älvsjö

stadsdelsförvaltning, handboken "Älska det vilda". Handboken är en verktygslåda för förskolor om hur man på ett enkelt och lärorikt sätt kan jobba med biologisk mångfald på den egna förskolegården. Under hösten gav SISAB även ut en stadsövergripande version till förskolor i hela staden. Handboken ledde till att SISAB nominerades till "Årets pollinatör 2024", ett pris som hyllar aktörer som arbetar systematiskt och medvetet för att förbättra livsbetingelser för pollinatörer i Sverige.

Utblick

De gångna årens inflation har slagit hårt mot branschen. En försiktig vändning kan skönjas med lättat ränteläge, fler fastighetstransaktioner och omstartade projekt i sikte, men konsekvenserna för de gångna åren innebär fortsatta utmaningar, bland annat med ökade investeringsutgifter och framgent risk för tillkommande kostnader för omprojektering när projekt ska startas om. I takt med den vikande nyproduktionen stärks bolaget däremot av det ökade intresset för annonserade entreprenadupphandlingar och ramavtal som genomförs. SISAB är ett bolag med uttalat fokus på hållbarhet och trygghet och vi märker att entreprenörer och konsulter vill arbeta tillsammans för att skapa trygga, kostnadseffektiva och hållbara skolor och förskolor.

Som en inramning av 2024 ser jag ett SISAB som står öppet för fler medarbetardrivna initiativ som skapar utveckling och kunskap i bolaget, branschen och framförallt, tillsammans med våra kunder och hyresgäster. Vi bidrar fortsatt starkt till en utveckling gällande drift- och trygghetsskapande teknik inom fastighetsförvaltning som skapar nyfikenhet såväl lokalt som internationellt. Vi samverkar med stadsdelsförvaltningar för att sprida kunskap om biologisk mångfald till stadens yngsta invånare i förskolan, kunskap där den gör som mest nytta och kan rota sig för generationer längre fram. Stockholms stad är en lärande organisation och jag är stolt över det som vi på SISAB bidrar med för alla barn och unga i Stockholm.

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 573 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt, samt 21 projektfastigheter under utredning.

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

SISAB har 286 hyreskontrakt för kommunala förskolor, 172 för kommunala grundskolor och 16 för kommunala gymnasier samt fyra med mixad grund- och gymnasieskola. Till detta tillkommer totalt 80 kontrakt för paviljonger och övriga inhyrningar, i vilka mestadels grundskoleverksamhet bedrivs.

I SISAB:s fastigheter finns också 29 hyreskontrakt för friskolor samt statliga/andra kommuners skolor, 52 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 1 843 000 kvm, bruksarea (BRA). Ej uthyrda lokaler utgör cirka 1 procent. Av totalytan har bolaget hyrt in 84 paviljonger omfattande cirka 57 000 kvm samt övriga lokaler om cirka 23 000 kvm. Bolag inom koncernen, Stockholms Stadshus AB, hyr drygt 1 procent.

Den förvaltande organisationen inom bolaget är uppdelat i två affärsområden. En för grundskola och gymnasium som förvaltar cirka 83 procent av arean med cirka 200 skolor och en för förskola och paviljong med cirka 380 förskolor som förvaltar 14 procent av arean.

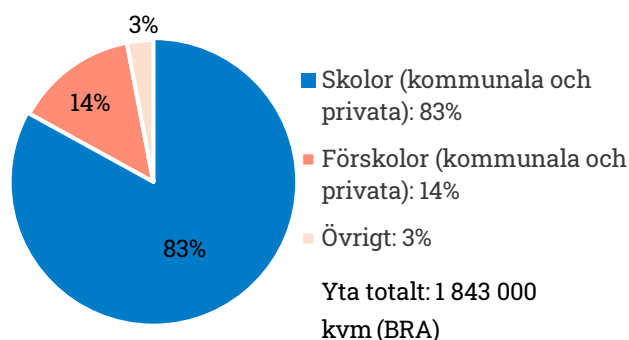
Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer.

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 -53 mnkr (37 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 3 441 mnkr (3 281 mnkr). Ökningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till ökade hyresintäkter.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 848 mnkr (802 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 hyresgäst Anpassningar för året uppgår till 544 mnkr (536 mnkr).

De administrativa kostnaderna inklusive personal uppgår totalt till 334 mnkr (320 mnkr),

varav personalkostnader utgör 251 mnkr (250 mnkr). Övriga administrativa kostnader, 83 mnkr (70 mnkr), är i jämförelse med föregående år något högre vilket beror bland annat på ökade IT-relaterade kostnader.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 1 030 mnkr (994 mnkr). De ökade avskrivningarna är en följd av bolagets färdigställande av projekt under de senaste åren.

