



# Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB

559321-4868

Räkenskapsår  
2023

## Fastställelseintyg

Undertecknad Ordförande i Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på bolagsstämman den 5 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer med originalen.

Stockholm den 2024-03-05

Ebba Agerman

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress  
Box 5010  
121 05 Johanneshov

Besöksadress:  
Palmfeltsvägen 5, våning 5  
121 62 Johanneshov

Tel 08-508 460 00  
e-post: [diarie@sisab.se](mailto:diarie@sisab.se)  
webbadress: [www.sisab.se](http://www.sisab.se)

Org.nr. 556034-8970  
Styrelsens säte: Stockholm  
En del av Stockholms stad

# Årsredovisning

för

## Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB

559321-4868

Räkenskapsåret

2023

---

Styrelsen för Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta, förädla och avyttra fastigheter och/eller aktier i fastighetsrelaterade bolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är helägt av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB (556034-8970). Bolaget har inte haft några anställda under året.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm Kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023   | 2022      | 2021<br>(7 mån) |
|-----------------------------------|--------|-----------|-----------------|
| Nettoomsättning                   | 0      | 0         | 0               |
| Resultat efter finansiella poster | 21 227 | 1 207 882 | 0               |
| Soliditet (%)                     | 99,9   | 99,9      | 100,0           |

### Förändringar i eget kapital (kronor)

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            |                        | 1 207 001 710     | 1 207 051 710 |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |               |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 1 207 001 710          | -1 207 001 710    | 0             |
| Årets resultat                              |                   |                        | 21 227 219        | 21 227 219    |
| Belopp vid årets utgång                     | 50 000            | 1 207 001 710          | 21 227 219        | 1 228 278 929 |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| balanserad vinst       | 1 207 001 710        |
| årets vinst            | 21 227 219           |
|                        | <b>1 228 228 929</b> |
| disponeras så att      |                      |
| i ny räkning överföres | 1 228 228 929        |
|                        | <b>1 228 228 929</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-80

-1

-80

-1

### Rörelseresultat

-80

-1

### Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

0

1 203 610

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 307

4 273

21 307

1 207 883

### Resultat efter finansiella poster

21 227

1 207 882

### Resultat före skatt

21 227

1 207 882

Skatt på årets resultat

0

-880

### Årets resultat

21 227

1 207 002

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

50

50

50

50

**Summa anläggningstillgångar**

50

50

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 228 254

1 207 953

1 228 254

1 207 953

**Summa omsättningstillgångar**

1 228 254

1 207 953

**SUMMA TILLGÅNGAR**

1 228 304

1 208 003

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 207 002

0

Årets resultat

21 227

1 207 002

1 228 229

1 207 002

**Summa eget kapital**

1 228 279

1 207 052

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

1

Aktuella skatteskulder

0

880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

70

**Summa kortfristiga skulder**

25

951

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

1 228 304

1 208 003

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Stockholm Stadshus AB, organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                          | 2023     | 2022             |
|--------------------------|----------|------------------|
| Resultat vid avyttringar | 0        | 1 203 610        |
|                          | <b>0</b> | <b>1 203 610</b> |

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50         | 125        |
| Inköp   | 0          | 0          |
| Försäljningar                                   | 0          | -75        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50</b>  | <b>50</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>50</b>  | <b>50</b>  |

**Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag**

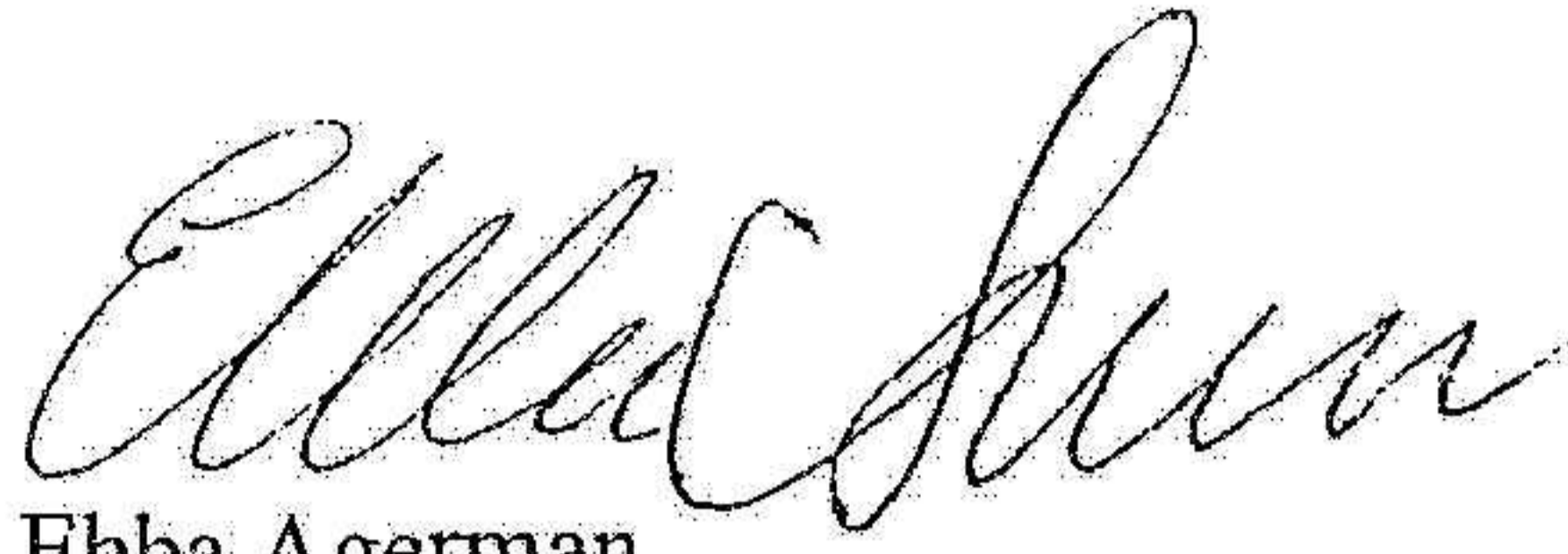
| Namn   | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|--|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB | 100               | 100                 | 50 000           | 50<br>50         |

|  | Org.nr      | Säte      | Resultat |
|--|-------------|-----------|----------|
| Erato 101 Samhällsfastigheter i Stockholm AB | 559321-4884 | Stockholm | 1        |

