

Månadsrapport

Styrelsen
Per 31 oktober 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 i vilka SISAB deltar	9

Sammandrag

Personal	Ekonomi	Projekt/Hyresavtal	Inköp/upphandling
Antal anställda 256 Antal tillsvidare-anställda grundtjänster omvandlade till antalet heltidstjänster. 2024=256	Administrationskostnader 170 kr Andel administrations-kostnader per kvm BRA uppgå till max 205 kr. Utfall jan-okt och prognos nov-dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=165 kr	Vakansgrad 0,70% Genom försäljning av Stänkskärmen 26/Älvsjö (640 m2) minskar vakansgraden marginellt men är i övrigt oförändrad jmfr med vakansrapport per 1 /9.	Upphandling/nya avtal 0 Inga nya avtal har slutits under september.
Sjukfrånvaro 2,30% Genomsnittlig frånvaro till och med sista oktober. Ackumulerad utfall till och med sista oktober 2024 1,69%	Driftkostnad/kvm 427 kr Driftkostnader ska uppgå till max 485 kr/kvm. Utfall jan-okt och prognos nov-dec för att få ett indikativt årsbelopp. 2024=497 kr	Ny- och ombyggnation 512 miljoner Av hyresgäst finansierade ny- och ombyggnationer löper delvis på enligt plan, men eftersläpningar och tidsförskjutningar föreligger.	
Nya anställningsavtal 23 Antal nya tillsvidare-anställda grundtjänster fram till sista september - vilket är 5 fler än samma period 2024	Rörelseresultat +94 miljoner Avviker från budgeten till följd av försäljning av fastigheter	Ersättningsinvestering 460 miljoner Ersättningsinvesteringar finansieras av SISAB löper delvis på enligt plan, men viss eftersläpning föreligger. Detta beräknas kunna hanteras under hösten	

2024 - december

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

2025 - oktober

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

2025 - oktober

Sålda fastigheter	Köpta fastigheter	Färdigställda nya	Inhyrda antal +/-

Under oktober månad har inga fastigheter sålts och inga nya har tillkommit. Inhyrda fastigheter avser Murmästaren 3/Hantverkargatan samt Godsvagnen 13 och Godsfinan

1/Hammarby Sjöstad. Uppgifter i antal fastigheter/förvaltnad yta är exklusive projektfastigheter.

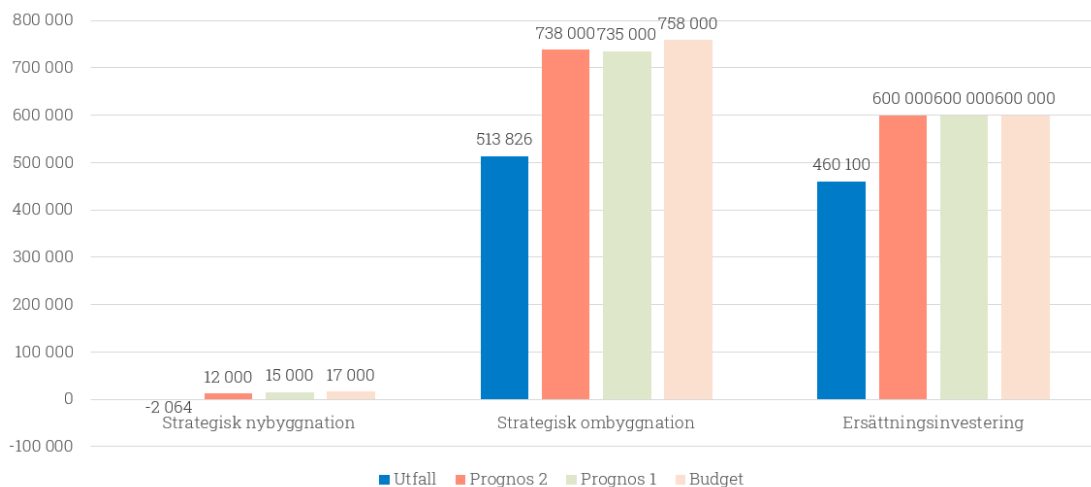
Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)

BELOPP I MNKR	Utfall 2025-10	Budget 2025-10	Utfall 2024-10	Prognos 2 -	
				2025	Budget 2025
Hysesintäkter	2 671	2 655	2 615	3 271	3 189
Övriga intäkter	124	48	111	139	61
Aktiverat arbete	23	18	29	30	23
Summa Intäkter	2 819	2 721	2 755	3 440	3 273
Driftkostnader	-851	-831	-909	-1 040	-1 024
Ombyggnads- och UH-kostnader	-318	-285	-270	-463	-357
Förvaltningskostnader	-1 169	-1 116	-1 178	-1 504	-1 381
Avskrivningar	-884	-859	-854	-1 064	-1 033
Utrangeringar	-8	-11	-4	-22	-13
Administrativa och personalkostnader	-274	-308	-259	-375	-371
Summa Kostnader	-2 335	-2 294	-2 295	-2 965	-2 798
Rörelseresultat	484	427	460	475	475
Finansiella kostnader och intäkter	-400	-414	-416	-500	-500
Finansnetto	-400	-414	-416	-500	-500
Resultat efter finansiella poster	84	13	44	-25	-25
Resultat före skatt	84	13	44	-25	-25
Försäljning av aktier, fastigheter m.m.					
Skatter & bokslutsdisposition	10		3		
Årets resultat	94	13	46	-25	-25

Resultat efter finansiella poster överstiger budget. Den största delen av avvikelserna beror på försäljning av fastigheter om ca 50 mkr. Resterande del av avvikelserna bedöms kunna hanteras 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 Slakthusområdet 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 6 mnkr till och med oktober 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 3 tillsvidareanställningar.

