

Treårsplan 2026-2028 Tertial 1 2025

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	9
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	9
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	10
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	11
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	11
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	13
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	13
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	14
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	14

Analys av bolagets verksamhet

Att stärka arbetet med att planera verksamheten på lång sikt, är särskilt viktigt för SISAB i det skede av utveckling som bolaget befinner sig i. En fortsatt nedgång av byggstartade lägenheter i Stockholm och sänkta elevantalprognoser, har inneburit att bolaget riktar om sitt arbete från att tillskapa ny kapacitet till ett ökat fokus på underhåll av befintliga fastigheter. Under 2024 har arbetet med en uppdaterad långsiktig underhållsplan varit i fokus. Planeringen utgår från SISAB:s underhållsstrategi där även den långsiktiga evakueringsplaneringen ingår och ska maximera nyttjandet av tillgänglig ekonomisk ram. Det innebär bland annat att även utgå från strategiska inköp och upphandlingar och nyttjande av bolagets storskalighet.

Bolagets vakanta lokaler har under föregående år visualiserats i särskilt systemstöd för att underlätta hur prioritering av trygghetsåtgärder ska göras. Rutin kring rondering av bolagets vakanta ytor finns framtaget 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 bolagets fastigheter.

SISAB arbetar utifrån bolagsövergripande färdplaner som tar sikte mot 2040 och fokuserar på för bolaget tre prioriterade områden; trygghet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Färdplanerna är ett viktigt verktyg för att tydliggöra för alla medarbetare att stadens mål och ägardirektiv för SISAB är väl synkroniserade med bolagets långsiktiga mål och också tar hänsyn till utveckling i branschen.

Arbetet med att stärka samverkan och service med bolagets hyresgäster kommer fortsatt vara i fokus. En organisation med fastigheten i centrum och samlad kompetens kring fastigheterna har stärkt bolagets förutsättningar för samverkan.

En tydligare och utökad dialog samt service på plats i fastigheterna är fokus. Utöver utvecklingen av kundportalen Mina sidor ska SISAB utveckla arbetet kring hur bolaget följer upp entreprenörernas arbete gentemot kund.

SISAB förvaltar och bygger långsiktigt och erbjuder hållbara utbildningsmiljöer för Stockholms barn och unga. Genom ansvarsfulla inköp och hållbara val ska bolaget halvera sin klimatpåverkan och vara en fossilfri organisation till 2030. SISAB ska också bidra till ökad biologisk mångfald genom gröna gårdar, bygga och förvalta utan miljö- och hälsofarliga kemikalier, förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat, öka cirkulära flöden samt minska bolagets energianvändning.

Stadens mål och SISAB:s färdplan vägleder bolaget att välja rätt åtgärder i allt från den dagliga driften och förvaltning till nybyggnation av skolor och förskolor. SISAB prioriterar att arbeta systematiskt med krav och uppföljning för att nå bolagets egna och stadens mål. På detta sätt kan bolaget bidra till en rättvis och inkluderande omställning. I arbetet kommer klimathandlingsplanen vara ett viktigt verktyg.

Bolaget genomför stärkta insatser kring avtalsuppföljning och ser en utveckling kommande år med en mer likriktad avtalsuppföljning där uppföljningsrutiner är en viktig del. Kategoristyrningsarbetet med tillhörande förvaltningsorganisation har redan kvalitetssäkrats gällande organisation och planering för uppföljning. SISAB arbetar med leverantörskontroller i inköpsprocesser, inklusive upphandling och avtalsuppföljning och inrättar under våren 2025 en ny funktion inom bolaget för avtalscontrolling.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Världsekonomin befinner sig i ett osäkert läge där såväl inflation som geopolitik och olika centralbankers agerande är exempel på händelser som kommer att påverka landets ekonomi. Sverige bedöms dock av många finansiella aktörer ha något bättre förutsättningar än många andra länder att hantera detta läge.

Det osäkra omvärldsläget har medfört att byggkostnader ligger kvar på en högre nivå än tidigare. Detta tillsammans med andra risker som exempelvis ränterisken kan minska det ekonomiska utrymmet för SISAB att genomföra planerat underhåll och investeringar. Om fastighetsmarknaden återhämtar sig under 2025 kan detta även innebära prisjusteringar på byggtjänster som får en påverkan på SISAB.

Resultat

(mnkr)	Budget År 2025	År 2026	År 2027	År 2028
Omsättning	3 274	3 329	3 389	3 416
Rörelsekostnader	-1 753	-1 746	-1 772	-1 793
Avskrivningar	-1 046	-1 072	-1 066	-1 072
Finansiella kostnader	-475	-511	-551	-551
Resultat efter finansnetto	0	0	0	0

Resultat efter finansnetto budgeteras till noll kronor kommande år i linje med ägardirektiv. Det budgeterade resultatet uppnås genom att kostnaderna inom bolaget anpassas utifrån bedömda tillgängliga resurser för respektive år. Detta medför att det finns ett behov av prioriteringar och effektiviseringar samt en översyn av nuvarande samverkansavtal.

