

Treårsplan 2024-2026 - Reviderad Tertiäl 1 2023 Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	7
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	8
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	8
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	10
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	11
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	11

Analys av bolagets verksamhet

Analys av bolagets uppdrag och förutsättningar

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. Dessa utmaningar ser ut att kvarstå i bolagets utblick mot 2024-2026 samtidigt som bolaget ska leverera ett resultat i balans enligt inriktning för 2024 i kommunfullmäktiges budget 2023.

SISAB har i och med revidering av bolagets fleråring gjort justering av prognostiserade räntor, i enlighet med den räntenivå som kommunicerats från stadens centralt i juni månad. Förändringarna i denna revidering gäller således främst ökade räntekostnader inom de finansiella kostnaderna samt motsvarande antagen förändring av hyresintäkter dvs. omsättning, vilket följer av samverkansavtalets konstruktion som bygger på en ren kostnadsersättning. Beloppen för investeringar är densamma som rapporterats tidigare i år men förutsättningarna för vilken typ av investering har förändrats med betoning nu på underhåll.

Under 2023 skapas rätt förutsättningar genom att hämta in och ställa om för ett läge där bolaget behöver prioritera och ha löpande diskussioner om att fokusera på rätt insatser i både löpande förvaltning och för investeringar. Arbetet med Vision 2040 med målområdena Trygga, Hållbara och Kostnadseffektiva SISAB ska skapa förutsättningar för ett sådant arbete samtidigt som inriktningen i Kommunfullmäktiges budget levereras.

Säkerhet och trygghet är ett prioriterat arbete. Barn och unga ska vara trygga och säkra i utbildningsmiljöer och ingen ska skadas på vare sig bolagets utbildningsmiljöer, arbetsplatser eller på SISAB:s byggen. För SISAB innebär det att arbeta framför allt förebyggande med service, dialog, tillsyn, ronderingar och underhåll. SISAB ställer vidare höga miljökrav på hela byggprocessen och verkar för att fler skolfastigheter uppförs med klimatneutrala byggnadsmaterial. 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 och bidrar till stadens ambitioner och mål inom klimatområdet.

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 har under våren 2023 tecknat en avsiktsförklaring med KTH om att delta i ett Vinnova-finansierat utvecklingsprojekt Dig-It Lab. Utvecklingsprojektet syftar till att visa att digitala verktyg kan höja en fastighets värde och medverka till att minska dess miljöpåverkan. SISAB kommer att bidra genom att agera testbädd och med resurser till styrelse- och referensgrupp. SISAB kommer att bidra till projektet in-kind motsvarande 1 mnkr kronor årligen under en femårsperiod.

SISAB utgår från mest skola för pengarna utifrån hyresgästernas behov och önskemål. Bolaget ska ha en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. SISAB ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och att tillhandahålla tjänster med hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt. Omvärldsläget med bland annat stigande inflation och osäkerhet kring ränteutvecklingen ställer ökade krav på kostnadsfokus. SISAB ser dock att det finns förutsättningar att nå ett 0-resultat inför 2024. Detta förutsätter att eventuell ränteutveckling utöver nivåerna som fastställs i budgeten för respektive år hanteras genom kortsiktiga (ett år) åtgärder. Detta får göras i samverkan med Stockholms stadshus AB och kan hanteras genom till exempel ägartillskott, utnyttjande av eget kapital eller genom tillfällig besparing på underhåll och skötsel av fastigheterna. En tillfällig besparing på fastighetsunderhåll innebär en förskjutning i tid varför detta endast ska ses som en kortsiktig hantering som, i förekommande fall, kan behöva återhämtas framöver.