Avgångar och nyanställningar - Tillsvidareanställda

Antal personer	Per dec -24	Per okt -25 jfr med dec -24	Per okt -24 jfr med dec -23
Antal	254	256	259
Avgångar		-18	-24
Nyanställningar		23	18

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 okt -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	497	427*	485

Kommentar

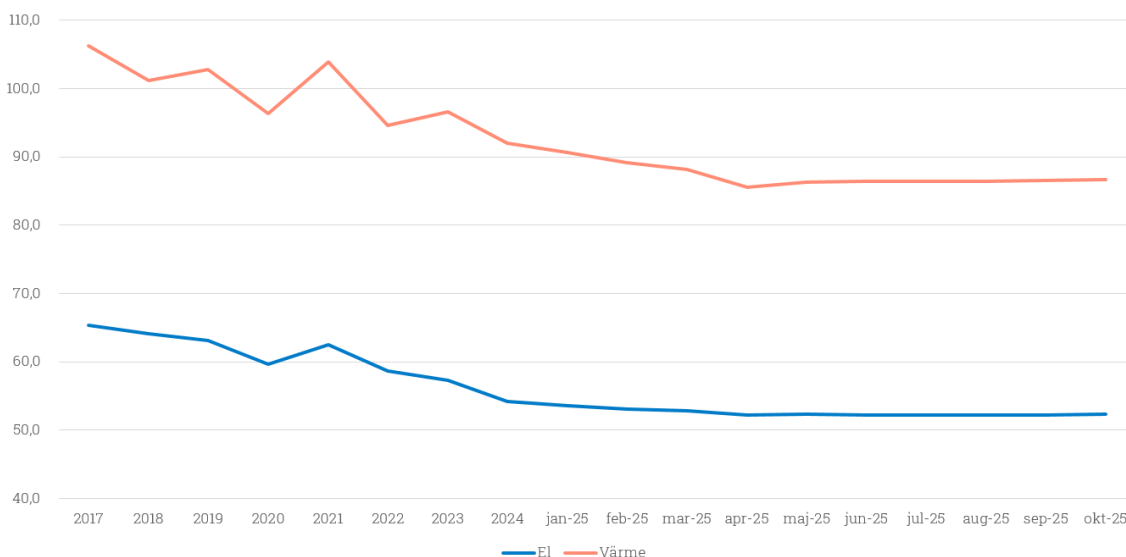
Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

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

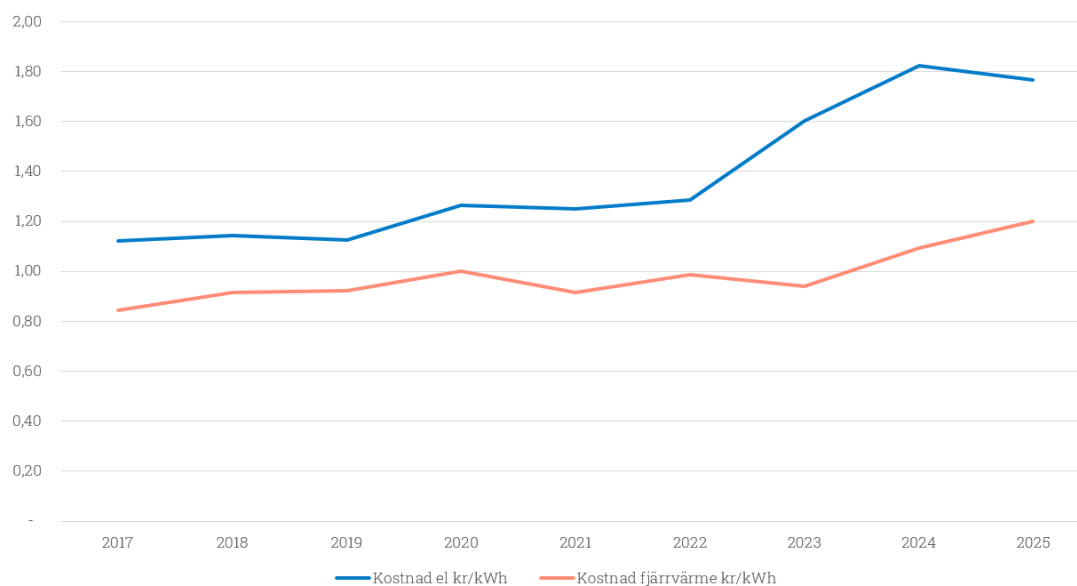
Energianvändning och förbrukning

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 okt -25	Mål helår 2025 maximalt
Totalt	182 kr	170 kr*	205 kr

Kommentar

Målet för 2025 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

* Utfall januari-oktober och prognos för november 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

Övriga avtal

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

Övrigt

Förlängning av avtal:

Konsulttjänster inom El/Tele, Lås, Brandlarm & Solcell 2021, tills vidare med en ensidig rätt för SISAB att säga upp avtalet med en månads uppsägningstid. Förlängningen gäller från och med 2025-10-18.

Entreprenadbesiktning 2021, tills vidare med en ensidig rätt för SISAB att säga upp avtalet med en månads uppsägningstid. Förlängningen gäller från och med 2025-08-05.

Med anledning av den ökade mängden småskaligt takunderhåll har ramavtalet för tak nått sin takvolym tidigare än planerat, varför upphandling av ett nytt ramavtal tidigare lagts. Tilldelning av det nya ramavtalet har överprövats och ligger för närvarande i Förvaltningsrätten.

För att säkerställa förebyggande skötsel, taksäkerhet och säkerhet kring våra fastigheter har takskottning och rensning av hängrännor direktupphandlats som längst denna vintersäsong.

Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar

Inget nytt att rapportera sedan senaste styrelsemöte 2025-11-04.