

Treårsplan 2025-2027 Tertianal 1 2024 Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Innehållsförteckning

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Analys av bolagets verksamhet | 3 |
| Investeringar..... | 6 |
| 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden | 8 |
| 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan | 8 |
| 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv | 9 |
| 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning | 10 |
| 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring | 10 |
| 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer | 12 |
| 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla | 12 |
| 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd | 13 |
| 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb..... | 14 |
| 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med..... | 15 |
| 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden | 15 |
| 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser | 17 |
| 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt | 19 |

Analys av bolagets verksamhet

Att stärka arbetet med att planera verksamheten på lång sikt, är särskilt viktigt för SISAB i det skede av utveckling som bolaget befinner sig i.

En nedgång av byggstartade lägenheter i Stockholm och sänkta elevantalsprognoser, har inneburit flera pausade och stoppade byggprojekt. Detta innebär en möjlighet för bolaget att kraftsamla runt förvaltningen och att ta ett nytt strategiskt grepp om det långsiktigt planerade underhållet.

Att planera underhåll ur flera perspektiv än fastigheternas enskilda behov är ett arbete som vidareutvecklas under perioden för att maximera nyttjandet av tillgänglig ekonomisk ram. Det innebär bland annat att även utgå från strategiska inköp och upphandlingar och nyttjande av bolagets storskalighet.

SISAB har under en flerårig period arbetat löpande med att ta fram en bolagsövergripande färdplan som tar sikte mot 2040 och fokuserar på för bolaget tre prioriterade områden; trygghet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Färdplanerna revideras för första gången under 2024 för att säkerställa framdrift. Färdplanerna är ett viktigt verktyg för att tydliggöra för alla medarbetare att stadens mål och ägardirektiv för SISAB är väl synkroniserade med bolagets långsiktiga mål och tar också hänsyn till utveckling i branschen.

Inom hållbarhetsområdet så sker det en stor utveckling såväl lokalt, nationellt som internationellt, vilket gör att revideringen blir särskilt viktig. SISAB ser bland annat att förslag till nya EU-direktiv gällande byggnaders energiprestanda kan komma att påverka bolaget stort ur ekonomiskt perspektiv. De mål som diskuterats, skulle på 10 års sikt påverka drygt hälften av bolaget byggnader och då främst förskolor. Här ser SISAB ett ökat behov av samordning i frågan inom staden då investeringstakten för insatserna skulle behöva öka.

Även ökade mediakostnader kommer påverka ekonomin under den kommande treårsperioden för bolaget. Ökningar motsvarar inte indexuppräknningen av schablonen enligt samverkansavtalet och beräknad prognos pekar på en ofinansierad ökning motsvarande cirka 22 mnkr för el och fjärrvärme fram till 2027.

Den 1 september 2023 startade den nya organisationen och en resa mot ny struktur och nya arbetssätt. Prioriterade områden har varit fastigheternas underhållsbehov, investeringsanalyser och en förflyttning i ekonomistyrningen från budgetstyrd ekonomi till fokus på kostnadsstyrning. Allt detta med ett tydligt fokus på att förvaltningen ansvarar för kund och kravställning med fokus på service. Arbetet med förändring och förflyttning har utgått från följande fyra delar:

- Leveranser genom fastighetshetsnära team med hög verksamhetskunskap.
- Teknisk förvaltning med hög kompetens utifrån område samt ny teknik som skapar framdrift och utveckling.
- Förvaltningsstyrning som skapar ständig förbättring där verksamheter renodlas för ökad kvalitet mot kund.
- Styrning via nya strategier samt tydligare uppföljning via verksamhetsnära controlling.

Utifrån detta ser SISAB nu att arbetet har gett önskat resultat. Bolaget har arbetat fram en ny underhållsstrategi under föregående år och nu pågår ett arbete med en ny underhållsplan där underhållsstatusen utvecklas för bolagets fastigheter. Ett arbete runt ekonomiska portföljer i förvaltningen pågår vilket kommer skapa nya möjligheter kring prognosarbete och ekonomisk nytta.

Framåt kommer SISAB fortsätta utvecklingen och nya systemplattformar kommer att utvecklas och införas för att öka kundnytta, trygghet, ekonomisk effektivitet samtidigt som bolaget skapar hållbarhet. SISAB kommer även att fortsätta utveckla strategier och arbetssätt. Under 2025 planeras första leveransen av visualisering av bolagets underhållsbehov.

Under 2024 ska förskolenämnden i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna, SISAB samt övriga berörda nämnder ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor. SISAB

ser detta som en möjliggörare för en väsentlig effektivisering i arbetet med förskolor inom staden.

För att skapa bestående värden i bolagets fastigheter fortsätter SISAB att utveckla projekteringsanvisningarna. Anvisningarna är till för att klarlägga de krav som bolaget ställer som komplement till myndighetskrav och branschregler vid om- och nybyggnation samt i förvaltning. Ett stort arbete har gjorts runt krav på informationsleveranser. Kraven är baserade på en sammanslagning av bolagets anvisningar och Nationella Riktlinjers material. Nationella Riktlinjer för livscykelinformation för byggd miljö är en digital plattform som ger vägledning och stöd vid kravställning av digital information inom samhällsbyggnadsbranschen.

Genom Adda inköpscentral på Sveriges kommuner och regioner har bolaget handlat upp en konceptförskola med plats för 8 avdelningar på Bägerstavägen 41. Den nya förskolan beräknas stå färdig vintern 2024/2025 och är ett projekt som ger bolaget nya insikter till produktportföljen och inköpsprocessen.

Under 2023 har Sverige bevittnat ett ökat antal byggarbetsplatsolyckor med dödlig utgång vilket är en stor tragedi för såväl närstående som branschen i stort. SISAB arbetar förebyggande för att minska risken för personskador och är därför medlem i Håll nollan sedan bildandet 2017. Totalt sett samverkar de cirka 100 medlemsföretagen, i hela bygg- och anläggningskedjan, med den gemensamma visionen att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag och ingen ska skadas på en byggarbetsplats.

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Inflationen tillsammans med högre räntor påverkar kortsiktigt SISAB:s kostnader. Mer betydande kostnadsökningar i kombination med begränsade möjligheter att kompensera ökade kostnader med höjda hyror kan påverka företaget liksom höjda räntor. Detta beaktat det nu gällande samverkansavtalet gällande hyressättningen gentemot staden som för varje enskilt år utgår från en uppräkningsgrad på 80 procent av KPI samt ett fastställande av räntenivån till en räntesats att användas för hela året. Tiden med låga räntor och låga finansiella kostnader torde inte längre vara att räkna med. Räntorna har redan stigit och ytterliga höjningar kan inte uteslutas. Konsekvenserna framöver av Rysslands invasion av Ukraina har inte beaktats då de långsiktiga effekterna i nuläget är alltför osäkra.

Det beräknas ske en minskning av totala investeringsvolymen under de närmsta åren utifrån av staden korresponderade behov. Därefter är det rimligt att anta att en viss ökning kommer att behöva ske främst gällande re- och ersättningsinvestering i takt med att gamla lokaler behöver ett ökat och mer omfattande underhåll. Egenfinansieringsgraden för nyinvesteringar påverkas framförallt av möjligheter till en proaktiv förädling av fastighetsinnehavet.