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. Inför 2024 har en generell nedrundning i investeringsportföljen gjorts för att möta nya prognoser där elevantalet i framför allt grundskola och gymnasieskola viker från tidigare nivåer. En anpassning har således gjorts i SISAB:s projektportfölj på helheten då samverkansavtalet stipulerar att projekt formellt ska avbeställas innan ett projekt kan utgå ur projektportföljen. Den kommande flerårsprognosen, beaktat denna nedrundning, visar på en minskad volym. SISAB vill lyfta att det emellertid finns ett behov av att säkra framtida utbyggnadsmöjligheter på längre sikt (utblick 2050) och att detta kan komma att innebära ändrade behov av arbetssätt och finansieringsmodeller i syfte att säkra just de framtida utbyggnadsmöjligheterna.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Resultat

(mnkr)	Budget År 2023	År 2024	År 2025	År 2026
Omsättning	3 180	3 251	3 285	3 458
Rörelsekostnader	-1 787	-1 702	-1 681	-1 739
Avskrivningar	-1 013	-1 016	-1 035	-1 063
Finansiella kostnader	-515	-533	-569	-656
Resultat efter finansnetto	-135	0	0	0

Resultat efter finansnetto budgeteras till ett nollresultat för kommande tre år.

Ökade kostnader för bland annat räntor, mediakostnader och en generellt accelererande kostnadsutveckling har inneburit – och kommer att innebära – stora utmaningar för SISAB. SISAB vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa dessa effekter beaktat åtagande och servicenivåer men om dessa, för bolaget ej påverkansbara faktorer, utvecklas negativt påverkas budgeterat resultat.

Det skall observeras att det framöver kommer att föreligga ett behov av att prioritera underhåll av fastighetsbeståndet för att värna om fastighetsportföljens samlade ekonomiska och verksamhetsmässiga värde. Ett arbete pågår därför med att uppdatera fastigheternas underhållsbehov och inordna detta i nya fleråriga underhållsplaner och utredningsrapporter för att ännu bättre kunna följa upp, planera och framförallt prioritera underhållsåtgärder. Det stora underhållsbehov som finns redan idag behöver prioriteras samtidigt som efterfrågan på nya elevplatser minskar på grund av vikande elevunderlag. Detta innebär ett ökat fokus på underhåll i relation till investeringar i nya elevplatser jämfört med tidigare år. För att finansiellt säkerställa ett långsiktigt adekvat underhåll av fastighetsportföljen är det nödvändigt att utveckla delar i samverkansavtalet.

Omsättningen för 2024-2026 är budgeterad enligt bolagets samverkansavtal mot befintliga avtal och har justerat med projekt som bedöms bli färdigställda för respektive år. Rörelsekostnader och personalkostnader har justerats med 2 procent per år undantaget vissa kostnadsposter där en betydligt högre kostnadsutveckling förväntas, exempelvis gällande el och fjärrvärme.

Finansiella kostnader beräknas öka i takt med att bolagets skuldsättning ökar. Beräkningen av finansiella kostnader baseras på den räntenivå som kommunicerats från stadens centralt i juni månad, vilket innebär en ökning av räntekostnader jämfört med föregående prognostillfälle (2024: 2,7%, 2025: 2,8% och 2026: 3,1%).

Avskrivningskostnaderna ökar i takt med att projekt färdigställs och aktiveras.

Samtliga beräkningar baseras på under sommaren 2023 för bolaget kända förutsättningar och gjorda bedömningar.

Kostnadsökningar betingade av ökad inflation och osäkerheter i omvärlden kan komma att påverka företagets ekonomi och prognoser framgent.

Nyckeltal

(mnkr)	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028
Balansomslutning	22 955	23 820	25 057	26 294	27 431
Soliditet	1,88%	1,81%	1,72%	1,64%	1,57%
Avkastning på totalt kapital	2,30%	2,51%	2,57%	2,45%	2,35%
Investeringar	1 600	1 900	2 300	2 300	2 200

Investeringar

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål och ägardirektiv genom att bland annat säkerställa en fortsatt utbyggnad och ombyggnad av trygga skolor och förskolor i Stockholm. Detta sker i samverkan med främst utbildningsförvaltningen och stadsdelsnämnderna.

SISAB arbetar för att staden ska ha ändamålsenliga, jämlika, trygga, miljömässigt hållbara och ekonomisk hållbara lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. I uppdraget ingår att säkerställa att all nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker med starka ekonomiska resultat och med en god budgethållning utifrån ett samlat kommunkoncernperspektiv.

