

Månadsrapport

Styrelsen

Per 30 september 2025



Innehållsförteckning

Sammandrag.....	3
Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)	4
Investeringar	5
Investeringar – kommentarer	5
Personal	5
Särskilt fokus	5
Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring.....	6
Kommentar	6
Energianvändning och förbrukning.....	6
Energiförbrukning – kWh/m ²	6
Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh.....	7
Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)	8
Kommentar	8
Vakansgrad	8
Tecknade avtal – sedan föregående rapportering	8
Ramavtal	9
Övriga avtal	9
Övrigt	9
Information om centrala upphandlingar som beslutats av Koncernstyrelsen efter Kommunfullmäktiges beslut.....	9

Sammandrag

Personal	Ekonomi	Projekt/Hyresavtal	Inköp/upphandling
<p>Antal anställda 255</p> <p>Antal tillsvidare-anställda grundtjänster omvandlade till antalet heltidstjänster. 2024=256</p>	<p>Administrationskostnader 170 kr</p> <p>Andel administrations-kostnader per kvm BRA uppgå till max 205 kr. Utfall jan-sept och prognos okt-dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=165 kr</p>	<p>Vakansgrad 0,70%</p> <p>Genom försäljning av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 m2) minskar vakansgraden marginellt men är i övrigt oförändrad jmfr med vakansrapport per 1 /9.</p>	<p>Upphandling/nya avtal 0</p> <p>Inga nya avtal har slutits under september.</p>
<p>Sjukfrånvaro 2,24%</p> <p>Genomsnittlig frånvaro till och med sista september. Ackumulerad utfall till och med sista september 2024 1,64%</p>	<p>Driftkostnad/kvm 434 kr</p> <p>Driftkostnader ska uppgå till max 485 kr/kvm. Utfall jan-sept och prognos okt-dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=497 kr</p>	<p>Ny- och ombyggnation 459 miljoner</p> <p>Av hyresgäst finansierade ny- och ombyggnationer löper delvis på enligt plan, men eftersläpningar och tidsförskjutningar föreligger.</p>	
<p>Nya anställningsavtal 22</p> <p>Antal nya tillsvidare-anställda grundtjänster fram till sista september - vilket är 6 färre än samma period 2024</p>	<p>Rörelseresultat +85 miljoner</p> <p>Avviker från budgeten till följd av försäljning av fastigheter</p>	<p>Ersättningsinvestering 392 miljoner</p> <p>Ersättningsinvesteringar finansieras av SISAB löper delvis på enligt plan, men viss eftersläpning föreligger. Detta beräknas kunna hanteras under hösten</p>	

2024 - december

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
575 st	1 843 000 kvm	23 000 kvm	3

2025 – september*

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
569 st	1 837 000 kvm	23 000 kvm	3

2025 - september

Sålda fastigheter	Köpta fastigheter	Färdigställda nya	Inhyrda antal +/-
Stänkskärmen 26			
Kämpinge 2, Kämpingeskolan			

Under september månad har två fastigheter sålts och inga nya har tillkommit. Inhyrda fastigheter avser Murmästaren 3/Hantverkargatan samt Godsvagnen 13 och Godsfinkan 1/Hammarby Sjöstad. Uppgifter i antal fastigheter/förvalttad yta är exklusive projektfastigheter.

*Antal fastigheter och förvalttad yta i månadsrapporten för augusti rapporterades felaktigt då sålda fastigheter i september hade räknats bort.

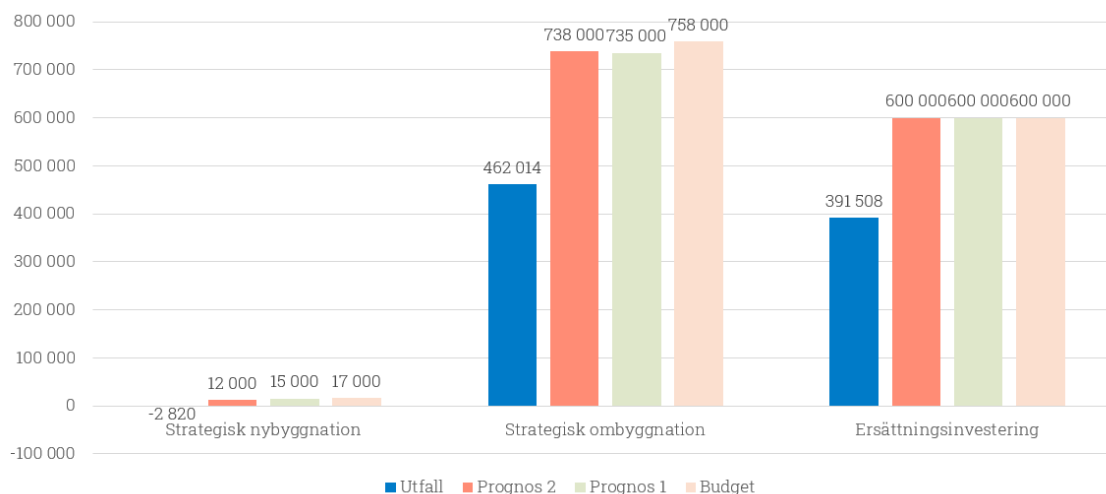
Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)