Omsättningen för 2026-2028 är budgeterad enligt stadens samverkansavtal mot befintliga avtal och har justerats med projekt som bedöms bli färdigställda för respektive år. Rörelsekostnader har räknats upp med 2 procent och personalkostnaderna har räknats upp med ett antaget utfall av 2025 års lönerörelse.

Finansiella kostnader beräknas öka i takt med att bolagets skuldsättning ökar. Beräkningen av finansiella kostnader baseras på den räntenivå som angavs i anvisningen (januari 2025) från Stockholms Stadshus AB där SISAB även tagit hänsyn till senaste ränteprognoiser från stadsledningskontorets finansavdelning.

Avskrivningskostnaderna förändras i takt med att projekt färdigställs och aktiveras samt när befintliga anläggningstillgångar är helt avskrivna.

Denna flerårsprognos baseras på under mars 2025 för bolaget kända förutsättningar och gjorda bedömningar.

Intäkts- och kostnadsutveckling

Kostnadsökningar betingat av ökad inflation och eventuella förändringar i omvärlden kan påverka bolagets ekonomi och prognos. Detta gäller exempelvis mediakostnader såsom vatten där aviserade kommande kostnadsökningar behöver hanteras. Denna och även andra fastighetsspecifika kostnader kan således komma att uppvisa en högre kostnadsökning än vad som hanteras av indexerad höjning (80 procent av KPI) utifrån nu gällande samverkansavtal och den ansvarsfördelning som avtalet anger.

Nyckeltal SISAB

(mnkr)	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030
Balansomslutning	21 234	21 268	21 296	21 424	221 452
Soliditet	2,11%	2,11%	2,11%	2,10%	2,09%
Avkastning på totalt kapital	2,41%	2,59%	2,59%	2,57%	2,57%
Investeringar	1 100	1 100	1 100	1 200	1 100

Investeringar

SISAB arbetar för att staden ska ha ändamålsenliga, jämlika, trygga, miljömässigt hållbara och ekonomisk hållbara lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. I uppdraget ingår att säkerställa att all nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker med starka ekonomiska resultat och med en god budgethållning utifrån ett samlat kommunkoncernperspektiv.

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål och ägardirektiv genom att bland annat säkerställa en fortsatt utbyggnad och ombyggnad av skolor och förskolor i Stockholm. Detta sker i samverkan med främst utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.

Omvärldsförändringar med vikande relevantprognoser ger att fokus ligger på att utveckla nuvarande fastighetsbestånd. Nyproduktionen antas under de närmsta åren vara ytterst begränsad. Bolaget deltar fortsatt i stadens planeringsprocess i tidiga skeden där nya möjliga lokaler/fastigheter efterfrågas.

De investeringar i utbildningsmiljöer som gjorts de senaste åren har varit viktiga och har skapat långsiktiga förutsättningar för ett växande Stockholm. För att fortsatt nå målen om nöjda hyresgäster och övriga intressenter behövs en kontinuerlig hög kvalitet i service såväl som en god dialog inom staden gällande utmaningar och möjligheter.

En ökad grad av samverkan mellan SISAB och beställare har utvecklats och fortskrider i syfte att åstadkomma ökad kostnadseffektivitet vid genomförande av investeringar. Arbetet med flerårsbudgeten för 2026-2030 har präglats av samverkan och dialog kring prioriteringar om kommande investeringar.

Bolaget har arbetat med en genomlysning av fastigheternas behov av ersättningsinvesteringar som enligt samverkansavtalet är SISAB:s finansieringsansvar. Denna genomlysning har medfört att bolaget har en tydlig och klar prioritering av åtgärder som ska genomföras under de kommande åren utefter de budgetramar bolaget har att förhålla sig till.

Risker och begränsningar i lämnad investeringsprognos

Prioriteringar inom staden samt förändringar gällande finansieringsmöjligheter och räntor kan påverka SISAB:s förutsättningar att genomföra aktuella och framtida projekt. En osäkerhet kopplat till omvärlden medför att tidsförskjutningar och ibruktagande av projekt kan påverka och förändra lämnad prognos. I flerårsprognosen har bolaget antagit en påverkan utifrån dagens världsläge och i dagsläget känd information om hyresgästernas behov, vilken kan komma att förändras.

Investeringsutveckling åren 2026-2030

Investeringsnivåerna har lagts i nivå med föregående års bedömning. Ersättningsinvesteringarna ligger kvar på samma nivå som föregående år och för de strategiska investeringarna har det inte skett några större förändringar gällande summan per år annat än en mindre förflyttning från nybyggnation till ombyggnation. Enligt det arbete som genomförts under 2024 finns en prioritering framtagna som överstiger nivån om 600 mnkr. Med hänsyn till de förändringar som skett i portföljen under senare år finns ett behov av att skapa en beredskap för att kunna omprioritera projekt vid förskjutningar i planeringen. Fokus på kort sikt kommer därför att vara att säkerställa att bolaget når upp till nivån 600 mnkr. SISAB kommer därför att arbeta med en överplanering för att säkerställa framdriften.

Bolagets underhållsplanering prioriteras utifrån den underhållsstrategi som arbetats fram och kategorierna består av större underhåll som kräver evakuering, större underhåll som inte kräver evakuering samt övrigt löpande underhåll. För större underhåll har nivån om 450 mnkr årligen satts som ett riktmärke för att skapa utrymme för övrigt underhåll.