En ökad grad av samverkan mellan SISAB och beställare inom utbildningsförvaltningen samt stadsdelsförvaltningar har utvecklats och fortskrider i syfte att åstadkomma kostnadseffektivitet vid genomförande av investeringar. Arbetet med flerårsbudgeten för 2024-2028 har under våren 2023 präglats av intensifierad samverkan och dialog kring prioriteringar om kommande investeringar.

Risker och begränsningar

Begränsningar och prioriteringar inom staden samt förändringar gällande finansiering påverkar SISAB:s möjlighet att genomföra aktuella och framtida projekt.

Osäkerhet kopplat till världsläget och därigenom ett förändrat kostnads- och ränteläge medför vissa tidsförskjutningar i projekten och kan även påverka ibruktage av ett antal skolor. I flerårsprognosen har bolaget gjort antaganden utifrån omvärld och information från hyresgäst. Antagandet är en uppskattning och kan komma att förändras.

Det råder fortsatt stor osäkerhet i index och prognoser. Världsläget skapar en oro på marknaden och gör prognosernas träffsäkerhet svårare. Dock finns möjligheten att kostnadsbilden stabiliserar sig när projekten närmar sig upphandling av kostnadsdrivande delar.

Investeringsutveckling åren 2024-2028

Tabellen nedan visar bolagets årliga investeringsprognoser under de närmast kommande fem åren. Det skall observeras att det fortfarande finns betydande osäkerhetsfaktorer med hänsyn till att det fortfarande finns oklarheter i behov och prioritering, hos utbildningsförvaltningen och ett antal stadsdelsnämnder, som i sin tur påverkar uppdragen, vilket kan komma att påverka investeringsnivån.

Den förändrade byggkostnadsutvecklingen i kombination med övergripande budgetförutsättningar medför stora utmaningar och stor komplexitet för SISAB med prövningar, genomlysningar och prioritering av projekt. Dessa utmaningar hanteras i en nära samverkan med beställarna genom bl.a. utveckling av befintliga processer med tydligare berednings- respektive beslutsforum samt översyn av planerade investeringar i syfte att underlätta genomförbarhet och öka kostnadseffektiviteten.

Investeringsnivåerna har i jämförelse med tidigare bedömning minskat till följd av en kraftig inbromsning av projekt som har flyttats framåt i tiden. Inbromsningen beror på osäkra omvärldsfaktorer samt osäker

elevprognos. Detta gäller exempelvis projekten Kista äng och Hagastaden.

Förväntad investeringsutveckling för åren 2024 till 2028 illustreras i nedanstående tabell:

Investeringar (mkr)

(mnkr)	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028
Strategiska investeringar / nyproduktion	248	314	643	1 013	1 116
Strategiska investeringar / ombyggnation	752	986	1 057	687	484
Ersättningsinvesteringar	600	600	600	600	600
Summa investeringar	1 600	1 900	2 300	2 300	2 200

Det ska särskilt observeras att en stor del av kommande projekt är under beredning och beslut om genomförande kan förändras så väl avseende start och omfattning.

Största projekten i projektportföljen 2024-2028

(mnkr)	År 2024-2028	Kommentar:
Stora Sköndal, ny skola	596	930 elevplatser, skola färdigställs 2029
Björnbodaskolan, Ny skola Björnbodaskolan	586	830 elevplatser, skola färdigställs 2029
Årstafältet, Ny skola, Etapp 3	438	900 elevplatser, skola färdigställs 2029
Bergholmsbacken, Ny skola	379	1 200 elevplatser, skola färdigställs 2030
Grimstaskolan, Vent/ stambyte & kapacitetsökning kök/ matsal, hus B,C,D	281	0 elevplatser, skola färdigställs 2025

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



I uppdraget att äga, förvalta och utveckla huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor utgår SISAB under kommande år 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 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 kommer under kommande år arbeta kontinuerligt med förebyggande trygghets- och säkerhetsåtgärder för att skolan och förskolans fysiska miljö ska upplevas som trygg och säker.

Barn och unga ska vara trygga och säkra i utbildningsmiljöer och för SISAB innebär det bland annat att arbeta med tillsyn, ronderingar och underhåll. Utifrån trygghet kommer bolaget under kommande år satsa särskilt på att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter.