Bolagets finansiella nettokostnader uppgår till 528 mnkr (412 mnkr).

Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2024 enligt GRI Standards nivå Core (GRI=Global Reporting Initiative) samt i linje med Årsredovisningslagen.

Hållbarhetsredovisningen finns på <https://sisab.se>.

Fastigheternas värde

SISAB:s fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 18 921 mnkr (18 163 mnkr). Bedömt värde utifrån en avkastningsmetod baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden uppgår till 30 409 mnkr.

Investeringar

Den totala investeringen i ny-, till- och ombyggnationer för året var 1 170 mnkr (1 095 mnkr), se närmare not 14. Årets tre största investeringsprojekt utgjordes av Vasa Real, Enskede Gårds gymnasium och Vällingbyskolan.

SISAB har under 2024 fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som lanserades 2012 i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet. SISAB har nu totalt 23 stycken Framtidens förskola varav en levererades under 2024. SISAB har under året utfört klimatberäkningar av byggnaden inför kommande klimatoptimering av konceptet.

SISAB har under 2024 startat produktion av ytterligare en SISAB PLUS-byggnad. Den uppförs på Sköndalsskolan, som ersättning till tidigare paviljonguppställning, med sex stycken klassrum, grupprum samt arbetsplatser för pedagoger. Byggnaden kommer färdigställas till slutet av 2025.



Totala investering i ny-, till- och ombyggnation var 1 170 mnkr

Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 18 427 mnkr (18 285 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,8 procent (2,2 procent).

Förväntningar avseende framtida utveckling

I samarbete med utbildningsnämnden pågår arbetet med en gemensam upprustningsplan med tillhörande arbetssätt i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning och för att skapa en proaktiv evakueringsplanering. I arbetet med denna kategori av underhållsprojekt har SISAB främst utgått från de skolor som har stora renoveringsbehov de kommande 10 åren. Detta kommer också utgöra en betydande analys i arbetet med bolagets flerårsbudget och kommer i och med detta att utgöra inriktningen för arbetet framåt.

SISAB har under året arbetat med att prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt. Bolaget har haft en nära dialog med utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna där bolaget tillsammans med förvaltningarna utifrån sjunkande elevantal sett över vilka projekt som ska fortgå alternativt stoppas för att på så sätt få en gemensam plattform att arbeta utifrån. SISAB fortsätter att delta i olika säkerhets-samarbeten för en olycksfri byggbransch och för att motverka välfärdsbrott.



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

Intern styrning och kontroll

För att SISAB ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll 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 internkontrollsansvariga på varje avdelning samt en central internkontrollfunktion.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiering och ränterisk

SISAB är beroende av extern finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion och större till- och ombyggnationsåtgärder. Att huvuddelen av bolagets intäkter direkt och/eller indirekt kommer från Stockholms stad ger en lägre 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 2024 har risker kring räntenivåerna minskat med anledning av omvärldsfaktorer.

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 moderbolaget. Under 2024 har en översyn av samverkansavtalet påbörjats tillsammans med Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Efterfrågan på framtida nya skolor och förskolor har under 2024 fortsatt minskat beroende på vikande relevantprognoser.

Uthyrningsgraden antas fortfarande som samlat hög, dock har risken för större vakanser inom befintliga fastighetsinnehav ökat. På grund av vikande underlag har cirka 25 projekt avbrutits, pausats eller skjutits upp i tid på uppdrag av hyresgästen. Flera av projekten har varit vilande under ett antal år och ett antal skjuts på framtiden och kommer att återupptas i ny form.

Drift- och underhållskostnader

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

Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att fastighetsvärdena ska kunna bibehållas. SISAB arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Ett utvecklingsarbete kring systematisering har fortsatt under 2024. 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 2024 har bolaget arbetat med en upprustningsplan för beståndet som ger inriktning för bolagets underhållsstrategiska frågor samt påbörjat arbete med en mer långsiktigt underhållsplanering.