SISAB kan konstatera att utbildningsförvaltningen under 2023 skrivit ned sina prognoser och även stadsdelsförvaltningarna har börjat dra ner på sina projekt. SISAB ser dock att stadsdelsförvaltningarnas behov av nya förskolor framgent fortfarande till viss del är osäkert. Prognoserna som gjorts är på 10 år framåt vilket innebär att SISAB ser en nedskrivning till 2035. I värderingen av investeringar tar bolaget hänsyn till projekt som nu inte blir av men även projekt som bolaget gör bedömningen kommer skjutas fram ytterligare i tiden.

En omställning till ett ökat fokus på underhåll utan samtidiga hyresgäst Anpassningar ger att SISAB i prioriteringsarbetet kommer att behöva fokusera på ett nära samarbete med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att på bästa sätt ge möjligheter till evakueringslösningar för att bolagets underhållsprojekt ska hålla planerad takt. SISAB behöver även undersöka behovet kring nya förskolor framgent tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, ett arbete som redan är påbörjat inom bolagets nya affärsområde inriktat på förskolor.

SISAB behöver se över nya alternativ för att hålla kommunkoncernens kostnader nere. Här tittar bolaget på vilka marknadslösningar som finns för att kunna svara till bolagets behov. Gällande underhåll så behöver bolaget säkerställa en bra planering framöver i förvaltning för att skapa bästa möjliga underlag till kommande projekt. Gällande relevant prognoser så är dessa nedskrivna till 2035 och även om prognoser då

viker upp så kommer det fortfarande finnas utrymme i befintligt bestånd. Detta innebär att SISAB framöver behöver arbeta med befintliga lokaler. När skol- och förskoleprojekt samt projekt som är samplanerade med exempelvis idrottsförvaltningen skjuts fram i tid, behöver staden gemensamt hitta kloka vägar framåt för att lösa stadens olika behov av lokalförsörjning i rätt tid.

Resultat

| (mnkr) | Budget År 2024 | År 2025 | År 2026 | År 2027 |
|----------------------------|----------------|---------|---------|---------|
| Omsättning | 3 389 | 3 479 | 3 595 | 3 691 |
| Rörelsekostnader | -1 808 | -1 848 | -1 886 | -1 928 |
| Avskrivningar | -1 031 | -1 034 | -1 048 | -1 065 |
| Finansiella kostnader | -630 | -597 | -661 | -698 |
| Resultat efter finansnetto | -80 | 0 | 0 | 0 |

Resultat efter finansnetto budgeteras till noll kr kommande år i linje med ägardirektiv. Det budgeterade resultatet uppnås genom att kostnaderna inom bolaget anpassas utifrån bedömda tillgängliga resurser för respektive år.

Omsättningen för 2025-2027 är budgeterad enligt stadens samverkansavtal mot befintliga avtal och har justerats med projekt som bedöms bli färdigställda för respektive år. Rörelsekostnader har räknats upp med 2 procent och personalkostnaderna har räknats upp med ett antaget utfall av 2024 års lönerörelse.

Finansiella kostnader beräknas öka i takt med att bolagets skuldsättning ökar. Beräkningen av finansiella kostnader baseras på den räntenivå som angavs i anvisningen (januari 2024) från Stockholms Stadshus AB samt SISAB:s marginal från Finansavdelningen. Osäkerheter som förmedlats i ränteprognoiser från stadens finansavdelning ger med SISAB:s skuldsättning resultatmässiga effekter. Bolaget bevakar därför ränteutvecklingen noggrant.

Avskrivningskostnaderna ökar i takt med att projekt färdigställs och aktiveras.

Denna flerårsprognos baseras på under mars 2024 för bolaget kända förutsättningar och gjorda bedömningar.

Intäkts- och kostnadsutveckling

Kostnadsökningar betingat av ökad inflation och osäkerheter i omvärlden kan komma att påverka bolagets ekonomi och prognos. Detta gäller exempelvis mediakostnader såsom vatten där aviserade kommande kostnadsökningar behöver hanteras. Denna och även andra fastighetsspecifika kostnader så som fjärrvärme och el, kan komma att uppvisa en högre kostnadsökning än vad som hanteras av indexerad höjning (80 procent av KPI) utifrån nu gällande samverkansavtal och den ansvarsfördelning som avtalet anger.

Nyckeltal

| (mnkr) | År 2025 | År 2026 | År 2027 | År 2028 | År 2029 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Balansomslutning | 22 308 | 22 360 | 22 395 | 22 430 | 22 565 |
| Soliditet | 1,68% | 1,67% | 1,67% | 1,67% | 1,66% |
| Avkastning på totalt kapital | 2,68% | 2,96% | 3,12% | 3,11% | 3,09% |
| Investeringar | 1 400 | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 200 |

Investeringar

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.

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 en god budgethållning utifrån ett samlat kommunkoncernperspektiv.

De investeringar i utbildningsmiljöer som gjorts de senaste åren har varit viktiga och har skapat långsiktiga förutsättningar för ett växande Stockholm. För att fortsatt nå mål om nöjda hyresgäster och övriga intressenter behövs en hög kvalitet i service såväl som en god dialog inom staden gällande utmaningar och möjligheter.

En ökad grad av samverkan mellan SISAB och beställare har utvecklats och fortskrider i syfte att åstadkomma ökad kostnadseffektivitet vid genomförande av investeringar. Arbetet med flerårsbudgeten för 2025-2029 har präglats av samverkan och dialog kring prioriteringar om kommande investeringar.

Bolaget arbetar med att slutföra en genomlysning av fastighetens behov av underhållsinvesteringar som enligt samverkansavtalet är SISAB:s finansieringsansvar. Denna genomlysning medför att bolaget successivt under 2024 kommer att ta fram prioritering av åtgärder som ska genomföras under de kommande åren utefter de budgetramar bolaget har att förhålla sig till.

Risker och begränsningar i lämnad investeringsprognos

Prioriteringar inom staden samt förändringar gällande finansieringsmöjligheter och räntor kan påverka SISAB:s förutsättningar att genomföra aktuella och framtida projekt. En osäkerhet kopplat till världsläget medför att tidsförskjutningar och ibruktage av projekt kan påverka och förändra lämnad prognos. I flerårsprognosen har bolaget antagit en påverkan utifrån dagens omvärldsläge och information från hyresgäst. Denna påverkan är en uppskattning och kan komma att förändras.

Investeringsutveckling åren 2025-2029

Investeringsnivåerna har i jämförelse med tidigare bedömning minskat till följd av en kraftig inbromsning av projekt som antingen har flyttats framåt i tiden eller stoppats av hyresgäst. Inbromsningen beror på omprioriteringar, osäkra omvärldsfaktorer samt vikande relevanta prognoser.