BELOPP I MNKR	Utfall 2025-09	Budget 2025-09	Utfall 2024-09	Prognos 2 - 2025	Budget 2025
Hysesintäkter	2 407	2 388	2 346	3 271	3 189
Övriga intäkter	113	41	96	139	61
Aktiverat arbete	21	16	26	30	23
Summa Intäkter	2 541	2 446	2 468	3 440	3 273
Driftkostnader	-771	-751	-830	-1 040	-1 024
Ombyggnads- och UH-kostnader	-276	-247	-227	-463	-357
Förvaltningskostnader	-1 047	-997	-1 057	-1 504	-1 381
Avskrivningar	-796	-772	-762	-1 064	-1 033
Utrangeringar	-7	-10	-3	-22	-13
Administrativa och personalkostnader	-246	-277	-232	-375	-371
Summa Kostnader	-2 097	-2 056	-2 054	-2 965	-2 798
Rörelseresultat	444	390	415	475	475
Finansiella kostnader och intäkter	-359	-371	-373	-500	-500
Finansnetto	-359	-371	-373	-500	-500
Resultat efter finansiella poster	85	19	42	-25	-25
Resultat före skatt	85	19	42	-25	-25
Försäljning av aktier, fastigheter m.m					
Skatter & bokslutsdisposition	10		3		
Årets resultat	95	19	45	-25	-25

Resultat efter finansiella poster ligger efter budget. Den största delen av avvikelserna beror på försäljning av fastigheter om ca 50 mkr. Resterande del av avvikelserna bedöms kunna återhämta sig under årets resterande månader.

Ej fullt ut periodiserade utfall varför vissa variationer i utfallet mot fördelad årsvis budget föreligger. Exklusive dotterbolag (från vilka 25 miljoner prognosticeras att tillföras SISAB:s budget i samband med årsbokslutet).

Investeringar



Investeringar – kommentarer

Utfallet avseende strategisk nyproduktion är negativt då projektet avseende ny förskola på Gullingeplan samt projektet avseende Johanneshov 1:1, Ny grundskola Slaktis har avbeställts av hyresgästerna och nedlagda kostnader om 6,7 mnkr respektive 1,1 mnkr har kostnadsförts och vidarefakturerats till beställaren. Bortser man från detta uppgår utfallet för strategisk nybyggnation till ca 5 mnkr till och med september 2025. I övrigt finns det en viss eftersläpning och tidsförskjutning av upparbetningen av investeringarna.

Personal

Antalet tillsvidareanställda grundtjänster uppgår till 255. Jämfört med samma månad 2024 är detta en minskning med 4 tillsvidareanställningar.

Avgångar och nyanställningar - Tillsvidareanställda

Antal personer	Per dec -24	Per sept -25 jfr med dec -24	Per sept -24 jfr med dec -23
Antal	254	255	259
Avgångar		-17	-21
Nyanställningar		22	16

Särskilt fokus

Särskilda fokusområden är fortsatt framtagandet av en underhållsplan, projekt EKO samt skolgårdsombyggnader. Arbetet fortgår enligt plan.

Driftkostnad per kvm – driftnettoförändring

Driftkostnader per kvm - Driftnettoförändring

Kronor/kvm	Per dec -24	Per sept -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	497	434*	485

Kommentar

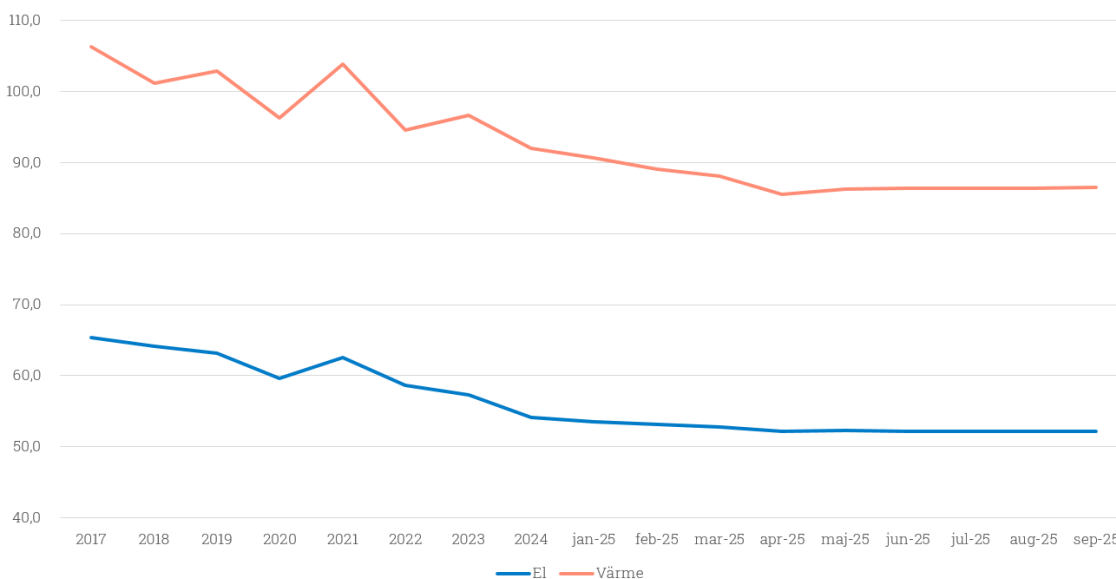
Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-september och prognos för oktober till december för att få ett indikativt årsbelopp.

