

Månadsrapport

Styrelsen
Per 30 september 2026



Innehållsförteckning

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

Sammandrag

Personal	Ekonomi	Projekt/Hyresavtal	Inköp/upphandling
Antal anställda 255 Antal tillsvidareanställda. December 2025=259	Administrationskostnader 213 kr Andel administrations- kostnader per kvm BRA uppgå till max 215 kr. Utfall jan-sept och prognos okt-dec för att få ett indikativt årsbelopp. December 2025=176 kr	Vakansgrad 0,59% Vilket är en marginell förändring jämfört med vakansrapport per 1/9.	Upphandling/nya avtal 3 Nytt avtal har slutits under september.
Sjukfrånvaro 2,43% Genomsnittlig frånvaro till och med sista september. Ackumulerat utfall till och med sista december 2025 2,89%	Driftkostnad/kvm 454 kr Driftkostnader ska uppgå till max 485 kr/kvm. Utfall jan- sept och prognos okt-dec för att få ett indikativt årsbelopp. December 2025=449 kr	Ny- och ombyggnation 358 miljoner Av hyresgäst finansierade ny- och ombyggnationer löper på enligt plan.	
Nya anställningsavtal 1 Antal nya tillsvidare- anställda under september.	Resultat efter finansiella poster -85 miljoner Avvikelse som bedöms återhämtas under resterande del av året.	Ersättningsinvestering 395 miljoner Ersättningsinvesteringar finansieras av SISAB.	

2025 - december

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
563 st	1 838 000 kvm	23 000 kvm	3

2026 – september

Antal fastigheter	Totalt förvaltat yta	Inhyrd yta	Inhyrda antal
561 st	1 843 000 kvm	29 000 kvm	4

2026 - sept

Sålda fastigheter	Köpta fastigheter	Färdigställda nya	Inhyrda antal +/-

Under september har det inte tillkommit några fastigheter. Fastigheter som har sålts under året är Bjurbäcken 4, Korsholmen 61, Lill Klas 1 och Kämpinge 2 samt att paviljongen på Mariehäll 1:10 har avetablerats.

Inhyrda fastigheter avser Murmästaren 3/Hantverkargatan samt Godsvagnen 13, Godsfinkan 1/Hammarby Sjöstad samt Kylhuset 16 och 22/Slakthusgymnasiet. Uppgifter i antal fastigheter/förvaltat yta är exklusive projektfastigheter.

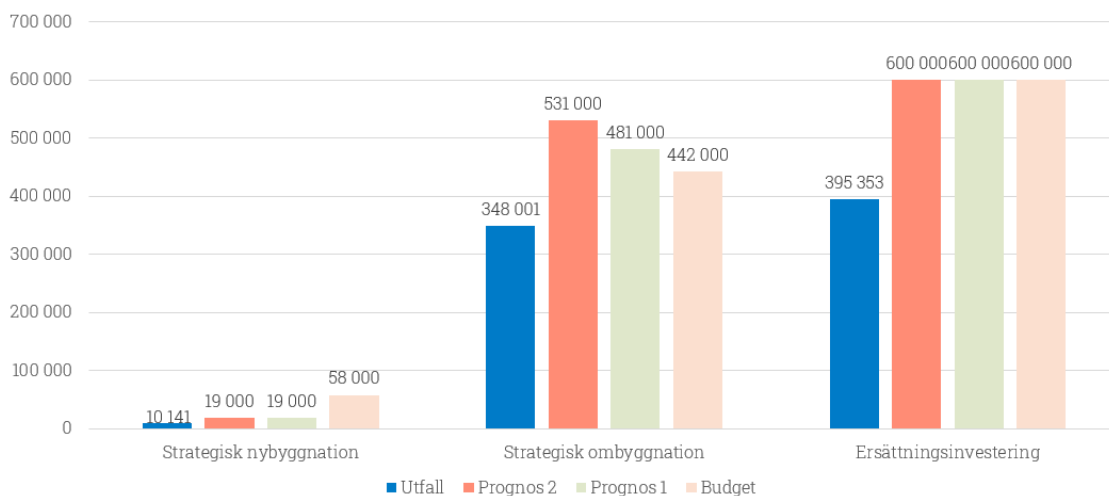
Resultaträkning (SISAB exkl. dotterbolagen)

