



**STOCKHOLMS  
STADSHUS AB**  
En del av Stockholms stad

Sid. 1 (26)  
2023-01-17

# Verksamhetsplan 2023

## Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Ekonomisk analys.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....</b>	<b>19</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Bilaga\_Innovationssatsningar 2023\_SISAB*

## Sammanfattning

SISAB kommer under 2023 tillhandahålla ändamålsenliga, kvalitativa, trygga, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnadseffektiva lokaler och utemiljöer för stadens förskole- och skolverksamhet.

Genom ett förhållningssätt som kombinerar hållbarhet, trygghet och kostnadseffektivitet siktar SISAB utifrån bolagets vision 2040 på att skapa Stockholms bästa skolmiljöer för barn och unga och bidra till stadens utveckling.

Ett antal utmaningar följer av omvärldsläget med stigande materialkostnader, osäkerheter i leveranser, inflation och ränteutveckling och ett samverkansavtal som inte fullt ut kompenserar för detta. Budget 2023 ger förutsättningar att använda kommande år för att hämta in och ställa om för ett läge där bolaget behöver prioritera och ha löpande diskussioner om att göra rätt saker.

Säkerhet och trygghet är ett prioriterat arbete. Barn och unga ska vara trygga och säkra i utbildningsmiljöer och ingen ska skadas på SISAB:s byggen. För SISAB innebär det att arbeta framför allt förebyggande med tillsyn, ronderingar och underhåll.

Utifrån trygghet kommer bolaget satsa särskilt på att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter. Samarbete med andra aktörer i Stockholm i trygghetsarbetet är centralt. Bolaget kommer bidra i stadens satsning för utvecklingen av Järva.

SISAB ställer höga miljökrav på hela byggprocessen och verkar för att fler skolfastigheter uppförs med klimatneutrala konstruktionsmaterial. Stockholm ska gå före i klimatarbetet och SISAB arbetar utifrån målsättningen att Stockholm ska vara klimatpositivt senast 2030. Ett hållbart växande Stockholm ställer krav på att SISAB:s verksamhet utformas på ett sätt som minskar klimatbelastningen.

SISAB:s bestånd är omfattande med 1 800 000 kvm yta samt 200 000 personer som vistas i dessa lokaler dagligen. SISAB:s storlek ger skalfördelar att nyttja vad gäller innovation, teknikutveckling och möjligheterna att vara testbädd.

SISAB ska utgå från mest skola för pengarna och efter hyresgästers behov och önskemål enligt NKI. Bolaget ska ha en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. SISAB ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och att tillhandahålla tjänster till lägre kostnad och ökad kvalitet.

SISAB kommer under 2023 fortsätta arbetet att prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt. Detta bland annat genom att fortsatt utveckla samverkan med beställare av lokalprojekt samt skapa en ökad ömsesidig förståelse för lokalprocess, byggprocess och verksamhetens prioriteringar.

För 2023 prioriteras satsningar gällande klimatkontrakt 2030 och att arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetssätt och en ökad externfinansiering från staten och EU. SISAB kommer arbeta aktivt för att söka extern finansiering där så är möjligt i syfte att åstadkomma en snabbare klimatomställning. SISAB kommer se över energianvändningen, öka el- och värmeproduktion baserad på solenergi, säkerställa uppfyllelse av klimatbeting samt påbörja planeringen för minst ett pilotprojekt med återbruksfokus. SISAB arbetar vidare under 2023 med uppdraget gällande åtgärder för minskad elförbrukning.

SISAB arbetar i linje med stadens kvalitetsprogram och tillhandahåller service och tjänster som är relevanta och håller hög kvalitet för så väl dagens som morgondagens stockholmare. SISAB:s kvalitetsarbete omfattar ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Kvalitetsprogrammet nämner bland annat god informationshantering som ett medel för att trygga kvalitet i alla processer och är en förutsättning för att kunna jobba vidare med, och utveckla automatiserade processer, maskininlärning och AI, vilket är områden med stark framdrift inom SISAB. SISAB har antagit en informationsplan som har sikte på tre år framåt och revideras årligen för att hållas aktuell och i linje med företagets utveckling och framdrift i arbetet. Ett årligt informationsboksut kommer att göras som visar hur bolaget ligger till i

arbetet.

## Ekonomisk analys

### Ekonomisk analys

#### Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

##### *Årsbudget 2023*

**Utifrån omvärldsläget så arbetar SISAB under 2023 mot ett nollresultat kommande år. Det innebär bland annat en hantering av ökade kostnader i investeringsprojekt och generellt ökade mediakostnader (el, fjärrvärme m.m).**

SISAB:s budget för 2023 innehåller ett antal områden som kan utvecklas på sådant sätt att kostnaderna ökar drastiskt för bolaget. Däremot ökar inte intäkterna då dessa, enligt samverkansavtalet, fastställdes under november 2022 utifrån då aktuell ränta och KPI-nivå. Exempel på kostnadsökningar som SISAB ej kan påverka är främst gällande räntor, men även mediakostnader såsom el och uppvärmning. Även fortsatt stora kostnadsökningar inom bygg/fastighetsbranschen beträffande materiel m.m. kan komma att påverka budgeten.

De utmaningar bolaget ser framåt på kort sikt handlar om investeringsprojekt som prognosticeras överstiga beslutad projektbudget främst på grund av omvärldsläget. Här kommer krävas ett nära samarbete med SISAB:s beställare för att göra rätt prioriteringar samt vissa förändringar i bolagets egna interna arbete. Utbildningsförvaltningens kort och långsiktiga bedömningar av behovet kommer bli ett mycket viktigt underlag för att SISAB ska hamna rätt i en planering som ska stödja såväl genomförande av tillkommande elevkapacitet som prioriterat underhållsbehov samtidigt som påverkan på elever och personal i skolorna minimeras.

En annan stor utmaning, givet omvärldsläget, är att leverera nya skolor och förskolor med en kostnadsbild som ger beställaren optimalt utrymme för verksamhet, dvs lokalkostnaderna ska hållas nere så långt det går. Här behövs ett kommande arbete kring produkt, standard och funktion i nära samverkan med beställare och ägare.

Med SISAB:s mångåriga erfarenhet och samlade kompetens av att förvalta och utveckla stadens skolmiljöer finns goda förutsättningar att klara kommande utmaningar. En gemensam förståelse för de utmaningar som finns samt en samsyn kring behovet av att prioritera mellan SISAB, kunden, ägaren och styrelsen blir centralt för att lyckas med uppdraget.

Resultatet för 2023 är budgeterat till -135 mnkr efter finansnetto.

Totala intäkter för bolaget uppgår till 3 194 mnkr. Jämfört med prognos 2 2022 är det en ökning med 344 mnkr.

Av de totala intäkterna avser 3 046 mnkr hyresintäkter och inkluderar hyrestillägg. Baserat på samverkansavtalet har intäkterna indexuppräknats med KPI -20 procent.

Övriga rörelseintäkter beräknas uppgå till 106 mnkr vilket är 94 mnkr lägre än prognos 2 2022 och beror främst på en minskad direktfakturering av beställningar från hyresgäster kopplat till verksamhetsanpassningar och pågående projekt där beställaren ska stå för kostnaden avseende utredning.

I budgeten ingår endast kända beställningar för år 2023.