Förväntad investeringsutveckling för åren 2026 till 2030 illustreras i nedanstående tabell:

Investeringar (mkr)

(mnkr)	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030
Strategiska investeringar / nyproduktion	43	141	179	257	316
Strategiska investeringar / ombyggnation	457	359	321	343	184

(mnkr)	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030
Ersättningsinvesteringar	600	600	600	600	600
Summa investeringar	1 100	1 100	1 100	1 200	1 100

(mnkr)	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030
Bedömt behov av ersättningsinvesteringar	656	717	930	1 247	989

Det ska särskilt observeras att en stor del av kommande projekt gällande strategisk nyproduktion samt strategisk ombyggnation är under beredning och beslut om genomförande kan förändras så väl avseende produktionsstart och omfattning.

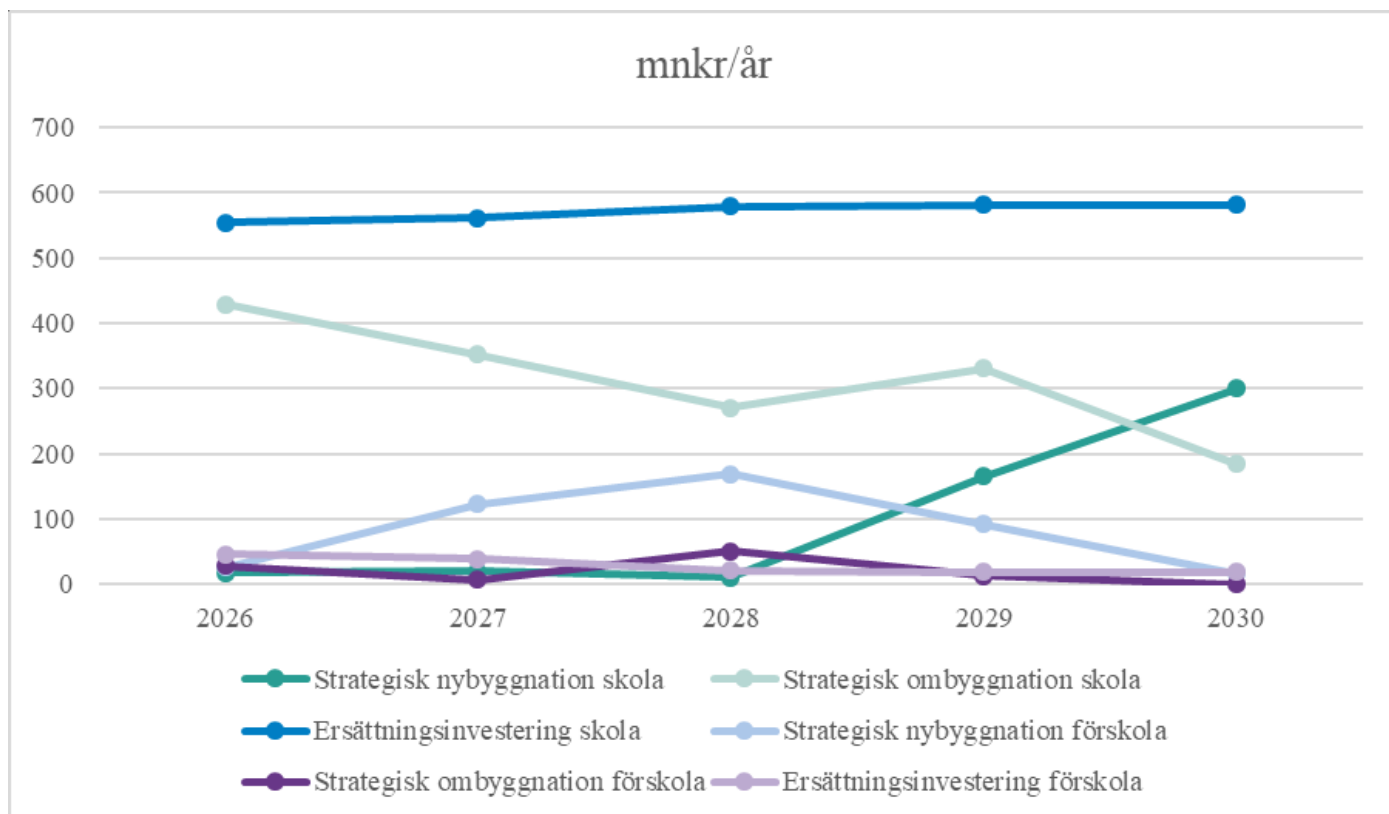
Ersättningsinvesteringarna inkluderar bland annat följande större projekt.