BELOPP I MNKR	Utfall 2026-09	Budget 2026-09	Utfall 2025-09	Prognos 2 - 2026	Budget 2026
Hyresintäkter	2 441	2 469	2 407	3 290	3 298
Övriga intäkter	54	37	55	133	52
Aktiverat arbete	22	16	21	34	23
Summa Intäkter	2 517	2 522	2 484	3 457	3 373
Driftkostnader	-785	-743	-771	-1 064	-1 018
Ombyggnads- och UH-kostnader	-320	-290	-276	-374	-392
Förvaltningskostnader	-1 106	-1 034	-1 047	-1 438	-1 409
Avskrivningar	-809	-794	-796	-1 098	-1 063
Utrangeringar	4	-3	50	-12	-4
Administrativa och personalkostnader	-287	-295	-246	-408	-396
Summa Kostnader	-2 197	-2 126	-2 039	-2 956	-2 872
Rörelseresultat	321	396	444	501	501
Finansiella kostnader och intäkter	-406	-398	-359	-530	-530
Finansnetto	-406	-398	-359	-530	-530
Resultat efter finansiella poster	-85	-2	85	-29	-29
Resultat före skatt	-85	-2	85	-29	-29
Försäljning av aktier, fastigheter m.m					
Skatter & bokslutsdisposition	13	0	10		
Årets resultat	-73	-2	95	-29	-29

Resultat efter finansiella poster överstiger budget. Driftkostnaderna överstiger budget med 42 mnkr, vilket till störst del beror på högre utfall avseende kostnader för mindre verksamhetsanpassningar som ska vidarefaktureras till hyresgäst, högre kostnader avseende fastigheternas utvändiga skötsel samt högre uppvärmningskostnader under året. Ombyggnads och underhållskostnaderna överstiger budget med 30 mnkr, vilket beror delvis på att det har genomförts fler oplanerade reparationsåtgärder avseende bland annat mark och skolgård. De administrativa kostnaderna understiger budget med 8 mnkr, vilket delvis beror på lägre personalkostnader och övriga lokalkostnader. Avskrivningarna överstiger budget med 15 mnkr och prognos 2 med 13 mnkr. Avvikelse i utfallet jämfört mot budget beror dels på ökade räntekostnader samt en förändrad projektportfölj som har inneburit tidigare aktiveringar än planerat. Erfarenheter finns medtaget inför budget 2027 då avskrivningar beräknas utifrån en mer detaljerad projektportfölj.

Under hösten kommer bolaget att genomlysas hur man kan parera de hittills högre upparbetade kostnader samt ha en tätare uppföljning av bolagets resultaträkning utöver ordinarie avstämningar i samband med månadsboksluten.

Investeringar



Investeringar – kommentarer

Utfallet avseende investeringar till och med 30 augusti understiger budget (1 100 mnkr) och prognos (1 150 mnkr) med 12 mnkr respektive 140 mnkr. Utfallet för helåret bedöms ligga i nivå med prognosen.

Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 255. Jämfört med samma månad 2025 är detta en minskning med 4 tillsvidareanställningar.

Antal personer	Per dec -25	Per aug -26	Per aug -25
Antal	259	255	259
Sjukfrånvaro	2,89%	2,43%	2,24%

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 -25	Per sept -26	Mål helår 2026 maximalt
Totalt	449	454*	485

Kommentar

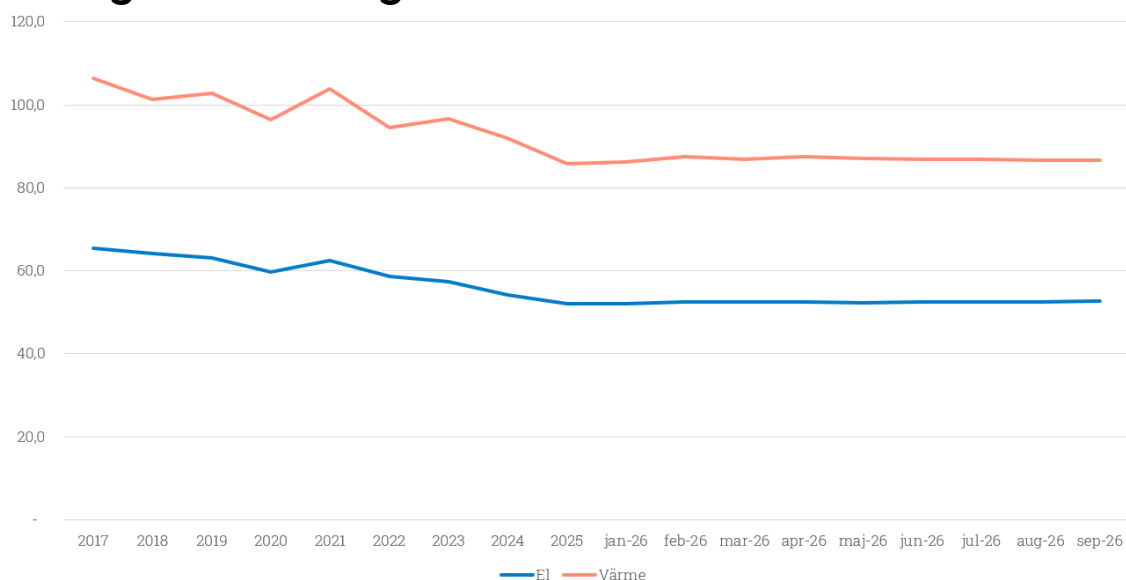
Målet för 2026 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