Bolagets driftkostnader budgeteras till 1 050 mnkr, vilket är en ökning med 102 mnkr jämfört med prognos 2 2022. De ökade kostnaderna beror till största del på kostnaderna för el och uppvärmning som ökar med 96 mnkr till följd av högre priser. Även renhållningskostnaderna (snökostnader och utvändiga skötsel) ökar med 17 mnkr samt tomträttsavgifter och fastighetsförsäkringar med 13 mnkr.

Vidarefakturerade kostnader har minskat med 33 mnkr vilket beror på att eventuella beställningar

kommer in löpande under året.

Budgeten för ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 394 mnkr vilket är en ökning med 5 mnkr jämfört med prognos 2 2022.

Bolagets totala administrativa kostnader budgeteras till 358 mnkr vilket är en ökning med 8 mnkr jämfört med prognos 2 2022. Ökningen är i stort hänförlig till personalkostnaderna som ökar jämfört med prognos 2 2022, vilket bland annat beror på lönerrevision 2023. Administrativa kostnader budgeteras utifrån ett normalt år.

Avskrivningarna enligt plan förväntas uppgå till 988 mnkr, vilket är en ökning med 24 mnkr jämfört med prognos 2 2022. Ökningen är relaterat till planerade nya färdigställda projekt med tillkommande avskrivningskostnader.

De finansiella kostnaderna bedöms sammantaget öka med 355 mnkr vilket beror på höjd räntenivå och en högre skuldsättningsgrad under 2023. Räntekostnaderna budgeteras för helåret till 515 mnkr utifrån stadens finansavdelnings prognoser per november 2022.

Ett resultat enligt budget 2023 bedöms kunna nås utifrån i budgeten gjorda antaganden beträffande förvaltningskostnadernas utveckling liksom antagen ränteutveckling.

### *Investeringar*

I direktiven i budgetanvisningarna från staden är investeringsnivån för SISAB åsatt till 2 400 mnkr vilket är i nivå med tidigare rapportering i flerårsbudgeten. Den förväntade investeringsnivån för helåret 2023 bedöms eventuellt kunna minska något beroende på beställarens prioriteringar av pågående och kommande projekt.

En viss osäkerhet gällande investeringsnivån för 2023 föreligger dock även med anledning av fortsatt stigande priser på marknaden något som påverkar investeringsnivån. SISAB kommer under 2023 ha fokus på bolagets arbete med prioriteringar av investeringar och produktportfölj tillsammans med hyresgästen. De stora investeringsvolymerna kräver noggrann styrning och uppföljning av projekten och SISAB ser att en god ekonomistyrning är en förutsättning för bolagets ekonomiska stabilitet.

Baserat på den förväntade investeringsnivån, samt direktiven i budgetanvisningarna, fördelar sig budgeten på strategiska investeringar avseende nyproduktion (828 mnkr), strategiska investeringar avseende ombyggnation (972 mnkr) och ersättningsinvesteringar (600 mnkr).

Tabellen visar de beslut/projekt som förväntas ha högst utfall under budgetåret 2023. Det ska dock observeras att diskussioner pågår gällande eventuella tidsförskjutningar för vissa projekt.

Tabellen nedan redovisar prognos i miljoner kronor för de större projektens investeringsbudget (eventuella beslutade driftandelar ingår inte).

Projektnummer	Projektname	Prognos upparbetat till och med 2022-12-31 (kr)	Budget 2023 (kr)	Prognos 2024 och framåt(kr)	Total prognos investering (kr)	Godkänd entreprenad
749630	Kista Äng skola, Nybyggnad av skola, Kista Alléväg	30	170	306	506	2025-09-30
752420	Hästhagsskolan, Renov hus A,B,C, Nybyggnation hus G,H,J	199	159	49	407	2023-10-13
707850	Enskede gård gymnasium, verksamhetsanpassning, Hus A, C, D, E, F, G, H	24	128	143	295	2025-06-01

Projektnummer	Projektnamn	Prognos upparbetat till och med 2022-12-31 (kr)	Budget 2023 (kr)	Prognos 2024 och framåt(kr)	Total prognos investering (kr)	Godkänd entreprenad
706920708440734250	Vasa Real, Om- och tillbyggnad hus A, Karlbergsvägen 15	285	104	76	465	2025-07-31 2023-07-31 2023-09-30
744340	Skansvarnsskolan, om- och tillbyggnad, Gullmarsv. 58-62, 62 A, Tydingev. 3	230	70	26	326	2024-06-10
747500	Elinsborgsskolan, Ombyggnad ventilation, Mellingebacken 22-26	11	66	52	129	2024-05-31
747880	Stångåvägen 44, Ny förskola	9	51	27	87	2024-05-31
749640	Kista Alléväg, Nybyggnad av förskola	9	45	67	121	2025-10-31
707000	Enskede gårdsväg 16-20, Ny förskola, Hus C-D	0	44	8	52	2025-09-01
752550	Björnboda, nybyggnation, Framtidens förskola 2.0, Skogsnävegränd 4	6	42	14	62	2024-05-31

Tabellen visar aktiva projekt som kommer att färdigställas och aktiveras under hösten 2022 samt 2023 och utgör de största tillkommande avskrivningarna under budgetåret 2023.

Projektnummer	Projektnamn	Projektkostnad som ska aktiveras 2022/2023 (kr)	Avskrivning 2023 (kr)	Godkänd entreprenad
795680	Brandstegen, Ny skola	539 151 729	13 478 793	2022-10-31
707080	Rödabergsskolan, etapp 3 ombyggnation hus A, Upplandsgatan 98-100	214 200 123	5 355 003	2022-10-31
734250	Vasa Real, Om och tillbyggnad hus A, Karlbergsvägen 15	339 208 777	4 711 233	2023-09-30
750020	Storkyrkoskolan, Ombyggnad ventilation och stambyte, hus A	79 018 611	2 265 200	2020-12-01
704030	Hagsätraskolan, ombyggnad kök, hus A	44 482 815	2 201 899	2022-11-30
709250	Sturebyskolan, Ventilationsombyggnad, Hus H & L, Batuhagsv. 20	44 066 744	2 181 304	2022-12-31
710470	Kämpingeskolan Ventilations Ombyggnation Hus A-B Tenstastråket 14	38 625 384	1 931 269	2022-06-30
700660	Ekholmsvägen 133, Nybyggnad, Hus C, Klubbholmen 2	74 470 551	1 861 764	2022-12-16
702330	Åsö Gymnasium, Ombyggnad vent butiker, kyl i klassrum Blekingegatan 55	33 612 039	1 680 602	2022-11-30

Projektnummer	Projektname	Projektkostnad som ska aktiveras 2022/2023 (kr)	Avskrivning 2023 (kr)	Godkänd entreprenad
709830	Campus Enskede, etapp 1, Hus A och tillfälligmatsal Hus G	44 804 174	1 642 820	2023-02-20

### *Tillkommande elevplatser*

Antalet tillkommande elev- och förskoleplatser beräknas uppgå till 1 453 stycken, för färdigställda förskolor (411 stycken) och skolor (1 042 stycken) inom budgetåret.