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

Trygga och säkra fastigheter har hög prioritet

SISAB har kontinuerlig dialog med bolagets hyresgäster och bevakningsbolag med flera om förebyggande arbete. SISAB arbetar med systematiskt brandskyddsarbete, i enlighet med Lagen om skydd mot olyckor. SISAB har inventerat alla skol- och förskolefastigheter avseende brandskydd och alla brister som upptäcks åtgärdas i prioritetsordning. Som medlem i Håll Nollan har bolaget kommit överens om ett gemensamt arbetssätt för byggherrar. Genom delaktighet och engagemang vill SISAB bidra till, och skapa förutsättningar för, en säkrare arbetsmiljö på bolagets byggarbetsplatser. SISAB deltog 2024 för femte året i rad i säkerhetspushen för att påminna om att arbetsmiljö och säkerhet ska vara en naturlig del i allt SISAB gör. SISAB har genom sitt arbete med den digitala förvaltningsplanen stärkt möjligheten att vara proaktiva i arbetet med förebyggande skadegörelse och kan se en minskning av kostnader för skadegörelse med 30 procent jämfört med föregående år.

Det förebyggande arbetet är särskilt viktigt då samhällsutvecklingen visar på en ökad förekomst av grovt våld och skadegörelse som medför ökad risk att SISAB:s fastigheter blir föremål för olovlig verksamhet eller skadegörelse vilket i förlängningen leder till otrygghet och ökade kostnader. Särskilt viktigt i de fall fastigheter är tomställda. Bolagets vakanta lokaler har under året visualiserats i särskilt systemstöd för att underlätta hur prioritering av trygghetsåtgärder ska göras, Rutin kring rondering av bolagets vakanta ytor finns framtagna för att förhindra att platserna upplevs otrygga för intilliggande verksamhet och allmänheten. Under 2025 kommer systemstödet att utvecklas ytterligare kring SISAB:s vakanta lokaler för att förenkla för medarbetarna att arbeta proaktivt och ta fram långsiktiga planer för våra fastigheter.

Effektivt lokalutnyttjande – en gemensam fråga

Till följd av vikande antal barn och elever enligt Stockholms stads befolkningsprognos finns en riskutmaning framåt kring lokalutnyttjandet vilket kräver en ökad samverkan och proaktivt arbete. Detta avser särskilt fastigheter där beslut om framtida användning ligger utanför SISAB:s mandat att planera och fatta beslutkontroll, vilket skapar osäkerheter kring hur fastigheterna ska hanteras vilket i sin tur kan leda till fördröjda beslut och minskade möjligheter att proaktivt lösa vakanser. SISAB har få vakanser i förhållande till bolagets fastighetsportfölj men med anledning av den trend med fler vakanta fastigheter samt långa vakanstider har bolaget under året sett över

arbetsprocessen kring vakanta lokaler, i syfte att bidra till att minska tomställda lokaler ur ett hållbarhets-, trygghets-, och kostnadseffektivt perspektiv. Den interna processen syftar till att schematiskt beskriva ett processflöde hur SISAB bör arbeta med att minska vakanstiden och antalet vakanta lokaler men också beskriva funktioner med tillhörande ansvar samt aktiviteter. Parallellt med processarbetet har flertalet möten inom staden genomförts i syfte att kartlägga behov, arbets- och beslutsordning samt få en tydligare bild över hur staden arbetar med lokalförsörjning på en övergripande nivå.



Energiagenterna firade 10-årsjubileum med en turné i stadens parklekar med 83 deltagande förskolor. Genom lek, experiment och samarbete lär de ut ett miljömedvetet beteende kopplat till energifrågor.

Foto: SISAB

FLERÅRSÖVERSIKT					
(mnkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseintäkter, mnkr	3 441	3 281	2 928	2 736	2 840
Rörelseresultat, mnkr	475	449	194	112	189
Resultat efter finansnetto, mnkr	-53	37	39	3	346
Avkastning totalt kapital, %	2	2	1	1	3
Soliditet, %	3	4	4	4	4
Räntetäckningsgrad, ggr	1	1	1	1	4
Balansomslutning, mnkr	20 606	20 564	20 488	19 882	18 846
Investeringar, mnkr	1 243	1 201	1 805	2 026	1 933
Avskrivningar, mnkr	- 1 030	-994	-963	-943	-896
Medelantal årsarbetare	257	268	272	279	260

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	4 160	10 000	449 417	27 057	540 634
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				27 057	-27 057	–
Upplösning till följd av årets avskrivningar på utvecklingsutgifter:		-1 598		1 598		–
Årets resultat:					-113 727	-113 727
Belopp vid årets utgång	50 000	2 562	10 000	478 072	-113 727	426 907

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	478 072 017
årets vinst	-113 726 946
	364 345 071
disponeras så att i ny räkning överföres	364 345 071