SISAB arbetar förebyggande med systematiska uppföljningar, ronderingar och service och fortsätter kommande år att arbeta utifrån genomförd trädinventering samt använda egen personal för felavhjälpande åtgärder när det kommer till säkerhetsrisker.





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. SISAB kommer även under kommande år anta en aktiv roll i både stadens arbete mot välfärdsbrott samt utifrån deltagandet i Fokus Järva som inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst samt samordning inom staden internt och externt.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med kommunstyrelsen fortsätta arbetet mot skadegörelse, klotter och nedskräpning	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet. Behovet av kontinuitet och systematik inom trygghetsarbetet är fortsatt stort och bör därför fortsätta. Det är prioriterat att hålla nere skadegörelse och annan kriminalitet genom aktivt arbete. SISAB har fokus på tre huvudsakliga områden i det proaktiva trygg- och säkerhetsarbetet. Genom dialog och samarbete, digital teknik och det systematiska arbete.

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

SISAB arbetar utifrån att alla Stockholms barn ska ha jämlika livsvillkor och livschanser oavsett var i staden de bor. I stadens gemensamma arbete bidrar SISAB gällande en strategi för gröna skolgårdar och förskolegårdar. SISAB deltar även i utbildningsnämndens arbete att tillsammans med förskolenämnden och stadsdelsnämnderna införa lekvärdesriktlinjer för förskolegårdar och skolgårdar. Utifrån bolagets samverkansavtal för utbildningslokaler så gäller att för gårdar generellt så bekostar SISAB upprustning till befintlig standard. Allt därutöver utförs på beställning från utbildningsförvaltningen/stadsdel och kostnadsförs på hyran.



En viktig del för att landskapsarkitekten vid nya utbildningsmiljöer ska kunna göra ett så bra jobb som möjligt utifrån rådande lagkrav, förväntningar från verksamheten och SISAB:s krav på ytorna är att SISAB tydligt förmedlar ramarna. Exempelvis har en designmanual tagits fram för bolagets arbete med förskolegårdar. Här finns information om hur förskolegården ska zonindelas för att möjliggöra olika typer av lek och pedagogisk verksamhet till barn i alla åldrar och förutsättningar. I manualen finns också vägledning med koppling till lekutrustning för gården, hur den ska anpassas till gårdens övriga utformning och gestaltning, men också information om att gårdens utformning och utrustning ska anpassas till friytan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Utbildningsförvaltningen har beslutat att fortsätta med arbetet att rusta upp flera skolgårdar vilket SISAB aktivt stöder. SISAB gör därför bedömningen att ägardirektivet bör fortsätta gälla även under kommande år.
 Fortsätta det aktiva arbetet med att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter	 Fortsätta	Även om bolagets kostnader för skadegörelse gick ner 2022 kräver utvecklingen i samhället ett fortsatt intensivt förebyggande arbete. Ungdomsteamet jobbar uppsökande och relationsskapande på SISAB:s fastigheter med behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		Samverkansinsatser med berörda parter kring mer utsatta fastigheter sker i syfte att få bort kriminell verksamhet och andra aktiviteter som påverkar tryggheten negativt. Även att delta i trygghetsvandringar är en viktig del av bolagets förebyggande verksamhet. Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Nya skolor byggs i den mån det går med kapacitet för F-9, samt som huvudregel med egna tillagningskök	 Fortsätta	F-9-skolor samt tillagningskök är huvudmålet i SISAB:s nybyggnadsprojekt i samverkan med utbildningsförvaltningen. Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Utbildningsnämnden ska tillsammans med SISAB genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott	 Fortsätta	SISAB har tagit fram en ny rutin för att fördela ansvaret av de olika kontroller som behöver utföras, bland annat kommer SISAB varje gång vid omförhandling av ett hyresavtal göra de kontroller som krävs enligt den uppsatta rutinen. Rutinen behöver följas upp och utvecklas under de kommande åren tills SISAB har sett effekten av arbetet. En dialog med förvaltare om vaksamhet vid hyresgästkontakter arbetas även med för att öka medvetenheten.