### ***Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr 2022.***

#### *Inriktningsbeslut*

#### ***Kvickentorpsskolan, Fristående tillbyggnad Hus B och C***

##### ***Farsta***

Projektet avbröts 2022-09 av utbildningsförvaltningen. Kvarstående arbete är att ta fram detaljplan för området innan projektet stängs. Tidigare inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2021-03 med beräknad byggstart 2025-10-01. Projektet omfattade då 520 nya elevplatser genom en om- och tillbyggnation. Projektet bedömdes vara färdigställt kvartal 4, 2027. Projektets slutkostnadsprognos för 2022 exkl. administrationspåslag och kreditiv är nu 14 mnkr exkl. index.

#### ***Gröndalsskolan, Nybyggnad, Matrosbacken14***

##### ***Hägersten-Älvsjö***

Detta projekt är pausat och ligger öppet i avvaktande på hur projekt Gröndalsskolan - ny hybridiskola utvecklar sig. Alla nedlagda kostnader har vidarefakturerats hyresgäst.

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-05.

#### ***Gröndalsskolan, ny hybridiskola, alla hus, Matrosbacken 14***

##### ***Hägersten-Älvsjö***

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-05. Byggstart beräknas till 2024-01. Förslagshandling är beställd och det finns idag en färdig ramhandling för totalentreprenad. Offert för genomförandebeslut har skickats till utbildningsförvaltningen. Projektet planeras att lyftas för genomförandebeslut i SISAB:s styrelse under kvartal 1, 2023.

Projektet omfattar 640 nya elevplatser genom en nybyggnation där de gamla skolbyggnaderna rivs. Planerat projektavslut är kvartal 2, 2026, med planerad inflyttning strax efter. Projektets slutkostnadsprognos har ökat till 541 Mkr inkl index, exkl. administrationspåslag och kreditiv. Ökning beror på omtag i projektering och omvärldsläget.

#### ***Stadshagsklippan, Ny skola, S:t Göransgatan***

##### ***Kungsholmen***

Projektet är pausat tills vidare för att invänta detaljplaneförändringar. Vid uppstart av projektet kommer ett nytt inriktningsbeslut att krävas. Tidigare inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-11 och omfattade nybyggnation av en ny skola med 750 nya elevplatser. Planerat projektavslut är kvartal 3, 2030, beräknad slutkostnadsprognos är 488 mnkr inkl. index exkl. admin och kreditiv.

##### ***Årstafältet, Ny skola***

##### ***Enskede-Årsta-Vantör***

Projektet inväntar antagen detaljplan samt ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige under

2022/2023. Ett exploateringsavtal ska träffas som ersätter markanvisningsavtalet. Därefter läggs projektet i vila fram till 2024 med uppstart inför genomförandebeslut 2025.

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-12-05 (376 mnkr inkl. admin och kreditiv). Planerad byggstart är beräknad till kvartal 1, 2027. Projektet bedöms att vara färdigställt för inflyttning kvartal 3, 2029, med skolstart vårterminen 2030.

Projektet omfattar en nybyggnation av grundskola F-9 med 900 nya elevplatser. Projektets slutkostnadsprognos är 544 mnkr exkl. administrationspåslag och kreditiv inkl. index.

### ***Johanneshov 1:1, Ny grundskola Slakthusområdet***

#### ***Enskede-Årsta-Vantör***

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige 2022-04. Byggstart beräknas till 2031-04. Projektet omfattar 900 nya elevplatser genom nybyggnation av skola. Projektavslut är beräknad till 2033. Projektets slutkostnadsprognos exkl. administrationspåslag och kreditiv bedöms till 651 mnkr inkl. index.

#### ***Genomförandebeslut***

### ***Rödabergsskolan, Nyproduktion hus C och E***

#### ***Norrmalm***

Genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-04 (398 mnkr) och reviderades 2019 (548 mnkr), ytterligare en revidering av genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige 2022-05 (674 inkl. index mnkr exkl. admin och kreditiv). Projektets slutkostnadsprognos exkl. administrationspåslag och kreditiv bedöms till 673 mnkr inkl. index.

Projektet omfattar 400 nya elevplatser genom en om- och tillbyggnation. Slutbesked erhöles 3 november 2022 för ombyggnation i hus A, hus C och E färdigställdes sommaren 2021. Skolverksamheten pågår nu i samtliga byggnader.

### ***Vasa Real, Om- och tillbyggnad hus A samt förskola, Karlbergsvägen 15***

#### ***Norrmalm***

Genomförandebeslut togs i bolagsstyrelsen 2014-12, men nytt reviderat genomförandebeslut togs i bolagsstyrelsen 2020-09 avseende en utökad projektbudget till 446 mnkr. Utökad projektbudget föranleddes av bl.a. tillkommande underhållsåtgärder i projektet.

Projektet omfattar 510 nya elevplatser genom en om- och tillbyggnation samt 87 tillkommande förskoleplatser. Om- och tillbyggnad samt förskola bedöms färdigställas 2023-kvartal 3, underhållsprojekt hus A beräknas färdigställas under 2025. Projektets slutkostnadsprognos exkl. administrationspåslag och kreditiv bedöms till 471 mnkr inkl. index.

### ***Hästhagsskolan, Renovering hus A,B, Nybyggnation hus G,H,J***

#### ***Farsta***

Genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige 2019-10 (343 mnkr). Projektet omfattar ytterligare 432 nya elevplatser till totalt 900 elevplatser genom en om- och tillbyggnation. Projektet bedöms färdigställas 2023-kvartal 4. Risk finns dock att projektet drar ut på tiden och blir förlängt. Projektets slutkostnadsprognos exkl. administrationspåslag och kreditiv bedöms till 413 mnkr inkl. index. Prognosökning på grund av problem med berg och materialprisökningar under 2022.

### ***Brandstegen, Ny skola***

#### ***Hägersten-Älvsjö***

Genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige 2017-01 (404 mnkr). Beställning av slutprojektering med mindre programändring ankom 2017-02-01 med förtydligande i ny beställning 2017-06-08 vilka



resulterade i uppdaterad offert 2018-08-1. Utbildningsförvaltningen genomförde beställning enligt offert om 471,4 mnkr exkl. admin och kreditiv.

Den utökade projektbudgeten föranleddes av bl.a. ökade kostnader till följd av programändringar beställt av hyresgäst samt en generell prisökning på marknaden. Projektet omfattar 1 027 nya elevplatser genom en byggnation av ny skola och ombyggnad av en gammal brandstation. Projektets slutkostnad inkl. index är 550 mnkr exkl. admin och kreditiv.

Slutmöte skedde i mitten av november och inflytt genomförd den 1 december med skolstart vårtermin 23. Projektet planerar att lämna en slutrapport eftersom beställningen utfördes av utbildningsförvaltningen.

### ***Kista Äng Nybyggnad av skola***

#### ***Rinkeby-Kista***

Genomförandebeslut togs i bolagsstyrelsen 2018-10 men reviderades i Kommunfullmäktige 2020-08 (353 mnkr exkl. index, kreditiv och admin). Nytt genomförandebeslut kommer att krävas eftersom upphandling för tillfället är avbruten med plan att dela entreprenaden mellan mark respektive byggnad. Upphandling är planerad att vara klar vid midsommar 2023.

Projektet omfattar 900 nya elevplatser genom byggnation av ny skola. Projektet bedöms färdigställas 2025-kvartal 3. Projektets slutkostnadsprognos exkl. administrationspåslag och kreditiv bedöms till 503 mnkr inkl. index.