Förväntad investeringsutveckling för åren 2025 till 2029 illustreras i nedanstående tabell:

Investeringar (mkr)

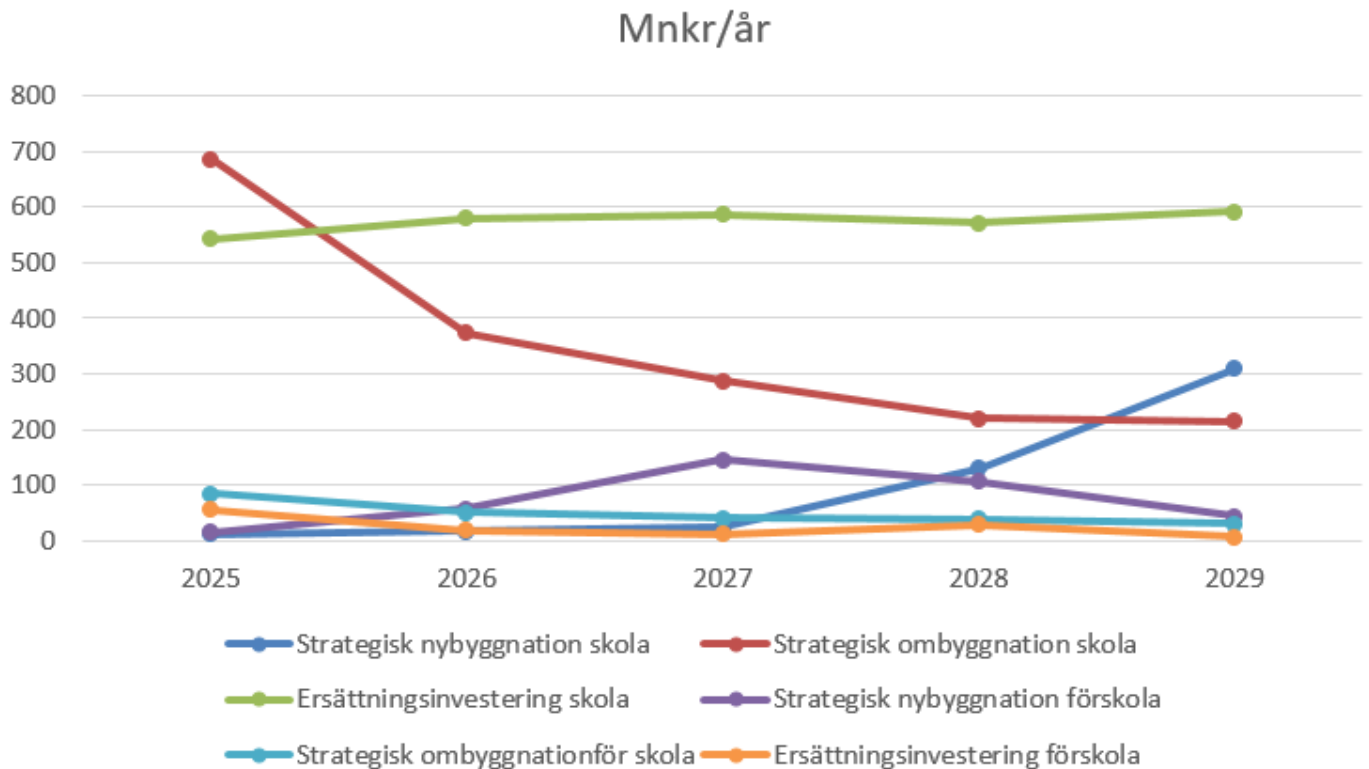
| (mkr) | Ar 2025 | Ar 2026 | Ar 2027 | Ar 2028 | Ar 2029 |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Strategiska investeringar / nyproduktion | 28 | 75 | 171 | 238 | 354 |
| Strategiska investeringar / ombyggnation | 772 | 425 | 329 | 262 | 246 |
| Ersättningsinvesteringar | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Summa investeringar | 1 400 | 1 100 | 1 100 | 1 100 | 1 200 |

Ersättningsinvesteringar är budgeterat till 600 mkr årligen, vilket ligger i linje med nivåerna utifrån samverkansavtalet. Det egentliga underhållsbehovet är högre. 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.

Ersättningsinvesteringarna inkluderar främst tekniska system såsom el, VVS mm. Därutöver planeras under de närmast kommande åren ett antal mindre åtgärder i syfte att förbättra bland annat trivsel och förebygga större och mer kostsamma underhållsåtgärder och inkluderar bland annat följande åtgärder:

- Byte och komplettering av belysning
- Brandtätning
- Fönsterbyten
- Byte och komplettering av installationer
- Energisparåtgärder

Tabellen nedan visar fördelningen av investeringarna.



Största projekten i projektportföljen 2025-2029

| (mnkr) | År 2025-2029 | Kommentar: |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|
| Åsö gymnasium, underhållsprojekt, alla hus | 298 | 0 elevplatser, skola, färdigställs 2029 |
| Drivhuset etapp 2, ombyggnad, Hus C, D, E, F och G | 231 | 600 elevplatser, skola, färdigställs 2026 |
| Magelungsskolan, Stambyte, hus A,B,C,D,E, Ullerudsbacken 39 | 216 | 0 elevplatser, skola, färdigställs 2028 |
| Bäckahagens skola Etapp 2 hus A-C,E, om- & tillbyggnad | 190 | 0 elevplatser, skola, färdigställs 2025 |
| Kvarnbyskolan, ombyggnation hus A,C,D,F | 185 | 0 elevplatser, skola, färdigställs 2030 |

SISAB kan konstatera att utbildningsförvaltningen under 2023 skrivit ned sina prognoser och även stadsdelsförvaltningarna har börjat dra ner på sina projekt. SISAB ser dock att stadsdelsförvaltningars behov av nya förskolor framgent fortfarande till viss del är osäkert. Prognoserna som gjorts är på 10 år framåt vilket innebär att SISAB ser en nedskrivning till 2035. I värderingen av investeringar tar bolaget hänsyn till

projekt som nu inte blir av men även projekt som bolaget gör bedömningen kommer att skjutas fram ytterligare i tiden. SISAB kommer framöver i prioriteringsarbetet att behöva fokusera på ett nära samarbete med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att på bästa sätt ge möjligheter till evakueringslösningar för att bolagets underhållsprojekt ska hålla plan. Här ser bolaget att arbetet med genomförande av de olika projekten fortskrider. SISAB behöver även undersöka behovet kring nya förskolor framgent tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, ett arbete som redan är påbörjat inom bolagets nya affärsområde inriktat på förskolor.

Utifrån projektportfölj så har SISAB sett både när det gäller nyproduktion och underhåll beställt av kund att det är många projekt som dragits tillbaka. De projekt som kommer göras i närtid rör sig ofta om kök eller i de fall där det finns myndighetsförelägganden. Gällande ersättningsinvesteringar så är det därmed detta som kommer vara i fokus för bolagets projektportfölj framöver.

Underhåll

Ett arbete med att se möjligheter i klustring av underhållsarbeten för att utveckla åtgärdskoncept både utifrån teknik och upphandling har inletts inom SISAB. Då marknad och omvärld förändras snabbt utifrån kravställning och kostnadsbild är detta område av stor vikt framåt. SISAB ser möjligheter att utöka arbetet med underhållsåtgärder som inte kräver evakuering för att säkerställa bästa skol- och förskolemiljöer. SISAB behöver fortsatt arbeta med att säkerställa nivån på ersättningsinvesteringar för att möta fastigheternas faktiska behov.