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

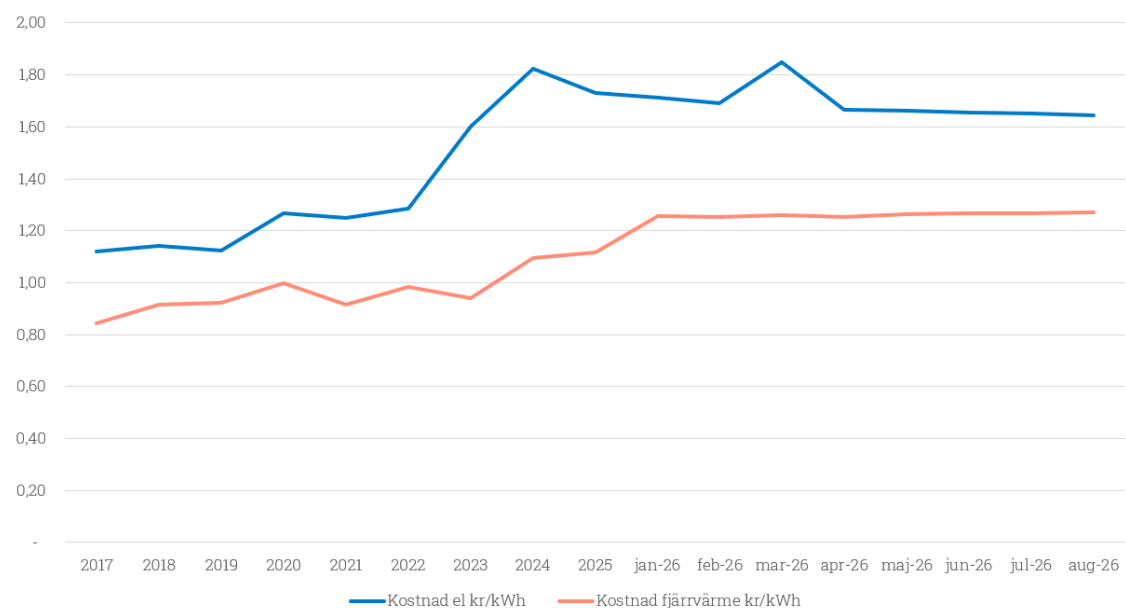
Energianvändning och förbrukning

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 -25	Per sept -26	Mål helår 2026 maximalt
Totalt	176 kr	213 kr*	215 kr

Kommentar

Målet för 2026 beräknas uppnås utifrån kända förutsättningar.

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

Vakansgrad

Vakansgraden är oförändrad jämfört med senaste vakansrapporten (per 1 september).

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
Konsulttjänster entreprenadbesiktning 2026	Tekniska konsulter	Wsp Sverige AB 30%	20 000 000kr	20 000 000kr	2026- 11-01	2+1+1
		CSK Projekt AB 27%				
		Hifab AB 23%				
		Maleon AB 20%				
Förvaltningsentreprenad Utemiljö FO6, 2026	Drift & Underhåll	Etni AB	20 000 000kr	20 000 000kr	2026- 10-01	2+1+1
Transportsystem 2026	Drift & Underhåll	S:t Eriks Hiss	27 500 000kr	27 500 000kr	2026- 10-01	2+1+1

Övriga avtal

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

Information om centrala upphandlingar i vilka SISAB deltar

Övrigt

Ramavtal Entreprenadbesiktning 2026 – överprövat, beslut att inte meddela
prövningstillstånd, kontrakt signerades 25 september

Ramavtal Utvändig målning 2026 – överprövat, inga avtal signerade

Ramavtal Transportsystem 2026 – överprövat, beslut att inte meddela prövningstillstånd,
kontrakt signerades 29 september