- Magelungsskolan, Stambyte, hus A,B,C,D,E, Ullerudsbacken 39
- Hjulstaskolan, Ombyggnation, Hus A-B, Hjulstabackar 6
- Tallkrogens skola, vent, vs, el, Hus A-J, Torögatan 59
- Årstaskolan, Ny ventilation i Hus B, C, D, E, F, G och H
- Essingskolan, underhåll vvs, el mm, hus ABC, Essingestråket 24
- Abrahamsbergsskolan, Stambyten spillvatten, Gustav IIIs väg 2-4, Ritarv 9-11
- Blackebergsskolan, ombyggnad, hus A-B, Björnssonsgatan 132
- Rålambshovsskolan, Renovering VVS mm, hus A- D, Gjörwellsgatan 13
- Vårbergsskolan - stammar, vent, vs, el, tak Hus A-C

Därutöver planeras under de närmast kommande åren ett antal mindre åtgärder i syfte att förbättra bland annat trivsel och förebygga större och mer kostsamma underhållsåtgärder, bland annat följande åtgärder inkluderas,

- byte och komplettering av belysning
- brandtätning
- fönsterbyten
- byte och komplettering av installationer
- energisparåtgärder

Tabellen nedan visar fördelningen av investeringarna



Största projekten i projektportföljen 2026-2030

(mnkr)	År 2026-2030	Kommentar:
Stora Sköndal, ny skola	532	930 elevplatser, skola, strategisk nybyggnation, färdigställs 2032
Matteusskolan, verksamhetsanpassning ventilation och WC, Vanadisvägen 16	252	0 elevplatser, skola, strategisk ombyggnation och ersättningsinvestering, färdigställs 2029
Vällingbyskolan, ombyggnad, hus A, nybyggnad hus L, ny paviljonguppställning	204	660 elevplatser, skola, strategisk ombyggnation och ersättningsinvestering, färdigställs 2027
Hässelbygdsskolan, hus A,B,C,E tekniska system och VS	196	0 elevplatser, skola, ersättningsinvestering, färdigställs 2030
Björngårdsskolan, utredn.tek installationer, hus A, Maria Prästgårdsg. 9	191	0 elevplatser, skola, ersättningsinvestering, färdigställs 2030

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Sammanhållen stad

I arbetet med samordning kring nytt arbetssätt som inkluderar lokala utvecklingsbehov har SISAB deltagit i Skärholmens stadsdelsförvaltnings arbete gällande det förstärkta uppdraget kring fokusområdena. SISAB kommer delta i arbetet utifrån områdena välbefinnande och hälsa, boende och stadsmiljö samt miljö och klimat. Insatser gäller bland annat att säkra förutsättningar för en långsiktig satsning på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga i Skärholmen. SISAB kommer även utifrån sitt fastighetsägaransvar delta i platsutveckling utifrån skolmiljöer samt platser som uppskattas mycket av skärholmsborna och som kan utvecklas som målpunkter. Som en del av det förebyggande arbetet kommer SISAB även delta i arbetet

för att öka motståndskraften mot extremväder, med fokus på skyfall och värmeöar. SISAB deltar även i samverkansforum för Rågsved gällande fokus på åtgärder för utveckling av Rågsved Centrum.

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan





Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer för barn och elever. Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är under kommande år, förutom att erbjuda goda utbildningsmiljöer, att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön. Under kommande period fortsätter SISAB arbetet med utvecklad service tillsammans med bolagets hyresgäster.

Utifrån SISAB:s trygghetsarbete så ska SISAB:s skolor och förskolor vara 100 procent trygga för alla målgrupper som vistas i och nära dem. Det gäller elever och personal i hyresgästernas verksamheter, allmänheten, närboende och föreningsliv som vistas i och nära fastigheterna efter verksamhetstid, medarbetare samt leverantörer och entreprenörer på bolagets byggarbetsplatser. Utifrån bolagets arbete med att ta fram nyckeltal kommer SISAB under kommande år identifiera behovet av nya eller ytterligare insatser. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler. Följande områden är i fokus för det dagliga arbetet samt är även grunden för styrning och uppföljning.

- förebyggande arbete
- närvaro
- regelbundna kontroller på fastigheterna
- teknik och innovation
- dialog och samarbete

Under kommande år kommer SISAB fortsätta att göra stadens förskole- och skolgårdar grönnare och mer klimatanpassade utifrån bland annat strategin för gröna skolgårdar. SISAB kommer särskilt titta på hur bolaget kan plantera mer träd och buskar på gårdar där temperaturerna är för höga samt möjliggöra odling och uterum för undervisning. Arbete med projektering av förskolegårdar planeras att påbörjas under 2025 efter beställning från respektive stadsdelsförvaltning.

SISAB arbetar för att traditionella material och hårdgjorda ytor ska bytas ut så att det blir mer naturmaterial och gröna ytor. Tillsammans med stadsdelsnämnderna kommer SISAB fortsätta bidra till att förskolor arbetar med lärande för hållbar utveckling och för att barn ska få möjlighet att upptäcka naturen i sin närmiljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek tillsammans med idrottsnämnden, kulturnämnden och utbildningsnämnden	 Fortsätta	SISAB deltar i arbetet tillsammans med utbildningsförvaltningen.
 Påbörja implementeringen av stadens nya lekvärdesriktlinjer för skol- och förskolegårdar, och funktionsprogram för förskola	 Fortsätta	SISAB deltar i arbetet med lekvärdesriktlinjer inom staden.