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

### **1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid**

SISAB kommer under 2023 fortsätta att sätta barnets bästa i främsta rummet och verka för en stad där alla barn och unga ges möjligheter att utvecklas efter sina egna förutsättningar.

I uppdraget att äga, förvalta och utveckla huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor utgår SISAB från barn och ungas bästa genom att identifiera konsekvenser och ta hänsyn till barn och ungas behov. Tät och inkluderande dialog skapar större förståelse och kunskap och genom delaktighet och transparens arbetar SISAB under 2023 vidare med främjandet av samarbeten, både inom staden och med externa samarbetspartners för säkerställa att barn och unga ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor, trygghet samt en rik fritid.

SISAB strävar efter att skollokaler ska användas flitigt utanför skoltid. Möjlighet finns att dessa kan nyttjas en större del av dygnet, veckan och året för att säkerställa en bra samhällsekonomisk nytta.


SISAB:s beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv och barnets bästa ska alltid stå i centrum. Förskolorna ska vara tillgängliga för alla barn och alla barn ska få det stöd de behöver för att lära och utvecklas och därmed ges möjlighet till en bra start i livet.

SISAB kommer under 2023 arbeta kontinuerligt med förebyggande trygghets- och säkerhetsåtgärder för att skolan och förskolans fysiska miljö ska upplevas som trygg och säker. För att minska risken för bränder kommer bolaget fortsatt arbeta tillsammans med hyresgäster och genomföra SBA Utemiljö, en riktad inspektion av skol- och förskolegårdar. SISAB kommer under 2023 att prioritera insatser inom trygghetsområdet för att bidra till stadens mål om att till 2025 halvera den upplevda otryggheten i Stockholm. Säkerhet och trygghet är ett prioriterat arbete. Barn och unga ska vara trygga och säkra i utbildningsmiljöer och ingen ska skadas på SISAB:s byggen. För SISAB innebär det att arbeta framför allt förebyggande med tillsyn, ronderingar och underhåll. Utifrån trygghet kommer bolaget satsa särskilt

på att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter.

Ett ungdomsteam bestående av särskilt utvalda väktare arbetar förebyggande på uppdrag av SISAB under kvällar, nätter och helger i syfte att minska skadegörelse samt öka tryggheten kring bolagets fastigheter. De kommer att prioritera sitt dagliga arbete utifrån underrättelser och besöker de fastigheter som är mest utsatta i syfte att bland annat knyta kontakter och skapa dialog med ungdomar och andra som vistas på dessa platser. Ungdomsteamet deltar även i olika insatser i samverkan med SISAB:s trygghets- och säkerhetsstrateg och den lokala polisen, för att exempelvis bevaka de mest utsatta skolorna i syfte att envarsgräpa de som utför skadegörelse eller begår andra brott. Teamet kontrollerar även fastigheternas yttre miljö och rapporterar bland annat om skadegörelse, öppna fönster och om de hittar material eller annat som kan riskera anlagd brand.

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer. Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är, förutom skapandet av elevplatser att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön för att kunna bidra till att Stockholm ska vara en giftfri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med kommunstyrelsen fortsätta arbetet mot skadegörelse, klotter och nedskräpning				SISAB och upphandlat bevakningsbolag samverkar med Utbildningsförvaltningen och Stockholmspolisens lokalpolisområden (LPO) genom att bland annat utbyta information/underrättelser kring oroligheter och kriminalitet i syfte att få underlag för ett förebyggande arbete.

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

SISAB kommer under 2023 arbeta tillsammans med sina hyresgäster för att skolan och förskolan ska vara kompensatorisk och likvärdig för alla elever. Alla elever i Stockholm ska, oavsett bakgrund, bostadsort eller särskilda behov, ges de bästa förutsättningar att klara kunskapsmålen i skolan där SISAB erbjuder rum där kunskap växer.

SISAB deltar i utbildningsnämndens uppdrag om att arbeta fram en strategi för gröna skol- och förskolegårdar samt lekvärdesriktlinjer. SISAB kommer att använda lekvärdesriktlinjerna i dialoger i tidiga projektskeden. Ingångsvärdet för SISAB är att riktlinjerna även ska säkra kvalitet och säkra att utemiljön i såväl skola som förskola ses som en del av det pedagogiska rummet. Riktlinjerna ska vara styrande i kompensatoriskt arbete för utemiljön i förskola och skolan och omfatta både nybyggnation och renovering av gårdar.

SISAB tillsammans med utbildningsnämnden arbetar utifrån att skolan spelar en viktig roll för att förebygga att barn och unga hamnar i kriminalitet. En viktig del i stadens brottsförebyggande arbete är skolan där SISAB bidrar för att öka tryggheten, säkerheten och förebygga kriminalitet. SISAB kommer även under våren ta fram rutin och inventera hyreskontrakt för att förebygga otillåtna andrahandsuthyrningar som en del i stadens satsning att motverka välfärdsbrott.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek i syfte att tillvarata utemiljöer på bästa sätt				SISAB fortsätter att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek med särskilt fokus på att tillvarata utemiljöerna på bästa sätt. Under 2023 genomförs skolgårdsprojekt på Sofia skola, Hjulstaskolan, Hässelbygårdsskolan, Trollbodaskolan och Alviksskolan.
 Fortsätta det aktiva arbetet med att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter				Samverkan sker inom SISAB med andra kommunala förvaltningar/bolag och polisen kring skolan och närliggande områden för att öka tryggheten.
 Nya skolor byggs i den mån det går med kapacitet för F-9, samt som huvudregel med egna tillagningskök				SISAB för dialog om kapacitet samt tillagningskök med Utbildningsförvaltningen i berörda projekt.
 Utbildningsnämnden ska tillsammans med SISAB genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott				I arbetet att motverka välfärdsbrott kommer SISAB göra en fullständig inventering för att förebygga otillåtna andrahandsuthyrningar. Denna inventering kommer ske redan under kvartal 1. Arbetet kommer även kompletteras med ett upprättande av rutin för det fortlöpande arbetet, även det arbetet kommer att vara på plats under årets första kvartal.
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med SISAB, förskolenämnden, stadsbyggnadsnämnden och stadsdelsnämnderna införa lekvärdesriktlinjer för förskolegårdar och skolgårdar. Riktlinjerna ska säkra tillräckliga yttorlekar

### 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst




### 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

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

SISAB bidrar till att stockholmare får tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv. Bland annat så

möjliggör SISAB detta genom att tillgängliggöra bolagets lokaler för att skapa träffpunkter och mötesplatser för kultur- och föreningsliv. I uppdraget att förvalta skolmiljöer ingår det att skapa både tillgång och förutsättningar för kultur och idrott. Detta arbete är i linje med SISAB:s uppdrag och kommer så fortsätta under 2023. SISAB som hyresvärd till två av stadens folkbibliotek arbetar även särskilt för att på bästa sätt kunna fungera som en möjliggörare för kultur, kunskap och samhällsservice.