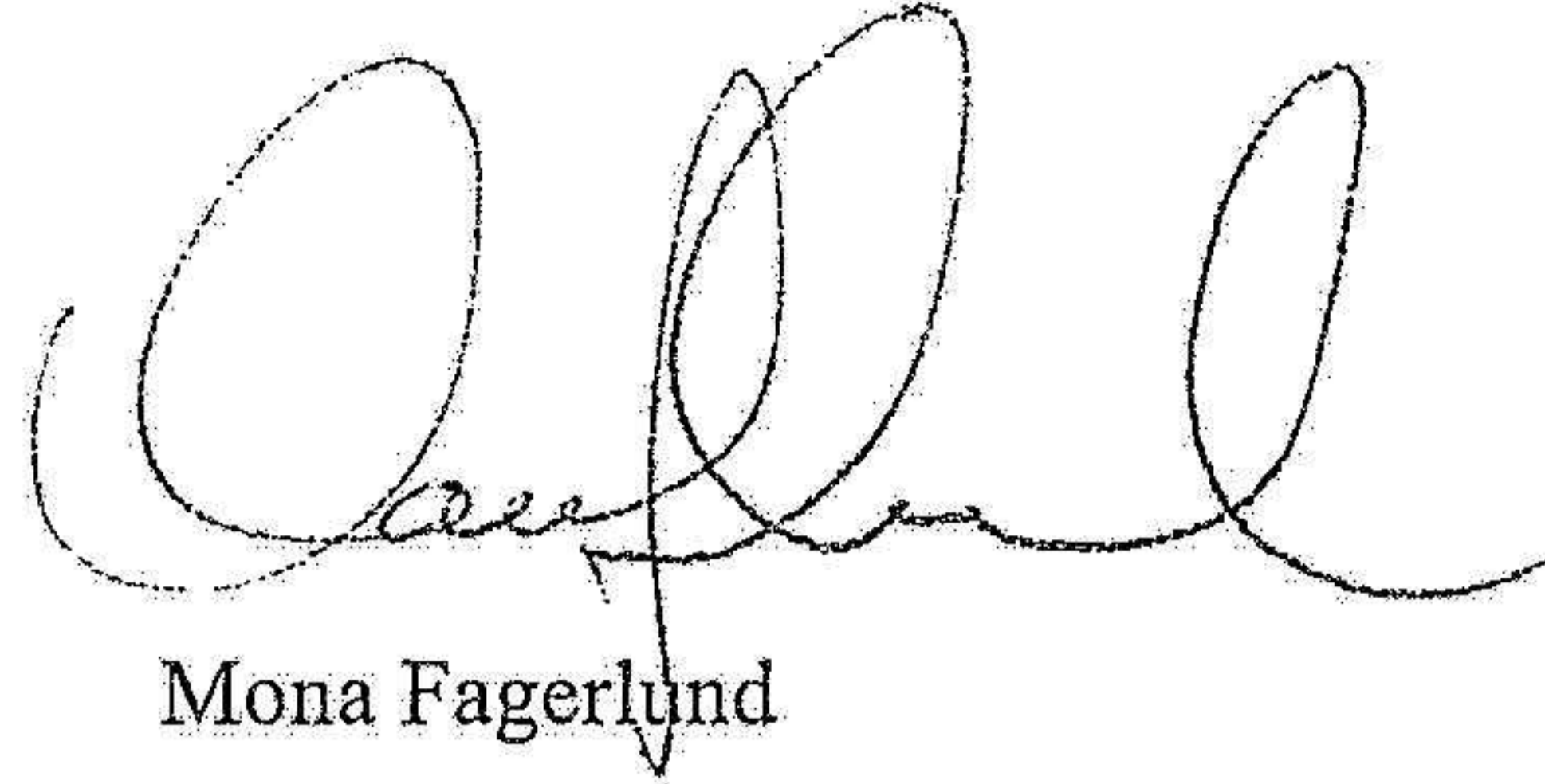
**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Stockholm 2024 - 03-05



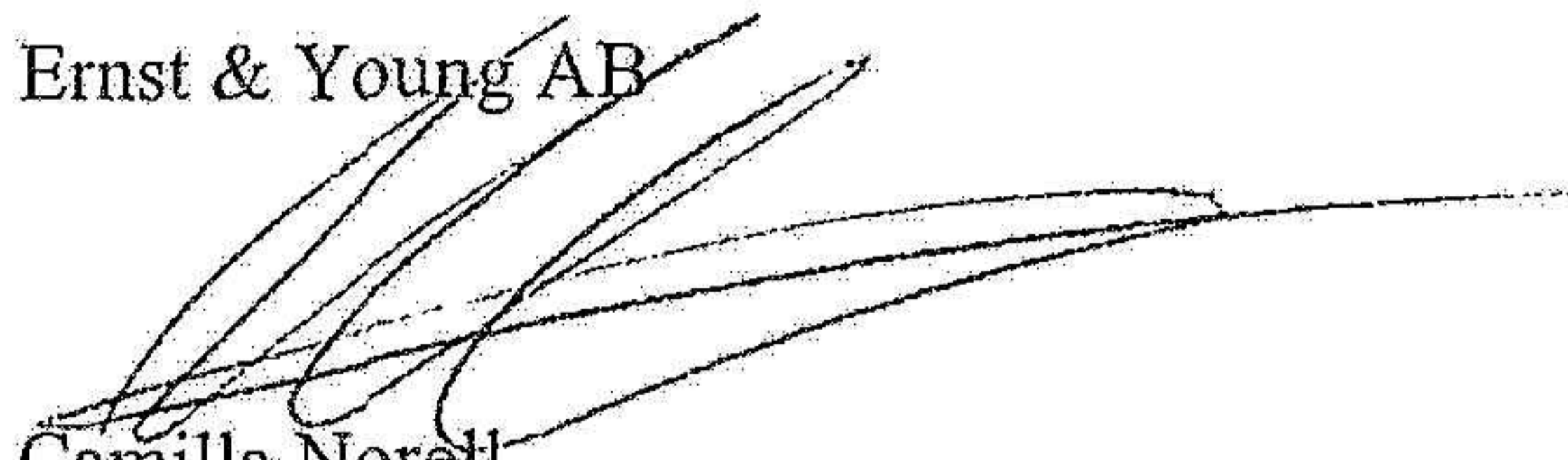
Ebba Agerman  
Ordförande



Mona Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03-05

Ernst & Young AB



Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB, org.nr 559321-4868

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB för perioden 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