1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

I SISAB:s uppdrag ligger att barn och ungdomar varje dag ska ges förutsättningar att vara fysiskt aktiva och utveckla sin rörelseförmåga. Skolan och förskolan är en av de viktigaste arenorna för att stimulera fler barn och ungdomar till fysisk aktivitet. Inbjudande, inspirerande och tillgängliga skolgårdar har möjlighet att öka

antalet användare både under lektionstid, raster och på fritiden.

SISAB kommer arbeta tillsammans med övriga berörda nämnder kommande år för att fortsatt göra skol- och idrottslokaler tillgängliga för civilsamhällets organisationer för att på så sätt ge ökade möjligheter för barn och ungas fritid.

Utbildningsförvaltningen har i november 2024 i ett ärende till nämnden redovisat status och potential för att tillgängliggöra fler lokaler. SISAB kommer, i enlighet med ärendet, under 2025 ta emot utredningsbeställning på 11 skolor från idrottsförvaltningen via utbildningsförvaltningen. Bolaget har en sammanhållen projektorganisation för att skapa tydliga och effektiva samarbetsformer med ambitionen att respektive åtgärd ska ha en kort utredningstid på uppskattningsvis 2-3 månader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för att tillgängliggöra nybyggda skollokaler och skolidrottshallar för idrotts-, kultur-, föreningsverksamhet och stadens fritidsverksamheter samt möjliggöra uthyrning av fler befintliga skollokaler och skolidrottshallar. I arbetet kan med fördel möjligheterna med digital teknik tas tillvara	 Fortsätta	SISAB deltar i arbetet tillsammans med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen utifrån den rapport som togs fram 2024 för att öka tillgängliggörandet av skollokaler samt kommer att arbeta vidare med teknikfrågan utifrån ansvaret för passagesystem i samverkansavtalet.



2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning









2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

SISAB kommer bidra till Stockholms stads mål om ett klimatpositivt Stockholm till 2030 och kommer i det bolagsövergripande miljö- och klimatarbete prioritera att reducera de klimatpåverkande utsläppen. Bolaget kommer även arbeta för ökad cirkularitet genom att utreda möjligheten att utveckla process och system som kan stödja informationshanteringen för återbruk.

- **År 2025** ska SISAB ta fram en mätmetodik samt implementera en process för uppföljning av utsläpp inom bolaget samt skärpa kravställningen för utsläpp vid inköp.
- **År 2027** ska en kraftig minskning av utsläppen jämfört med basåret kunna påvisas. Kravställningen för utsläpp vid inköp skärps ytterligare.
- **År 2030** ska SISAB ha bidragit till att staden både är klimatpositiv och att stadens konsumtionsbaserade utsläpp har halverats.



Framöver kommer Stockholms Stadshus AB med tillhörande dotterbolag, där SISAB ingår, att omfattas av det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Syftet med CSRD är att säkerställa jämförbara och tillförlitliga data samt ökad transparens om styrning, strategi, påverkan, risker och möjligheter inom olika hållbarhetsområden. Direktivet innebär även att det blir en tydligare koppling mellan hållbarhetsrapporteringen och den finansiella rapporteringen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till att uppfylla stadens mål om att minska energianvändningen med 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning samt energieffekviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation	 Fortsätta	SISAB fortsätter utveckla AI-konceptet SOLIDA med fokus på att minska effektbehovet för el och fjärrvärme. SISAB fortsätter utbyte till mer energieffektiv belysning i en hållbar takt. Ny AI-modell för eleffektstyrning och elbalansarbete implementeras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på tak och andra ställen där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter, samt ompröva tidigare avfärdade solcellsplaceringar med hänsyn till teknikutveckling och förändrade omvärldsfaktorer	 Fortsätta	SISAB följer bolagets energiplan för solcellsinstallationer. Arbetet ingår i ordinarie verksamhet, när förvaltning får in projekt bedöms om solceller är lämpliga.
 Prioritera att klimatanpassa stadens skol- och förskolegårdar	 Fortsätta	SISAB fortsätter arbetet med åtgärder mot värmeböljor och skyfall. SISAB:s samarbete med miljöförvaltningen och Geografiska Informationsbyrån för identifiering över vilka förskolor och skolor som blir mest utsatta vid värmeböljor, är underlag som kommer att användas vid prioriteringen av åtgärder. En plan för SISAB:s skyfallsarbete togs fram och implementerades 2024. Klimatanpassning sker alltid i tidiga skeden enligt framtagna rutiner/checklistor med stöd i klimathandlingsplanen.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	SISAB följer bolagets energiplan för solcellsinstallationer.
 Vid nybyggnation projektera utifrån krav på förskolor och skolor lägst motsvarande Miljöbyggnad Silver	 Avsluta	Bolaget ställer krav på projektering vid upphandling och arbetet är omhändertaget i projekteringsanvisningar varför ägardirektivet kan utgå för kommande år.

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

SISAB ger fortsatt stöd till hyresgäster kring deras arbete med en kemikaliesmart skola. SISAB kommer under kommande år att fortsätta upphandlingsunderlag med viteskrav som sanktionsmöjlighet om leverantörsuppföljning visar att kemikaliekraven inte uppfylls. Bolaget kommer även utveckla arbetet att kravställa och följa upp att utemiljöer sköts utan användning av växtskyddsmedel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för en giftfri skol- och förskolemiljö i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsnämnden	 Fortsätta	Byggvarubedömningen är ett lämpligt verktyg för bolaget att använda inför valet av material vid underhåll och renovering av SISAB:s fastigheter. Fortsatt uppföljning och utveckling av rutinerna krävs tills arbetssättet är implementerat hos leverantörerna.

