



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

Sid. 1 (31)  
2024-12-10

# Verksamhetsplan 2025

## Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

---

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

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	3
Ekonomisk analys .....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	15
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	21

## Bilagor

*Bilaga 1: Innovationsstrategier*

*Bilaga 2: Investeringar SISAB 241203 - SEKRETESS*

## Sammanfattning

SISAB tillhandahåller ändamålsenliga, kvalitativa, trygga, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnadseffektiva lokaler och utemiljöer för stadens förskole- och skolverksamhet.

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

SISAB säkerställer mest skola för pengarna genom att ha en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. SISAB ska alltid sträva efter att bli mer effektiv och att tillhandahålla tjänster till rätt kostnad och rätt kvalitet.

I bolagets färdplaner finns tre målområden som visar vägen mot 2040. Färdplanerna syftar till att vägleda verksamheten i det dagliga arbetet och konkretiserar fokusområden för SISAB:s utveckling på lång sikt.

Utifrån SISAB:s trygghetsarbete så ska SISAB:s skolor och förskolor 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. Utifrån det arbete som bolaget genomfört under 2024 där nyckeltal inom trygghetsområdet tagits fram, blir en naturlig förlängning under 2025, att fortsätta att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv och utifrån upplevd servicekvalitet. Med nyckeltalen som stöd, kan bolaget än tydligare identifiera behovet av nya eller ytterligare insatser. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler. SISAB kommer fortsätta arbete för att minska vakanser samt ta fram en visualisering över bolagets tomma lokaler för att kunna initiera platssamverkan där bolaget ser att insatser behövs för att öka trygghetsarbetet. Följande områden är i fokus för det dagliga arbetet samt är även grunden för styrning och uppföljning.

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

Utifrån Hållbarhet så fokuserar SISAB:s färdplan på stadens mål om ett klimatpositivt Stockholm till 2030 och hur SISAB ska kunna bidra till detta mål genom att reducera de klimatpåverkande utsläppen. SISAB ska också bidra till ökad biologisk mångfald genom gröna gårdar, bygga och förvalta utan miljö- och hälsofarliga kemikalier, förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat, öka cirkulära flöden samt minska bolagets energianvändning.

Stadens mål och SISAB:s färdplan vägleder bolaget att välja rätt åtgärder i allt från den dagliga driften och förvaltning till nybyggnation av skolor och förskolor. SISAB prioriterar att arbeta systematiskt med krav och uppföljning för att nå bolagets egna och stadens mål. På detta sätt kan bolaget bidra till en rättvis och inkluderande omställning. I arbetet kommer klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen vara viktiga verktyg. SISAB kommer under 2025 skärpa kravställningen för klimatpåverkan vid inköp och upphandlingar samt ta fram en förbättrad process och mätmetodik för uppföljning av utsläpp inom bolaget. Bland annat kommer SISAB utveckla kravställningar gällande kompetenskrav inom klimatpåverkan och cirkularitet, inklusive krav på exempelvis återbrukade material och produkter. SISAB arbetar för att stödja omställningen till ett cirkulärt samhälle och kommer under 2025 fortsätta att utveckla arbetssätt kring återbruk samt deltar aktivt i projektgrupp och styrgrupp för *Stockholm bygger hållbart*, ett EU-finansierat projekt med deltagande från flertalet bolag och förvaltningar inom staden där syftet är att höja kompetensen avseende cirkularitet.

Höga ambitioner för skolmiljöer ska förenas med en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. Färdplanen

för kostnadseffektivitet beskriver arbetssätt som stödjer ett effektivt resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna där SISAB bidrar till att stadens ekonomi är stark och hållbar. SISAB kommer under kommande år bland annat utveckla stöd för underhållsplanering.

I samarbete med utbildningsnämnden tar SISAB fram en gemensam upprustningsplan i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning och för att skapa en proaktiv evakueringsplanering. I arbetet med denna kategori av underhållsprojekt kommer SISAB främst utgå från de skolor som har stora renoveringsbehov de kommande 10 åren. Genom att stadens elevantalsprognoser skrivits ner så ser bolaget en ny möjlighet i att kunna använda befintligt bestånd för att möjliggöra olika typer av evakueringslösningar vid underhållsarbeten. Detta har under de senaste 10 åren varit väldigt utmanande i relation till den växande staden och ökat elevunderlag men nuläget möjliggöra nya möjligheter för en effektiv evakueringsplanering som är av största vikt för att kunna genomföra de stora evakueringsprojekten.

SISAB behöver fortsatt arbeta med att säkerställa nivån på ersättningsinvesteringar för att möta fastigheternas faktiska behov och det arbetet som pågått under 2024 utifrån underhållsstrategin kommer öka förutsägbarheten och flexibiliteten i planeringen SISAB ser samtidigt stora möjligheter att öka underhållsinsatserna i tider då nyinvesteringarna går ner. För att ligga på en högre nivå krävs dock förändringar i nuvarande Samverkansavtal. Arbetet med en översyn av samverkansavtalet tillsammans med Stadsledningskontoret enligt uppdrag i Budget 2024 kommer att pågå under 2025. Arbetet för SISAB:s del tar avstamp i den förstudie som genomförts under 2024.

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.

## **Ekonomisk analys**

### **Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

#### *Årsbudget 2025*

Under 2023 nådde svensk ekonomi toppen av den rådande inflationscykeln. Detta medförde generella öknings av byggkostnaderna samtidigt som Riksbanken förde en restriktiv penningpolitik för att upprätthålla en låg och stabil inflation. En för närvarande minskad inflation, allmänt antagna räntesänkningar, ökade reallöner och ett starkt framtidstro tyder på att bygg- och fastighetsmarknaden sakta kan återhämta sig under 2025 och därmed kan komma att innebära framtida prisjusteringar på byggtjänster som får en påverkan på SISAB. Byggkostnadsindex från Statistiska centralbyrån stiger visserligen fortsatt som helhet men materialkostnaderna i indexet är däremot stillastående till avtagande efter den tidigare uppgången. De bedöms av SISAB därför fortsätta vara relativt stilla under huvuddelen av 2025. Bolagets arbete med att se över upphandlingsformer och kravställande i syfte fortsatt bredda marknaden samt pressa priserna genom att öka konkurrensen och spara tid fortsätter emellertid.

Det rådande osäkra omvärldsläget, inklusive geopolitiska spänningar och ekonomisk instabilitet, har medfört att byggkostnader ligger kvar på en högre nivå än tidigare trots att byggindeutvecklingen avstannat. Detta tillsammans med andra risker som exempelvis ränterisk kan minska det ekonomiska utrymmet för att genomföra planerat underhåll och investeringar. På kort sikt innebär detta en ökad osäkerhet kring förmågan att upprätthålla nödvändiga underhållsnivåer i SISAB:s fastigheter.

SISAB har för 2025 utgått från nuvarande pris- och räntenivåer men omvärldsförutsättningar kan påverka marknaden och ge ett förändrat läge med påverkan på bolaget.

Det nu gällande samverkansavtalet gällande hyressättningen gentemot staden, som för varje enskilt år

utgår från en uppräknings med enbart 80 procent av KPI, medför att de under 2024 genomförda samt för 2025 aviserade kraftiga prishöjningarna för bland annat fjärrvärme, elnät, avfall, vatten och avlopp (VA) påverkar SISAB. En fortsatt god kostnadskontroll och ett ständigt pågående arbete med energieffektivisering är en förutsättning för att inom nuvarande budgetramar hantera dessa förändringar och såväl upprätthålla och utveckla administrativ förvaltningskvalitet. Ett aktivt arbete sker även för att effektivisera och i övrigt driftoptimera teknisk förvaltning i syfte att kunna upprätthålla bolagets fastighetsägaransvar och en god service.

Under 2024 har den nya organisation successivt fortsatt att implementerats med förändrade strukturer och nya arbetssätt. Prioriterade områden har varit fastigheternas underhållsbehov, investeringsverksamheten och en förflyttning i ekonomistyrningen till en mer centraliserad ekonomistyrning. Detta arbete fortskrider under 2025 inom ramen för ett särskilt förändringsprojekt – projekt EKO (Ekonomisk uppföljning med starkt kommunikativt stöd och hållbart förändringsarbete). Inom ramen för detta projekt återfinns bland annat arbete med projektoptimering – en tydlig budget- och uppföljningsprocess av investerings- och underhållsprojekt såväl före, under som i samband avslutning och sammanhängande uppföljning och erfarenhetsåterföring. Inom projekt EKO inryms även ett fördjupat arbete med ledning och styrning för ökad likriktning och förankring genom hela bolaget. Inom projektet pågår också ett förändringsarbete inom IT i syfte att möjliggöra en bättre samordnad ekonomisk uppföljning. Den helhetssyn och samverkan som projekt EKO bidrar till syftar ytterst till att skapa ytterligare värde för bolagets hyresgäster och uppdragsgivare, öka kostnadseffektiviteten samt utveckla underlag för beslut.

Under det kommande året kommer SISAB att fortsätta att arbeta med en utvecklad systematisk och enhetlig underhållsplanering för att erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Denna underhållsplanering har som mål att tydligt visa underhållsbehovet på olika nivåer och möjliggöra prioriteringar på ett effektivt och transparent sätt för att säkerställa mest skola och förskola för pengarna.

Investeringsvolymen minskar under 2025 utifrån av staden korresponderade behov samt begränsningar gällande investeringsvolymerna. En omställning till ett ökat fokus på underhåll utan samtidiga hyresgäst Anpassningar medför att SISAB fokuserar på ett ytterligare ökat nära samarbete och dialog med utbildningsförvaltningen för att säkerställa att på bästa sätt ge möjligheter till evakueringslösningar för att bolagets underhållsprojekt ska kunna hålla planerad takt och genomföras effektivt. SISAB arbetar med att ta fram en gemensam upprustningsplan 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. Detta sker i ett nära samarbete med utbildningsförvaltningen. Genom att stadens elevantalprognoser skrivits ner så ser bolaget en ny möjlighet i att kunna använda befintligt bestånd för att möjliggöra olika typer av evakueringslösningar vid underhållsarbeten.