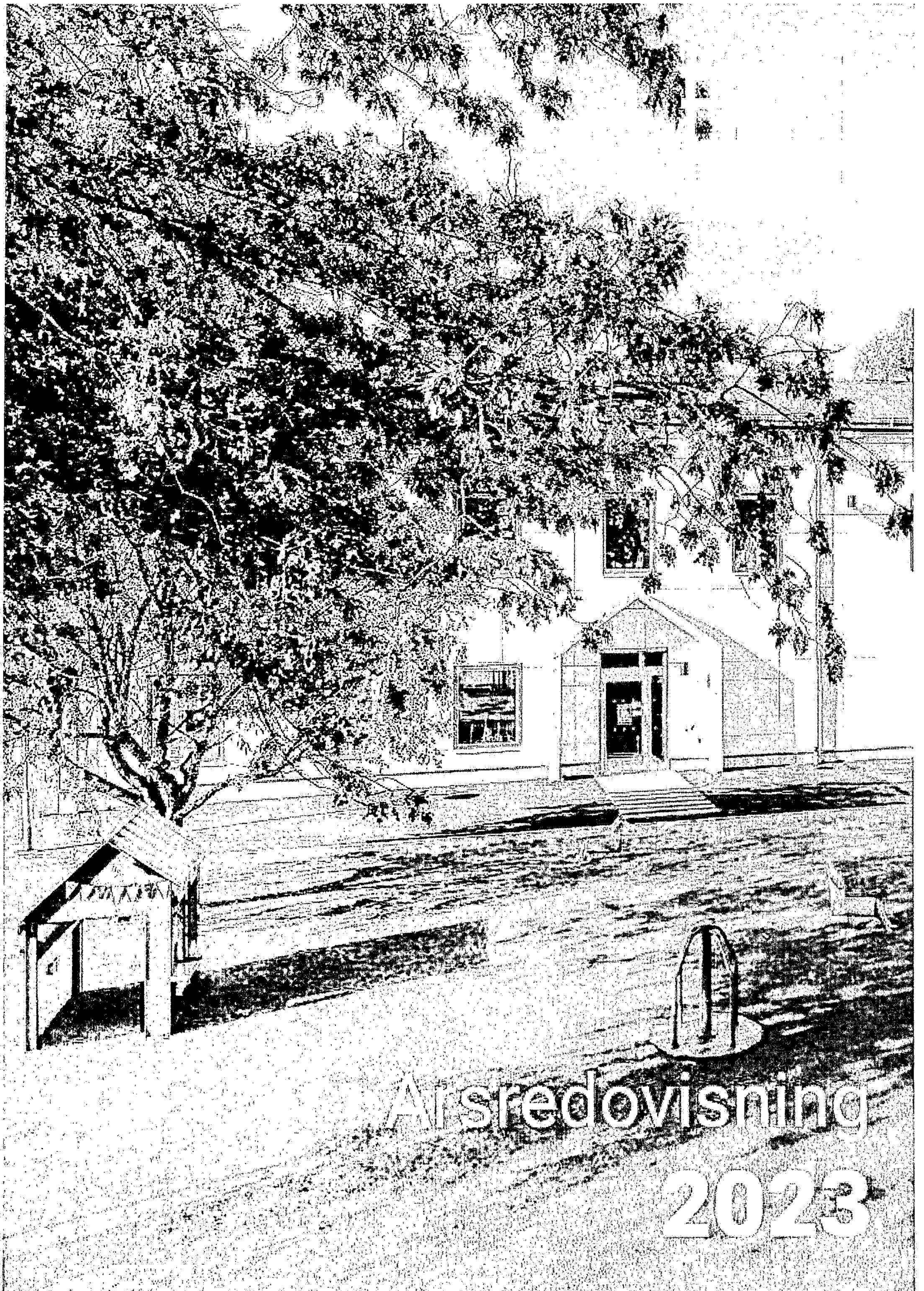
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 5 mars 2024

Ernst & Young AB

  
Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

ank=20240627:2024062804458



# Airsredovisning 2023

Årsredovisning för

**Skolfastigheter i Stockholm Aktiefbolag SISAB**

Org.nr. 556034-8970

Styrelsen och verkställande direktören för Skolfastigheter i Stockholm Aktiefbolag SISAB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förskolan Gullängen, Gubbängsvägen 111 i Farsta, en Framtidens förskola.

Foto: Ingemar Edfalk, Skenbild / SISAB

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Vision, affärsidé och värderingar ..... | 5  |
| VD har ordet .....                      | 6  |
| Förvaltningsberättelse .....            | 8  |
| Noter .....                             | 20 |
| Styrelsens underskrifter .....          | 32 |
| Revisionsberättelse .....               | 33 |
| Granskningsrapport .....                | 35 |

# 2023 i korthet

## TRYGGHET

**11** oannonserade arbetsplatskontroller utfördes på våra byggen inom ramen för Rättvist byggande.

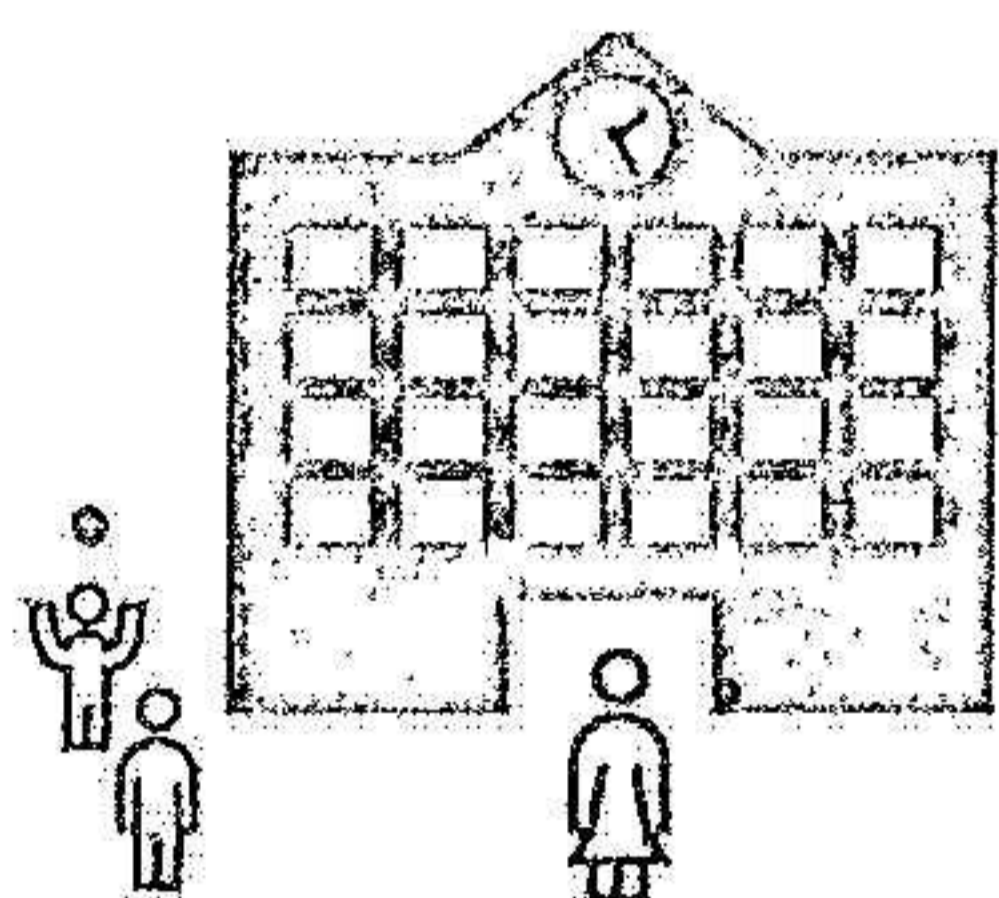
## HÅLLBARHET

**10 000**

växter från Trafikkontorets blomsterprogram har SISAB återanvänt genom att plantera om lökar och andra växter på våra gårdar.