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

SISAB kommer under kommande år stärka underhållet för att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Stadens nedjustering av investeringsvolymen innebär en prioritering av bolagets investeringsbehov. SISAB ska främja ett effektivt resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna och kommer under kommande år bland annat utveckla arbete med underhållsplanering. Ett annat viktigt arbete är den digitala förvaltningsplanen för SISAB:s fastigheter. Kommande års utveckling av förvaltningsplan kommer att ge än bättre möjlighet att prioritera rätt samt säkerställa att bolaget arbetar mot att minska andelen avhjälpande underhåll till förmån för förebyggande och planerat underhåll.

Med fallande elevantalsprognoser och uppskjutna kapacitetsökningar kommer SISAB att prioritera de stora renoveringarna primärt utifrån byggnadernas underhållsbehov och evakueringsmöjligheter. Samverkan med bolagets hyresgäster är fortsatt prioriterat där beslut om evakueringslösningar behöver säkerställas för att kunna genomföra de stora renoveringsprojekten enligt tidplan på ett kostnadseffektivt sätt.

I samarbete med utbildningsnämnden och utifrån den gemensamma upprustningsplanen så finns en prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning. SISAB kommer följande år att fokusera på de fastigheter som behöver underhållsprojekt de kommande tio åren. Genom att stadens elevantalsprognoser skrivits ner så ser bolaget en ny möjlighet i att kunna använda befintligt bestånd för att möjliggöra olika typer av evakueringslösningar vid underhållsprojekten. Detta har under de senaste 10 åren varit mycket utmanande i relation till den växande staden och ökat elevunderlag men nuläget möjliggör nya möjligheter för en effektiv evakueringsplanering som är av största vikt för att kunna genomföra de stora evakueringsprojekten.

SISAB har i den långsiktiga underhållsplaneringen kategoriserat underhållet i tre huvudkategorier. Stora underhåll som kräver evakuering, stora underhåll som inte kräver evakuering samt löpande underhåll av komponenter. SISAB har idag identifierat cirka 40 underhållsprojekt som kräver evakuering där cirka tio stycken fastigheter har en evakueringslösning. Kostnadsbilden per projekt beräknas mellan 150-200 miljoner per fastighet. Metodiken utgår från att använda tomställda lokaler för att kunna möjliggöra ett evakueringspussel. SISAB ser ett behov av en gemensam planering tillsammans med framför allt utbildningsförvaltningen för att säkerställa evakueringslösningar men också att vid behov göra omprioriteringar i planeringen.

Gällande kategorin av större underhållsprojekt där evakuering inte behövs har bolaget identifierat att det under de kommande tio åren behöver genomföras åtta större projekt. I detta arbete krävs stor samverkan och planering gällande själva genomförandet av de respektive underhållsprojekten. Vid kvarvarande verksamhet är det särskilt viktigt att tänka på att anpassa arbetet utifrån verksamhetens behov som fortfarande ska kunna upprätthålla sin verksamhet. Kostnadsbilden för dessa projekt beräknas mellan 100-200 miljoner per underhållsprojekt.

Rörande löpande underhåll av enskilda delar så har SISAB under 2024 genomfört gjort en behovsinventering av löpande underhållsåtgärder gällande fastighetsbeståndets klimatskal. Detta arbete behöver fortsatt utvecklas för att skapa en robusthet i planeringen.









Utifrån 20 ytterligare underhållskategorier så har bolaget för 2025 identifierat ett behov som motsvarar cirka 1 000 registrerade komponenter, alltifrån utbyte av lekutrustning till byte av tak.



Underhållsbehovet är större än givna ramar där delar behöver skjutas i tid. En utmaning gällande underhåll är att få till en långsiktig stabil planering som också är flexibel. SISAB kommer ha stort fokus på att effektivisera datadrivna beslut för att prioritera rätt framöver och för att kunna visa på bolagets behov och

status samt säkerställa den långsiktiga planeringen med målet att den ska vara effektiv men också medge flexibilitet. SISAB behöver fortsatt arbeta med att säkerställa nivån på ersättningsinvesteringar för att möta fastigheternas faktiska behov.

Ett arbete med att se möjligheter i klustring av underhållsarbeten för att utveckla åtgärdskoncept både utifrån teknik och upphandling har inletts inom SISAB. Då marknad och omvärld förändras snabbt utifrån kravställning och kostnadsbild är detta område av stor vikt framåt. SISAB ser möjligheter att utöka arbetet med underhållsåtgärder som inte kräver evakuering för att säkerställa bästa skol- och förskolemiljöer.