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

SISAB kommer under kommande år fortsätta att bidra 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, kommande år kan det dock komma att uppstå differens i det SISAB samplanerat tillsammans med idrottsnämnden i det fall då skolprojekt skjuts på framtiden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet. Bolaget föreslår att detta kan utgå för 2024 då detta utförs i de fall beställning erhålls från hyresgäst.

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 kommande år genomföra insatser i linje med att staden ska bli klimatpositiv genom minskade utsläpp, detta via verktyg som klimathandlingsplan och energieffektivisering. SISAB kommer redan 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.

Utifrån målet om att Stockholms stad senast år 2040 ska vara helt fossilbränslefri och stadens egen organisation likaså senast år 2030 så kommer bolaget kommande år utifrån driftverksamhet fokusera på smarta lösningar i bolagets upphandlingar utifrån miljö och klimat.

SISAB kommer under kommande år även arbeta för att säkerställa nödvändig infrastruktur för energiförsörjning, SISAB:s bidrag är att samverka med staden i reservkraftssammanhang och robusthet.

Kommande år kommer SISAB arbeta utifrån stadens nya miljöprogram som enligt plan börjar gälla 2024, ett arbete som redan är igång då bolaget medverkar i samverkan inom staden kring programmets utformning. Gällande projektverksamheten i bolaget kommer den påverkas av klimatomställning och de handlingsplaner som gäller utifrån klimat och miljö. SISAB ser ett stort fokus framöver kring återbruk och även att säkerställa implementeringsarbete inför EU-taxonomin. Gällande byggregler så bevakar SISAB den omarbetning av Boverkets byggregler som pågår och hur det kan komma påverka verksamheten i rollen som byggherre.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
<p> Bidra till att uppfylla stadens 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</p>	<p> Fortsätta</p>	<p>SISAB har nu 100 st AI-skolor i drift. SISAB har ökat under Q1 med 50 AI-förskolor vilket ger totalt 100 AI-förskolor. Totalt har bolaget därmed 200 skolor och förskolor med AI-drift. SISAB har även under Q1 driftsatt en ny algoritm för effektstyrning av bolagets fjärrvärmeleverans till 100st skolor. Utifrån nya regler gällande ljuskällor har ett kommunikationsmaterial med tillhörande arbete utförts internt och mot SISAB:s kunder. De nya reglerna innebär att vissa ljuskällor inte längre får sättas på marknaden vilket gör att under de kommande åren kommer allt mer ljuskällor bytas ut till LED när de tidigare gått sönder.</p> <p>Framöver utvecklar SISAB nya modeller för AI-baserad effektivisering. Utifrån stadens nya energimål är en energiprojektsportfölj under framtagande för att kunna möta nya krav med tillhörande investeringsbehov.</p> <p>Direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD) revideras just nu inom EU och kommer beslutas under 2023. Mest påverkan på SISAB är de förslag på krav för energieffektivisering i befintligt bestånd där det finns förslag att till 2027 ska alla offentliga byggnader ha energieffektiviserats till minst energiklass F och till 2030 minst energiklass E. Om så blir fallet blir konsekvensen att SISAB kommer behöva göra omfattande energieffektiviseringar på över 300 byggnader med en total energibesparing på över 9 GWh. Grovt uppskattat skulle det kräva investeringar på 100-150 miljoner kronor fram till 2030. Det finns även förslag på att nå energiklass E 2027 och D 2030, vilket då skulle omfatta ytterligare 300 byggnader i SISAB:s bestånd.</p> <p>Framöver utvecklar SISAB nya modeller för AI baserad effektivisering. Utifrån</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		stadens nya energimål är en energiprojektportfölj under framtagande för att kunna möta nya krav med tillhörande investeringsbehov.
 Inom ramen för svenskt och europeiskt klimatkontrakt 2030 arbeta med utvecklade samarbeten, innovativa arbetssätt och en ökad externfinansiering från staten och EU för att åstadkomma en snabbare klimatomställning	 Fortsätta	Med bakgrund mot den avsiktsförklaring som SISAB tecknat under våren 2023 kommer bolaget att fortsätta bidra till stadens övergripande mål om klimatomställning och klimatneutralitet.
 Installera solceller på tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter	 Fortsätta	<p>Under 2023 kommer solcellsinstallationer att slutföras i följande fastigheter; Äppelvikensskola, Eriksdalsskolan, Skarpnäcks nya skola och Nya Elementar vilket ger en ökning av den installerade effekten på cirka 400 kW.</p> <p>För att resurssätta samordning av klimatanpassning, framtag av handlingsplaner samt genomförande av åtgärder inom befintlig verksamhetsplanering och budget kommer avvägningar gentemot andra åtgärder, för exempelvis underhåll att krävas. Med ett alltmer förändrat klimat kommer arbetet med klimatanpassning behöva intensifieras kommande år. SISAB ser betydelsen av en diskussion för hur kostnaderna för klimatanpassning i befintligt fastighetsbestånd ska hanteras i samarbete med kund.</p>
 Prioritera att klimatanpassa stadens skol- och förskolegårdar	 Fortsätta	Under 2023 fortsätter arbetet med att kartlägga konsekvenser av värmebölja. Samverkan med miljöförvaltningen är av stor vikt där SISAB samkör förvaltningens data med SISAB:s egna data. Under Q3 2023 kommer 2022 års värmebölja att kunna visualiseras med hjälp av data från SISAB:s cirka 18 000 temperaturgivare i bolagets fastigheter. Under året kommer en gemensam handlingsplan för värmebölja och skyfall att presenteras. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.
 Vid nybyggnation projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver.	 Fortsätta	Ågardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet.