SISAB har stora underhållsbehov under den närmaste 10-årsperioden som behöver samplaneras, framför allt tillsammans med utbildningsförvaltningen för att projekten i många fall kräver evakuering av verksamheten. Bolaget behöver omprioritera ett antal evakueringslösningar och hitta nya lösningar som följer den tidplan som finns så att underhållet inte behöver skjutas fram i tid då installationerna nått sin tekniska livslängd samt att bolaget har miljöärenden som behöver åtgärdas. På grund av det vikande elevunderlaget så ser bolaget en möjlighet att nyttja befintlig kapacitet till evakuering så bolaget kan lägga en långsiktig plan och där framför allt ett nära samarbete med utbildningsförvaltningen är en framgångsfaktor.

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

Utifrån SISAB:s trygghetsarbete så kommer bolaget arbeta kommande år utifrån att skolor och förskolor ska vara 100 procent trygga för alla målgrupper som vistas i och nära dem. Det gäller elever och personal i hyresgästernas verksamheter, allmänheten, närboende och föreningsliv som vistas i och nära fastigheterna efter verksamhetstid, medarbetare samt leverantörer och entreprenörer på våra byggarbetsplatser. Följande områden är fokus för det dagliga arbetet:

- Dialog, samverkan och närvaro
- Förebyggande arbete
- Regelbundna kontroller på fastigheterna
- Teknikstöd och innovation

SISAB fortsätter 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 och få en bra start i livet. En viktig del i stadens brottsförebyggande arbete är skolan där SISAB bidrar för att öka tryggheten, säkerheten och förebygga kriminalitet.

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

I uppdraget att äga, förvalta och utveckla huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor kommer SISAB under kommande år utgå från barn och ungas bästa genom att identifiera konsekvenser och ta hänsyn till barn och ungas behov. SISAB strävar efter att skollokaler ska användas flitigt utanför skoltid och kommer fortsätta arbeta för att lokaler ska nyttjas en större del av

dygnet, veckan och året för att säkerställa en bra samhällsekonomisk nytta.

För att säkerställa ett proaktivt trygghetsarbete har SISAB ett strukturerat arbetssätt. Utifrån ett förebyggande perspektiv arbetar SISAB med färdplan för Trygga SISAB som kommande år kommer att ytterligare strukturera styrning och uppföljning för bolagets trygghetsfrågor.



Genom service, underhåll och aktiv fastighetsförvaltning med hög närvaro kommer SISAB erbjuda trygga och säkra skolmiljöer utifrån bland annat passersystem, smarta digitala lås och larm för inbrott, utrymning och brand.

Utifrån teknik och innovation fortsätter arbetet framöver att utvecklat det förebyggande arbetet med olika tekniska hjälpmedel som trygghetsensorer utifrån lokala förutsättningar i syfte att minska eller helt ta bort lokala problem kring de mest utsatta skolorna/förskolorna. SISAB:s trygghetsvandringar fortsätter i egen och i andras regi, i syfte att stärka närvaron kring bolagets fastigheter utanför verksamhetstid, men också för att bidra till situationellt förebyggande åtgärder såsom kontroll av belysning och ansning av vegetation.

Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är, förutom att erbjuda goda utbildningsmiljöer att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön. SISAB kommer kommande år fortsätta att bidra till att Stockholm ska vara en giftfri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.



En viktig del i arbetet kommer kommande år vara att stadens förskole- och skolgårdar utvecklas och blir grönare och mer klimatanpassade där SISAB också ska främja möjligheten till odling. Utemiljön i såväl skola som förskola ska präglas av höga lekvärderna och ses som en del av det pedagogiska rummet. SISAB utgår från barnperspektivet både vid tillskapandet och underhåll av bolagets inomhus- och utomhusmiljöer.

SISAB kommer att genomföra skolgårdsprojekt med bland annat fokus på att skapa grönare utemiljöer för barn och elever samt kommande år arbeta utifrån det styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor som nu tas fram samt de lekvärdesriktlinjer som är under framtagande.

| 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 |  Fortsätta | Bolagets kostnader för skadegörelse gick ner under 2023. Utvecklingen i samhället kräver ett fortsatt intensivt förebyggande arbete. Ungdomsteamet jobbar uppsökande och relationsskapande på bolagets fastigheter utifrån behov. Samverkansinsatser med berörda parter kring mer utsatta fastigheter sker i syfte att få bort kriminell verksamhet och andra aktiviteter som påverkar tryggheten negativt. |

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

SISAB kommer fortsätta sitt arbete med att göra skol- och idrottslokaler tillgängliga för civilsamhällets organisationer för att på så sätt ge ökade möjligheter för barn och ungas fritid. SISAB ser också att det finns möjligheter att med digitala hjälpmedel öka förmågan hos bolagets hyresgäster eller de nämnder som ansvarar för bokningar med föreningslivet att möjliggöra nya effektiva lösningar. En utveckling och införande av central passagehantering skulle skapa större möjligheter för tillgängliggörande av lokaler samt säkerställa hantering och en ökad effektivisering av kostnader. Här är SISAB gärna en samverkanspart.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Tillsammans med idrottsnämnden, kulturnämnden och utbildningsnämnden verka för att tillgängliggöra nybyggda skollokaler och skolidrottshallar för idrotts-, kultur-, föreningsverksamhet och stadens friidrottsverksamheter samt möjliggöra uthyrning av fler befintliga skollokaler och skolidrottshallar i arbetet kan med fördel möjligheterna med digital teknik tas tillvara. |  Fortsätta | Under 2024 tas en rapport fram av utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB för att öka tillgänglighetsområdet av skollokaler. SISAB avser att fortsätta arbetet utifrån den rapporten samt kommer att arbeta vidare med teknikmöjligheter. SISAB kommer att intensifiera arbetet med att tillgängliggöra idrottslokaler. |

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

SISAB ska de kommande åren bidra till målet om ett klimatpositivt Stockholm till 2030 genom att reducera de klimatpåverkande utsläppen. Andra miljömässiga hållbarhetsfrågor som SISAB kommer arbeta med är giftfria miljöer, klimatanpassning, biologisk mångfald och inomhusmiljö.

SISAB kommer fortsatt att se över energianvändning och energiförsörjningen men även stärka arbetet med att reducera utsläpp ytterligare från projekt och underhåll för att säkerställa klimatarbete i hela bolagets värdekedja i enlighet med kommande lagstiftning från EU om icke-finansiell hållbarhetsrapportering, CSRD. Den bolagsspecifika klimatkartläggningen kommer uppdateras och utvecklas årligen. SISAB kommer även delta i utbildningsnämndens arbete utifrån strategin för gröna skolgårdar och fortsätta konceptet för gröna skol- och förskolegårdar med ambitionen att genomföra detta på minst 15 gårdar 2022-2025. SISAB kommer under kommande år fortsätta, utifrån utbyggnad av laddinfrastruktur, samarbetet med Stockholm Parkering som en del av stadens arbete med elektrifiering.

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Bolaget har under året startat arbetet utifrån stadens kommande klimathandlingsplan. Här innefattas nya gränsvärden för klimatutsläpp vid nyproduktion (kg CO₂e/kvm BTA) och förslag på ökad rapportering av projektens klimatpåverkan. Nya krav på gränsvärde för klimatpåverkan vid markanvisning för nyproduktion är även att vänta. Bolaget har utifrån detta genomfört en klimatberäkning för projekterad konceptförskola samt en konceptförskola i produktion. Till nya produkter kommer bolaget att formulera krav till upphandlingar för att få rätt underlag att göra beräkningar från.