## NÖJD KUND-INDEX

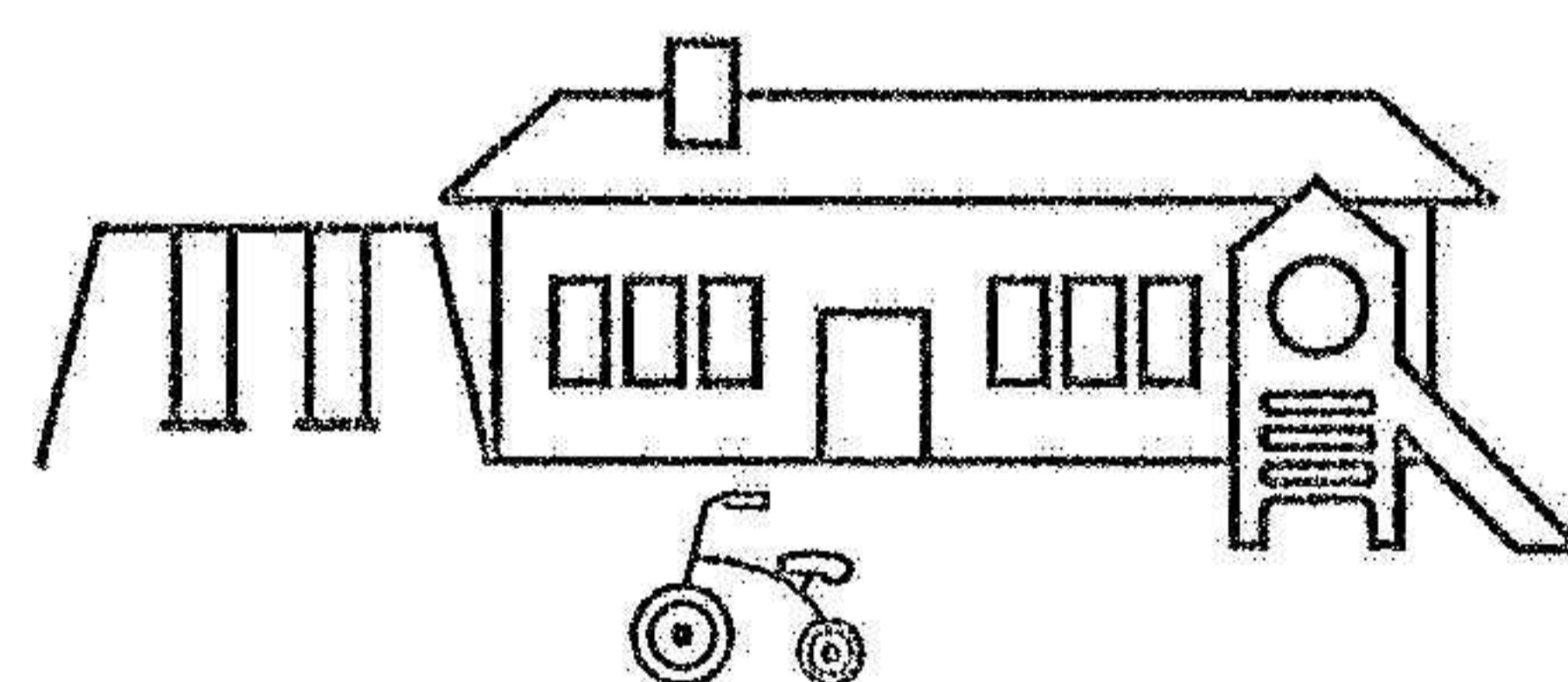
**69** Nöjd kund-index mäter hyresgästernas nöjdhet med förvaltning och service.



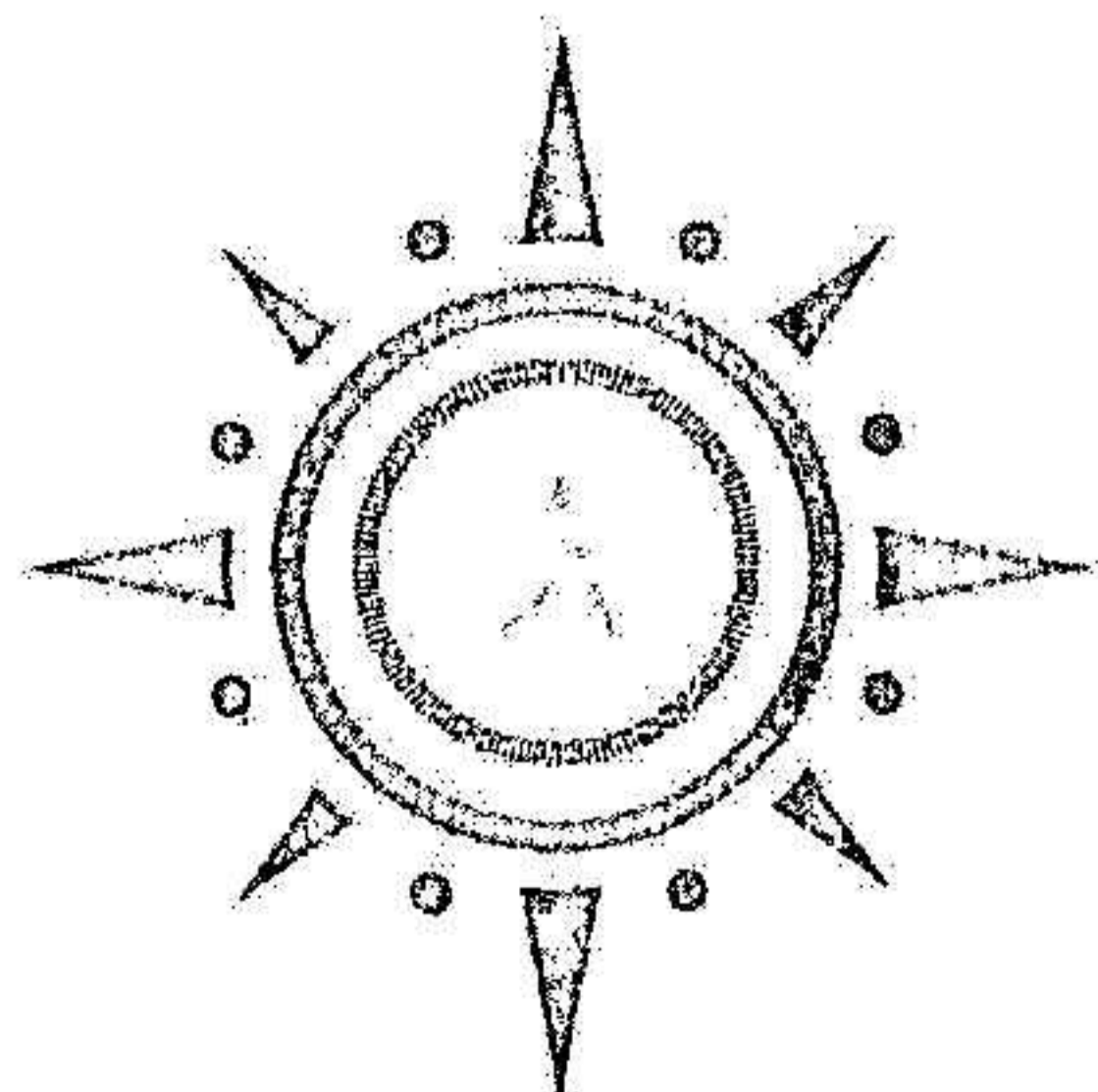
**1** Stockholms första lekotop finns nu på Sandåkraskolans skolgård i Farsta.