SISAB kommer under året undersöka lediga lokaler inom befintlig bestånd utifrån det behov som önskas gällande möjligt kampsportcenter i Järva samt identifiera lokaler utifrån satsning på fler lokaler för kultur- och föreningsliv i varje stadsdelsområde.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Idrottsnämnden ska tillsammans med utbildningsnämnden och SISAB verka för att tillgängliggöra nybyggda skollokaler och skolidrottshallar för idrotts-, kultur- och föreningsverksamhet samt möjliggöra uthyrning av fler befintliga skollokaler och skolidrottshallar				SISAB utför tillgängliggörande av lokaler enligt de uppdrag som kommer under året.
				 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med SISAB, idrottsnämnden och kulturnämnden ta fram en plan för öppnande av lokaler för kultur- och föreningsliv i minst en skola där lokaler tidigare inte funnits tillgängliga i varje stadsdelsnämndsområde genom att tillsammans identifiera de mest strategiskt lämpliga skolorna för detta

## 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 under 2023 bidra till att Stockholm ska bli klimatpositivt – detta utifrån nuvarande mål att senast år 2040 vara helt fossilbränslefri och att stadens egen organisation ska vara det likaså senast år

2030.

Klimatbetinget och bolagets Miljö- och klimathandlingsplan är viktiga verktyg för att uppnå detta. SISAB kommer utifrån miljöprogrammet 2020-2023 under året implementera Miljö- och klimathandlingsplanen i kravställande dokument och via samverkan, inköp, kommunikation samt innovation som framgångsfaktorer delta och bidra i stadens kategoristyrning för inköp, klimatsamordningsgrupp, klimatanpassningsgrupp samt i nätverk med systerbolagen. Bolaget ser även över möjligheten till extern finansiering via klimatkontraktet.

SISAB kommer under 2023 att se över kravställningar avseende klimatkrav i nya ram- och förvaltningsavtal för att kravställa att alla arbetsmaskiner och transporter till och från bolagets byggarbetsplatser och fastigheter är fossilfria senast 2030, samt så långt möjligt få in uppgifter om drivmedelsanvändning.

För att nå beting om minskade utsläpp av växthusgaser (koldioxid (CO<sub>2</sub>), metan och lustgas) arbetar SISAB med att vid nyproduktion kravställa förbättrat klimatskal och genom mer energieffektiva tekniska installationer effektivisera energianvändningen med 1 procent per år till 2030. Till 2030 är visionen att alla skolors energisystem styrs genom AI, vilket leder till optimerat inomhusklimat och effektiviserad energianvändning. Till 2030 finns potentialen att SISAB har energilager för värme, kyla eller el för lägre behov köpt energi. Den redovisade energieffektiviseringen innebär en CO<sub>2</sub>e-besparing, besparingsberäkningen är beroende av vilken emissionsfaktor som gäller 2030.

SISAB planerar i nuläget för förnybar energi via solceller och att installera 200kW per år. Nuvarande installationstakt för att utöka den installerade effekten av solceller innebär en ökning med 170 MWh årligen per installation till år 2030. CO<sub>2</sub>e-besparing är beroende av emissionsfaktor år 2030.

I och med att ljuskällor som innehåller kvicksilver förbjuds kommer SISAB framöver intensifiera arbetet med att se över utbytet av belysning i bolagets fastigheter. Detta behöver dock takta med bolagets krav på budget i balans. Bolaget kommer därför se över utbyte till LED-armaturer inom bolaget och både gå ut med rekommendationer internt och till hyresgäst samt göra inventering av beståndets belysning för att på bästa sätt få framdrift i utbytet.

SISAB minskar bolagets klimatutsläpp genom god förvaltning och att återbruka utbildningsmiljöer, öka cirkulariteten samt arbeta för att minska avfall och spill. SISAB arbetar utifrån Handlingsplan för cirkulärt byggande och är ute och föreläser särskilt kring bolagets utvecklings- och effektiviseringsarbete med hjälp av digital teknik.

Redan 2022 nådde bolaget stadens energibesparingsmål för 2023 men verksamheten kommer under året fortsätta att optimera. SISAB kommer under 2023 delta i flera utvecklingsprojekt inom staden, bland annat med ta fram instruktioner för hur köksmaskinerna ska används på ett optimalt sätt för att spara energi och effekt. SISAB är delaktiga i Stockholm Flex, ett forskningsprojekt som syftar till att skapa en flexibilitetsmarknad för eleffekt inom Storstockholms elområde. Arbetet leder till lägre kostnader för SISAB, och möjliggör för bolaget att hitta anomalier att åtgärda, vilket i sin tur resulterar i en mer stabil drift och en bättre inomhusmiljö.




SISAB kommer under 2023 arbeta vidare utifrån Energiagenterna som är ett upplevelsebaserat miljökoncept som utvecklats för att minska energiförbrukningen i förskolemiljön. Genom lek, experiment och samarbete syftar metoden till att lära upp ett miljömedvetet beteende kopplat till energifrågor. Under läsåret 2022/2023 släpptes en nyproducerad låt på Spotify och en podd i 12 avsnitt. Över 110 förskolor och 2250 barn från Stockholm och Sollentuna deltar. Efter detta läsår, dvs. till våren 2023 har satsningen examinerat cirka 12 200 barn sedan start.









I linje med stadens vision så arbetar SISAB för en smart och innovativ stad och kommer under 2023 fortsätta arbetet med att utveckla behovsstyrd och dynamisk eluppvärmning på bolagets förskolor samt se över planerbar effekttoppskapning gällande fjärrvärme.






SISAB arbetar vidare under 2023 med uppdraget gällande åtgärder för minskad elförbrukning bland annat utifrån optimering av drifttider samt byte av fläktar samt öka möjligheterna till dynamisk och behovsstyrd uppvärmning i byggnader med direktverkande el. SISAB fortsätter även att utveckla AI-konceptet SOLIDA med fokus på att minska effektbehovet.

SISAB arbetar aktivt med prioriteringar utifrån klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor. SISAB kommer även öka kompetens och verktyg för att kunna påbörja åtgärder för att motverka klimatrisker. Bolaget kommer i detta arbete utveckla teknik och genomföra innovationsprojekt i naturbaserade multifunktionella lösningar.

SISAB bidrar till Utbildningsnämndens arbete gällande klimatrelaterad riskkartläggning och riskavhjälpande genom fysiska åtgärder och verksamhetsanpassning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppfylla staden 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				SISAB kommer utöka installationen av behovsstyrd och dynamisk styrning för eluppvärmning i ett 40-tal förskolor med direktverkande el vilket ger energibesparing. SISAB fortsätter utveckla AI-konceptet SOLIDA med fokus på att minska effektbehovet. SISAB fortsätter utbyte till mer energieffektiv belysning i en hållbar takt.
 Inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetsätt och en ökad externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning				SISAB kommer att utse ansvar inom organisationen som agerar kontaktperson mot relevanta forum inom staden
 Installera solceller på tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter				SISAB kommer göra tre solcellsinstallationer under 2023 på befintliga byggnader. SISAB kommer även utreda installationerna för 2024 och 2025. SISAB ser över möjligheten för installationer på nybyggnationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Prioritera att klimatanpassa stadens skol- och förskolegårdar				SISAB fortsätter arbetet med Miljöförvaltningen inom Vinnovafinansierade projektet Muklis (Multifunktionell klimatanpassning i samverkan) för att utreda åtgärder mot värmeböljor och skyfall. SISAB samarbetar med Miljöförvaltningen och Geografiska Informationsbyrån för identifiering över vilka förskolor och skolor som blir mest utsatta vid värmeböljor, detta underlag kommer kunna användas för prioritering av åtgärder.
 Vid nybyggnation projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver.				SISAB ska vid nybyggnation projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver
	 Andel godkända ventilationsystem i skolfastigheter	90		
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	100 %	100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	100% av antal nybyggnadsprojekt som lämnar in bygglov under 2023.
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	50 %		
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	950 MWh	6 080 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	130 kWh/m <sup>2</sup>		
	 Köpt energi i stadens verksamheter	260 GWh	1945 GWh	
	 Minskning av CO <sub>2</sub> e till 2023	2 327 CO <sub>2</sub> e	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 %	5 % effektivisering relativt 2018	
				 SISAB ska identifiera och påbörja planeringen för minst ett pilotprojekt med återbruksfokus



## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

SISAB kommer under året att arbeta vidare utifrån biologiska mångfald. SISAB kommer fortsätta att vara med i referensgrupper och arbeta vidare med framtagna guider för stadsdelarna. Exempel på lyckade insatser är omvandling av gräsytor till ängsmark samt att bolaget inte arbetar med jordsäckar utan enbart använder biokol i bolagets rabatter.

Riskhantering för rikliga nederbördsmängder har utförts under 2022 och arbetet kommer under 2023 fortsätta efter inventering och analys där bolaget identifierat utsatta fastigheter och avvikelser noteras i skötselritningar. SISAB kommer under året fortsätta arbetet med att motverka effekterna av värmeböljor och skyfall. Inventering och besiktning av träd har skett under 2022 vilket resulterat i en första trädvårdsplan på två stycken områden. Arbetssättet kommer att fortlöpa under 2023 och utvecklas till ett systematiskt arbete baserat på behov och tidsperioder.



SISAB kommer under 2023 arbeta utifrån inriktningen i stadens budget att stadens skol- och förskolegårdar ska bli grönare och klimatanpassade. En strategi för gröna skolgårdar ska tas fram och ett koncept för gröna skol- och förskolegårdar med Malmö stad som förebild ska tas fram och användas. Även om det är beställaren som prioriterar så kommer SISAB ta fram koncept och lämpliga skolgårdar. Det ska vara prioriterat att plantera mer träd och buskar på skol- och förskolegårdar där temperaturerna är för höga där SISAB fortsätter att se över möjlighet till odling och uterum för undervisning ska främjas. Traditionella material och hårdgjorda ytor ska bytas ut så att det blir mer naturmaterial och gröna ytor.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med förskolenämnden, stadsdelsnämnderna och SISAB ta fram en strategi för gröna skol- och förskolegårdar som ska syfta till att byta ut traditionella material, och hårdgjorda ytor mot mer gröna ytor och naturmaterial, samt prioritera plantering av fler träd och buskar på gårdar med höga temperaturer
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med förskolenämnden, stadsdelsnämnderna och SISAB, med Malmö stad som förebild, ta fram ett koncept för gröna skol- och förskolegårdar med en plan för hur detta kan genomföras på minst 15 skol- eller förskolegårdar under mandatperioden

### 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar




SISAB kommer under 2023 fortsätta, utifrån utbyggnad av laddinfrastruktur, samarbetet med Stockholm Parkering. Affärsmodellen bygger på installation och drift av laddstationer i garage och p-hus och SISAB kommer installera 860 laddplatser under 2023. SSAB kommer framöver titta på fasadnära parkeringsplatser och vilka möjligheter som finns utifrån målet om elektrifiering. Till 2030 kommer SISAB enligt stadens mål bidra med utrustade parkeringsplatser utifrån bolagets 4 252 platser där ambitionen är att samtliga ska vara utrustade i innerstaden och 80 procent i ytterstaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering
				 SISAB ska utreda förutsättningarna att bygga stöldsäkra och väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till skolor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur

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

SISAB kommer under 2023 fortsätta att utveckla vattenhantering och kommer arbeta särskilt med ett projekt tillsammans med KTH och Energicentrum för att se vatten kring bolagets fastigheter som en resurs och inte som något bolaget vill bli av med. I samarbetet ser SISAB över möjligheten till återbruk genom att återanvända vattnet som samlas på bolagets fastigheter oavsett om det gäller regnvatten, grundvatten eller så kallat gråvatten. Arbetet syftar till att främja vatten som en resurs i förvaltandet av bolagets fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en giftfri skol- och förskolemiljö i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsnämnden				I den dagliga fastighetsförvaltningen använder SISAB byggvarubedömningen (BVB) för bästa miljöbedömning. Under året följer vi upp våra leverantörer avseende BVB enligt framtagen uppföljningsplan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samråd med utbildningsnämnden och SISAB ta fram en vägledning för att förbättra förskolors och skolors inomhusmiljöer som syftar till att säkerställa en likställighet för alla barn i hela staden, oavsett verksamheternas driftform

### **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 2023 göra investeringar för att klara behoven om en växande stad och för att möta eftersatta behov. De utmaningar bolaget ser framöver kommer framför allt av följderna utifrån omvärldsläget med stigande materialkostnader, osäkerheter i leveranser, inflation och ränteutvecklingen och ett samverkansavtal som inte fullt ut kompenserar för detta. SISAB har fått en budget som ger förutsättningar att använda kommande år för att hämta in och ställa om för ett läge där bolaget behöver prioritera och ha löpande diskussioner om att göra rätt saker.

SISAB kommer under 2023 tillsammans med Utbildningsnämnden arbeta aktivt utifrån den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS), för att säkerställa god samhällsplanering i allmänhet och hållbar skolplanering i synnerhet. En viktig del är att arbeta långsiktigt med ett driftskostnadsperspektiv som ska tas med i planeringen av nya skolor. I planeringen och placering av skolutbyggnad ska SISAB bidra till att analyser görs så att lokalisering och utformning bidrar till att motverka skolsegregationen. Lokalplaneringen ska vara kostnadseffektiv och i tid tillgodose behoven av skolplatser. I första hand ska befintliga lokalresurser nyttjas fullt ut.

I processen för, och i arbetet med lokalförsörjningen ska SISAB ha ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls nere. I detta arbete kommer SISAB tillsammans med Utbildningsnämnden säkerställa en kostnadseffektiv lokalplanering med en tydlig koppling mellan planeringsvolymen och de framtida prestationer som ska bära investeringskostnaderna. SISAB kommer under 2023 särskilt se över hur bolaget kan prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt.

SISAB kommer under 2023 säkerställa implementering av Edok utifrån de åtgärder som stadens fördjupade granskning av offentlighet och sekretess pekar ut. Under 2022 anställdes Botvid, SISAB:s första digitala medarbetare som stödjer bolaget i onboardingprocessen. Botvid kan hjälpa SISAB med repetitiva arbetsmoment under alla dygnets timmar, vilket möjliggör att SISAB kan utveckla flera robotiserade lösningar under 2023 för att säkerställa kostnadseffektiv förvaltning.


