



# Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB Årsbokslut

Räkenskapsår 2025

6 februari 2026

**EY**

Shape the future  
with confidence

# Till VD, ledningen, styrelsen och lekmannarevisorer

Vi har i denna rapport sammanfattat våra väsentliga iakttagelser från vår revision av Företaget.

Vår revision är anpassad till företagets verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi välkomnar möjligheten att diskutera denna rapport med er i samband med slutrevisionsmötet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

**Camilla Norell**  
Ansvarig revisor

**Åsa Felton**  
Granskningsledare



# ■ Agenda

## Innehållsförteckning

- 01 Sammanfattning
- 02 Revisionsrisker
- 03 Analys av resultat- och balansräkning
- 04 Väsentliga redovisnings- och revisionsfrågor
- 05 Dataanalys
- 06 Nyheter

# 01

Sammanfattning



Genomfört arbete

**Granskning av årsbokslutet**

- ▶ Vi har genomfört vår granskning i enlighet med vår revisionsplan för räkenskapsår 2025. Revisionen har omfattat granskning av bolagets resultat- och balansräkning, styrelsens förvaltning samt hållbarhetsrapport.

**Följande aktiviteter kvarstår:**

- ▶ Inhämta uttalande från företagsledningen
- ▶ Granska slutlig version av årsredovisning
- ▶ Erhålla och granska hållbarhetsrapport
- ▶ Erhålla och granska redovisning enligt insynslagen
- ▶ Avge revisionsberättelse

Slutsats

**Preliminär slutsats**

- ▶ Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

|                                          | Tidplan     | Dokumentation | Justeringar | Årsredovisning | Hållbarhetsrapport |
|------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|
| Sammanfattande bedömning av årsbokslutet | <div></div> | <div></div>   | <div></div> | <div></div>    | <div></div>        |

- Omedelbara åtgärder behöver vidtas för att förbättra processen
- Processen kan förbättras
- Bedöms tillfredsställande