SISAB kommer bidra till Stockholms stads mål om ett klimatpositivt Stockholm till 2030 och kommer i det bolagsövergripande miljö- och klimatarbete prioritera att reducera de klimatpåverkande utsläppen. Bolaget kommer även arbeta för ökad cirkularitet genom att utreda möjligheten att utveckla process och system som kan stödja informationshanteringen för återbruk.

- **År 2024** ska SISAB utifrån klimatkartläggningen ha tagit fram en handlingsplan för reduktion av utsläpp, som säkerställer en halvering till 2030. Handlingsplanen uppdateras årligen. I alla nya upphandlingar ställs även krav på att fordon, arbetsmaskiner och -redskap successivt, och senast 2030, ska drivas av el eller fossilfria drivmedel.
- **År 2025** ska SISAB ha tagit fram en kostnadsberäknad plan för nästkommande år i samband med verksamhetsplan.
- **År 2027** ska en kraftig minskning av utsläppen jämfört med basåret kunna påvisas. År 2027 ska även alla SISAB:s egna transporter och tjänsteresor vara fossilfria.
- **År 2030** ska SISAB ha bidragit till att staden både är klimatpositiv och att stadens konsumtionsbaserade utsläpp har halverats, vilket för oss betyder en halvering av SISAB:s utsläpp.







Detta kommer ske genom utvecklade processer kring kravställning i upphandlingar. Krav kan då anpassas optimalt till olika leverantörskategoriernas klimatkunskaper/-påverkan och tilldelningskriterier kan användas







så att man gynnar de ”duktiga”. Det kan också utvecklas andra typer av incitament som uppmuntrar lägre klimatpåverkan. En annan viktig del är utvecklad långsiktigt hållbar och varsam underhållsplanering som tar hänsyn till klimatpåverkan och fortsatt utvecklat energieffektiviseringsarbete.

SISAB ser även fram emot att arbeta vidare med återbrukslager och ser fram emot att staden utvecklar detta arbetssätt så att så många aktörer som möjligt kan engagera sig och öka samordningsvinster så att fler aktörer inom staden kan använda varandra komponenter och material.

SISAB arbetar aktivt mot Stockholm stads mål till 2030 om ett klimatpositivt Stockholm och en fossilfri organisation samt att de konsumtionsbaserade utsläppen ska halveras. SISAB ser fram mot en tydligare styrning genom det kommande miljöprogrammet och den kommande klimathandlingsplanen så att bolaget kan planera SISAB:s långsiktiga klimatomställningsarbete. SISAB ser också att det behövs en tydlig styrning framöver som även har kostnadsutvecklingen med i tanken, då bolaget tror att detta inledningsvis kommer att innebära högre kostnader för projektering och material i byggprojekt.



Att införa klimatkrav med nya gränsvärden i pågående projekt, där projektering startats men bygglov ännu inte sökts, är pausade eller framskjutna i tid, skapar en stor osäkerhet. Ett omtag i projekteringen för anpassning till gränsvärden kan komma att medföra konsekvenser i form av förseningar och ökade kostnader.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  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 |  Fortsätta | SISAB fortsätter utveckla AI-konceptet SOLIDA med fokus på att minska effektbehovet för el och fjärrvärme. SISAB fortsätter utbyte till mer energieffektiv belysning i en hållbar takt. Antalet energieffektiviseringsprojekt utökas från och med 2024. |
|  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 | SISAB har deltagit i två workshops inom Horisont Europa för det europeiska klimatkontraktet CL5 samt en fördjupningsworkshop inom Horisont Europa för det europeiska klimatkontraktet CL5 varav den ena, ”digital solutions to foster participative design, planning and management of buildings, neighborhoods, and urban districts”, är fortsatt intressant för SISAB. SISAB har dock svårt att se någon reell klimat- eller affärsnytta i just denna utlysning, men inväntar projektidé från forskare på KTH för eventuell fortsättning. I denna utlysning är SISAB den enda representanten från staden och skulle gärna se att flera av stadens bolag deltar. På ett övergripande plan ser SISAB fortsatt att staden gemensamt tar ett generellt grepp om arbetet med EU-utlysningar och stöd som styr mot genomförande av konkreta åtgärder som ger klimatnytta. |
|  Installera solceller på alla tak där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter |  Fortsätta | SISAB har tagit fram mål för installerad effekt av solceller fram till 2030. År 2025 har SISAB målet om en total installerad effekt på 1650 kW på befintliga och nybyggnationer. Under 2025 kommer bolaget installera solcellsinstallationer i linje med målet samt även utreda installationerna för 2026. SISAB ser över |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | möjligheten för installationer på nybyggnationer. En viktig aspekt framåt är att särskilt beakta att framtida solcellsanläggningar inte bara tillför grön energi, utan också kan verifieras vara producerade under godkända villkor för både människa och natur. |
|  Prioritera att klimatanpassa stadens skol- och förskolegårdar |  Fortsätta | SISAB fortsätter arbetet för att mildra effekter av värmeböljor och skyfall. SISABs samarbete med Miljöförvaltningen och Geografiska Informationsbyrån för identifiering över vilka förskolor och skolor som blir mest utsatta vid värmeböljor, är underlag som kommer att användas vid prioriteringen av åtgärder. |
|  Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen |  Avsluta | Arbetet kommer vara genomfört under 2024 och ligger sedan i linje med effektmålsarbetet för solceller utifrån annat ägardirektiv. |
|  Vid nybyggnation projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver. |  Fortsätta | Ägardirektivet ingår i ordinarie verksamhet. Under våren 2024 kommer miljöbyggnad 4.0 inarbetas i bolagets projekteringsanvisningar. |

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

SISAB kommer kommande år fortsätta att delta i hyresgästers arbete med en kemikaliesmart skola. I den dagliga fastighetsförvaltningen fortsätter SISAB sitt användande av byggvarubedömningen (BVB) för bästa miljöbedömning.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Verka för en giftfri skol- och förskolemiljö i samarbete med Miljö- och hälsoskyddsnämnden |  Fortsätta | Bolaget gör bedömningen att ägardirektivet ingår i SISAB:s ordinarie verksamhet. BVB är ett välfungerande verktyg att använda inför valet av material vid underhåll och renovering av bolagets fastigheter. SISAB tar upp BVB i uppstartmöten av nya avtal med leverantörer samt vid driftmöten och påminner vid beställning och fakturering. Bolaget gör även kvartalsvis uppföljning. Fortsatt uppföljning av rutinen krävs tills arbetssättet är implementerat hos leverantörerna. |

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

I SISAB förenas höga ambitioner för skolmiljöer och en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. SISAB kommer att arbeta kostnadseffektivitet för att stödja ett effektivt resursutnyttjande och därmed mest skola för pengarna. SISAB bidrar därmed kommande år till att stadens ekonomi är stark och hållbar. Under

kommande år är ligger fokus på att stärka arbetet med bolagets underhållsplanering utifrån den uppdaterade underhållsstrategin. Här kommer SISAB även stärka underhållet av bolagets fastigheter för att undvika en underhållsskuld på lång sikt och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Grundläggande för SISAB är en ansvarsfull ekonomisk god budgethållning i alla verksamheter.

Med fallande elevantalsprognoser och uppskjutna kapacitetsökningar ser SISAB ett behov att planera de stora renoveringarna primärt utifrån byggnadernas underhållsbehov. Samverkan med bolagets hyresgäster är fortsatt prioriterat och evakueringslösningar behöver säkerställas för att kunna genomföra de stora renoveringsprojekten enligt tidplan på ett kostnadseffektivt sätt.