För att hantera investeringsbehovet inom den finansiella ram som finns att tillgå krävs en tydlig prioriteringsordning, en ytterligare utvecklad dialog mellan såväl utbildningsförvaltningen, hyresgästerna och staden inklusive ekonomiska förutsättningar för en ambitionshöjning tillika en tydlig investeringsprocess som även inkluderar en utvecklad ekonomistyrning under 2025.

En optimering av ersättningsinvesteringarna sker genom att bland annat påbörja en klustring av underhållsarbeten för att utveckla åtgärdskoncept både utifrån teknik och upphandling.

Det ska observeras att minskade beställningar avseende strategiska investeringar delvis ökar behovet av ersättningsinvesteringar och reparationer samt proaktiviteten i genomförandet då samordningsfördelar minskar drastiskt när det hyresgästbeställda åtgärdsbehovet minskar.

Bolagets vakanser har ökat under 2024, om än i långsam takt. Tomma lokaler skapar otrygghet och kräver resurser i form av förebyggande trygghetsarbete. För dessa arbetar SISAB för att söka en annan användning inom staden i första hand och en ökad satsning på uthyrning och förädling av fastigheter

liksom av vissa tomställda ytor kommer även att ske under 2025. Detta arbete förutsätts minska vakansgraden.

Koncernens resultat för 2025 är budgeterat till 0 mnkr efter finansnetto, i enlighet med av staden anvisad budget.

Totala intäkter uppgår till 3 274 mnkr. Jämfört med prognos 2 2024 är det en minskning med 139 mnkr. Av de totala intäkterna avser 3 189 mnkr hyresintäkter och inkluderar hyrestillägg. Baserat på samverkansavtalet har intäkterna indexuppräknats med 80 procent av KPI.

Övriga rörelseintäkter beräknas uppgå till 84 mnkr vilket är 106 mnkr lägre än prognos 2 2024 och beror främst på en minskad direktfakturering av beställningar från hyresgäster kopplat till verksamhetsanpassningar och pågående projekt där beställaren ska stå för kostnaden avseende utredning. I budgeten ingår endast kända beställningar för år 2025.

Bolagets driftkostnader budgeteras till 1 024 mnkr, vilket är en minskning med 63 mnkr jämfört med prognos 2 2024, och beror framförallt på minskade tilläggsbeställningar från hyresgäster.

Budgeten för ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 358 mnkr vilket är en minskning med 115 mnkr jämfört med prognos 2 2024. I ägardirektiven för 2024 fick koncernen en möjlighet att göra ett negativt resultat om 80 mnkr, men i ägardirektiven för 2025 har resultatet för koncernen återgått till nollresultat. Det tillåtna överdraget för 2024 har använts till underhåll och reparationer i fastigheterna i syfte att minska driftkostnaderna på långsikt och då koncernen ska gå med nollresultat minskar denna kostnadspost i budget 2025. Merparten av den övriga minskningen beror på lägre utredningskostnader i projekten.

Bolagets totala administrativa kostnader budgeteras till 371 mnkr vilket är en sammantagen ökning med 22 mnkr jämfört med prognos 2 2024. Ökningen är i stort hänförlig till ökade konsult- och IT kostnader med 11 mkr bland annat till följd av förstärkning på informationssäkerhetsområdet samt förändrade personalkostnader inkl. lönebikostnader som ökar jämfört med prognos 2 2024. Det skall observeras att personalstyrkan totalt minskat i antal men att höjningen huvudsakligen beror på avtalsenlig lönerevision och helårseffekter av ersättningsrekryteringar. Administrativa kostnader innehåller även mindre ökning av bl.a. revisionsarvoden, lokalhyra samt en minskning av kostnader för inhyrd personal. SISAB stödjer bolagskoncernens uppdrag med att arbeta för en effektiv och kvalitativ verksamhet utifrån bolagets förutsättningar, detta med målet att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna.

Avskrivningarna enligt plan förväntas uppgå till 1 046 mnkr, vilket är en ökning med 27 mnkr jämfört med prognos 2 2024. Ökningen är relaterat till planerade nya färdigställda projekt med tillkommande avskrivningskostnader.

De finansiella kostnaderna för koncernen bedöms sammantaget minska med 48 mnkr jämfört med prognos 2 2024. Minskningen beror på ytterligare sänkt räntenivå jämfört med prognos 2 2024. SISAB:s räntekostnader budgeteras för helåret till 500 mnkr utifrån stadens ägardirektiv för budget 2025.

Utifrån gjorda antaganden i budget 2025 bedöms koncernen kunna nå ett resultat enligt ägardirektiven för 2025.

### **Investeringar**

I kommunfullmäktiges budget för 2025 uppgår investeringsnivån för SISAB till 1 375 mnkr vilket är 25 mnkr lägre än tidigare rapporterad flerårsbudget.

En viss osäkerhet gällande investeringsnivån för 2025 föreligger även med anledning av eventuellt fortsatt stigande priser på marknaden beroende på ej påverkbara geopolitiska omvärldsfaktorer och dess inverkan på svensk ekonomi samt av hyresgäster särskilt beställt underhåll.

Baserat på den förväntade investeringsnivån, samt direktiven i budgetanvisningarna, fördelar sig budgeten på strategiska investeringar avseende nyproduktion (17 mnkr), strategiska investeringar avseende

ombyggnation (758 mnkr) och ersättningsinvesteringar (600 mnkr).

Tidigare investeringsbeslut utan hänsyn till indexutveckling är idag färre och alla nya beslut för längre projekt inkluderar sedan en tid tillbaka även en indexering. Genom förändrade rutiner och processer gällande investeringar, med en utvecklad metodik och uppföljning, redan från de tidiga skedena, säkerställs att behov och kostnader hanteras utförligt, och att budget och tidplaner uppfylls.

Tabellen nedan redovisar de projekt som förväntas ha högst utfall avseende investering under budgetåret 2025 (eventuellt beslutade driftandelar ingår inte).

Projektnummer	Projektname	Prognos upparbetat till och med 2024-12-31 (mnkr)	Budget 2025 (mnkr)	Prognos 2026 och framåt (mnkr)	Total prognos investering (mnkr)	Godkänd entreprenad
706350	Bredängsskolan, Stambyte, Hus A,I,G,H,V	45	54	89	189	2027-06-18
711910712120741590	Bäckahagens skola etapp 1 & 2, om- och tillbyggnad hus A-C, E	269	33	156	452	2024-11- 012027-08- 312023-06- 15
713360707850711430	Drivhuset etapp 2, ombyggnad, Hus C, D, E, F och G samt tak hus C,D,F	164	135	103	406	2026-08-01 2026-08-10 2026-06-01
740250707020	Grimstaskolan, Vent/ stambyte & kapacitetsökning kök/ matsal, hus B,C,D	103	154	13	274	2025-10- 062025-12- 31
709760711850742370708400	Lillholmsskolan, nybyggnation G,H samt ombyggnation hus A	280	25	72	371	2026-12- 312027-08- 312022-04- 142022-10- 28
710820	Sköndalsskolan, kapacitetsökning, hus F, Perstorpsvägen 75	23	35	1	67	2025-10-31
709780	Slättgårdsskolan, återuppbyggnad huvudbyggnad, Hus K	59	125	91	281	2026-02-28
752710	Stadshagsskolan, Ventilation, Hus A, S:t Göransgatan 145	27	65	21	112	2026-03-04
702960711230	Torpglantan 8, Nybyggnad, Hus C, Stallarholmen 17	46	39	0	87	2025-07- 012024-08- 31
710600703130711190710990	Vällingbyskolan, ombyggnad hus A, nybyggnad hus L	127	115	184	425	2025-12- 312027-11- 152025-10- 202024-01- 31

Tabellen visar aktiva projekt som kommer att färdigställas och aktiveras under hösten 2024 samt 2025

och utgör de största tillkommande avskrivningarna under budgetåret 2025.

Projektnummer	Projektname	Projektkostnad som ska aktiveras 2024/2025 (kr)	Avskrivning 2025 (kr)	Godkänd entreprenad
733200	Solbergaskolan, Ombyggnad kök samt stambyte, hus E, Lerkrogsvägen 28	100 114 750	5 005 738	2024-09-02
706350	Bredängsskolan stambyte	58 000 000	1 933 333	2025-03-14
712440	Blommensbergsskolan, paviljonguppställning PAV-3, Blommensbergsvägen 116	12 476 823	1 663 576	2025-05-05
710800	Sjöängsskolan, Byte VS-system, Hus A och B och D, Gripsholmsvägen 29	28 505 927	1 425 296	2024-12-31
712280	Björnbodaskolan, Paviljonguppställning	19 657 000	1 310 467	2025-08-31
710480	Mariaskolan, Byte av tak, Hus B och A, Ringvägen 23	22 573 755	752 459	2024-06-28
707550	Ormkärrsskolan, Ombyggnad av mottagningskök, Hus A, Fjugestagränd 20	12 144 866	607 243	2024-07-04
711360	Katarina norra, Underhåll och renovering av tegelfasad, Hus A,	40 581 241	514 029	2024-09-25
747880	Stångåvägen 44, Ny förskola	89 638 365	466 269	2024-10-12
711510	Alviksskolan, Skolgårdsutveckling, mark	6 065 530	464 225	2024-08-18

### *Tillkommande elevplatser*

Antalet tillkommande elev- och förskoleplatser beräknas uppgå till 606 stycken, för färdigställda förskolor (128 stycken) och skolor (478 stycken) inom budgetåret.