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

RESULTATRÄKNING			
(tkr)	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	2, 3	3 211 311	3 008 433
Aktiverat arbete för egen räkning		33 940	39 382
Övriga förvaltningsintäkter		195 416	233 180
Nettoomsättning		3 440 666	3 280 996
RÖRELSENS KOSTNADER	3		
Driftskostnader	4	-848 191	-801 730
Tomträttsavgälder		-185 202	-176 751
Reparation och hyresgäst Anpassningar		-544 375	-535 905
Fastighetsadministration	5, 6	-320 216	-307 069
Driftsöverskott		1 542 682	1 459 540
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-1 029 505	-994 416
Bruttoresultat		513 177	465 124
Central administration	5	-14 235	-13 239
Resultat från utrangering samt avyttring av fastigheter		-23 737	-2 587
Rörelseresultat		475 205	449 298
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		389	277
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-528 836	-412 705
		-528 447	-412 428
Resultat efter finansiella poster		-53 242	36 870
Bokslutsdispositioner	9	-62 922	872
Resultat före skatt		-116 164	37 742
Skatt på årets resultat	10	2 437	-10 685
ÅRETS RESULTAT		-113 727	27 057

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	11	2 562	4 160
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	18 921 059	18 162 422
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	6 310	838
Pågående nyanläggningar	14	1 318 571	1 969 750
		20 245 940	20 133 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15-16	100	100
Uppskjuten skattefordran	10	36 521	32 858
		36 621	32 958
Summa anläggningstillgångar		20 285 123	20 170 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 014	1 849
Fordringar hos koncernföretag		54 382	94 483
Aktuella skattefordringar		8 059	9 092
Övriga fordringar		19 149	51 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	238 238	236 928
		320 842	393 869
Summa omsättningstillgångar		320 842	393 869
SUMMA TILLGÅNGAR		20 605 965	20 563 997

BALANSRÄKNING (tkr)	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 562	4 160
		62 562	64 160
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst eller förlust		478 072	449 417
Årets resultat		-113 727	27 057
		364 345	476 474
Summa eget kapital		426 907	540 634
Obeskattade reserver	20	358 990	296 068
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	4 113	4 603
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		425 404	430 718
Skulder till koncernföretag		50 279	5 822
Skulder till Stockholms stad	22	18 427 332	18 285 108
Övriga skulder		7 771	100 370
Förskott från kunder		44 590	41 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	860 579	859 138
Summa kortfristiga skulder		19 815 955	19 722 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 605 965	20 563 997

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	24	-53 242	36 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	1 052 915	997 675
Betald skatt		-194	-2 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		999 479	1 031 935
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-12 458	87 459
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		35 329	152 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 022 350	1 271 899
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 169 823	-1 095 147
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5 249	804
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 164 574	-1 094 343
Finansieringsverksamheten			
Förändring checkräkningskredit	22	142 224	-177 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		142 224	-177 556
Årets kassaflöde		–	–
Likvida medel vid årets början		–	–
Likvida medel vid årets slut		–	–



Alviksskolans ombyggda skolgård invigdes vid skolstarten. Under sommaren byggde SISAB tillsammans med Utbildningsförvaltningen om sju skolgårdar, för att skapa grönska, öka trivseln och uppmuntra till rörelse.

Foto: SISAB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Allmän information

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

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Klassificering

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Central administration

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Fastighetskomponenter

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

Övriga komponenter

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

Immateriella tillgångar

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

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

Lånekostnader

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

Nedskrivningar

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde med eventuell justering för nedskrivning.

Förvaltningsfastigheter

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

Leasing

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

Inkomstskatt

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

Avsättningar

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

Rörelsegrenar

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

Geografiska områden

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

Koncernuppgifter

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

Närstående relationer med ett bestämmande inflytande

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

har direkt inverkan på olika delar av bolagets verksamhet.

Närstående relationer med Stockholms stad

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

Ersättning till anställda

Anställda i SISAB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Redovisning sker i takt med intjänande. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekväm 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 3 211 311 tkr (3 008 433 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	3 225 510	3 156 243
Senare än ett år men inom fem år	12 654 691	12 455 385
Senare än fem år	9 058 242	7 775 789
	24 938 443	23 387 417

Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

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

	2024	2023
Inköp	18 %	18 %
Försäljningar	93 %	91 %

Not 4 Operationella leasingkostnader

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

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

	2024	2023
Inom ett år	193 161	207 232
Senare än ett år men inom fem år	473 271	478 751
Senare än fem år	1 060 067	1 184 690
	1 726 499	1 870 673

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

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	122	123
Män	135	145
	257	268
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 984	1 959
Övriga anställda	165 974	165 026
	167 958	166 985
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 089	1 033
Pensionskostnader för övriga anställda	20 358	20 179
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	52 062	51 757
	73 509	72 969
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	241 467	239 954
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande och tidigare verkställande direktörer	4 113	4 603
	4 113	4 603
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	67 %	67 %
Andel män i styrelsen	33 %	33 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	63 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	38 %	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	2024	2023
Revisionsuppdrag	752	628
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	8	4
Övriga tjänster	62	17
	822	649