## ENERGI- OCH KLIMATSMART

**6** miljoner minskade våra fjärrvärmekostnader med.



**3** nya färdplaner är framtagna utifrån ledorden Trygga, Hållbara, Kostnadseffektiva.



## OMORGANISATION

**2** nya dedikerade förskoleenheter inom SISAB. Förskolorna blev ett eget affärsområde med fokus på förvaltning och service.

# Vision, affärsidé och värderingar

SISAB:s vision, affärsidé och även värdegrund.

## Vår vision

Ledande inom skolfastigheter.

## Vår affärsidé

Vi skapar Stockholms bästa skolmiljöer för barn och unga och bidrar till stadens utveckling.

## Våra värderingar

### Trygga

Våra skolor och förskolor ska vara trygga för alla som vistas i dem. Det gäller barn, ungdomar och personal, såväl som våra egna medarbetare och de som arbetar med och för oss.

### Hållbara

Genom hållbarhet och smarta lösningar ska vi bidra till att Stockholms barn och unga får bästa möjliga förutsättningar till utbildning.

### Kostnadseffektiva

Goda samarbeten med våra kunder, leverantörer och samarbetspartners är förutsättningar för att vi ska lyckas. Tillsammans skapar vi mesta möjliga skola för pengarna.

## VD har ordet

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



Ebba Agerman, VD, på skolgården vid Midsommarbransens skola  
Foto: Kate Gabo

2023, ett år där världsläget varit tongivande för både samhället i stort såväl som för branschens utveckling, men också ett år där nya arbetssätt och färdplaner mot ett tryggt, kostnadseffektivt och hållbart SISAB, vuxit fram för att leda bolaget till att skapa Stockholms bästa skol- och förskolemiljöer för barn och unga och samtidigt bidra till stadens utveckling.

### Färdplaner visar vägen

Med färdplaner som verktyg för kunskap och navigering har SISAB under året arbetat strukturerat för att tydliggöra målbilden mot 2040 om ett tryggt, kostnadseffektivt och hållbart SISAB, både med koppling till specifika måltal men också med stark koppling till värdegrunden som utgörs av samma områden. En kombinerad värdegrund med målbild gör det enklare att beskriva hur alla på SISAB ska agera men också vad det ska leda till.

Målet om trygga SISAB tar sikte mot att skapa 100 % trygghet för alla som vistas i och kring SISAB:s lokaler. För att åstadkomma det, pekar färdplanen på vikten av god kommunikation, att samverkan måste ske mellan bolaget och dess

alla intressenter samt att det kontinuerliga arbetet på ett strukturerat sätt behöver följas upp och utvärderas löpande. SISAB:s trygghetsarbete bygger idag på fem grundpelare, dialog och samverkan, teknik och innovation, regelbundna kontroller, närvaro i fastigheterna samt det förebyggande arbetet. Alla områden är lika viktiga och arbetet med trygghet ska inte bara resultera i säkra skolmiljöer, utan ska också bidra till minskad kriminalitet i samhället genom god samverkan och att skapa goda stadsmiljöer för alla Stockholmare.

I arbetet med kostnadseffektiva SISAB beskriver färdplanen ett arbetssätt som stödjer ett resursutnyttjande för att säkerställa mest skola för pengarna, vilket ett år som 2023, med ökade räntor och en kraftig kostnadsutveckling i branschen är högst väsentligt. Detta för att tillsammans med hyresgästerna säkerställa att ekonomiska medel som är avsedda för skola och utbildning kommer Stockholms elever till nytta. Färdplanen pekar också på vikten av att sätta fastigheterna i fokus för att möjliggöra en så effektiv drift som möjligt och för att säkerställa en god strategisk planering.

Hållbara SISAB beskrivs i färdplanen som SISAB:s trappa som visar kliven som ska tas för att bidra till stadens övergripande mål om klimatpositivitet till år 2030. För SISAB innebär målsättningen i ett första steg, ett tydligare fokus på att kunskapen om bolagets klimatutsläpp måste säkerställas och kartläggas, för att därifrån kunna ta viktiga kliv att minska utsläppen genomgående. Färdplanerna är sammanfattningsvis ett viktigt strategiskt verktyg som också utgör grunden för bolagets verksamhetsplaner.

## Navigera i föränderlig omvärld

I en tid då omvärldsläget påverkar de ekonomiska förutsättningarna på flera vis, blir servicen och fokus på fastigheterna och kärnverksamheten än viktigare. En hög inflation innebär på ett övergripande plan, ett minskat utrymme för drift och underhåll givet den intäktsmodell med schabloner som används. En eventuell ökning av ränteläget skapar därtill ytterligare utmaningar för SISAB beaktat intäktsmodellen. Detta innebär även påverkan på Stockholms förvaltningar som hyr lokaler av SISAB. En utmaning som givetvis sätter press på att fortsätta leverera goda utbildningsmiljöer men med minskade medel, vilket också varit en positiv drivkraft i arbetet med att skapa en ny organisation inom den fastighetsförvaltande verksamheten och en stärkt central ekonomistyrning. Det som tidigare varit en separat fastighetsavdelning och en driftavdelning, har under året slagits samman, till en gemensam förvaltning där det idag är ett tydligare fokus på just fastigheterna, kompetensen och teambaserade arbetssätt. Förvaltningen har också delats in i två affärsområden, där skola och gymnasium utgör ett affärsområde och förskola ett annat. Att höja den interna stoltheten, kompetensen och utvecklingen av förskola är prioriterat, för att också möta Stockholms stads höjda fokus.