Arbete kommer att utgå från den gemensam upprustningsplan som nu tas fram tillsammans med utbildningsnämnden i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning. I arbetet med denna kategori av underhållsprojekt kommer SISAB främst utgå från de skolor som kräver evakuering och har stora renoveringsbehov de kommande 10 åren.

SISAB kommer under kommande år fortsätta samarbetet med bostadsbolagen, Invest Stockholm och stadsledningskontoret för att bredda konkurrensen vid upphandling av kommande kontrakt.

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

I SISAB förenas höga ambitioner för skolmiljöer och en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. SISAB kommer att arbeta med kostnadseffektivitet för att stödja ett effektivt resursutnyttjande och därmed fokusera på mest skola och förskola för pengarna. SISAB bidrar därmed kommande år till att stadens ekonomi är stark och hållbar. Under kommande år ligger fokus på att stärka arbetet med bolagets underhållsplanering utifrån den uppdaterade underhållsstrategi. Här kommer SISAB även stärka underhållet av bolagets fastigheter för att undvika en underhållsskuld på lång sikt och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Grundläggande för SISAB är en ansvarsfull ekonomisk god budgethållning i alla verksamheter.

Med fallande elevantalsprognoser och uppskjutna kapacitetsökningar ser SISAB ett behov att planera de stora renoveringarna primärt utifrån byggnadernas underhållsbehov. Samverkan med bolagets hyresgäster är fortsatt prioriterat och evakueringslösningar behöver säkerställas för att kunna genomföra de stora renoveringsprojekten enligt tidplan på ett kostnadseffektivt sätt.

Arbete kommer att utgå från den gemensam upprustningsplan som nu tas fram tillsammans med utbildningsnämnden i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning. I arbetet med denna kategori av underhållsprojekt kommer SISAB främst utgå från de skolor som kräver evakuering och har stora renoveringsbehov de kommande 10 åren.

Under den kommande treårsperioden kommer avtalsförvaltningen med fokus på avtalsuppföljning att struktureras ytterligare. Särskild ansats kommer att läggas på strukturerad dokumentation och möjlighet till analys för uppföljning och förbättring av leveranser.

SISAB:s inköpsverksamhet är strukturerad kring företagets huvudsakliga kategorifamiljer i enlighet med stadens kategoriindelning: Bygg och anläggning (entreprenader), Konsulttjänster, Drift & Underhåll/Lokal & FM, samt IT & kommunikation.













Upphandling av avtal utifrån bedömt behov görs av inköpsavdelningen i samråd med verksamheten och avtalsuppföljning görs i verksamheten. Roller och ansvar för avtalsförvaltningen finns beskrivna och ska kommuniceras tydligare i organisationen. I linje med revisorers återkoppling så kommer SISAB stärka strukturerad insamling och dokumentation av utförd avtalsuppföljning, ett arbete som är påbörjat.

Inom kategorifamiljen bygg och anläggning görs uppföljning av projektansvarig inom ramen för företagets projektprocess. Inom familjen konsulter görs en strukturerad uppföljning samlat inom projektstabsenheten. Inom familjerna Drift & underhåll/lokal & FM drivs uppföljningen i förvaltningsverksamheten och inom familjerna IT & Kommunikation drivs avtalsuppföljningen av digitaliseringsenheten. Uppföljning utförs och

dokumenteras idag men behöver samlas in och sammanställas med koppling till SISAB:s avtalsdatabas.

Ett antal funktioner för bland annat analys, logg och leverantörskommunikation behöver inlemmas i metodik och system som bolaget ser behövs för ändamålet.

För paviljonger har SISAB ett dynamiskt inköpssystem som prekvalificerar ett antal leverantörer. Vid behov ställs en förfrågan om paviljonger i konkurrens i systemet. Systemet tillåter flexibla/anpassningsbara avtalsvillkor och avtalstider som typiskt är för paviljonger på tillfälliga eller permanenta bygglov. SISAB ser nu över arbets sätt för att säkerställa avtalsstruktur som hanterar etablering, tilläggsbeställningar och avetablering, hyra och servicenivå effektivt.



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Aktivt arbeta utifrån den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS) |  Fortsätta | SISAB deltar i planering för skolor till år 2045 -för att säkerställa bra platser för skolor på lång sikt när behovet fluktuerar. |
|  Göra en översyn av sina lokalförhyrningar med målsättningen att primärt hyra lokaler i av staden ägda fastigheter |  Avsluta | SISAB kommer under 2024 göra en översyn av pågående lokalförhyrningar, ett uppdrag som bedöms vara genomfört under året. |
|  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 deltar fortsatt i stadens arbete med den samordnade grundskoleplaneringen, SAMS. |
|  I samverkan med Utbildningsnämnden, Förskolenämnden, Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt |  Fortsätta | Bolaget implementerar de nya offertmallarna och underlagen så att det blir tydligt för alla involverade vilka kostnader som ingår i projektet. En viktig del i ekonomistyrningen är förankring och beslut avseende förändringar. Under projektprocessen sker förändringar i förutsättningarna för genomförandet, detta samt eventuella omfattningsförändringar som påverkar tid eller kostnad lyfts enligt processen i styrgrupper och särskilda knäckfrågor hissas i linjen och mellan berörda bolag och nämnder. Fokus läggs på rutiner för beslut i styrgrupper samt utbildning för dess medlemmar |
|  Se över behov av revidering av samverkansavtalet och i förekommande fall samverka med kommunstyrelsen för att revidera samverkansavtalet utifrån principen att kommunala kostnader för utbudsansvaret inte särskilt ska belasta elever vid kommunala förskolor och skolor. |  Fortsätta | Bolaget ser över behovet i samverkan med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen under 2024. Utfallet av översynen ger om möjligt ett nytt ägardirektiv. |
|  Öka sin egenfinansieringsgrad |  Fortsätta | SISAB fortsätter kommande år att arbeta utifrån ägardirektiv. |

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget kommer att fortsätta att bidra till stadens arbete för de som står längst från arbetsmarknaden genom insatser som leder tillbaka till arbetsmarknaden. Sysselsättningsfrämjande krav ska i ökad utsträckning





tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen ställas vid upphandling för att fler som står långt från arbetsmarknaden ska kunna få ett jobb och SISAB planerar att fortsatt erbjuda platser inom feriejobb för att ungdomar snabbt ska komma in på arbetsmarknaden.