Låneskulden ökar för SISAB eftersom 2023 års investeringsvolym fortfarande är betydande. Samtidigt som bolagets låneskuld ökar så förändras även tillgångsmassan. Hur en ökad låneskuld förhåller sig till de investeringar som genomförs kan visas med olika nyckeltal och ett av dessa är självfinansieringsgraden. Denna utgörs av den del av nettoinvesteringarna som kan finansieras via det internt genererade kassaflödet från den löpande verksamheten. Förenklat uttryckt - som den andel av investeringarna som finansieras via avskrivningar samt årets resultat. Förutsättningarna för åtminstone en oförändrad självfinansieringsgrad är att årets resultat plus avskrivningar ökar i samma takt som investeringarna.









SISAB:s investeringar är huvudsakligen en följd av beställningar från Staden och påverkas således främst av andra aktörer även om SISAB har en tydlig roll att bistå i prioriteringar och kompetens utifrån expertroll som fastighetsägare och byggherre. Bolaget har såsom ändamålsbolag inte något vinstkrav utan verksamheten ska i möjligaste mån balanseras till ett årsvis + / - 0 resultat.

SISAB prövar möjligheten att avyttra fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller som inte är av strategiskt intresse för bolagets ansvarsområde eller av strategisk betydelse för staden. Arbetet kommer genomföras i nära samarbete med Stadshus AB och i nära samverkan med berörda bolag och förvaltningar i staden och sådana försäljningar påverkar självfinansieringsgraden positivt.

SISAB arbetar fortsatt strukturerat med att minska kapitalbindningen i den löpande verksamheten genom att fakturera utan onödiga dröjsmål samt att betala leverantörsfakturor med ett nyttjande av tillgängliga

och möjliga betalningsvillkor. Sammantaget leder detta till en mindre, men positiv påverkan, på bolagets pengaflöde.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta utifrån den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS)				SISAB arbetar aktivt genom att driva strategiska frågeställningar inom SAMS gällande ekonomi, markttillgång och behov.
 Efter beställning ansvara för inhyrningar gentemot externa aktörer av pedagogiska lokaler och i förekommande fall tillhörande idrottsfunktion. Ansvaret omfattar endast lokalanskaffning med LOU-moment				SISAB ska vid behov och efter beställning ansvarar för inhyrning gentemot externa aktörer. Dialog sker med hyresförhandlingsfunktion inom staden.
 I processen för, och i arbetet med lokalförsörjningen ska det finnas ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls nere				SISAB kommer under året utveckla bolagets affärsprocess utifrån ett långsiktigt perspektiv för fastigheterna.
 I samverkan med Utbildningsnämnden, Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt				SISAB kommer under året implementera nya framtagna offertunderlag för samtliga lokalprojekt inom bolaget för att säkerställa helhet och tydlighet gällande kommunkoncernens perspektiv.
 Ta fram och implementera en plan för att förbättra det ekonomiska resultatet, utan att sänka gällande kvalitetskrav samt miljö- och klimatkrav				SISAB kommer under året ta fram en plan för att förbättra det ekonomiska resultatet utifrån ett kostnadseffektivt perspektiv.
 Öka sin egenfinansieringsgrad				SISAB kommer under året arbeta för att öka sin egenfinansieringsgrad i nära samverkan med berörda bolag och förvaltningar i staden och se över möjligheter som påverkar bolaget självfinansieringsgrad positivt.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	90 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 400 mnkr		
	 Direktavkastning	8,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	475		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-135		
				 SISAB ska i samarbete med utbildningsnämnden utreda möjligheterna att tillföra tillagningskök i samband med renoveringar, i syfte att öka antalet
				 SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och SISAB utreda verktygen för att vid renovering av skolutbyggnad eller uppförandet av en ny skola genomföra relevanta konsekvensanalyser för bidra till att motverka skolsegregationen

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb






SISAB kommer under kommande år bidra till att förutsättningarna att starta och driva företag förbättras utifrån både stadens näringslivspolicy samt att Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat 2025 och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. SISAB kommer att arbeta företagsfrämjande i flera olika delar av verksamheten, det gäller både i bolagets beställarroll men även att få in fler anbud från företag i de offentliga upphandlingarna som SISAB gör.

Utifrån näringslivspolicyns mål kring att stimulera tillväxt och företagsamhet bidrar SISAB genom bolagsgemensamt samarbete tillsammans med bland annat bostadsbolagen i Stockholms stad och med


Invest Stockholm som marknadsförings- och kommunikationskanal för nya kontakter med näringslivet där avsikten är att nå nya och bredare leverantörsmarknader. SISAB deltar även i och samverkar med branschorganisationer för matchning och utveckling av avtal och kompetens inom bolagets verksamhetsområden fastighetsförvaltning, -utveckling och byggproduktion.

SISAB är aktiva medlemmar i bland annat Byggherrarna och Föreningen för förvaltning och service samt samverkar med Innovationsföretagen och Byggföretagen för att nämna några. SISAB kommer även under 2023 fortsätta arbetet utifrån ett aktivt deltagande i stadens kategoriarbete för inköp.

Utifrån näringslivspolicyns mål kring att förbättra service och tillgänglighet planerar SISAB under året en uppdatering av webbgränssnitt för bättre digital tillgänglighet till kommande och pågående upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	1 000	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	15 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	11 000	

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft





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

SISAB arbetar med att medarbetare ska ges stort mandat och inflytande och att tillitsbaserad styrning ska prägla kultur och arbetssätt inom bolaget. För SISAB innebär det för 2023 att enligt kvalitetsprogrammet utgå från verksamhetens syfte och medborgarens behov - där varje beslutsnivå aktivt verkar för att stimulera samverkan och helhetsperspektiv. Det handlar även om att bygga tillitsfulla relationer och säkerställa att medarbetaren kan, vill och vågar.

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. SISAB kommer fortsatt jobba aktivt under året med kunskapsutveckling, ständigt lärande och sträva efter en ökad öppenhet kring att dela information, känna tillit och främja helhetssyn.

Informationsplan antagen i företagsledning under hösten 2022 som syftar till att stärka bolagets informationsförvaltningsarbete är ett viktigt verktyg utifrån visionen om datadrivna beslut.

Informationsplan ligger i linje med stadens kvalitetsprogram och kommer att implementeras under 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	84	83	
	 Sjukfrånvaro	4 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

SISAB fortsätter att träna systematiskt för att säkerställa god beredskap och handlingskraft vid svåra situationer. SISAB kommer under 2023 att fortsätta arbeta med informations- och IT-säkerhet. Arbetet skall säkerställa att bolaget systematiskt och regelbundet arbetar med inventering av personuppgiftsbehandlings, informationssäkerhetsklassificering, kunskap- och kompetensutveckling av medarbetare i dessa frågor. SISAB kommer även att delta aktivt på stadens nätverksträffar för informationssäkerhetssamordnare samt implementera stadens ”Mall lokal anvisning” för att beskriva ansvaret för SISAB:s olika roller samt annan information som beskriver SISAB:s systematiska arbete med informationssäkerhet.

SISAB kommer under 2023 arbeta för att implementera riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna i verksamhetens RSA – strömbortfall, värmebölja, skyfall samt skyddsrum. Åtgärderna kommer att följas upp för att validera att beredskapshöjande åtgärder har avsedd effekt.