### ***Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr 2025***

#### *Inriktningsbeslut*

#### ***737890 Årstafältet, Ny skola***

#### ***Enskede-Årsta-Vantör***

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige december 2017 om 359 mnkr exkl. index, admin. och kreditiv. Exploateringsavtal är påskrivet för en nybyggnation av grundskola F-9 med 900 nya elevplatser. Beräknad byggstart av bostäder enligt Exploateringskontorets huvudtidplan för etapp 2/3 är flyttad till hösten 2027. Utbildningsförvaltningens behov är reviderat och behovet av ny skola beräknas mellan 2033-2038. Projektets slutkostnadsprognos överstiger inriktningsbeslut pga. nya myndighetskrav såsom tillgänglighet och därutöver tillkommande kostnader såsom logistiksamordning med Exploateringskontoret, samordning med Kulturskolan, merkostnader för pålning och markuppfyllnad samt indexuppräknig. Reviderat inriktningsbeslut behövs men sker längre fram när tidplanen blivit tydligare.



**703090 Johanneshov 1:1, Ny grundskola Slakthusområdet****Enskede-Årsta-Vantör**

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige april 2022 om 469 mnkr exkl. index, admin och kreditiv. Projektet omfattar 900 nya elevplatser genom nybyggnation av skola, byggstart beräknas till maj 2033 och planeras stå färdigt juni 2035. Projektering av systemhandling är klar. Kostnadsbesparande åtgärder som genomförts är minskning av arean och flytt av idrottssal till bottenvåningen. I dagsläget är projektets bedömda slutkostnadsprognos högre än beslutat inriktningsbeslut pga. indexuppräknig. Ett reviderat inriktningsbeslut behövs men sker längre när tidplanen blivit tydligare.

**Genomförandebeslut****712120, 741590 Bäckahagens skola om och tillbyggnad, etapp om- och tillbyggnad, Skebokvarnsv. Etapp 2, om- & tillbyggnad hus A-C,E****Enskede-Årsta-Vantör**

Reviderat genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige mars 2024 om 472 mnkr inkl. index exkl. admin och kreditiv. Elevkapacitet ska utökas till totalt 1 110 elever, fördelningen tre paralleller i F-6 och fem paralleller i årskurs 7-9 samt en anpassad grundskola. Projektet omfattar en ombyggnad av hus A-D och en ny tillbyggd huskropp, hus J. Hus J rymmer ett nytt tillagningskök, matsal och hemvister. Kompletteringar med nya RWC till gymnastiksalen i hus E. SISAB kommer samtidigt utföra underhållsarbeten av tekniska installationer, fönster, undertak, belysning, värme, avlopp, el och ytskikt i samband med ombyggnad. Under hela projektet har och kommer undervisning att pågå och därför har parterna enats om att projektet ska utföras i två etapper. Etapp 1 färdigställdes under vårterminen 2023 och innefattade renovering av hus D och nyproduktion av Hus J. Etapp 2 avser resterande åtgärder i hus A, B, C och E. Produktionsstart beräknad våren/sommaren 2025 med godkänd entreprenad i slutet av 2027.

**707850, 713360, 711430 Drivhuset etapp 2, verksamhetsanpassningar hus C,D,E, F och G samt rivning av hus H****Enskede-Årsta-Vantör**

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige maj 2024 om 408,4 mnkr inkl. index, exkl. admin och kreditiv. Etapp 2 startade i augusti 2023 och omfattar 600 nya högstadieplatser, men även lärosalar och labbsalar för gymnasium samt gemensamt storkök, matsal, idrottssal och skolgård. Rivning av hus H ingår också i projektet. I samband med rivningsarbeten inom den pågående entreprenaden för etapp 2 upptäcktes brister i det lättbetongbjälklag som finns för vindsvåningarna i hus C, D och F. Lättbetongtak måste rivras för att inte riskera personsäkerheten. Nytt tak byggs upp på samtliga låga byggnader, hus C, D & F.

Tidigare planerad godkänd entreprenad till augusti 2025 gällande Drivhuset är nu flyttad till augusti 2026 på grund av kompletterande underhållsarbeten. Tidplanen för inflyttning av gymnasiet är inte påverkad, förutom naturlinjen med start höstterminen 2026. Vid färdigställande av samtliga etapper 1 och 2 kommer gymnasieskola och grundskola åk. 7-9 att inrymma 1 200 elever, fördelat med 600 elevplatser vardera i gymnasiet respektive högstadiet. Projektets slutkostnadsprognos är i linje med reviderat beslut.

**742370, 709760, 708400, 711850 Lillholmsskolan, Om och tillbyggnad****Skärholmen**

Genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige oktober 2018 om 308 mnkr exkl. index, admin och kreditiv. Projektet innefattar en om-, till-, och nybyggnad av grundskola, hus A, B, G och H och idrottshall samt anpassad grundskola. Rivning av hus C, D och F är utförd. Antal tillkommande elevplatser är 630 och kommer vid färdigställande att uppgå till totalt 990 platser. Etapp 1 och 2 färdigställdes i april 2022 och avser nybyggnad av hus G samt hus H. Projektets nuvarande

slutkostnadsprognos är högre än beslutad projektkostnad från 2018 på grund av indexuppräknning och omtag i utförande. Nu pågår reviderat genomförandebeslut där tidigare beslutad idrottshall ska ersättas av den befintliga gymnastiksalen, som återställs. Förslag för ombyggnad av hus A är oförändrat. Ett reviderat genomförandebeslutet föreläggs styrelsen den 17 december och planeras att gå upp till Kommunfullmäktige i mars 2025. Planerad godkänd entreprenad av etapp 3 är Q3 2027.

***734250, 708440, 706920 Vasa Real, Om- och tillbyggnad hus A, tillbyggnad förskola hus A och projektering för underhåll hus A, Karlbergsvägen 15***

***Norrmalm***

Nytt reviderat genomförandebeslut togs i bolagsstyrelse augusti 2024 avseende en utökad projektbudget gällande kapacitetsökning av skola och förskola. Beslut togs i Kommunfullmäktige den 2 december. På grund av ytterligare identifierade fel och brister har dock slutkostnadsprognosen ökat ytterligare, se bilaga gällande investeringar.

Projektet omfattar 510 nya elevplatser samt 87 tillkommande förskoleplatser genom en om- och tillbyggnation av hus A. Skola och förskola kommer tillsammans att inrymma 1 482 platser.

Anlitad entreprenör sedan produktionsstart har frångått bygghandlingar, i den omfattning att sluttiden inte kunde hållas, vilket har resulterat i att SISAB i början av året valde att häva kontraktet. Kostnadsökningen beror på felavhjälpanden från tidigare entreprenör, merkostnader i samband med ny entreprenör samt materialprisökningar.

Förskola och skola flyttade in enligt plan höstterminsstart 2024. Godkänd entreprenad 1 augusti 2024 av delar av projektet, interimistiskt slutbesked erhöles 8 augusti 2024.

***711190, 703130, 710990, 710600 Vällingbyskolan, Nybyggnad, Hus L, ombyggnad hus A och ny paviljonguppställning,***

***Hässelby-Vällingby***

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige juni 2023 om 419 mnkr inkl. index, exkl. admin och kreditiv. Hus L avser nybyggnad av skolbyggnad om 3512 kvm BTA i två plan med vind. Byggnaden är fristående och inrymmer storkök, matsalar, undervisningslokaler för anpassad grundskola, hemvister, administrativa ytor samt teknikutrymmen. Byggnaden kommer att utgöra Vällingbyskolans nya huvudbyggnad med expedition. Hus A kommer att totalrenoveras med nya installationer. Tillgänglighetsanpassningar kommer att utföras och inkluderar bland annat en ny hiss. Vidare kommer tidigare kök och matsal att byggas om till hemvister och fler specialsalar tillskapas. Projektet omfattar 660 nya elevplatser till totalt 1 162. Produktion av Hus L pågår med beräknad godkänd entreprenad i december 2025. Produktionsstart för hus A är kvartal 1 2026 och med planerad godkänd entreprenad november 2027. Genomförandebeslut för paviljonguppställning om 15,7 mnkr inkl. index, exkl. admin och kreditiv togs i juni 2023.

Projektets slutkostnadsprognos är i linje beslutad projektkostnad från juni 2023.

***Projekt i fas att slutredovisas med genomförandebeslut över 300 mkr 2025***

***795680 Brandstegen, Ny skola***

***Hägersten-Älvsjö***

Genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige januari 2017 om 404 mnkr exkl. index, admin och kreditiv. Beställning av slutprojektering med tillkommande programändringar resulterade i en uppdaterad offert i augusti 2018. Utbildningsförvaltningen genomförde beställning enligt denna offert om 471 mnkr exkl. index, admin och kreditiv. Projektet omfattar 1 027 nya elevplatser genom en byggnation av ny skola och ombyggnad av en gammal brandstation. Den 10 januari 2023 öppnade skolan för undervisning efter slutbesiktningar november 2022 när man erhöles ett interimistiskt slutbesked. Projektets slutkostnad

är högre än beställning från 2018, redogörelse av orsaker till en högre slutkostnad än den beslutade kommer att beskrivas i slutrapport till styrelsen och koncernstyrelsen i februari 2025.

**792490, 707080, 710840, 712020 Rödabergsskolan, Nyproduktion hus C och E, ombyggnad och renovering hus A**

**Norrmalm**

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige maj 2022 om 657,7 mnkr exkl. index, admin och kreditiv. Projektet omfattade 440 nya elevplatser genom en om- och tillbyggnation. Totala antalet elevplatser är idag 1 040. Slutbesked erhöles november 2022 för ombyggnation av hus A och hus C. Hus E färdigställdes sommaren 2021. Skolverksamhet pågår nu i samtliga byggnader. Projektets slutkostnadsprognos är i nivå med senast beslutad projektkostnad och planeras att slutredovisas till styrelsen och koncernstyrelsen i februari 2025.