I SISAB:s upphandlingar av byggtreprenader och förvaltningstjänster över tröskelvärden ställs krav på dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om möjlighet att inom kontrakten anställa personer långt från arbetsmarknaden. Tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen bedöms om kvantitativa krav på antal anställningar eller praktikplatser är lämpliga i de enskilda kontrakten. Bolaget har tillgängliggjort arbetsplatser inom arbetsmarknadsfrämjande åtgärder enligt ägardirektiv, såsom feriejobb inom egen verksamhet och resurser samt handledning. SISAB skulle gärna delta i ett samarbete gemensamt inom staden att utveckla nya koncept hur staden genom leverantörer kan säkra upp olika typer av lösningar. Ett sätt skulle kunna vara att identifiera de största leverantörerna och hur verksamheten där kan sätta team med resurser som genomför en pilot.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar |  Fortsätta | I SISAB:s upphandlingar av byggtreprenader och förvaltningstjänster över tröskelvärden ställs krav på dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om möjlighet att inom kontrakten anställa personer långt från arbetsmarknaden. |

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

Utifrån fastighetsförvaltning kommer SISAB även under kommande år svara mot stadens behov av utbildningsmiljöer. Med anledning av vikande elevantalsprognoser ser bolaget att uppdraget för kommande år kommer att fokusera på underhåll av befintligt fastighetsbestånd.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bygga nya skolor i den mån det går med kapacitet för F-9, samt som huvudregel med egna tillagningskök |  Avsluta | Utifrån fastighetsförvaltning kommer SISAB även under kommande år svara mot stadens behov av utbildningsmiljöer. Med anledning av vikande elevantalsprognoser ser bolaget att uppdraget för kommande år kommer att fokusera på underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Att säkerställa en god kapacitet för kök och matsal i befintliga skolor i samband med underhållsåtgärder, är en möjliggörande faktor för att utveckla befintliga skolor för fler elever och är därför fortsatt viktigt att samråda kring tillsammans med utbildningsförvaltningen. |
|  Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva |  Fortsätta | SISAB kommer fortsätta delta i linje med strategiska fastighetsutvecklingsinsatser. |

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

SISAB:s arbete med beredskap och krigsplanering har fortsatt efter det att krigsplan lämnades in till Stadsledningskontoret i maj 2023. Fokus just nu ligger på att delta och bidra i anvisade grupper för sektorsamverkan där SISAB ingår i grupperna kopplat till räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen

samt skola och förskola. Ett viktigt arbete framåt blir att på ett stadsövergripande plan gå samman och värdera fastigheters roll i staden. Både ur perspektivet tillgång men också för att utkristallisera särskilt skyddsvärda objekt. För att säkerställa att SISAB:s medarbetare har den kompetens som krävs för att förvalta fastigheter under höjd beredskap, har ett arbete påbörjats för att höja den interna kompetensen inom området. Detta kommer fortlöpa under kommande period.

SISAB kommer fortsatt att bidra till att samhällets beredskap ska stärkas genom att bland annat säkerställa att upphandlade aktörer inte bidrar till brottslighet samt insatser som främjar stadens säkerhet. SISAB ställer krav på leverantörer och underleverantörer. Inom byggtreprenader arbetar SISAB i Rättvist byggande. Ett arbete som syftar till att tillse laglighet och rimliga villkor i hela underleverantörskedjan.

SISAB deltar även kommande år i stadens arbete med ökad beredskap och ser över villkor i upphandlad verksamhet för att kunna förverkliga stadens målsättningar. SISAB kommer för att minska kostnadsökningar, pröva till exempel att i högre grad samordna planering och genomförande av upphandlingar och avtalsuppföljning samt viss lagerhållning av material.

SISAB fortsätter framöver att se över säkerställandet av kritiska samhällsfunktioner som elförsörjning, vattenförsörjning och IT-system och att de ska värnas och stärkas utifrån bolagets rådighet. För att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap så kommer SISAB arbeta för kontinuitetshöjande åtgärder samt fortsatt översyn av bolagets skyddsrum.

Under 2023 har arbetet fokuserats utifrån framtagandet av riktlinjen Lokal tillämpningsanvisning informationssäkerhet SISAB som bygger på stadens modell. Efterlevnad och implementering av riktlinjen är en förutsättning för att SISAB skall leverera ett gott informationssäkerhetsarbete de kommande åren.

Bolaget har under året arbetat för att utveckla följsamheten till dataskyddsförordningen. Resurser har tillsats både avseende dataskydd och informationssäkerhetsarbetet och bolaget har sett över sin organisation i syfte att prioritera arbetet och göra det till en integrerad del av verksamheten. Fokus har varit att skapa en förbättrad systematik och dokumentation i arbetet.



Bolaget har under året tillsatt en ny informationssäkerhetssamordnare och ett nytt dataskyddsombud. Integritetspolicyn är uppdaterad och bolaget har även tagit fram och utvecklat flera styrdokument på området såsom för distansarbete, videomötesverktyg och IT-användning. Under 2023 har SISAB även genomfört PEN-tester (penetrationstester) av externa system, detta arbete kommer att fortsätta under 2024.

Inventering av PUB-avtal har genomförts, registerförteckningen har gått igenom och uppdaterats. I början på hösten 2023 fick bolaget tillgång till klassa 4 från staden och utifrån det har bolaget infört nya rutiner.

SISAB har genomfört klassning av informationstillgångarna för 15 av bolagets system, samt infört ett arbete med årliga C-klassningar. Nu sker klassningsarbetet systematiskt. Bolaget kommer nu att tydligare kunna arbeta planerligt och proaktivt med klassningsarbetet. Bolaget kommer även under 2024 att arbeta aktivt med att följa upp arbetet kring GDPR, Informations- och IT-säkerhet i enlighet med fastställd årsplan.

Informationsförvaltaren är informationssäkerhetssamordnarens och dataskyddsombudets länk till chefer och medarbetare i verksamheterna. Under 2023 påbörjades implementeringen av bolagets informationsförvaltningsmodell inom områdena ekonomi och hyra. En informationsmodell för den byggda miljön är under införande. Modellen visar hur bolagets information kring byggd miljö är strukturerad. Införandet beräknas vara slutfört under 2025.

SISAB kommer under 2024 att fortsätta arbetet med att kvalitetssäkra bolagets masterdata som definieras som uppgifter, inom SISAB, vilka flera intressenter har behov av och som är viktiga för bolaget, staden och verksamheten. Arbetet ligger i linje med bolaget informationsplan och kvalitetsprogram.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. |  Fortsätta | Viktigt arbete där SISAB ser att bolaget kommer att fortsätta att delta i staden satsning. |

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Under 2023 lanserades bolagets färdplan för trygghet där visionen för 2040 är att SISAB:s skolor och förskolor ska vara 100 % trygga för alla målgrupper som vistas i och nära dem. Det gäller elever och personal i hyresgästernas verksamheter, allmänheten, närboende och föreningsliv som vistas i och nära fastigheterna efter verksamhetstid, SISAB:s alla medarbetare samt leverantörer och entreprenörer på våra byggarbetsplatser.

Genom ständiga förbättringar och innovationer kring smarta byggnader och teknik arbetar bolaget med att ständigt ha en aktuell och fastighetsnära lägesbild. Detta innebär samverkan och närvaro och drygt 300 ronderingar, kontroller och besiktningar genomförts varje dag under året.

En del av trygghetsarbetet är att säkerställa ett proaktivt säkerhetsarbete där följande områden är prioriterade.

- Dialog och samverkan
- Förebyggande arbete
- Närvaro
- Regelbundna kontroller på fastigheterna
- Teknikstöd och innovation

Att mäta och följa upp upplevd trygghet är även en stor utmaning där bolaget under 2024 kommer att utveckla strategiska nyckeltal inom ovanstående fem områden för att kunna följa upp och utvärdera arbetet bättre.