SISAB kommer även under 2023 att inventera resurser och kompetens inom bolaget utifrån den ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar. Inventeringen ska ligga till grund för delar av krigsplan och krigsorganisation som ska finnas på plats i maj 2023. SISAB kommer under året ta fram rutin och inventera hyreskontrakt för att förebygga otillåtna andrahandsuthyrningar som ett led i stadens satsning på att motverka välfärdsbrott. Detta arbete kommer vara klart redan till våren 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Andel elektroniska inköp	30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	80 %	
				Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan
				Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning
				Utbildningsnämnden ska i samarbete med SISAB och stadsdelsnämnderna genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

För att öka den upplevda tryggheten samt försvåra och förhindra skadegörelse och annan kriminell verksamhet vid SISAB:s skolor och förskolor, är det viktigt att åtgärder vidtas skyndsamt.

SISAB arbetar vidare under 2023 med trygghetsåtgärder utifrån dagsaktuella lägesbilder som tas fram tillsammans med bolagets bevakningsföretag samt utifrån dialog med SISAB:s hyresgäster.

I övrigt sker ett utbyte av underrättelser med stadens olika förvaltningar, bolag och Polisen. Även närboende till SISAB:s fastigheter är en viktig informationskanal.

Den samlade informationen fångar tidigt upp indikationer om otrygghet och brott samt ligger till grund för beslut om direkta trygghetshöjande och förebyggande åtgärder.

Åtgärderna genomförs inom SISAB i linjen eller i projektform i samverkan med andra aktörer. I bolagets samverkan med andra aktörer inom Stockholm Stad och Polisen är SISAB extra noga med att definiera vilka delar av insatsen som hanteras av respektive samverkanspart, utifrån deras formella uppdrag.

SISAB har sedan många år tillbaka bevakat fastigheter via olika typer av trygghetssensorer, till exempel genom att nyttja värmekameror. I samband med att det genomfördes ändringar i lagen som reglerar kamerabevakning, har SISAB jobbat aktivt med att ersätta gamla sensorer med ny och billigare teknik. Tillsammans med en ny kameraplattform som installerades i bolagets servermiljö kan SISAB redan nu se nya möjligheter i bolagets trygghetsskapande arbete. Arbetet med att byta ut och installera nya



trygghetssensorer kommer fortsätta under 2023.

Trygghetsarbetet kommer under kommande år att justera kontinuerligt, utifrån gällande lägesbilder och förändrade behov, samt bedrivs på ett sådant sätt att resultatet blir hållbart över tid.

SISAB är engagerad i *Håll Nollan* gällande säkerhet på bolagets byggarbetsplatser. Håll Nollan är en medlemsförening för organisationer från hela kedjan i bygg- och anläggningsprojekt som samverkar för att minska antalet olyckor i branschen. SISAB arbetar vidare inom ramen för Rättvist byggande som är ett samarbete mellan fastighetsbolag i Stockholms stad, ett flertal tillsynsmyndigheter och branschorganisationer för att minska fusk i byggbranschen.

SISAB kommer under 2023 arbeta kontinuerligt med förebyggande trygghets- och säkerhetsåtgärder för att skolan och förskolans fysiska miljö ska upplevas som trygg och säker. För att minska risken för bränder kommer bolaget fortsatt arbeta tillsammans med hyresgäster och genomföra SBA Utemiljö, en riktad inspektion av skol- och förskolegårdar. SISAB kommer under 2023 att prioritera insatser inom trygghetsområdet för att bidra till stadens mål om att till 2025 halvera den upplevda otryggheten i Stockholm. Säkerhet och trygghet är ett prioriterat arbete. Barn och unga ska vara trygga och säkra i utbildningsmiljöer och ingen ska skadas på SISAB:s byggen. För SISAB innebär det att arbeta framför allt förebyggande med tillsyn, ronderingar och underhåll. Utifrån trygghet kommer bolaget satsa särskilt på att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter.

Ett ungdomsteam bestående av särskilt utvalda väktare kommer att arbeta förebyggande för SISAB:s räkning under kvällar, nätter och helger i syfte att minska skadegörelse samt öka tryggheten kring bolagets fastigheter. De kommer att prioritera sitt dagliga arbete utifrån underrättelser och besöker de fastigheter som är mest utsatta i syfte att bland annat knyta kontakter och skapa dialog med ungdomar och andra som vistas på dessa platser. Ungdomsteamet deltar även i olika insatser i samverkan med SISAB:s trygghets- och säkerhetsstrateg och den lokala polisen, för att exempelvis bevaka de mest utsatta skolorna i syfte att envarsgripa de som utför skadegörelse eller begår andra brott. Teamet kontrollerar även fastigheternas yttre miljö och rapporterar bland annat om skadegörelse, öppna fönster och om de hittar material eller annat som kan riskera anlagd brand.

### **3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt**

SISAB arbetar för att bidra till att Stockholm ska vara en hållbar stad. Det gäller både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet där Agenda 2030 ger strategisk riktning för att utveckla bolagets genomförande av de 17 globala hållbarhetsmålen och identifiera utmaningar och innovationsansatser. Agenda 2030 kopplar bolagets hållbarhetsaspekter till ett större perspektiv och ger vägledning och långsiktighet i SISAB:s hållbarhetsambition.

Som en del av stadens styrning på hållbarhetsområdet så bidrar SISAB till social hållbarhet genom att fokusera på inkluderande dialog med bolagets hyresgäster och vara tydliga i vilka konsekvenser för barn och unga SISAB:s projekt skapar. SISAB minskar bolagets klimatutsläpp genom god förvaltning och att återbruka utbildningsmiljöer, öka cirkulariteten samt arbeta för att minska avfall och spill.

Utifrån kopplingar mellan SISAB:s ägardirektiv och de globala hållbarhetsmålen så ligger SISAB:s fokus särskilt på Mål 4 kring God utbildning och Mål 3 gällande God hälsa och välbefinnande utifrån vår verksamhet med utbildningsmiljöer. Utifrån fastighetsförvaltning och bolagets funktion som byggherre så aktualiseras Mål 7 Hållbar energi för alla samt inte minst Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 gällande Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 13 om att Bekämpa klimatförändringar.

Under 2023 kommer SISAB fortsatt att arbeta utifrån att bolagets beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv där barnets bästa alltid ska stå i centrum. I uppdraget att äga, förvalta och utveckla

huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor utgår SISAB från barn och ungas bästa genom att identifiera konsekvenser och ta hänsyn till barn och ungas behov.

SISAB kommer under 2023 arbeta löpande med att fler kultur- och samlingslokaler ska öppnas för allmänheten, bland annat genom att tillgängliggöra skollokaler och idrottshallar på kvällar och helger till stadens idrotts- och föreningslivet.

SISAB kommer under 2023 även arbeta vidare utifrån Lika rätt tillsammans med medarbetare för att säkerställa en inkluderande och jämlik arbetsplats. Fokus under året kommer särskilt vara att ge stöd till chefer att utveckla former för ett mer inkluderande ledarskap med hänsyn till bland annat olika typer av funktionsvariationer. Bolaget har det senaste året i sin projektverksamhet tagit fram ett särskilt arbete gällande hur utbildningsmiljöer kan inkludera NPF-elever på ett bättre sätt utifrån universell design, ett arbete som nu sprids och ligger i linje med stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023. Utifrån psykisk ohälsa kommer SISAB arbeta med kompetenshöjande insatser internt inom bolaget under kommande år.