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

SISAB kommer under kommande år fortsätta att utveckla vattenhantering och kommer särskilt arbeta 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.

Genom förflyttningen av ägarskapet för vattenabonnemang pågår nu ett utvecklingsarbete tillsammans med SVOA där SISAB genom gemensam teknikutveckling skapar möjlighet till stora besparingar där bevakning av läckage och förbrukning tillsammans med datahantering för digital process för fakturering möjliggörs. Detta skapar ökad hållbarhet i linje med miljöprogrammets mål om förbättrad vattenkvalitet i stadens sjöar, vattendrag och kustvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Verka för en giffri skol- och förskolemiljö i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsnämnden	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet.

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 kommande år arbeta för att säkerställa kostnadseffektiva projekt och investeringar för att klara behoven i en växande stad. Kommande års utmaningar i omvärldsläget, men också kring fastställande av elev- och bostadsprognoser kommer även framöver innebära osäkerheter gällande framdrift av projekt. SISAB prövar alternativa lösningar i projekten för att hitta kostnadseffektiva lösningar för att möte de ökade kostnaderna som uppstår.

I detta är det grundläggande för SISAB med en ansvarsfull och god budgethållning där bolaget dock behöver ta hänsyn till finansiering som anpassas efter projektens svårighetsgrad och då SISAB inte sällan behöver ta hänsyn till utmanade tomter påverkar det utfallet. SISAB ser att framöver när investeringsprojekt påförs krav som exempelvis garage under fastighet, skyddsrum eller särskilda gestaltningskrav så leder detta till merkostnader som innebär att projekt stoppas eller fördyras vilket utmanar bolagets krav om kostnadseffektivitet. SISAB avser stärka samverkan med andra aktörer i staden kring dessa utmaningar, bland annat inom ramen för SAMS.

SISAB kommer fortsätta utveckla arbetet med underhållsstrategi och underhållsplanering för att på bästa möjliga sätt optimera investeringsprioriteringar utifrån behovet av lokaler och lokaleffektivisering.











Arbetet med utredningsuppdraget för att bättre tillgängliggöra lokaler och kostnadseffektivisera verksamheten skapar kostnadseffektivitet, bättre kvalitet och ökad kundservice. Arbetet innefattar att presentera förslag till möjlighet där ägandet av passageanläggningar i samverkansavtalet flyttas så förenkla ansvar och rådighet.



SISAB har en tydlig roll att bistå i prioriteringar och kompetens utifrån expertroll som fastighetsägare och byggherre. SISAB kommer även under kommande år fortsatt utveckla samverkan med beställare av lokalprojekt samt skapa en ökad ömsesidig förståelse för lokalprocess, byggprocess och verksamhetens prioriteringar.