Under året har överenskommelse mellan Rättvist Byggnad och bolaget nåtts om utökade företagskontroller även i mindre kontrakt för bland annat ramavtal som avses att implementeras under 2024. Under 2023 genomfördes totalt 11 oannonserade arbetsplatskontroller hos SISAB, med blandade resultat. Resultatet pekar på fortsatt behov av kontroller, utökad kommunikation med leverantörer i samband med upphandling, kontraktstecknande, startmöten och uppföljning i samband med byggmöten. En särskild dragning av arbetet inkluderat statistik från genomförda kontroller har redovisats för styrelsen.

SISAB arbetar samtidigt med nya riktlinjer om brandskyddsarbete samt utvecklar arbetet med säkerhetsteknik.

SISAB fortsätter det systematiska trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. För att säkerställa ett proaktivt trygghetsarbete så fokuserar SISAB som fastighetsägare att proaktivt och förebyggande att arbeta med trygghetsfrågorna brand, olyckor, brott samt miljöaspekter både inom- och utomhus.









SISAB har arbetat allt mer med trygghetsrelaterade frågor de senaste åren och gör redan ett betydande jobb inom området både utifrån upplevd trygghet samt att ingen ska skadas på bolagets fastigheter. SISAB lägger uppskattningsvis cirka 100 mnkr/år i trygghets- och säkerhetsarbete. Dessutom förändras omvärlden och dess säkerhetsläge i en allt snabbare takt och det är därför angeläget att SISAB strukturerar, målsätter och utvecklar sitt trygghetsarbete till att bli 100 % tryggt. I det förebyggande säkerhetsarbetet arbetar SISAB utifrån krisberedskap, säkerhetsskydd, informationssäkerhet och genom att förebygga olyckor. SISAB ser stora möjligheter i att stadens stadsdelsförvaltningar kan söka trygghetsinvesteringar för insatser på bolagets fastigheter.







En framgångsfaktor är att hålla nära och goda relationer med bolagets hyresgäster och samverkanspartners som exempelvis leverantörer, polis, räddningstjänst och bevakningsföretag. Detta bidrar till ett gemensamt

och framgångsrikt trygghetsarbete. För att lyckas med trygghetsarbetet behövs gemensam uppföljning och utvärdering vilket bidrar till utveckling över tid samt att erfarenheter fångas upp och sprids, ett utvecklingsarbete som pågår och kommer stärkas framöver.

Bolagets kostnader för skadegörelse gick ner 2023. Utvecklingen i samhället kräver ett fortsatt intensivt förebyggande arbete. Ungdomsteamet jobbar uppsökande och relationsskapande på bolagets fastigheter efter behov. Samverkansinsatser med berörda parter kring mer utsatta fastigheter sker i syfte att få bort kriminell verksamhet och andra aktiviteter som påverkar tryggheten negativt. Bolagets färdplan för Trygghet ger riktningen för bolagets fortsatt viktiga arbete.

Under 2023 har Sverige bevittnat ett ökat antal byggarbetsplatsolyckor med dödlig utgång vilket är en stor tragedi för såväl närstående som branschen i stort. SISAB arbetar förebyggande för att minska risken för personskador och är därför medlem i Håll nollan sedan bildandet 2017. Totalt sett samverkar de cirka 100 medlemsföretagen, i hela bygg- och anläggningskedjan, med den gemensamma visionen att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag och ingen ska skadas på en byggarbetsplats. Årligen arrangeras Håll Nollans säkerhetspush, då ett flertal byggen i Sverige stannar upp och sätter fokus på arbetsmiljö och säkerhet. SISAB fortsätter att delta i säkerhetspushen för att påminna om att arbetsmiljö och säkerhet ska vara en naturlig del i allt SISAB gör. Det är genom branschsamverkan och erfarenhetsutbyte som bolagen tillsammans minskar olyckor.





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan |  Fortsätta | Arbetet med att förebygga hot, rasism eller otillbörlig påverkan inkluderar nu än mer i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under 2023 har bolaget utvecklat nya rutiner och arbetssätt inom exempelvis hot och obehagliga situationer som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Rutinerna är förankrade i bolagets Arbetsmiljökommitté och tillgängliga för alla medarbetare på Intranätet. SISAB ser att detta är ett viktigt arbete och vill även under kommande år bidra i stadens satsning inom området. Området är komplext och svårt där bolaget behöver stärka kompetens och takta tillsammans med övrigt säkerhetsarbete som pågår inom både SISAB och tillsammans i staden. |
|  Fortsätta det aktiva arbetet med att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter |  Fortsätta | Samverkansinsatser med berörda parter kring mer utsatta fastigheter sker i syfte att få bort kriminell verksamhet och andra aktiviteter som påverkar tryggheten negativt. Bolagets färdplan för Trygghet ger riktningen för bolagets fortsatt viktiga arbete. |
|  I samarbete med kommunstyrelsen fortsätta arbetet mot skadegörelse, klotter och nedskräpning |  Fortsätta | Ligger i linje med bolagets ordinarie verksamhet. |
|  Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet |  Fortsätta | SISAB har tagit fram rutiner för att motverka välfärdsbrott som bolaget nu kommer att arbeta utifrån och säkerställa att framtagna kontroller ger avsedd effekt. SISAB kommer att fortsätta att kartlägga leverantörskedjor i byggprojekt och följa upp företag och individer med avseende på föranmälan, |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | företagens beskaffenhet, arbetstillstånd med mera inom ramarna för Rättvist Byggande. Utifrån ekonomistyrning så sker en kontinuerlig översyn och uppgradering av IT-baserade kontrollmekanismer. |
|  Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet |  Fortsätta | Ligger i linje med bolagets ordinarie verksamhet. Bolagets lägesmatris uppdateras dagligen och utifrån aktuell problembild vidtas lämpliga åtgärder. |
|  Tillsammans med utbildningsnämnden genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott |  Fortsätta | SISAB arbetar tillsammans med utbildningsnämnden för att förhindra att aktörer får tillstånd samt hyresavtal felaktigt. |
|  Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan |  Fortsätta | Information ges via lägesbilder, SISAB deltar i trygghetsvandringar och gör därefter åtgärder. SISAB samverkar med alla relevanta parter både inom och utanför staden. |

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

SISAB kommer fortsätta att arbeta 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.

SISAB kommer under kommande år fortsätta att utveckla sitt demokratiarbete och invånarnas demokratiska delaktighet ska öka. Invånarnas och civilsamhällets möjlighet att bygga kunskap, nätverk och stärka demokratiarbetet ska främjas av SISAB genom bland annat medborgardialog och medborgarbudget.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män |  Fortsätta | SISAB arbetar tillsammans med utbildningsnämnden för att förhindra att aktörer får tillstånd samt hyresavtal felaktigt. |
|  Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar |  Fortsätta | SISAB har under året, i samverkan med Skärholmens stadsdelsförvaltning, fortsatt utvecklingen av Skärholmens gymnasiums skolgård – tillika Bredholmstorget. Målsättningen är att, ihop med stadsdelsförvaltningen och andra kommunala verksamheter som utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och Stockholmshem, genomföra medborgarbudget på platsen. Syftet är att öka tryggheten |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Status | Bolagskommentar |
|---------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | genom att skapa en bättre skolgård under verksamhetstid och ett mer attraktivt torg under övriga tider. |

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|-----------------------------------------|------------|
| Ebba Agerman, VD | 2024-04-04 |
| Anders Lundbeck, Avdelningschef Ekonomi | 2024-04-02 |