**752420 Hästhagsskolan, Renovering hus A, B, Nybyggnation hus G,H,J**

**Farsta**

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige juni 2023 om inkl. index 451,8 mnkr exkl. admin och kreditiv. Projektet omfattar en om-, och tillbyggnad av ytterligare 432 nya elevplatser till totalt 900 elevplatser genom en utökning av F-6 till F-9. Inflyttning skedde juni 2024. Datum för godkänd entreprenad är 2024-01-22. Projektets slutkostnadsprognos är lägre än beslutad projektkostnad. Planerad slutredovisning till bolagets styrelse våren 2025.

**744340 Skanskvärnsskolan, Om- och tillbyggnad**

**Enskede-Årsta-Vantör**

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige mars 2023 om 334,4 mnkr inkl. index, exkl. admin. och kreditiv. Antal tillkommande platser är 490 genom utökning av åk 7-9, befintlig verksamhet består av 470 elevplatser i åk F-6, varav 60 elevplatser för anpassad grundskola. Produktionen genomfördes i två etapper. Etapp 1, med godkänd entreprenad i augusti 2022, innefattade rivning hus A och nybyggnad av hus G med hemvister, tillagningskök, matsal och en fullstor idrottshall. Etapp 2 med godkänd entreprenad i maj 2024, innefattande ombyggnation av hus B, C, D och E samt skolgårdsanpassningar. Projektets slutkostnadsprognos är i nivå med beslutad projektkostnad. Planerad slutredovisning för projektet till bolagets styrelse våren 2025.

**Pausade/avbrutna projekt med genomförande - och inriktningsbeslut över 300 mkr 2025**

**Inriktningsbeslut**

**704220 Kvickentorpsskolan, Fristående tillbyggnad och ny idrottssal, Hus B och C**

**Farsta**

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige mars 2021 om 306 mnkr exkl. index inkl. admin. och kreditiv. Projektet omfattade då 520 nya elevplatser genom en om- och tillbyggnation. Projektet pausades september 2022 av utbildningsförvaltningen. Vid tillfället var detaljplanen på väg att antas och inget mer arbete återstod i förslagshandlingsskedet. Planen återremitterades till stadsbyggnadskontoret och det har därefter varit oklart om nytt underlag behövde tas fram. De ändringar som är gjorda inför antagandet medför att endast mindre komplettering av SISAB:s handlingar ska göras. SISAB har därför fortsatt uppdrag att fortsätta med omarbetning av underlag för detaljplanen. Efter att planen har antagits förväntas projektet avbrytas i avvaktan på att behovet av tillbyggnaden finns.

**710440 Nya Gröndalsskolan, Matrosbacken 14**

**Hägersten-Älvsjö**

Inriktningsbeslut togs i Kommunfullmäktige maj 2017 för Gröndalsskolans nybyggnad om 480 mnkr

inkl. admin. och kreditiv. Skolan planeras inrymma årskurs F-9 med ytterligare 640 elevplatser till totalt 900 elevplatser, genom en nybyggnad och rivning av befintliga skolbyggnader. År 2021 avbröts projektet av utbildningsförvaltningen och nedlagda kostnader vidarefakturerades hyresgästen. För att hitta kostnadsbesparingar genomfördes omtag i projekt Nya Gröndalsskolan med förslag om en kombination av färdiga byggmoduler och en platsbyggd del. För tillfället är nybygganden av projektet pausat i väntan på utbildningsförvaltningens beställning av genomförande. Rivning av hus D, E, F och V utfördes under 2023 efter beställning från utbildningsförvaltningen i ett separat projekt. Rivning av resterande befintliga byggnader A-C, som innehåller, respektive försörjer, ett skyddsrum som inte får rivas genomförs i ett separat projekt som planeras att gå upp till styrelsen för beslut under första kvartalet 2025. Planerad slutredovisning av Gröndalsskolans nybyggnad är planerad till styrelse våren 2025.

### *Genomförandebeslut*

#### **749630 Kista Äng Nybyggnad av skola**

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

Reviderat genomförandebeslut togs i Kommunfullmäktige augusti 2020 med en beslutad projektkostnad om 352,8 mnkr exkl. index, admin och kreditiv.

Under 2023 avbröt utbildningsförvaltningen projektet och SISAB vidarefakturerade nedlagda kostnader till utbildningsförvaltningen. Efter att utbildningsförvaltningen meddelat att det finns ett behov av ny skola på Kista Äng med inflyttning 2032-2036 så väntas nu en beställning av ett omtag av projektet. Med anledning av detta skall SISAB se över möjligheter att omdisponera projektet och hitta kostnadsbesparingar, den stora besparingen är att utföra gymnastiksal ovan mark istället för under skola, som tidigare projekterats.

Projektet har avbrutits på uppdrag av beställare. En slutrapportering kommer ske till styrelsen. Utbildningsförvaltningen har meddelat att det finns ett behov av ny skola på Kista Äng med inflyttning 2032-2036. Diskussion har återupptagits igen med beställare och SISAB ser över möjligheter att omdisponera och hitta kostnadsbesparingar, den stora besparingen är att utföra gymnastiksal ovan mark istället för under skola, som tidigare projekterat. SISAB har erhållit en beställning av utredning som skall se om möjligheten med gymnastiksal är förenlig med nuvarande detaljplan. Om detta visar sig förenligt kommer projektet att starta med ny utredning under ett nytt projektnummer och nya erforderliga beslut kommer att fattas.

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

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer för barn och elever. 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.

Utifrån SISAB:s trygghetsarbete så ska SISAB:s skolor och förskolor 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. Utifrån det arbete som bolaget genomfört under 2024 där nyckeltal inom trygghetsområdet tagits fram, blir en naturlig förlängning under 2025, att fortsätta att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv med nyckeltalen som stöd, där behovet av nya eller ytterligare insatser identifieras.

SISAB kommer fortsatt arbete för att minska vakanser samt ta fram en visualisering över bolagets tomma lokaler för att kunna initiera platsamverkan där bolaget ser att insatser behövs för att öka trygghetsarbetet.

Under 2025 kommer SISAB fortsätta att göra stadens förskole- och skolgårdar grönare och mer klimatanpassade utifrån bland annat strategin för gröna skolgårdar. SISAB kommer särskilt titta på hur bolaget kan plantera mer träd och buskar på gårdar där temperaturerna är för höga samt möjliggöra odling och uterum för undervisning.

SISAB arbetar för att traditionella material och hårdgjorda ytor ska bytas ut så att det blir mer naturmaterial och gröna ytor. Tillsammans med stadsdelsnämnderna kommer SISAB fortsätta bidra till att förskolor arbetar med lärande för hållbar utveckling och för att barn ska få möjlighet att upptäcka naturen i sin närmiljö.

Bolaget kommer att påbörja implementeringen av stadens nya lekvärdesriktlinjer för skol- och förskolegårdar och funktionsprogram för förskola när dessa beslutats. Implementering sker samtidigt som bolaget arbetar med att utveckla standard för besiktningar och löpande utvärdera när nya material används utifrån ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv.

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

SISAB fortsätter att arbeta utifrån att bolagets beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv och att barnets bästa alltid ska stå i centrum. I uppdraget att äga, förvalta och utveckla huvuddelen av Stockholms grundskolor, gymnasieskolor och fristående förskolor utgår SISAB från barn och ungas bästa genom att identifiera konsekvenser och ta hänsyn till barn och ungas behov. SISAB fortsätter att säkra att barn och ungas utbildningsmiljöer präglas av möjligheten att upptäcka natur omkring sig och ha tillgång till en hälsosam miljö. SISAB deltar även i stadens arbete att Stockholm ska vara en giftfri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.

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

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer för barn och elever. 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. Under 2025 fortsätter SISAB arbetet med utvecklad service tillsammans med bolagets hyresgäster.




Utifrån SISAB:s trygghetsarbete så ska SISAB:s skolor och förskolor 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. Utifrån bolagets arbete under 2024 att ta fram nyckeltal för att fortsätta att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv kommer SISAB under 2025 med nyckeltalen som stöd kunna än tydligare kunna identifiera behovet av nya eller ytterligare insatser. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler. SISAB kommer att ta fram en visualisering över bolagets tomma lokaler för att kunna initiera platssamverkan där bolaget ser att insatser behövs för att öka trygghetsarbetet. Följande områden är i fokus för det dagliga arbetet samt är även grunden för styrning och uppföljning.

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

Under 2025 kommer SISAB fortsätta att göra stadens förskole- och skolgårdar grönare och mer klimatanpassade utifrån bland annat strategin för gröna skolgårdar. SISAB kommer särskilt titta på hur

bolaget kan plantera mer träd och buskar på gårdar där temperaturerna är för höga samt möjliggöra odling och uterum för undervisning. Arbete med projektering av förskolegårdar planeras att påbörjas under 2025 efter beställning från respektive stadsdelsförvaltning.

SISAB arbetar för att traditionella material och hårdgjorda ytor ska bytas ut så att det blir mer naturmaterial och gröna ytor. Tillsammans med stadsdelsnämnderna kommer SISAB fortsätta bidra till att förskolor arbetar med lärande för hållbar utveckling och för att barn ska få möjlighet att upptäcka naturen i sin närmiljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek tillsammans med idrottsnämnden, kulturnämnden och utbildningsnämnden				SISAB kommer under året genomföra fem skolgårdsprojekt med bland annat fokus på att skapa gröna utemiljöer. Arbete med projektering av förskolegårdar planeras att påbörjas under 2025 efter beställning från respektive stadsdelsförvaltning.
 Påbörja implementeringen av stadens nya lekvärdesriktlinjer för skol- och förskolegårdar, och funktionsprogram för förskola				Bolaget implementerar lekvärdesriktlinjer och samtidigt arbetar med att utveckla standard för besiktningar och löpande utvärdera när nya material används utifrån ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv
				 Stadsdelsnämnderna ska i samråd med förskolenämnden, SISAB och övriga relevanta aktörer inventera, prioritera och initiera upprustningar av befintliga förskolegårdar utifrån lekvärdesriktlinjerna

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

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



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

I SISAB:s uppdrag ligger att barn och ungdomar varje dag ska ges förutsättningar att vara fysiskt aktiva och utveckla sin rörelseförmåga. Skolan och förskolan är en av de viktigaste arenorna för att stimulera fler barn och ungdomar till fysisk aktivitet. Inbjudande, inspirerande och tillgängliga skolgårdar har möjlighet att öka antalet användare både under lektionstid, raster och på fritiden.