SISAB har under en tioårsperiod, investerat upp emot 2 miljarder kronor årligen i nya och befintliga lokal- och byggnadsprojekt. Projektverksamheten har utvecklats med ett växande Stockholm. Att flera bostadsbyggnationer i Stockholm bromsats in under

året, har också speglats i SISAB:s projektverksamhet där flera byggprojekt som ligger i planering eller utredning, har flyttats fram ytterligare i tid, eller avbeställts. För den pågående projektverksamheten har de osäkra byggplanerna inte påverkat personal- och resursbehov i någon större omfattning, då flera av SISAB:s projekt är i pågående detaljprojektering eller produktionsfas. På grund av kostnadsutvecklingen har ett antal reviderade beslut fattats av bolagets styrelse och ett prioriteringsarbete har gjorts tillsammans med berörda förvaltningar.

Utöver de funktionella inomhusmiljöerna, har utomhusmiljöer stått i fokus under året. Dels pågår det flera samverkansprojekt med stadens förvaltningar bland annat gällande lekvärdesriktlinjer och gröna gårdar, dels pågår flera utvecklingsprojekt som SISAB genomför på eget initiativ, eller som part i forskningsprojekt, som exempelvis kartläggning av varma gårdar, återvinning av stadens växtprogram eller tillskapande av lekotoper.

## Medarbetare – bolagets viktigaste resurs

Att värna om SISAB:s egna medarbetare och alla de som arbetar för bolaget i projekten och i den dagliga driften är en självklarhet. Under året 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 deltog 2023 för fjärde året i rad 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.

# Förvaltningsberättelse

## Ägarförhållande och uppdrag

SISAB ägs av Stockholms Stadshus AB som i sin tur ägs av Stockholms stad. Totalt äger och förvaltar SISAB 1,8 miljoner kvadratmeter utbildningsfastigheter, där 200 000 människor vistas dagligen. Grunden är att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för barns utbildning i Stockholm.

SISAB äger och förvaltar huvuddelen av Stockholms för-, grund- och gymnasieskolbyggnader. Dessa återfinns på 575 fastigheter, flertalet upplåtna med tomträtt, samt 46 projektfastigheter under utredning.

Stockholms stad hyr 91 (90) procent av total kvadratmeteryta utifrån ett samverkansavtal som bland annat reglerar hyresnivåer och ansvarsområden.

SISAB har 289 hyreskontrakt för kommunala förskolor, 176 för kommunala grundskolor och 20 för kommunala gymnasier.

I SISAB:s fastigheter finns också 44 hyreskontrakt för friskolor och enstaka statliga/andra kommuners skolor, 65 för förskolor med privata aktörer samt en liten andel kommersiella lokaler, bostäder och garage. Den totala ytan, inklusive paviljonger och inhyrda lokaler, som SISAB förvaltar, uppgick vid årsskiftet till cirka 1 827 000 kvm. Ej uthyrda lokaler utgör cirka 1 procent av totalytan. Av totalytan utgör cirka 59 000 kvm av paviljonger och cirka 23 000 kvm av övriga lokaler. Bolag inom koncernen, Stockholms stadshus AB, hyr drygt 1 procent.

Under året omorganiserades den förvaltande organisationen i två affärsområden. En för grundskola och gymnasium som förvaltar cirka 86 procent av arean med cirka 200 skolor och en för förskola och paviljong med cirka 380 förskolor som förvaltar 14 procent av arean.

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer. Viktiga insatser är kontinuerligt trygghets- och säkerhetsarbete samt att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten

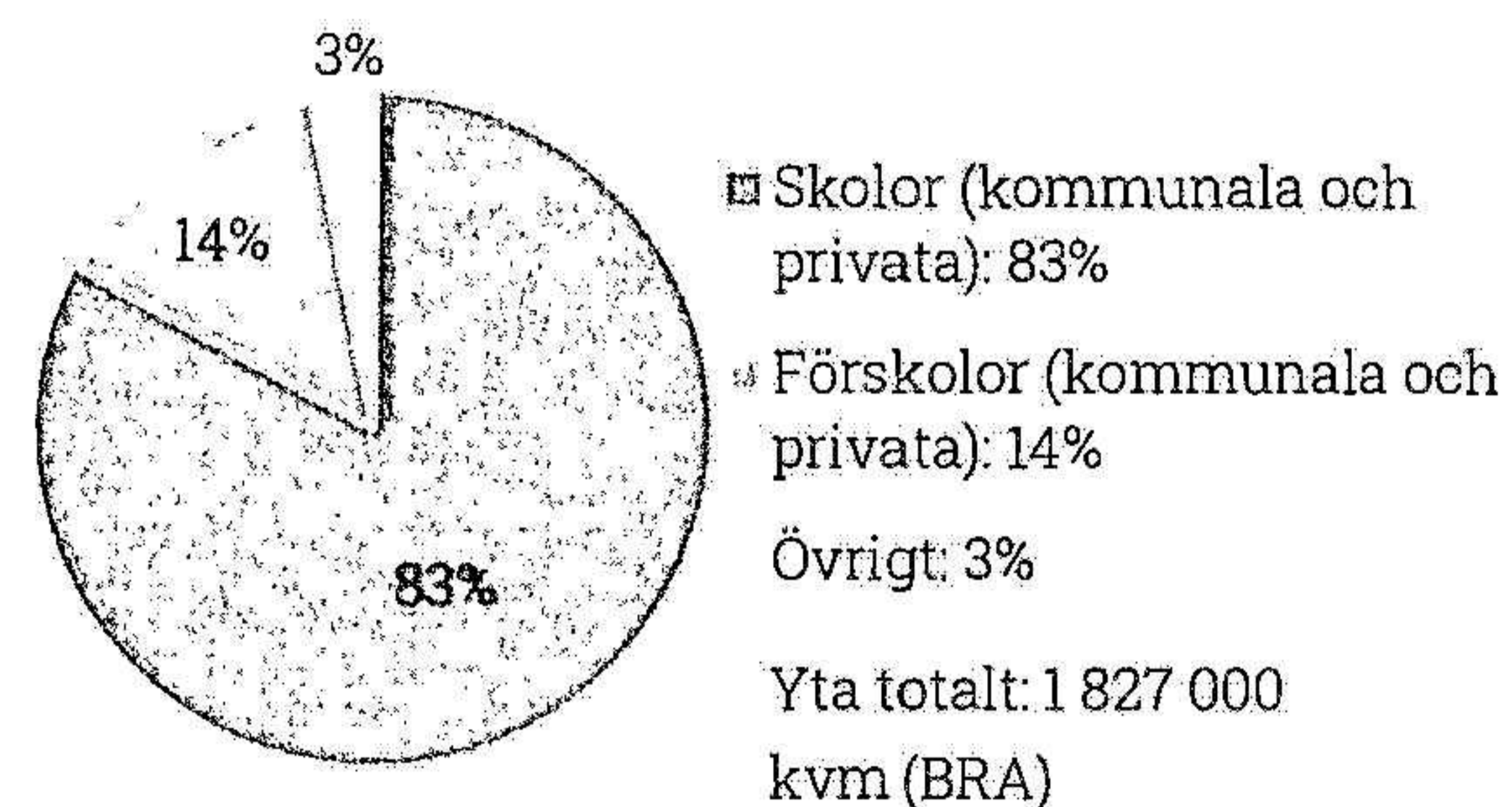
inverkan på miljön. SISAB har etablerat ett återbrukslager för exempelvis ventilationsaggregat, fläktar och pumpar som kan förvaras i väntan på att komponenterna kan återanvändas på ny plats. Vid rivningar och renoveringar kan därmed tekniska komponenter som ännu ej uppnått sin tekniska livslängd tas tillvara och användas.