Gällande investeringsprioriteringar så fokuserar bolagets driftverksamhet på att hitta klimatnyttan tillsammans med hyresgäster. Ett sätt att bidra till effektiv lokal försörjning utifrån driftverksamhet är att samverka inom staden. SISAB:s driftverksamhet kommer utifrån mål om god budgethållning under kommande år arbeta med fortsatt utveckling av energieffektiviseringsarbetet, det kan exempelvis vara genom att i projekt utveckla nya arbetssätt som skapar kostnadseffektivisering. SISAB arbetar med ständiga

förbättringar, innovation och digitalisering, kommande år kommer det vara särskilt aktuellt att utveckla nya AI-lösningar och smarta funktioner.

SISAB kommer utifrån kompetensförsörjning, med särskilt fokus på ledarskap, hälsa, medarbetarnas kompetens samt eventuella omställningsbehov under kommande år arbeta utifrån omställningsförmåga, lärandekultur och samarbeten. Ett viktigt arbete är att anpassa verksamhet efter förändrade omvärlds- och budgetförutsättningar. Bolagets omställningsförmåga, organisatoriska möjligheter och kompetensförsörjning blir SISAB:s verktyg för en kostnadseffektiv långsiktig leverans. En viktig bas är bolagets mål- och utvecklingssamtal som följer verksamhetsåret där bolaget identifierar löpande kompetensbehov. Kompetensutvecklingsinsatser genomförs som går hand i hand med SISAB:s verksamhetsbehov. SISAB stödjer medarbetardrivna grupper så som HÄLSAB och Värderingsgruppen som är viktiga bidrag för en hälsosam kultur, där vi är varandras arbetsmiljö. SISAB bevakar avtalsrörelsen och hoppas kunna hantera processen på samma sätt för samtliga medarbetare oavsett facklig tillhörighet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt arbeta utifrån den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS)	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet. Inom SAMS lyfts strategiskt viktiga frågeställningar gällande ekonomi, marktillgång, beslutsprocesser samt elevprognos. Med minskad tillgång på byggbar mark samt stor fluktuation avseende elevbehov och därmed osäker prognos kommer det att krävas en allt mer robust planering med flexibilitet. SAMS-arbetet stärker kommunkoncernsperspektiv.
 Efter beställning ansvara för inhyrningar gentemot externa aktörer av pedagogiska lokaler och i förekommande fall tillhörande idrottsfunktion. Ansvaret omfattar endast lokalanskaffning med LOU-moment	 Fortsätta	Genomförs i enlighet med uppdrag och där inhyrning bedömts som den mest effektiva lösningen givet frågor om marktillgång och ekonomiska förutsättningar. En möjlighet att skapa flexibilitet och kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler där behovet inte är beständigt över tid och/eller med ett behov som är osäkert.
 I processen för, och i arbetet med lokalförsörjningen ska det finnas ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls nere	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet. SISAB fortsätter att arbeta med fortsatt utveckling och uppföljning av bolagets affärs- och projektprocess med fokus på kostnadseffektivitet.
 I samverkan med Utbildningsnämnden, Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt	 Fortsätta	SISAB kommer under året implementera nya framtagna offertunderlag för samtliga lokalprojekt inom bolaget för att säkerställa helhet och tydlighet gällande kommunkoncernens perspektiv. Bolaget utvärderar och utvecklar de nya offertmallarna och underlagen så att det blir tydligt för alla involverade att prioritera. SISAB behöver jobba med underlagen för tidiga skeden i dialog med dessa parter för att kunna göra rätt prioritering.
 Ta fram och implementera en plan för att förbättra det ekonomiska resultatet, utan att sänka gällande kvalitetskrav samt miljö- och klimatkrav	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i SISAB:s ordinarie verksamhet och arbetar under 2023 med frågan genom bolagets pågående färdplansarbete avseende kostnadseffektivitet och hållbarhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Öka sin egenfinansieringsgrad	 Fortsätta	SISAB bedömer att uppdraget bör fortsätta under kommande år i dialog med Stadshus AB.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman	2023-09-12
Anders Lundbeck	2023-09-12