SISAB arbetar tillsammans med övriga berörda nämnder för att fortsatt göra skol- och idrottslokaler tillgängliga för civilsamhällets organisationer för att på så sätt ge ökade möjligheter för barn och ungas fritid. Under 2025 kommer SISAB även möjliggöra ökade möjligheter till ett levande idrottsliv. Till exempel genom att fortsätta att arbeta för att anlägga nya konstgräsplaner för fotboll på skolor i västerort för att fler barn och unga ska få möjlighet att utöva såväl organiserad som spontan idrott.

Utbildningsförvaltningen har i november 2024 i ett ärende till nämnden redovisat status och potential för

att tillgängliggöra fler lokaler. SISAB kommer, i enlighet med ärendet, under 2025 ta emot utredningsbeställning på 11 skolor från idrottsförvaltningen via utbildningsförvaltningen. Bolaget planerar för en sammanhållen projektorganisation för att skapa tydliga och effektiva samarbetsformer med ambitionen att respektive åtgärd ska ha en kort utredningstid på uppskattningsvis 2-3 månader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för att tillgängliggöra nybyggda skollokaler och skolidrottshallar för idrotts-, kultur-, föreningsverksamhet och stadens fritidsverksamheter samt möjliggöra uthyrning av fler befintliga skollokaler och skolidrottshallar. I arbetet kan med fördel möjligheterna med digital teknik tas tillvara				SISAB kommer att arbeta med utveckling av koncept för att möjliggöra tillgängliggörande av lokaler utifrån behov.
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden, kulturnämnden och SISAB öppna upp fler idrottshallar för föreningslivet, även under kvällar och lov, samt fortsätta arbetet med att tillgängliggöra andra skollokaler för förenings- och kulturliv

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


SISAB förvaltar och bygger långsiktigt och erbjuder hållbara utbildningsmiljöer för Stockholms barn och unga. Genom ansvarsfulla inköp och hållbara val ska bolaget halvera sin klimatpåverkan och vara en fossilfri organisation till 2030. SISAB ska också bidra till ökad biologisk mångfald genom gröna gårdar, bygga och förvalta utan miljö- och hälsofarliga kemikalier, förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat, öka cirkulära flöden samt minska bolagets energianvändning.

Stadens mål och SISAB:s färdplan vägleder bolaget att välja rätt åtgärder i allt från den dagliga driften och förvaltning till nybyggnation av skolor och förskolor. SISAB prioriterar att arbeta systematiskt med krav och uppföljning för att nå bolagets egna och stadens mål. På detta sätt kan bolaget bidra till en rättvis och inkluderande omställning. I arbetet kommer klimathandlingsplanen vara ett viktigt verktyg. SISAB kommer under 2025 skärpa kravställningen för klimatpåverkan vid inköp och upphandlingar samt ta fram en förbättrad process och mätmetodik för uppföljning av utsläpp inom bolaget. Bland annat kommer SISAB utveckla kravställningar gällande kompetenskrav inom klimatpåverkan och cirkularitet, inklusive krav på exempelvis återbrukade material och produkter. SISAB arbetar för att stödja omställningen till ett cirkulärt samhälle och kommer under 2025 fortsätta att utveckla arbetssätt kring återbruk.











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









SISAB förvaltar och bygger långsiktigt och erbjuder hållbara utbildningsmiljöer för Stockholms barn och unga. Genom ansvarsfulla inköp och hållbara val ska bolaget halvera sin klimatpåverkan och vara en fossilfri organisation till 2030. SISAB ska också bidra till ökad biologisk mångfald genom gröna gårdar, bygga och förvalta utan miljö- och hälsofarliga kemikalier, förebygga konsekvenser av ett förändrat klimat, öka cirkulära flöden samt minska bolagets energianvändning. SISAB:s målsättning för 2026 är en relativ energieffektivisering om 5,5 procent, detta på grund av att många av de enkla åtgärderna i fastigheterna är redan gjorda i SISAB:s bestånd vilket gör att energibesparingspotentialen är lägre men också att det krävs nya mer innovativa lösningar för att nå målvärde framöver.


Stadens mål och SISAB:s färdplan vägleder bolaget att välja rätt åtgärder i allt från den dagliga driften och förvaltning till nybyggnation av skolor och förskolor. SISAB prioriterar att arbeta systematiskt med krav och uppföljning för att nå bolagets egna och stadens mål. På detta sätt kan bolaget bidra till en rättvis och inkluderande omställning. I arbetet kommer klimathandlingsplanen vara ett viktigt verktyg. SISAB kommer under 2025 skärpa kravställningen för klimatpåverkan vid inköp och upphandlingar samt ta fram en förbättrad process och mätmetodik för uppföljning av utsläpp inom bolaget. Bland annat kommer SISAB utveckla kravställningar gällande kompetenskrav inom klimatpåverkan och cirkularitet, inklusive krav på exempelvis återbrukade material och produkter. SISAB arbetar för att stödja omställningen till ett cirkulärt samhälle och kommer under 2025 fortsätta att utveckla arbetssätt kring återbruk. SISAB undviker rivning av funktionsdugliga byggnader och kommer i första hand arbeta med ombyggnation eller tillbyggnad av bolaget fastigheter när användningsområde behöver förändras. I det fall bolaget konstaterar att fastigheter måste rivs så ser bolaget över möjligheter till krav på demontering och återbruk av delar. SISAB deltar i flera utvecklingsprojekt med koppling till minskad klimatpåverkan. Bland annat kommer SISAB medverka i ett stadsövergripande projekt med extern finansiering gällande förstudie för kompetensutveckling inom cirkularitet och klimatsmart byggande. SISAB bidrar även som rådgivande instans för produktutveckling av XLoc-tekniken inom två länkade Bioinnovationsprojekt. Den färdiga produkten är ett massivträbjälklag, som kan länkas samman helt utan metallförband eller andra klimatkrävande komponenter. Bjälklagen blir demonterbara och kan återbrukas i sin helhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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 energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation				SISAB kommer att fortsätta energieffektiviseringsarbetet genom att byta ut utrustning mot mer energieffektiva alternativ. Bolaget kommer även ha ett utökat fokus på driftkontroll på hela fastighetsbeståndet. Det innefattar optimering av värmeåtervinning, drifttider, värmesystem och andra smarta lösningar.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet med att installera solceller på tak och andra ställen där det lämpar sig, vid nybyggnation såväl som på befintliga fastigheter, samt ompröva tidigare avfärdade solcellsplaceringar med hänsyn till teknikutveckling och förändrade omvärldsfaktorer				Analysera förutsättningarna för att kunna intensifiera arbetet och på så sätt presentera en alternativ plan med tillhörande investeringsplan. SISAB har utvecklat modellen för kravställning vid solcellsinstallation vilket torde kunna möjliggöra installationer på tidigare avfärdade solcellsplaceringar.
 Prioritera att klimatanpassa stadens skol- och förskolegårdar				SISAB kommer under året särskilt utreda lämpliga insatser vid värmebölja och skyfall enligt skyfallshanteringsplan. Trädplantering och omledning av vatten är exempel på klimatanpassningsåtgärder.
 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				 Redogöra för hur bolaget 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
 Vid nybyggnation projektera utifrån krav på förskolor och skolor lägst motsvarande Miljöbyggnad Silver				Vid nybyggnation kommer bolaget projektera utifrån krav på förskolor och skolor lägst motsvarande Miljöbyggnad Silver
	 Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter	90		
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %		
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	40 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	25 %	Tas fram av nämnd/styrelse	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Elproduktion baserad på solenergi	1 150 MWh	9 500 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	380 kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	110 kWh/m <sup>2</sup>		
	 Köpt energi i stadens organisation	250 GWh	1 735 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	40 kg per m <sup>2</sup> BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	138 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi </p>

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


Under 2025 kommer SISAB att arbeta vidare utifrån bolagets arbete med biologiska mångfald och hållbarhet utifrån bland annat främjandet av ängsmark och gröna gårdar. SISAB kommer arbeta vidare med konceptet lekotoper för barn och elever som är att skapa en yta där lek och natur vävs samman. Materialen består främst av naturmaterial och gröna växter och den ska främja barns kreativitet och nyfikenhet. På beställning så bidrar SISAB till att möjliggöra odling på stadens förskole- och skolgårdar men arbetar även för att dela exempel på hur förskolor tillsammans med stadsdelen kan möjliggöra stadsodling i anslutning till förskolegården såsom Förskolan Flyttfågeln i Aspudden. Via kommunikativa kanaler kommer SISAB även under 2025 dela med sig av hållbar gårdsutveckling för att skapa gröna gårdar på ett naturligt och hållbart sätt. SISAB utvecklar löpande skötselplaner för att upprätthålla biologisk mångfald i samband med investeringar i utemiljön.