SISAB kan konstatera att byggbranschen står inför kommande regelförändringar både utifrån klimatkrav samt översyn av byggregler där bolaget kommande år kommer behöva hantera mätning av byggproduktion på nya sätt. Framöver kommer Stockholms Stadshus AB med tillhörande dotterbolag, där SISAB ingår, att omfattas av det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Syftet med CSRD är att säkerställa jämförbara och tillförlitliga data samt ökad transparens om styrning, strategi, påverkan, risker och möjligheter inom olika hållbarhetsområden.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt pröva om andra alternativ på marknaden än SISAB:s egna konceptlösningar, i första hand från SKR:s Adda inköpscentral, är mer kostnadseffektiva och samtidigt verksamhetsmässigt ändamålsenliga	 Avsluta	SISAB följer aktivt utvecklingen av byggmetoder för förskolor. Förslag på omformulering till 2026 skulle kunna vara att utvärdera genomförda Adda-projekt ur både förvaltnings- och verksamhetsperspektiv.
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Genom kontinuerlig översyn och utveckling av fastighetsportföljen skapas förutsättningar för avyttringar av fastigheter som ej längre bedöms som varande strategiska innehav. Sker dessa avyttringar externt, eller även till vissa aktörer inom staden så kan avyttring ske till marknadspris och således öka extern finansiering. SISAB arbetar med extern finansiering för att åstadkomma en snabbare klimatomställning gällande bland annat hållbar dagvatten- och skyfallshantering, kompetensutveckling inom cirkularitet och klimatsmart byggande samt produktutveckling gällande bioinnovationsprojekt.
 I samverkan med utbildningsnämnden och kommunstyrelsen hitta lösningar för tillfällig användning av lokaler som på sikt är viktiga i stadens skolplanering men som i dagsläget inte används eller bör användas för förskole- eller skoländamål. Detta för att säkerställa att de bli kvar i staden ägo och att framtida dyra externa hyresbehov undviks	 Fortsätta	SISAB arbetar aktivt tillsammans med utbildningsförvaltningen för att samverka kring nyttjandet av tomställda lokaler.
 I samverkan med Utbildningsnämnden, Förskolenämnden, Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt	 Fortsätta	SISAB har tillsammans med utbildningsförvaltningen tagit fram en första planering för stora underhållsarbeten och för att nyttja befintliga tomställda lokaler för att kostnader för evakueringslokaler. Det sjunkande elevantalet möjliggör andra strategier.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Öka sin egenfinansieringsgrad och pröva andra alternativ för fastigheter som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget eller dess huvudsakliga hyresgäster inom stadens skol- och förskoleverksamheter. I första hand ska prövas om fastigheterna kan användas i stadens övriga verksamheter	 Fortsätta	Bolaget arbetar kontinuerligt med detta som en del i SISAB:s ordinarie verksamhet.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget kommer att fortsätta att bidra till stadens arbete för de som står längst från arbetsmarknaden genom insatser som leder tillbaka till arbetsmarknaden. Sysselsättningsfrämjande krav ska i ökad utsträckning tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen ställas vid upphandling för att fler som står långt från arbetsmarknaden ska kunna få ett jobb och SISAB planerar att fortsatt erbjuda platser inom feriejobb för att ungdomar snabbt ska komma in på arbetsmarknaden.

I SISAB:s upphandlingar av byggtreprenader och förvaltningstjänster över tröskelvärden ställs krav på dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om möjlighet att inom kontrakten anställa personer långt från arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Arbetet fortgår och sker i samverkan med arbetsmarknadsförvaltningen.



3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

SISAB arbetar systematiskt för ett hållbart arbetsliv och en hållbar arbetsmiljö. Områdena tar avstamp i stadens gemensamma personalpolicy, bolagets medarbetarundersökning samt ett nära och tillitsbaserat ledarskap. Friskfaktorer mäts och följs upp bland annat genom personalnyckeltal, mål- och utvecklingssamtal samt medarbetarundersökningar och pulsmätningar och utgör ett underlag i det systematiska utvecklingsarbetet. Bolaget håller även löpande arbetsmiljöutbildning för byggarbetsmiljö och säkerställandet av byggherreansvar och arbetar med arbetsmiljörutiner.

Alla i organisationen, oavsett organisationsnivå, har ett ansvar för att aktivt verka för att stimulera samverkan och helhetsperspektiv och bygga tillitsfulla relationer där SISAB som ett värderingsstyrt bolag arbetar utifrån värderingarna hållbara, trygga och kostnadseffektiva. Bolagets värderingar är till hjälp som kompass och vägledning vid beslutsfattande och navigering i det dagliga arbetet.

Att bolaget har och ständigt strävar efter att utveckla en sund och hälsosam arbetsmiljö är ett naturligt inslag i SISAB:s arbete.