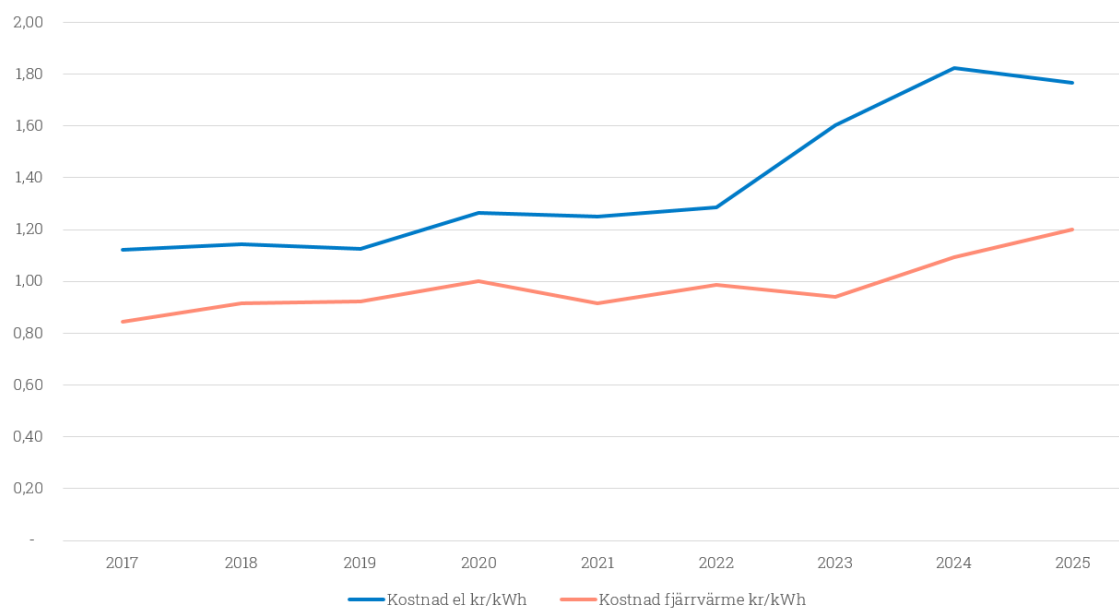
Energianvändning och förbrukning

Arbete fortgår med löpande energieffektiviserande åtgärder i syfte att hålla energianvändningen på en så låg nivå som möjligt. Energiförbrukningen/fjärrvärme håller sig på en stabil nivå i enlighet med plan men höjda tariffer påverkar den totala kostnaden. Redovisade kostnader avser medelpris per kWh.

Energiförbrukning – kWh/m²



Kostnad el & fjärrvärme kr/kWh



Administrationskostnader per kvm BRA (bruksarea)

Administrationskostnader per kvm BRA

	Per dec -24	Per sept -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	182 kr	170 kr*	205 kr

Kommentar

Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-september och prognos för oktober till december för att få ett indikativt årsbelopp.

Vakansgrad

Genom försäljningen av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 kvm) har vakansgraden minskat marginellt jämfört med senaste vakansrapporten (per 1 september) men är i övrigt i princip oförändrad.

Tecknade avtal – sedan föregående rapportering

Kontrakt över 10 miljoner som tecknats av VD inom den löpande förvaltningsverksamheten. Entreprenader och upphandling till följd av investeringsbeslut som beslutats av styrelsen anges inte nedan.

Ramavtal

Avtal	Kategori	Förd nyckel/% rangordning	Kontrakt exkl option	Option	Start	Period
Inga nya avtal har slutits under september						

Övriga avtal

Avtal	Kategori	Förd nyckel/% rangordning	Kontrakt exkl option	Option	Start	Slut

Övrigt

Ramavtal gällande markentreprenader – överprövat, inga avtal signerade

Ramavtal gällande konsulttjänster arkitekt och ljusdesign – överprövat, inga avtal signerade

Information om centrala upphandlingar som beslutats av Koncernstyrelsen efter Kommunfullmäktiges beslut

- Ny kontaktcenterplattform (dnr KS 2025/177) Fullmakt för deltagande tecknat den 2025-09-15
- Avtalsförvaltning av upphandlings- och avtalssystem (dnr KS 2025/173) Fullmakt för deltagande tecknat den 2025-05-27
- GSIT3 (dnr KS 2024/161) Fullmakt för deltagande tecknat den 2025-09-16
- Ramavtal statistiktjänster Fullmakt för deltagande tecknat den 2025-09-25