# 02

Revisionsrisiker

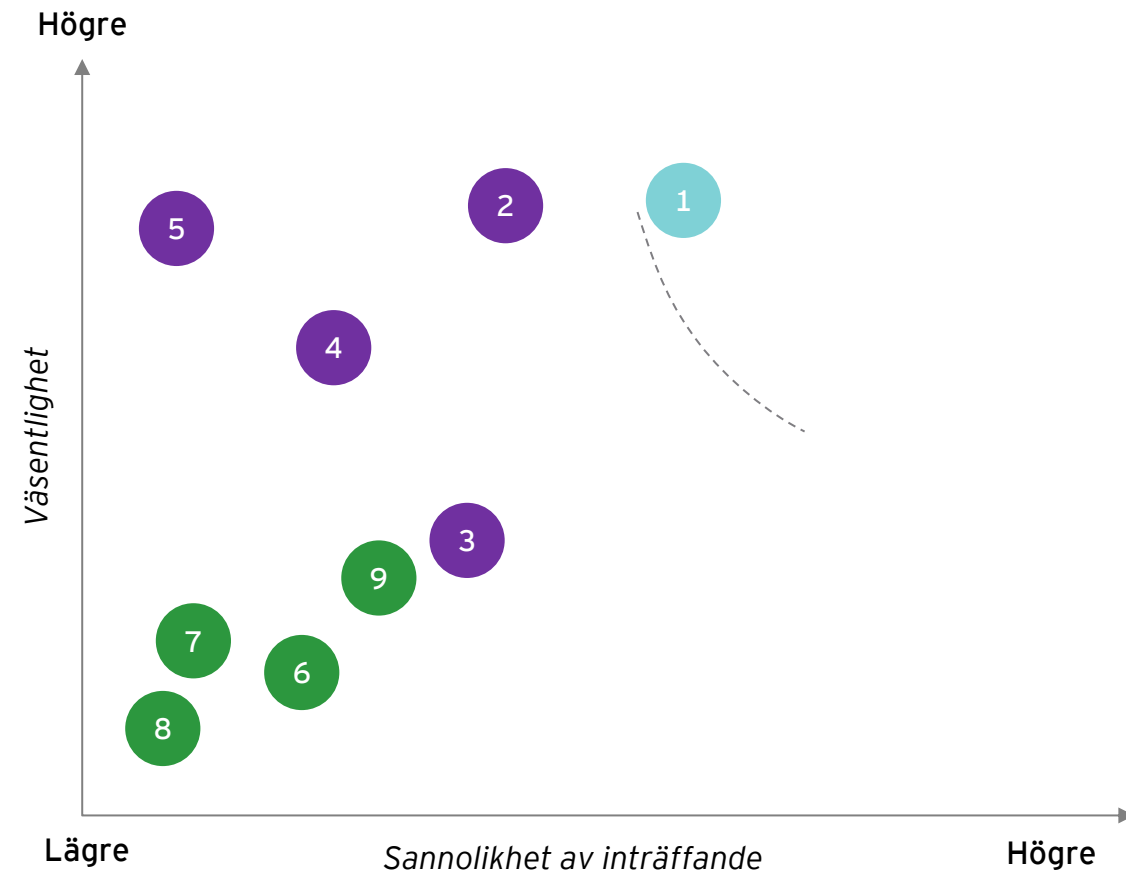


# Revisionsrisker

## Riskbedömning

### Riskbedömning

Vi har uppdaterat vår förståelse för väsentliga risker och fokusområden och vår bedömning av risker och fokusområden är oförändrad.



**Väsentliga revisionsrisker**  
1. Fastighetsförvärv/-försäljningar

**Andra väsentliga revisionsområden**  
2. Materiella anläggningstillgångar inkl pågående projekt/investeringar  
3. Inkomstskatt  
4. Fastighetskostnader  
5. Intäkter

**Andra fokusområden i revisionen**  
6. Löner  
7. Legala tvister  
8. IT-säkerhet  
9. Bokslutsprocessen



# 03

Analys av resultat- och  
balansräkning



# Resultaträkning

| Område                                              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | Skillnad mkr | Skillnad % |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intäkter                                            | 3 397                     | 3 407                     | -9           | -0,3%      | Intäkterna har minskat med 0,33 % mot tidigare år till 3 397 (3 406) mkr, vilket är i linje med föregående år. Indexuppräkningsuppgår till 1,6% på de kommersiella hyreskontrakten och 1,25 för de samverkansavtal och 4,5% för bostäder. Att intäkterna totalt ändå minskar lite beror delvis på minskade fakturerade kostnader för åtgärder som hyresgäster ska bekosta och att hyresgäst Anpassningar amorterats klart i större utsträckning än nya gjorts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Aktiverat arbete för egen räkning                   | 28                        | 33                        | -6           | -17,9%     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Driftkostnader                                      | -824                      | -848                      | -24          | -2,9%      | Driftkostnader har minskat med 2,9% mot föregående år och uppgår till 823 (848) mkr. Det är huvudsakligen hänförligt till gynnsamma väderförhållanden som inneburit mindre förbrukning av energi och lägre uppvärmningskostnader, samt ett aktivt arbete med energiförbrukning. Förbrukningen uppgick till 95 611 000 kWh för 2024 och minskade till 91 950 000 kWh. Kostnader kr/kWh. Inkluderar elnätsavgift, elhandel och elskatt uppgick till 2024 1,81 kr och har sjunkit till 1,77 kr 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tomträttsavgälder                                   | -189                      | -185                      | 4            | 2,0%       | I nivå med föregående år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Reparation och hyresgäst Anpassningar               | -537                      | -544                      | -7           | -1,3       | Posten har minskat mot föregående år med 1,3% till 537 (544) mkr. Cirka hälften av kostnaderna avser reparationskostnader och den andra hälften avser hyresgäst Anpassningar. Det är ett stort antal mindre reparationer och hyresgäst Anpassningar som utförts under året. Posten är i linje med föregående år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fastighetsadministration och central administration | -356                      | -335                      | 22           | 6,5%       | Kostnaderna för administration har ökat mot föregående år, med en ökning om 6,5% till 356 (334) mkr, främst är det relaterat till konsulter och systemkostnader vilket har ökat eftersom systemet inte ligger i systemägarens moln, vilket kräver separat utveckling för underhåll och utveckling av ett nytt system för ritningar och vidareutveckling av funktioner i ett annat system. Konsultkostnader har också ökat då bolaget anlitat konsulter för att kompensera för bristande resurser och kompetens se även nedan om personalrekryteringar.<br><br>En mindre del av ökningen, 2 mkr, beror på att Energiagenterna nu belastar konsultkostnader istället för driftkostnader.<br><br>Sisabs personalkostnader har minskat från 167 mkr till 166 mkr, vilket var 17 mkr än budgeterat. Förändringen är till följd av personalomsättning samt förseningar i ersättningsrekrytering och avvaktande av rekrytering till senare. |
| Driftnetto                                          | 1 519                     | 1 528                     | -9           | -0,6%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# Resultaträkning forts