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 598	-2 014
Förvaltningsfastigheter	-1 026 055	-988 420
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 852	-3 982
	-1 029 505	-994 416
Summa avskrivningar och nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-1 029 505	-994 416

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till Stockholms stad	-528 739	-412 610
Övriga räntekostnader	-98	-88
	-528 837	-412 698

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms stads finansavdelning.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-62 922	872
	-62 922	872

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 066	-35
Justering avseende tidigare år	-160	1 349
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	3 663	-11 999
Totalt redovisad skatt	2 437	-10 685

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-116 164		37 742
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	23 930	20,6	-7 775
Ej avdragsgilla kostnader		-103		-102
Ej skattepliktiga intäkter		114		49
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning		-20 787		-4 373
Skattemässig effekt av försäljning och köp fastighet		-4 220		0
Aktuell skatt tidigare perioder		-160		1 349
Övrigt		3 663		167
Redovisad effektiv skatt	2,10	2 437	28,31	-10 685

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 469	35 469
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 469	35 469
Ingående avskrivningar	-31 309	-29 295
Årets avskrivningar	-1 598	-2 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 907	-31 309
Utgående redovisat värde	2 562	4 160

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 070 858	29 907 973
Försäljningar/utrangeringar	-62 411	-41 134
Omklassificeringar	1 813 676	1 204 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 822 123	31 070 858
Ingående avskrivningar	-12 871 035	-11 920 358
Försäljningar/utrangeringar	33 427	37 743
Årets avskrivningar	-1 026 056	-988 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 863 664	-12 871 035
Ingående nedskrivningar	-37 401	-37 401
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 401	-37 401
Utgående redovisat värde	18 921 059	18 162 422
Taxeringsvärden byggnader	21 841	18 221
Taxeringsvärden mark	35 634	26 543
	57 475	44 764
Verkligt värde	30 408 959	32 490 612

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 643	276 643
Försäljningar/utrangeringar	-2	0
Omklassificeringar	7 327	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 968	276 643
Ingående avskrivningar	-275 806	-271 824
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 852	-3 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 658	-275 806
Utgående redovisat värde	6 310	838

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 969 750	2 078 623
Omklassificeringar	-1 821 003	-1 204 019
Investeringar	1 243 527	1 201 814
Vilande moms	-73 704	-106 668
	1 318 571	1 969 750

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 16 Specifikation andelar i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Resultat
Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	1
Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB	100%	100%	50 000	50	27 288
				100	27 289

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

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgälder	45 034	44 512
Försäkringsersättning	36 650	58 226
Övriga poster	156 554	134 190
	238 238	236 928

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	478 072 017
årets förlust	-113 726 946
	364 345 071
disponeras så att i ny räkning överföres	364 345 071

Not 20 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	358 990	296 068
	358 990	296 068
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	73 952	60 990

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

Not 21 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	4 603	4 322
Årets avsättningar	-490	281
	4 113	4 603
Härav tryggt enligt Tryggandelagen	4 113	4 603

Not 22 Skulder till Stockholms stad

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i noten:		
Skuld på koncernkonto	18 427 332	18 285 108
	18 427 332	18 285 108

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	762 341	777 940
Personalrelaterade interimsposter	18 594	18 332
Övriga poster	79 644	62 866
	860 579	859 138

Not 24 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	389	277
Erlagd ränta	-528 836	-412 705
	-528 447	-412 428

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 029 505	994 416
Avsättningar	-490	281
Förändring semesterlöneskuld	163	391
Resultat av försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	23 737	2 587
	1 052 915	997 675

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Uppgifter om moderföretag

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2025-03-04

Emilia Bjuggren
Ordförande

Emilie Fors
Vice ordförande

Svante Haggren
Ledamot

Alexandra Mattsson
Ledamot

Ándréa Hedin
Ledamot

Ebba Agerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-04

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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8 - 33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skolfastigheter i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 2025-03-04

Ernst & Young AB


Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Till årsstämman Skolfastigheter i Stockholm AB
Organisationsnummer 556034-8970

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Granskningsrapport 2024

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd lekmannarevisor, har granskat Skolfastigheter i Stockholms verksamhet under 2024.

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.

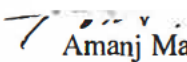
Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. En sammanfattning av utförd granskning har redovisats i en särskild årsrapport som har överlämnats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

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

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Stockholm 2025-03-04


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.