SISAB kommer under 2025 fortsätta att arbeta för ökad klimatanpassning genom att bland annat se hur översvåmningsytor kan planeras in och träd planteras för att stärka bolagets motståndskraft mot skyfall och värmeböljor. De kommande tre åren kommer bolaget inventera fastighetsbeståndet utifrån skyfall för att särskilt utreda ytterligare var risker finns samt prioritera åtgärder utifrån risker. Detta kommer ske utifrån simuleringar om extrema skyfall såsom hundraårsregn för att kunna hantera frågorna i förvaltning. I bolagets projekteringsanvisningar arbetar nu bolaget med utökade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten samt genomsläpplig markbeläggning för att underlätta för stadens dagvattenhantering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall
				 Utbildningsnämnden ska i samarbete med förskolenämnden, stadsdelsnämnderna och SISAB implementera konceptet kring gröna skol- och förskolegårdar på minst 15 skol- eller förskolegårdar under mandatperioden


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


Under 2025 kommer SISAB att fortsätta, utifrån utbyggnad av laddinfrastruktur, samarbetet med Stockholm Parkering som en del av stadens arbete med elektrifiering. Affärsmodellen bygger på installation och drift av laddstationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

SISAB ger stöd till hyresgäster kring deras arbete med en kemikaliesmart skola. SISAB kommer utveckla upphandlingsunderlag med viteskrav som sanktionsmöjlighet om leverantörsuppföljning visar att kemikaliekraven inte uppfylls. Bolaget kommer även utveckla arbetet att kravställa och följa upp att utemiljöer sköts utan användning av växtskyddsmedel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en giftfri skol- och förskolemiljö i samarbete med Miljö- och hälsoskydds-nämnden				Kommunikationsplan tas fram under året för att verka för att öka kompetensen kring en giftfri skol- och förskolemiljö samt verktyget Byggvarubedömningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

#### Kostnadseffektiva

I SISAB förenas höga ambitioner för skol- och förskolemiljöer och en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. SISAB ska arbeta kostnadseffektivitet för att stödja ett effektivt resursutnyttjande och därmed mest skola för pengarna.

SISAB kommer under 2025 stärka underhållet för att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Stadens nedjustering av investeringsvolymerna innebär en prioritering av bolagets investeringsbehov. SISAB ska främja ett effektivt resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna och kommer under kommande år bland annat utveckla arbete med underhållsplanering. Ett annat viktigt arbete är den digitala förvaltningsplanen för SISAB:s fastigheter. Förvaltningsplanen ger än bättre möjlighet att prioritera rätt samt säkerställa att bolaget arbetar mot att minska andelen avhjälpande underhåll till förmån för förebyggande och planerat underhåll.

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

I samarbete med utbildningsnämnden tar SISAB fram en gemensam upprustningsplan i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning.

SISAB har i den långsiktiga underhållsplaneringen kategoriserat underhållet i tre huvudkategorier. Stora underhåll som kräver evakuering, stora underhåll som inte kräver evakuering samt löpande underhåll av komponenter. SISAB har idag identifierat cirka 40 underhållsprojekt som kräver evakuering där cirka tio stycken fastigheter har en evakueringslösning. Kostnadsbilderna per projekt beräknas mellan 150-200 miljoner per fastighet. Metodiken utgår från att använda tomställda lokaler för att kunna möjliggöra ett evakueringspussel. Evakueringsplaneringsarbetet är av yttersta vikt där bolaget har startat upp ett effektivt samarbete med utbildningsförvaltningen för att kunna möjliggöra beslut om evakuering för enskilda fastigheter.

SISAB kommer fortsätta arbetet med arbetsplatskontroller i syfte att tillse att personal på plats innehar arbetstillstånd och är knutna till upphandlade entreprenörer. SISAB deltar även i och samverkar med branschorganisationer för matchning och utveckling av avtal och kompetens inom bolagets verksamhetsområden fastighetsförvaltning, -utveckling och byggproduktion.

Under 2025 inleds ytterligare insatser för uppföljning av upphandlade ramavtal med ett utvecklat arbetssätt för Rättvist Byggande med arbetsplatskontroller för ram/förvaltningsavtal.

SISAB har huvudområden som ger särskilt inriktning för ett hållbart arbetsliv och bolagets arbetsmiljö.

Områdena tar avstamp i stadens gemensamma personalpolicy, bolagets medarbetarundersökning samt ett nära och tillitsbaserat ledarskap. Områdena tar även hänsyn till friskfaktorer och mäts och följs upp bland annat genom personalnyckeltal, mål- och utvecklingssamtal samt medarbetarundersökningar och pulsmätningar. Bolaget håller även löpande arbetsmiljöutbildning för byggarbetsmiljö och säkerställandet av byggherreansvar och arbetar med arbetsmiljörutiner.

SISAB fortsätter även under året det systematiska trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

För att säkerställa ett proaktivt trygghetsarbete kommer SISAB utifrån framtagna nyckeltal mäta tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Under 2025 blir en naturlig förlängning att fortsätta det viktiga arbetet med nyckeltalen för att också kunna utveckla verksamheten framåt. Mätetalen ska kunna hjälpa bolaget att se en ökad grad av trygghet och identifiera var SISAB behöver sätta in nya eller ytterligare insatser. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler. SISAB kommer att ta fram en visualisering över bolagets tomma lokaler för att kunna initiera platsamverkan där bolaget ser att insatser behövs för att öka trygghetsarbetet.

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

SISAB kommer under 2025 stärka underhållet för att bibehålla fastigheternas långsiktiga värde och erbjuda funktionella lokaler för stadens verksamheter och övriga hyresgäster. Stadens nedjustering av investeringsvolymerna innebär en prioritering av bolagets investeringsbehov. SISAB ska främja ett effektivt resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna och kommer under kommande år bland annat utveckla arbete med underhållsplanering. Ett annat viktigt arbete är den digitala förvaltningsplanen för SISAB:s fastigheter. Förvaltningsplanen ger än bättre möjlighet att prioritera rätt samt säkerställa att bolaget arbetar mot att minska andelen avhjälpande underhåll till förmån för förebyggande och planerat underhåll.

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

I samarbete med utbildningsnämnden tar SISAB fram en gemensam upprustningsplan i syfte att skapa en tydlig prioritering och inriktning över vilka av stadens skolor som är i störst behov av upprustning. SISAB kommer att fokusera på de fastigheter som behöver underhållsprojekt de kommande tio åren. Genom att stadens elevantalsprognoser skrivits ner så ser bolaget en ny möjlighet i att kunna använda befintligt bestånd för att möjliggöra olika typer av evakueringslösningar vid underhållsprojekten. Detta har under de senaste 10 åren varit väldigt utmanande i relation till den växande staden och ökat elevunderlag men nuläget möjliggör nya möjligheter för en effektiv evakueringsplanering som är av största vikt för att kunna genomföra de stora evakueringsprojekten.

SISAB har i den långsiktiga underhållsplaneringen kategoriserat underhållet i tre huvudkategorier. Stora underhåll som kräver evakuering, stora underhåll som inte kräver evakuering samt löpande underhåll av komponenter. SISAB har idag identifierat cirka 40 underhållsprojekt som kräver evakuering där cirka tio stycken fastigheter har en evakueringslösning. Kostnadsbilden per projekt beräknas mellan 150-200 miljoner per fastighet. Metodiken utgår från att använda tomställda lokaler för att kunna möjliggöra ett evakueringspussel. Evakueringsplaneringsarbetet är av yttersta vikt där bolaget har startat upp ett effektivt samarbete med utbildningsförvaltningen för att kunna möjliggöra beslut om evakuering för enskilda fastigheter. Arbetssättet utgår från ett gemensamt planerande av underhållsprojekt där processen till beslut behöver effektiviseras.

Gällande kategorin av större underhållsprojekt där evakuering inte behövs har bolaget identifierat att det



under de kommande tio åren behöver genomföras åtta större projekt. I detta arbete krävs stor samverkan och planering gällande själva genomförandet av de respektive underhållsprojekten. Vid kvarvarande verksamhet är det särskilt viktigt att tänka på att anpassa arbetet utifrån verksamhetens behov som fortfarande ska kunna upprätthålla sin verksamhet. Kostnadsbilderna för dessa projekt beräknas mellan 100-200 miljoner per underhållsprojekt.








Rörande löpande underhåll av enskilda delar så har SISAB under 2024 genomfört en särskilt satsning kring behovsinventering av löpande underhållsåtgärder gällande fastighetsbeståndets klimatskal i linje med verksamhetsplanen för året.

Utifrån 20 ytterligare underhållskategorier så har bolaget för 2025 identifierat ett behov som motsvarar cirka 1 000 registrerade komponenter, alltifrån utbyte av lekutrustning till byte av tak. Gällande budget så kommer bolagets behov inte täckas av givna ramar där delar därmed behöver skjutas i tid. En utmaning gällande underhåll är att få till en långsiktig stabil planering som också är flexibel. SISAB kommer ha stort fokus på att effektivisera datadrivna beslut för att prioritera rätt framöver och för att kunna visa på bolagets behov och status samt säkerställa den långsiktiga planeringen med målet att den ska vara effektiv men också medge flexibilitet. SISAB behöver fortsatt arbeta med att säkerställa nivån på ersättningsinvesteringar för att möta fastigheternas faktiska behov.




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 investeringsanvisning är framtagen för att ännu tydligare vara en länk mellan den övergripande styrningen från staden och SISAB:s projekt- och affärsprocesser. Investeringsanvisningen ska gå hand i hand med SISAB:s projektstyrningsmodell som beskriver hur bygg- och underhållsprojekt styrs inom SISAB, från utredning till projektavslut.