| Område                                                     | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | Skillnad mkr | Skillnad % | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Driftnetto                                                 | 1 519                     | 1 528                     | -9           | -0,6%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Av- och nedskrivningar                                     | -1 045                    | -1030                     | 15           | 1,5%       | Byggnader och mark i balansräkningen är i linje med föregående år (1,5% ökning). Posten avskrivningar är i linje med tidigare år och har ökat med 1,5 % vilket beror på att projekt har blivit färdigställda.                                                                                              |
| Realisationsvinst vid försäljning av anläggningstillgångar | 57                        | 1                         | 57           | 10050%     | Under året har fyra fastigheter avyttrats. Den största av dessa är Kämpinge 2 som avyttrats för 85 mkr till Stockholms kommun med en reavinst om 52 mkr. Övriga tre försäljningar är på små belopp. Även en av dessa är försäljning till Stockholms kommun och de övriga två är försäljningar till Micasa. |
| Realisationsförlust vid försäljning anläggningstillgångar  | -9                        | -24                       | 15           | 63,6%      | Se ovan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rörelseresultat                                            | 523                       | 475                       | -48          | 10,0%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Resultat från finansiella poster                           | -509                      | -528                      | 20           | 3,8%       | De finansiella kostnaderna uppgår till 508 mnkr, vilket är en minskning med 3,8% från föregående år (528 mkr). En av anledningarna är lägre räntakostnader för lånen, föregående års snittränta uppgår till 2,95%. För 2025 uppgår snitträntan till cirka 2,70%.                                           |
| Resultat efter finansiella poster                          | 14                        | -53                       | +68          | 127%       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bokslutsdispositioner                                      | -3                        | -63                       | 59           | 94,6%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Skatt                                                      | -17                       | 3                         | 20           | 815%       | Årets skattekostnad avser främst förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässigt och bokfört värde på fastigheter                                                                                                                                                              |
| Årets resultat                                             | -6                        | -113                      | 107          | 94,3%      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Balansräkning

| Område                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Förändring mkr | Förändring % | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 1          | 2          | -1             | -62%         | Oväsentlig post                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Materiella anläggningstillgångar   | 20 384     | 20 245     | 138            | 1%           | Bolaget har under året investerat ca 1 223 mkr (1 170) mkr i pågående projekt. Aktiveringar av projekt uppgår till 1 291 (1 821) mkr. De största pågående projekten är Grimstaskolan, Nya Enskede skola och Slättgårdsdsskolan återuppbyggnad. Bolagets investering i pågående projekt är ca 152 mkr lägre än prognos som uppgick till 1 375 . Detta kopplas främst tidsförskjutningar av projekt. |
| Finansiella anläggningstillgångar  | 24         | 37         | -13            | -34%         | Posten består främst av uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på fastigheterna. Bolaget skriver av ungefär lika mycket både skattemässigt och bokföringsmässigt varför skatteeffekten av den temporära skillnaden är liten.                                                                                                                                                       |
| Omsättningstillgångar              | 399        | 519        | -120           | -23%         | Omsättningstillgångarna har minskat jämfört med föregående år. Främst är det moms som minskat med 74 mkr och upplupen försäkringsintäkt som reglerats med 34 mkr under året vilket innebär att de 36 mkr som var bokade som upplupen intäkt i föregående års bokslut har bokats bort från fordringar.                                                                                              |
| Summa tillgångar                   | 20 808     | 20 804     | 4              | 0%           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Eget kapital                       | 420        | 427        | -6             | -2%          | Posten har förändrats med årets resultat för år 2025, vilket är en förlust uppgående till 6 mkr att jämföra med budget för året som var en förlust om 25 mkr.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Obeskattade reserver               | 362        | 359        | 3              | 1%           | Posten avser främst överavskrivningar som är hänförliga till maskiner och inventarier, vilka ökat med 3 mkr jämfört med föregående år.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Avsättningar                       | 3          | 4          | -1             | -17%         | Posten avser avsättningar till pensioner och minskar då utbetalning sker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kortfristiga skulder               | 20 021     | 20 014     | -8             | 0%           | Kortfristiga skulder består främst av den koncerninterna checkräkningskrediten från Stockholms Stadshus AB där utnyttjat belopp i årsbokslutet uppgår till 18433 (18 427) mkr. Beviljat kreditutrymme uppgår till 22 500 mkr (22 500 mkr). I posten återfinns även leverantörsskulder och förutbetalda periodiserade intäkter.                                                                     |
| Summa skulder och eget kapital     | 20 808     | 20 804     | -4             | 0%           | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