Bolaget kommer under kommande år fortsätta arbetet med allas lika rätt att inte utsättas för diskriminering där bolaget genomför kontinuerliga aktiviteter och lyfter olika aktuella teman efter verksamhetens behov. Bolaget utvecklar även introduktion med att fånga området otillbörlig påverkan (både digitalt och i fysisk form). Bolaget kommer även fortsätta med systematiska avstämningsmöten kring visseblåsfunktionen för att förebygga och utveckla arbetet där otillbörlig påverkan ingår.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	SISAB säkerställer särskilt under 2025 att det systematiska arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet inkluderar arbetet med att medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan. Bolaget kommer fortsätta utveckla arbetssätt och rutiner inom det systematiska arbetsmiljöarbetet med särskilt fokus på hot och våld. I arbetet kommer bolagets arbetsmiljökommitté (AMK), ledning, chefer och medarbetare att involveras. Arbetet kommer här till att tillgängliggöras på Intranätet.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

SISAB stärker även under kommande år sin beredskap ytterligare för att säkerställa att staden har större rådighet över viktiga samhällsfunktioner. SISAB kommer fortsätta att utveckla arbetet för att säkerställa bolagets samhällsviktiga verksamheter. Detta sker exempelvis genom kontinuitetsplanering av kritiska processer, riskbedömning av leverantörsavtal och dialog med leverantörer som utför kritiska arbeten för SISAB:s räkning. Arbetet fortsätter även med att skapa förutsättningar för ökad robusthet i fastighetsbeståndet. I arbetsgruppen för robusta fastigheter diskuteras dels hur fastigheternas motståndskraft kan byggas upp men också hur befintlig infrastruktur kan vara staden till nytta i händelse av kris.

SISAB kommer fortsatt delta i sektorssamverkan för skola och förskola och kommer att delta i den sektors-RSA som ska genomföras. Resultatet i sektorssamverkan ger viktiga planeringsförutsättningar för SISAB:s planering för höjd beredskap. SISAB är även med i sektorssamverkan för skydd av civilbefolkningen och kommer även där delta i den sektors-RSA som ska genomföras. Gällande bolagets uppföljning av avtal så kommer ett särskilt arbete göras för att klassificera bolagets avtal samt ta fram tillhörande rutin för att förtydliga hur respektive avtalsklassning skall följas upp under avtalstiden.

Bolaget fortsätter arbetet med att stärka den interna kompetensen avseende arbete i funktionsindeldad stab. Under 2025 utbildas nyckelfunktioner med ersättare i flera led, för att sedan löpande fortbilda och öva de respektive funktionerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	SISAB deltar i sektorssamverkansgrupperna och bidrar till stadens övergripande beredskapsarbete. Arbetet kommer att fortgå och behöver även fortsättningsvis planeras och koordineras med övriga aktörer i staden.













3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

SISAB fortsätter under kommande år det systematiska trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. För att säkerställa ett proaktivt trygghetsarbete kommer SISAB utifrån framtagna nyckeltal mäta tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Under kommande år blir en naturlig förlängning att fortsätta det viktiga arbetet med nyckeltalen för att också kunna utveckla verksamheten framåt. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler.

SISAB kommer fortsätta arbetet med uppföljning av underentreprenörskedjan i SISAB:s projekt. Särskilt tittar bolaget enligt etablerad arbetsmodell på arbetsplatskontroller i utvalda projekt. Utökning av

arbetssättet planeras även för förvaltningsnära entreprenader. Samarbetet sker med Rättvist byggande i att införa arbetssättet bredare inom det stadsövergripande arbetet med inköpskategorin Bygg och anläggning. Fortsatt arbete kommer även att ske inom ramen för Håll Nollan utifrån byggarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö.

Bolagets kostnader för skadegörelse gick ner med 30 procent under 2024. Utvecklingen i samhället kräver ett fortsatt intensivt förebyggande arbete. Ungdomsteamet jobbar uppsökande och relationsskapande på bolagets fastigheter med behov. Samverkansinsatser med berörda parter kring mer utsatta fastigheter sker i syfte att få bort kriminell verksamhet och andra aktiviteter som påverkar tryggheten negativt. Färdplanen för Trygghet ger bolaget riktningen för SISAB:s fortsatt viktiga arbete samt implementering av nyckeltal för trygghet som togs fram 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt delta i branschsamverkan för byggarbetarnas säkerhet inom det egna produktionsledet, genom "håll nollan" och genom att fortsätta att utveckla granskning av leverantörsledet.	 Fortsätta	SISAB kommer att fortsätta i linje med ägardirektiv kommande år och har ökad samverkan med stadens bolag och förvaltningar kring nya sätt att samgranska aktörer. Engagemang och delaktighet i branschsamverkan förutsätts för framdrift i frågorna.
 Fortsätta det aktiva arbetet med att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter	 Fortsätta	SISAB fortsätter det proaktiva arbetet med trygghet- och säkerhetsarbete.
 I samarbete med trafiknämnden fortsätta arbetet mot skadegörelse, klotter och nedskräpning	 Fortsätta	SISAB fortsätter det proaktiva arbetet med trygghet- och säkerhetsarbete.
 Ingå i utvecklingsarbetet med samordnad tillsyn, som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ingå i utvecklingsarbetet med ett gemensamt digitalt verktyg för delad information	 Fortsätta	SISAB kommer att medverka i arbetet.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	SISAB fortsätter att delta vid stadens säkerhetsforum varje vecka, har regelbundna kontakter med bevakningsbolag och utifrån aktuell problembild vidtas lämpliga åtgärder.
 Tillsammans med utbildningsnämnden genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott	 Fortsätta	SISAB arbetar tillsammans med utbildningsnämnden för att förhindra att aktörer får tillstånd samt hyresavtal felaktigt.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2025-03-17
Anders Lundbeck, Avdelningschef Ekonomi	2025-03-17