SISAB strävar efter att i alla lägen kostnadseffektivt och med hög kvalitet kunna leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig – mest skola och förskola för pengarna.

”

Totalt äger och förvaltar SISAB 1,8 miljoner kvadratmeter, där 200 000 människor vistas dagligen.

## Andel och yta



## Verksamhet och resultat

Resultat efter finansnetto, före skatt och bokslutsdispositioner, uppgår till 37 mnkr (39 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 3 281 mnkr (2 928 mnkr). Ökningen jämfört med föregående år är främst hänförlig till ökade hyresintäkter.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 802 mnkr (701 mnkr). Merparten av ökningen är kopplad till ökade mediakostnader. Genom ett aktivt arbete med optimering av

energiförbrukning och uppvärmning av fastigheterna har dessa kostnader, trots kraftigt stigande prisbild, kunnat hållas på en hanterbar nivå.

Reparationer och hyresgästanpassningar för året uppgår till 536 mnkr (544 mnkr).

De administrativa kostnaderna inklusive personal uppgår totalt till 320 mnkr (329 mnkr), varav personalkostnader utgör 250 mnkr (243 mnkr). Övriga administrativa kostnader, 70 mnkr (85 mnkr), är i jämförelse med föregående år något lägre vilket beror bland annat på effekter av omorganisationen samt minskade kostnader för konsulter.

Avskrivningarna för SISAB uppgår till 994 mnkr (963 mnkr). De ökade avskrivningarna är en följd av bolagets färdigställande av projekt under de senaste åren.

Bolagets finansiella nettokostnader uppgår till 412 mnkr (155 mnkr).

## Hållbarhetsarbete

SISAB har upprättat en separat hållbarhetsredovisning för 2023 enligt GRI Standards nivå Core (GRI=Global Reporting Initiative) samt i linje med Årsredovisningslagen.

Hållbarhetsredovisningen finns på [www.sisab.se](http://www.sisab.se).

## Fastigheternas värde

SISAB:s fastigheter inklusive byggnader, mark, markanläggningar, markinventarier och byggnadsinventarier hade vid årsskiftet ett utgående redovisat värde på 18 163 mnkr (17 955 mnkr). Bedömt värde utifrån en avkastningsmetod baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden uppgår till 32 491 mnkr.

## Investeringar

Den totala investeringen i ny-, till- och ombyggnationer för året var 1 095 mnkr (1 805 mnkr), se närmare not 14. Årets tre största investeringsprojekt utgjordes av Hästhagskolan, Elinsborgsskolan och Skanskvarnsskolan.

SISAB har under 2023 fortsatt arbetet med konceptet Framtidens förskola som under 2014 lanserades i syfte att korta ledtiderna mellan planering och färdigställande av nya förskolor. Konceptet innebär en god arbetsmiljö och ekonomi för hyresgästens verksamhet. Framtidens förskola består av en tvåplansbyggnad och är tillgänglig i två olika storlekar; anpassat för 108 eller 144 barn. Den invändiga planlösningen är fast medan den yttre gestaltningen alltid anpassas till omgivningen. SISAB har nu totalt 22 stycken Framtidens förskola varav en levererades under 2023. Konceptet har även spridit sig till andra kommuner. SISAB har under året levererat två SISAB UPP-förskolor som innebär att ett antal små och tekniskt uttjänta förskolor kan ersättas med nya prefabricerade förskolebyggnader i trä på bara 18 veckor till en relativt låg projektkostnad. Bolaget har nu fyra SISAB UPP totalt sett och ytterligare en i utredning. De som levererades under 2023 har inneburit vissa utmaningar och SISAB tar tillvara erfarenheter och ska tillsammans med berörd stadsdelsförvaltning ha en erfarenhetsåterföring.



Totala investering i ny-, till- och ombyggnation var 1 095 mnkr

## Finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 18 285 mnkr (18 463 mnkr). Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,2 procent (0,8 procent).

## Förväntningar avseende framtida utveckling

SISAB har under 2023 genomfört en översyn av planerade investeringar för prioriteringar utifrån genomförbarhet och kostnadseffektivitet. Bolaget kommer framöver att behöva fortsätta arbeta med prioriteringar av framförallt planerade projekt, utifrån omvärldsfaktorer som stigande materialkostnader, inflation och ränteutveckling.

SISAB kommer att fortsätta sitt arbete med kostnadseffektivitet vilket bland annat innebär att främja ett långsiktigt driftkostnads-perspektiv. SISAB arbetar även med kontinuerlig utveckling av metoder för kalkyler och kostnadsbedömningar i byggprojekt och stärkt utredning i tidiga skeden.

SISAB fortsätter att delta i olika säkerhets-samarbeten för en olycksfri byggbransch.

” SISAB fortsätter att delta i olika säkerhetssamarbeten för en olycksfri byggbransch

## Intern styrning och kontroll

För att SISAB ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll hanteras detta inom bolaget. Arbetet utgår från Stockholms stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för hela bolaget. Den samlade riskbilden identifierar risker som behöver hanteras och där åtgärder kan behöva vidtas.

Utifrån den samlade bilden upprättas en intern kontrollplan. Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker löpande under året. Det finns inga indikationer från arbetet med den interna kontrollen som visar på allvarliga brister. Även om samtliga kontroller inte varit utan avvikelser bedöms den interna kontrollen som tillräcklig i sin helhet.

Bolagets styrelse utvärderar årligen systemet för styrning, uppföljning och kontroll och erhåller löpande information om olika kontrollåtgärder samt övriga aktiviteter hänförliga till arbetet med internkontroll. Inom bolaget finns särskilda internkontrollansvariga på varje avdelning samt en central internkontrollfunktion.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Finansiering och ränterisk

SISAB är beroende av extern finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion och större till- och ombyggnadsåtgärder. Att huvuddelen av bolagets intäkter direkt och/eller indirekt kommer från Stockholms stad ger en låg finansiell risk.