# 04

Väsentliga redovisnings-  
och revisionsfrågor

HIDE SLIDE

# Redovisnings- och revisionsfrågor

| Område                     | Iakttagelse och kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bolagets kommentar |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Värderingar/nedskrivningar | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nedskrivningsprövning görs av bolaget i T3. Värderingar görs på portföljnivå och totalt finns stort övervärde i bolagets fastigheter. Vi har noterat att det finns ett antal fastigheter där framräknat värde är lägre än bokfört värde. De väsentliga beloppen avser dock fastigheter som är nybyggda eller helt ombyggda och där långa kontrakt finns och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga i fastigheterna. Vidare överstiger försäkringsvärdet för fastigheter som används av stadsförvaltningarna det bokförda värdet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
| Tvister                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolaget har, som rapporterades även i T2, i ett projekt en fortsatt pågående tvist med tidigare entreprenör. Enligt erhållet advokatbrev inhämtat i samband med årsbokslutsrevisionen, uppgår motpartens krav avseende projektet till 87,5 mkr plus dröjsmålsränta (120 mkr per T2 2025). SISAB har under maj 2025 lämnat in en stämningsansökan i tingsrätt med krav om 165 MSEK.</li> <li>Enligt advokatbrevet bedöms tvisten fortsatt vara i ett inledande skede. Uppgift om troligt utfall är därmed osäkert. Vi bedömer att bolaget bokfört detta enligt bästa bedömning. Vi kommer fortsätta följa utvecklingen nogsamt.</li> <li>I övrigt finns även ett antal ärenden i olika fas av diskussion med eller utan jurister inkopplade, men inga ytterligare väsentliga tvister kommunicerade eller noterade.</li> </ul> |                    |
| Fastighetsförsäljningar    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Under året har fyra fastigheter avyttrats. Den största av dessa är Kämpinge 2 som avyttrats för 85 mkr till Stockholms kommun med en reavinst om 52 mkr. Övriga tre försäljningar är på små belopp. Även en av dessa är försäljning till Stockholms kommun och de övriga två är försäljningar till Micasa.</li> <li>Vi bedömer att rearesultatet är i allt väsentligt korrekt beräknade och redovisade.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |

# Summering av noterade avvikelser

- ▶ Vi har inte identifierat några avvikelser under vår revision av räkenskapsåret 2025.