I början av 2024 uppdaterade Stockholms Stadshus AB (SSAB) sin anvisning med bland annat nyheter för projekt över 300 Mkr och med ett ökat fokus på tidiga skeden bland annat i syfte att underlätta styrning och budgethållning. Alla bolag ska anpassa egna styrande dokument och processer efter SSAB:s anvisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt pröva om andra alternativ på marknaden än SISAB:s egna konceptlösningar, i första hand från SKR:s Adda inköpscentral, är mer kostnadseffektiva och samtidigt verksamhetsmässigt ändamålsenliga				SISAB kommer att utvärdera genomfört förskoleprojekt utifrån kostnadseffektivitet och verksamhetsmässighet. Bolaget fortsätter arbetet med att identifiera nya utvecklingsmöjligheter.
 Arbeta för att öka extern finansiering				SISAB kommer under året arbeta med möjligheten till ökad egenfinansieringsgrad som en del av den aktiva fastighetsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samverkan med utbildningsnämnden och kommunstyrelsen hitta lösningar för tillfällig användning av lokaler som på sikt är viktiga i stadens skolplanering men som i dagsläget inte används eller bör användas för förskole- eller skoländamål. Detta för att säkerställa att de bli kvar i staden ägo och att framtida dyra externa hyresbehov undviks				Bolaget påvisar möjligheter och behov genom att presentera en visualisering och modell för lokaler som inte nyttjas. SISAB kommer att samverka med berörda parter för att säkerställa att strategiskt viktiga fastigheter blir kvar i stadens ägo och att fastighetsbeståndet optimeras till dess att behov uppstår.
 I samverkan med Utbildningsnämnden, Förskolenämnden, Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden prioritera mellan projekt, säkerställa kostnadsfokus och utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt				SISAB kommer under året att utveckla underhålls- och projektplanering för att möjliggöra och effektivisera samverkan. Arbeta med kostnadseffektivitet och planering kommer att möjliggöra rätt val och ge möjlighet för alternativa lösningar. SISAB kommer i samverkan med berörda parter prioritera, säkerställa kostnadsfokus och fortsatt utveckla den ekonomiska styrningen av lokalprojekt.
 Öka sin egenfinansieringsgrad och pröva andra alternativ för fastigheter som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget eller dess huvudsakliga hyresgäster inom stadens skol- och förskoleverksamheter. I första hand ska prövas om fastigheterna kan användas i stadens övriga verksamheter				SISAB kommer att fortsatt arbeta metodiskt med att utveckla arbetet för att pröva andra alternativ för fastigheter som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget eller dess hyresgäster. Arbetet kommer att ske i nära dialog med stadens aktörer i syfte att öka egenfinansieringsgraden.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 375 mnkr		
	 Direktavkastning	9 %		



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Driftkostnad/kvm	485		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	0		
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer



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


Under 2025 så bidrar SISAB i 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.

SISAB kommer fortsätta arbetet med arbetsplatskontroller i syfte att tillse att personal på plats innehar arbetstillstånd och är knutna till upphandlade entreprenörer. SISAB deltar även i och samverkar med branschorganisationer för matchning och utveckling av avtal och kompetens inom bolagets verksamhetsområden fastighetsförvaltning, -utveckling och byggproduktion.

Under 2025 inleds ytterligare insatser för uppföljning av upphandlade ramavtal med ett utvecklat arbetssätt för Rättvist Byggande med arbetsplatskontroller för ram/förvaltningsavtal.

SISAB är aktiva medlemmar i bland annat Byggherrarna och Föreningen för förvaltning och service samt samverkar med Innovationsföretagen och Byggföretagen för att nämna några. SISAB kommer även under 2025 fortsätta arbetet utifrån ett aktivt deltagande i stadens kategoriarbete för inköp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Bolaget fortsätter att tillgängliggöra arbetsplatser via arbetsmarknadsförvaltningen inom större entreprenadavtal.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	15 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	


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


SISAB medverkar i stadens lokala områdesutveckling utifrån översiktsplanens fokusområden för att stärka dessa stadsdelar. SISAB är en aktiv fastighetsägare i Järva och deltar i utvecklingen av området bland annat genom att bolaget nu ser över tänkta skoltomter i bland annat Kista äng och Dalhagens bollplan. Dessa tomter ska nu kunna användas på annat sätt fram till dess att skolbehovet ökat och en skola byggs på platserna. Detta är ett samarbete tillsammans stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och idrottsförvaltningen. SISAB deltar även i lokal samverkan såsom trygghetsvandringar och fastighetsägarmöte samt bevakar utvecklingsinitiativ. Även i Hagsätra-Rågsved och Farsta så deltar bolaget i trygghetsvandringar tillsammans med stadsdelen. SISAB sitter även med i styrelsen för fastighetsägarföreningen i Rågsved.

Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör undersöker möjligheten att öppna ett allaktivitetshus i Rågsved och SISAB bidrar i detta arbete aktivt. I Farsta har bolaget tillsammans med utbildningsförvaltningen genomfört ett gediget planeringsarbete det senaste tio åren vilket möjliggjort att SISAB kunnat underhålla flertalet skolbyggnader då Kvickentorpsskolan varit tillgänglig för evakuering och på så sätt löst evakueringsfrågan vid underhållsbehov på ett kostnadseffektivt sätt. Underhållsarbetet har därmed varit möjliga av Farsta grundskola, Hökarängsskolan, Hästhagsskolan och Skönstaholmsskolan.

I Skärholmen så pågår återbyggnad av Slättgårdsskolan som brann i juni 2020. Tillsammans med lågstadiebyggnaden (klar 2021) och idrottshallen (klar 2022) kommer Slättgårdsskolan att bli en komplett skola för F-9 med två paralleller.

Det samlade arbetet av Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret inom projekt Fokus Skärholmen möjliggör byggnation av bostäder inom området nära Torpgläntans förskola i Vårberg. Därmed behövs det också ytterligare förskoleplatser där en ny förskola är en del i att möta det behovet. Första spadtaget togs den 4 juni 2024 och förskolan beräknas stå färdig sommaren 2025. Förskolan får nytt tillagningskök och plats för 144 barn. SISAB deltar även i övrigt kring hur värdeskapande satsningar kan leda till en positiv utveckling av Skärholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Stockholms Stads Parkerings AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och andra berörda nämnder föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Hagsätra-Rågsved

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med Skärholmens stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, SISAB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser föreslå åtgärder för utveckling av Vårbergs centrum omnejd samt fortsätta utvecklingsarbetet av Sättra centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Skärholmen

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






SISAB arbetar systematiskt för ett hållbart arbetsliv och en hållbar arbetsmiljö. Områdena tar avstamp i stadens gemensamma personalpolicy, bolagets medarbetarundersökning samt ett nära och tillitsbaserat ledarskap. Friskfaktorer mäts och följs upp bland annat genom personalnyckeltal, mål- och utvecklingssamtal samt medarbetarundersökningar och pulsmätningar och utgör ett underlag i det systematiska utvecklingsarbetet. Bolaget håller även löpande arbetsmiljöutbildning för byggarbetsmiljö och säkerställandet av byggherreansvar och arbetar med arbetsmiljörutiner.

SISAB arbetar kontinuerligt med kompetensförsörjning och organisatorisk effektivitet. Stadens riktlinjer för chefsstruktur och den genomlysning som gjorts utifrån denna 2024 utgör ett bra stöd i det arbetet. SISAB:s mål är en god arbetsmiljö som främjar hälsa och säkerhet. En god arbetsmiljö bidrar både till en väl fungerande verksamhet och ett långsiktigt hållbart arbetsliv. Utifrån den omorganisation som genomfördes under 2023 fortsätter implementering och bolaget har genom kontinuerlig dialog och samverkan utvärderat samt anpassat insatser efter behov.

Alla i organisationen, oavsett organisationsnivå, har ett ansvar för att aktivt verka för att stimulera samverkan och helhetsperspektiv och bygga tillitsfulla relationer där SISAB som ett värderingsstyrt bolag arbetar utifrån värderingarna hållbara, trygga och kostnadseffektiva. Bolagets värderingar är till hjälp som kompass och vägledning vid beslutsfattande och navigering i det dagliga arbetet.

Att bolaget har och ständigt strävar efter att utveckla en sund och hälsosam arbetsmiljö är ett naturligt inslag i SISAB:s arbete. Värderingsgruppen och HÄLSAB, medarbetardrivna grupper för hälsofrämjande insatser, skapar relevanta sociala och fysiska aktiviteter och är ambassadörer i arbetet.

SISAB har systematiska arbetssätt för att arbeta förebyggande utifrån bolagets systematiska arbetsmiljöarbete som utgår från ett årshjul för att skapa kontinuitet och säkerställa att arbetet är integrerat i organisation. SISAB värnar om delaktighet och inflytande som sker i etablerade såsom chefsforum, månadsmöten/VD-info, avdelnings- och enhetsmöten, arbetsmiljökommittémöten samt introduktion till nyanställda. På SISAB är cheferna nära sin verksamhet och medarbetare och har ett nära samarbete med HR. HR fungerar som stöd till chefer för att bättre stå rustade inom prioriterade områden samt stöd till medarbetare vid behov. Arbetet utgår från att säkerställa förebyggande insatser utifrån arbetsmiljö i ett brett perspektiv. Bolaget jobbar aktivt mot rasism och diskriminering i rekryteringsprocessen, bland annat genom kompetensbaserad rekryteringsmetod utan ansökningsbrev.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				SISAB säkerställer särskilt under året att det systematiska arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet inkluderar arbetet med att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan. Bolaget kommer under 2025 att utveckla arbetet och utbildningsinsatser inom området.
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	4 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att implementera "cykelvänlig arbetsplats" i samarbete med stadens verksamheter

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

SISAB stärker under 2025 sin beredskap ytterligare för att säkerställa att staden har större rådighet över viktiga samhällsfunktioner. SISAB ska under året fortsätta att utveckla arbetet för att säkerställa bolagets samhällsviktiga verksamheter. Detta sker exempelvis genom kontinuitetsplanering av kritiska processer, riskbedömning av leverantörsavtal och dialog med leverantörer som utför kritiska arbeten för SISAB:s räkning. Internt fortsätter utbildning av medarbetare och ledning i krisledning, funktionsindelad stab och RSA steg 5-6. Under året kommer en krisledningsövning att genomföras. Arbetet fortsätter även med att skapa förutsättningar för ökad robusthet i fastighetsbeståndet. I arbetsgruppen för robusta fastigheter diskuteras dels hur fastigheternas motståndskraft kan byggas upp men också hur befintlig infrastruktur kan vara staden till nytta i händelse av kris.