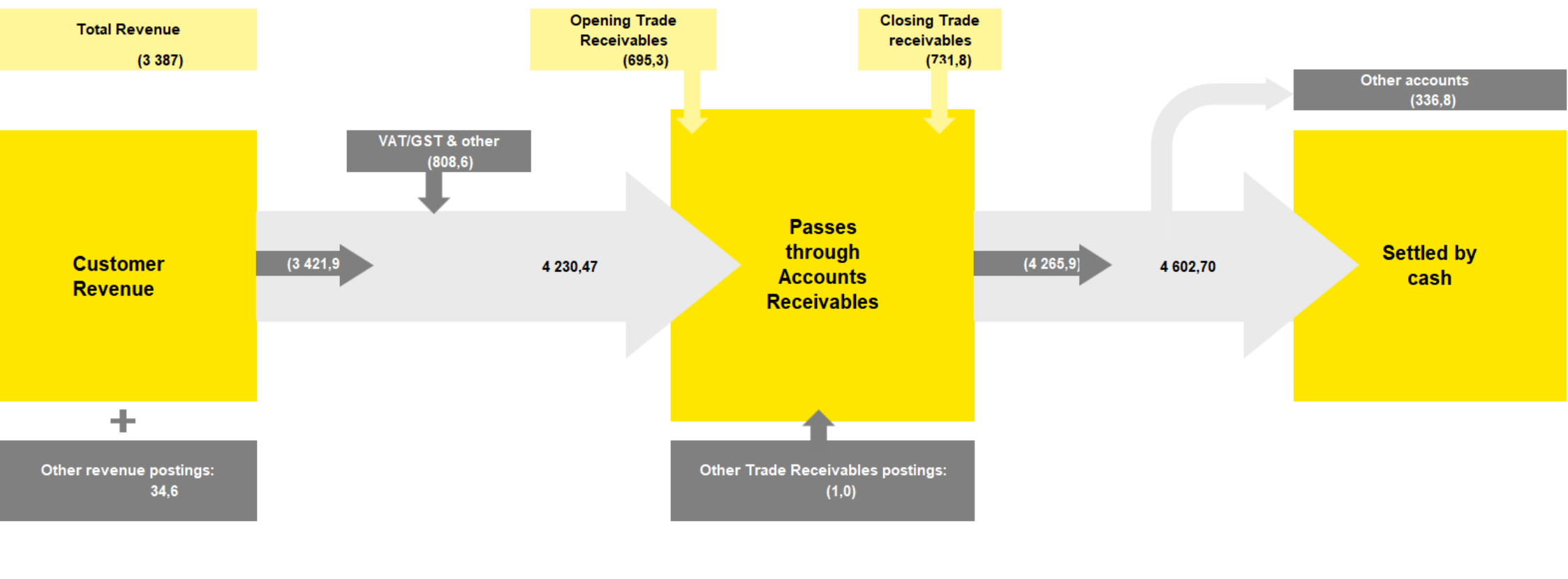


# 05

Dataanalys



# Trevägsanalys intäkter



A background image showing a group of people in a professional setting. In the foreground, a person's hands are visible, interacting with a tablet that displays a line graph and a bar chart. The bar chart has two series, 'Group A' (blue) and 'Group B' (red). Another person's hand is visible holding a pen over a document. The scene is dimly lit, with a focus on the hands and the digital device. A large, semi-transparent number '06' is overlaid on the left side of the image.

# 06

Nyheter

# Nyheter och aktuell regelutveckling

## Ändringar i Årsredovisningslagen

Ändring i Årsredovisningslagen med tillämpning för räkenskapsår som inleds efter 30 juni 2024 (räkenskapsåret 2025).

I årsredovisningens sista sida ska datum anges då styrelsen har tagit ett beslut om den, utöver ledamöternas digitala underskrift.

### Övriga uppdateringar:

- Hållbarhetsrapportering (kap 6, 7, 8)
- Uppställning eget kapital (bilaga 1)
- Presentation av förändring av eget kapital (6:2)
- Datering av årsredovisningen (2:7)
- Fond för verkligt värde i juridisk person (4:14d)
- Upplysning om förändring i fördelning av kvinnor och män bland styrelseledamöter (5:38)
- Information om immateriella nyckelresurser (6.1b)
- Mångfaldhetspolicy (6:6)

## Utveckling på redovisningsområdet

Bokföringsnämnden har under juni 2025 publicerat ändringar i K-regelverken, med tillämpning från och med räkenskapsår 2026. Det är få förändringar och kommer sannolikt inte påverka er.

### Uppdateringar K2

- Fler företag som inte längre får tillämpa regelverket.
- Höjt belopp avseende utgifter som ej behöver periodiseras till 7 TSEK.
- Förtydligande kring hur händelser efter balansdagen ska beaktas inom de finansiella rapporterna.
- Rättelse av fel får hanteras genom omräkning av ingående balans.
- Tidpunkt för redovisning av aktieägartillskott behöver utfästelse ha lämnats på balansdagen för att redovisning ska få ske.

### Uppdateringar K3

- Tilläggsköpeskilling vid rörelseförvärv där justering görs till följd av händelser efter förvärvstidpunkten ska detta redovisas inom koncernresultaträkningen.
- Jämförelsetal behöver ej lämnas i not om disposition av vinst eller förlust.



## EY | Building a better working world

På EY arbetar vi varje dag för att uppfylla vårt syfte Building a better working world. Vi skapar värde för kunder, medarbetare, samhälle och världen i stort, samtidigt som vi bygger förtroende på finansmarknaderna.

Med stöd av data, AI och annan avancerad teknik hjälper vi våra kunder att hitta lösningar på dagens och morgondagens mest angelägna frågor.

Vi arbetar med ett brett utbud av tjänster inom revision, redovisning, affärsrådgivning, skatt, strategi och transaktioner. Genom att dra nytta av branschinsikter, ett globalt nätverk och samarbete inom olika ekosystem kan vi erbjuda tjänster i fler än 150 länder.

**All in to shape the future with confidence.**

EY syftar på den globala organisationen och kan referera till ett eller flera av medlemsföretagen inom Ernst & Young Global Limited som vart och ett är en separat juridisk enhet. Ernst & Young Global Limited, ett bolag registrerat i Storbritannien, tillhandahåller inte tjänster till kunder. Information om hur EY samlar och använder persondata och en beskrivning av vilka rättigheter individer har enligt dataskyddslagen finns på [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). Medlemsföretag inom EY tillhandahåller inte juridiska tjänster där det inte är förenligt med lokal lagstiftning.

För mer information om vår organisation, besök gärna [ey.com/se](https://ey.com/se)

© 2026 Ernst & Young AB.  
All Rights Reserved.