Under året ska SISAB:s krigsledningsorganisation och krigsledningsplan revideras. Ytterligare kommunikationsinsatser för att utbilda medarbetarna planeras under året.

SISAB deltar i sektorssamverkan för skola och förskola och kommer att delta i den sektors-RSA som ska genomföras. Resultatet i sektorssamverkan ger viktiga planeringsförutsättningar för SISAB:s planering för höjd beredskap. SISAB är även med i sektorssamverkan för skydd av civilbefolkningen och kommer även där delta i den sektors-RSA som ska genomföras. Under året fortsätter det löpande arbetet med egenkontroll och felavhjälpanse insatser i SISAB:s bestånd av skyddsrum. Gällande bolagets uppföljning av avtal så kommer ett särskilt arbete göras för att klassificera bolagets avtal samt ta fram tillhörande rutin för att förtydliga hur respektive avtalsklassning skall följas upp under avtalstiden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				SISAB deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap
	 Andel elektroniska inköp	84 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	82 %	82 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



SISAB fortsätter även under året det systematiska trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

För att säkerställa ett proaktivt trygghetsarbete kommer SISAB utifrån framtagna nyckeltal mäta tryggheten i och kring bolagets fastigheter. Under 2025 blir en naturlig förlängning att fortsätta det viktiga arbetet med nyckeltalen för att också kunna utveckla verksamheten framåt. Mätetalen ska kunna hjälpa bolaget att se en ökad grad av trygghet och identifiera var SISAB behöver sätta in nya eller ytterligare insatser. Ett specifikt utvecklingsområde är tryggheten vid tomställda lokaler. SISAB kommer att ta fram en visualisering över bolagets tomma lokaler för att kunna initiera platsamverkan där bolaget ser att insatser behövs för att öka trygghetsarbetet. Ytterligare verktyg implementeras under 2025 för att underlätta och säkerställa arbetet.

SISAB kommer under året fortsätta arbetet med uppföljning av underentreprenörskedjan i SISAB:s projekt. Särskilt tittar bolaget enligt etablerad arbetsmodell på arbetsplatskontroller i utvalda projekt. Utökning av arbetssättet planeras även för förvaltningsnära entreprenader. Samarbetet sker med Rättvist byggande i att införa arbetssättet bredare inom det stadsövergripande arbetet med inköpskategorin Bygg och anläggning. Fortsatt arbete kommer även under 2025 ske inom ramen för Håll Nollan utifrån byggarbetarnas säkerhet och arbetsmiljö.

#### Välfärdsbrott

För att bidra i stadens satsning kring att motverka välfärdsbrottslighet kommer SISAB säkerställa och följa upp arbetet gällande otillåtna andrahandsuthyrningar. Bolaget genomför med hjälp av Rättvist Byggande arbetsplatskontroller på entreprenader inom projekt och förvaltning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i branschsamverkan för byggarbetarnas säkerhet inom det egna produktionsledet, genom "håll nollan" och genom att fortsätta att utveckla granskning av leverantörsledet.				SISAB kommer under 2025 genomföra fortsatt utveckling av arbetssätt inom Håll Nollan och Rättvist Byggande.
 Fortsätta det aktiva arbetet med att öka tryggheten och förebygga kriminalitet på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter				Samverkan sker med stadsdels- och fackförvaltningar och polisen kring bolagets fastigheter och närliggande områden för att öka tryggheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med trafiknämnden fortsätta arbetet mot skadegörelse, klotter och nedskräpning				SISAB och upphandlat bevakningsbolag samverkar med stadsdels- och fackförvaltningar samt med polisen genom att bland annat utbyta information/underrättelser kring oroligheter och kriminalitet i syfte att få underlag för ett förebyggande arbete.
 Ingå i utvecklingsarbetet med samordnad tillsyn, som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott samt ingå i utvecklingsarbetet med ett gemensamt digitalt verktyg för delad information				SISAB deltar i arbetet med Kommunstyrelsen samt implementerar Håll nollan i kategoristyrningen i ramavtal inom förvaltningen. Kontroll av hyresgäster sker även för att motverka olovlig uthyrning samt uthyrning till aktörer som inte uppfyller bolagets ställda krav. Kontroll av leverantörer görs i samband med upplägg av nya leverantörer samt vid betalning av leverantörsfakturor.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Underrättelser från bland annat medarbetare, väktare, hyresgäst och polis sammanställs till aktuell lägesbild. Den fungerar som underlag för lämpliga åtgärder. Vi implementerar arbetssätt med framtagna nyckeltal för trygghet.
 Tillsammans med utbildningsnämnden genom myndighetssamverkan arbeta för att motverka välfärdsbrott				Säkerställa och följa upp arbetet gällande otillåtna andrahandsuthyrningar. Bolaget genomför med hjälp av Rättvist Byggande arbetsplatskontroller på entreprenader inom projekt och förvaltning.
				 SISAB ska, när behov finns, arbeta med platssamverkan med andra berörda aktörer så som stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden i syfte att skapa en tryggare miljö kring tomställda lokaler i SISAB:s bestånd

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

SISAB kommer under 2025 förstärka arbetet med att öka tilliten och förtroendet hos stockholmare genom att öka delaktighet och inflytande genom medborgardialoger och medborgarbudget. SISAB deltar även i särskilt nätverk utifrån stadsutveckling och de mänskliga rättigheterna. Gällande att belysa bland annat jämställdhet och barnrätt analyseras insatser kring skolgårdsutveckling och trygghetsinsatser, även för att

säkerställa att jämställdhetsarbete integreras i verksamhetsplaneringen och att resultat analyseras könsuppdelat. För SISAB så arbetar bolaget utifrån ett barnperspektiv och barnkonventionen är en utgångspunkt för verksamheten där särskild barnchecklista finns med i tidiga skeden samt att SISAB alltid tar hänsyn till barnperspektivet, det vill säga när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå barnet och vidtar åtgärder de bedömer vara till barnets bästa. Detta perspektiv framkommer i projekt när till exempel de som kan verksamheten och är barnen nära har kommit med input i projektet samt att SISAB:s projekteringsanvisningar är formade utifrån att skapa bra och hållbara utbildningsmiljöer för barn och unga.

SISAB kommer under 2025 bidra till Agenda 2030 och stadens genomförande för en ekonomiskt, miljömässig och socialt hållbar stad. Särskilt aktuellt är Mål 3 om god hälsa och välbefinnande: SISAB prioriterat insatser för både ökad trygghet och säkerhet men även främjandet av idrott och rörelseinriktad lek. Att säkerställa en god inomhus- och utomhusmiljö är en stor del av bolagets kärnverksamhet liksom att i både produktion och förvaltning av fastigheter säkerställa minskade utsläpp av luftföroreningar. Mål 4 om god utbildning för alla är en hörnsten för bolagets uppdrag, likaså Mål 7 utifrån hållbar energi och energieffektiviseringsarbete. Mål 9 handlar om hållbar industri, innovation och infrastruktur och här kommer SISAB arbeta i linje med stadens kvalitetsprogram och mål 11, hållbara städer och samhällen samt mål 13 kring att bekämpa klimatförändringarna. Under kommande år kommer arbetet aktualiseras genom proaktiva insatser utifrån skyfall och värmebölja samt säkerställandet av ökad robusthet inför klimatförändringar. SISAB arbetar även utifrån Mål 15 gällande ekologisk mångfald på bolagets utemiljöer samt Mål 16 bland annat genom Rättvis byggande för att motverka svart arbetskraft samt främja bra villkor i byggprojekt och byggbransch. SISAB samverkar med polis och andra aktörer för att motverka kriminalitet och otrygghet och bolagets många olika samverkansformer är ett arbetssätt som ligger i linje med Mål 17.

### **Systematiskt kvalitetsarbete**

SISAB kommer under 2025 fokusera på att samarbeta över organisationsgränser för att tillsammans inom staden förbättra och utveckla bolagets leverans utifrån stadens samlade uppdrag. Tillsammans med näringsliv och andra aktörer strävar SISAB efter att tänka nytt och utveckla lösningar som skapar värde för stockholmarna såsom nya sätt att hantera dagvatten, med AI planera nya byggnader smartare samt att stärka bolagets cirkularitet och klimatsmarta byggande. SISAB prioriterar insatser för att stärka den sammanhållna upplevelsen av service för målgrupperna i deras möte med bolaget genom gemensamma e-tjänster, webbplatser och kontaktvägar. Utifrån det arbete som bolaget genomfört under 2024 där nyckeltal inom trygghetsområdet tagits fram, blir en naturlig förlängning under 2025, att fortsätta att utveckla verksamheten ur ett trygghetsperspektiv och utifrån upplevd servicekvalitet. Med nyckeltalen som stöd, kan bolaget än tydligare identifiera behovet av nya eller ytterligare insatser.

SISAB fokuserar även på att utveckla beställarkompetensen för att tillvarata leverantörer och utförarens potential. SISAB strävar efter att arbeta med tillitsbaserad styrning för att stimulera samverkan och minska detaljstyrning och ha stockholmaren i centrum. SISAB:s mål är en god arbetsmiljö som främjar hälsa och säkerhet. En god arbetsmiljö bidrar både till en väl fungerande verksamhet och till ett långsiktigt hållbart arbetsliv. Bolagets värderingar, Trygga, Hållbara och Kostnadseffektiva är till hjälp som kompass och vägledning när medarbetare fattar beslut och navigerar i det dagliga arbetet.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Ebba Agerman, VD

**Datum**

2024-12-10