All finansiering samordnas via moderbolaget Stockholms Stadshus AB och Stockholms stad och upplåning sker uteslutande via Stockholms Stad som därmed ytterst säkerställer bolagets finansiering. Under 2023 har räntorna förändrats vilket har kunnat hanteras genom omfördelningar inom bolaget.

### Hysesintäkter

Hyrorna är den dominerande intäktsposten för bolaget och fastställs, för uthyrning inom Stockholms stad, utifrån ett förhandlat samverkansavtal och hyresmodell. Hyresnivåerna för uthyrning till övriga aktörer fastställs utifrån marknadsmässiga principer.

Samverkansavtalet med Stockholms stad medför att bland annat hyresnivåer uppräknas med 80 procent av konsumentprisindex samt för SISAB aktuell räntenivå under senhösten året före verksamhetsåret. Förändringar som sker därefter av kostnadsnivåer och räntor behöver därför hanteras av SISAB i samverkan med ägaren. Under 2024 kommer behovet av en översyn av samverkansavtalet att ses över tillsammans med Stockholms Stadshus AB.

Efterfrågan på framtida nya skolor har under 2023 minskat beroende på vikande relevantprognoser. Uthyrningsgraden antas fortfarande som samlat hög och risken för större vakanser inom befintliga fastighetsinnehav bedöms därför som låg.

### Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde, och för att säkerställa nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Allt eftersom bolagets fastighetsbestånd blir äldre uppkommer behov av ökade underhållsinsatser.

Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att fastighetsvärdena ska kunna bibehållas. SISAB arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Ett utvecklingsarbete kring systematisering har intensifierats under 2023. Bolaget strävar efter att nyttja resurserna på mest effektiva sätt. Energieffektivisering är exempel på ett område som bolaget löpande prioriterar vilket också motverkar risken för höjda kostnader.

Långtidsplanerat underhåll ska återspegla fastighetens underhålls- och nyinvesteringsbehov. SISAB strävar efter att uppnå den lägsta livscykelkostnaden för det underhåll som planeras på bolagets byggnader samt säkerställa att underhållet sker kostnads-effektivt ur ett kommunkoncernperspektiv. Under 2023 har bolaget beslutat om en ny uppdaterad underhållsstrategi som ger inriktning för bolagets underhållsstrategiska frågor.

” Efterfrågan på framtida nya skolor har under 2023 minskat beroende på vikande elevantalsprognoser

## Tryggare Stockholm

SISAB arbetar aktivt med brottsförebyggande och trygghetsskapande insatser i samråd med ett flertal externa aktörer. En samhällsutveckling med ökad förekomst av grovt våld och skadegörelse medför ökad risk att SISAB:s fastigheter exempelvis blir utsatta för skadegörelse.



Elever sätter i grupper i skolkorridor på Kungsholmens gymnastium.

Foto: Yenanli

| FÖRÄRSÖVERSIKT                   |        |        |        |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (mkr)                            | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
| Rörelseintäkter, mnkr            | 3 281  | 2 928  | 2 736  | 2 840  | 2 581  |
| Rörelseresultat, mnkr            | 449    | 194    | 112    | 189    | 166    |
| Resultat efter finansnetto, mnkr | 37     | 39     | 3      | 346    | 31     |
| Avkastning totalt kapital, %     | 2      | 1      | 1      | 3      | 1      |
| Soliditet, %                     | 4      | 4      | 4      | 4      | 2      |
| Räntetäckningsgrad, ggr          | 1      | 1      | 1      | 4      | 1      |
| Balansomslutning, mnkr           | 20 564 | 20 488 | 19 882 | 18 846 | 17 882 |
| Investeringar, mnkr              | 1 201  | 1 805  | 2 026  | 1 933  | 2 282  |
| Avskrivningar, mnkr              | -994   | -963   | -943   | -896   | -791   |
| Medelantal årsarbetare           | 268    | 272    | 279    | 260    | 255    |

## Definitioner av nyckeltal

**Avkastning totalt kapital %**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutning.

**Soliditet %**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Räntetäckningsgrad, ggr**

Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

| FÖRÄNDRING AV/VEGET<br>KAPITAL<br>(tkr)                                    | Artik-<br>Kapital | Fond för<br>utvecklings-<br>utgifter | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|--|-------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets ingång  | 50 000            | 6 174                                | 10 000          | 501 275                | -53 873           | 513 576 |
| Disposition enligt beslut av<br>årets årsstämma:                           |                   |                                      |                 | -53 873                | 53 873            | -       |
| Upplösning till följd av årets<br>avskrivningar på<br>utvecklingsutgifter: |                   | -2 014                               |                 | 2 014                  | -                 | -       |
| Årets resultat:  |                   |                                      |                 |                        | 27 057            | 27 057  |
| Belopp vid årets utgång  | 50 000            | 4 160                                | 10 000          | 449 416                | 27 057            | 540 633 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| balanserad vinst                         | 449 417 129        |
| årets vinst                              | 27 057 098         |
|  | <b>476 474 227</b> |
| disponeras så att i ny räkning överföres | <b>476 474 227</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                  |            |                                  |                                  |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>(tk)</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                               |            |                                  |                                  |
| Hysesintäkter   | 2, 3       | 3 008 433                        | 2 612 596                        |
| Aktiverat arbete för egen räkning                       |            | 39 382                           | 36 076                           |
| Övriga förvaltningsintäkter                             |            | 233 180                          | 279 078                          |
| <b>Nettoomsättning</b>                                  |            | <b>3 280 996</b>                 | <b>2 927 750</b>                 |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                              |            |                                  |                                  |
| Driftskostnader   | 4          | -801 730                         | -701 044                         |
| Tomträttsavgälder                                       |            | -176 751                         | -174 573                         |
| Reparation och hyresgästanpassningar                    |            | -535 905                         | -543 988                         |
| Fastighetsadministration                                | 5, 6       | -307 069                         | -306 768                         |
| <b>Driftsöverskott</b>                                  |            | <b>1 459 540</b>                 | <b>1 201 376</b>                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar                        | 7          | -994 416                         | -962 596                         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |            | <b>465 124</b>                   | <b>238 780</b>                   |
| Central administration                                  | 5          | -13 239                          | -21 734                          |
| Resultat från utrangering samt avyttring av fastigheter |            | -2 587                           | -23 489                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |            | <b>449 298</b>                   | <b>193 556</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                 |            |                                  |                                  |
| Ränteintäkter   |            | 277                              | 108                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter              | 8          | -412 705                         | -154 762                         |
|   |            | <b>-412 428</b>                  | <b>-154 654</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                |            | <b>36 870</b>                    | <b>38 902</b>                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 9          | 872                              | -100 197                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |            | <b>37 742</b>                    | <b>-61 295</b>                   |
| Skatt på årets resultat                                 | 10         | -10 685                          | 7 422                            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                   |            | <b>27 057</b>                    | <b>-53 873</b>                   |

| BALANSRÄKNING<br>(tkr)                          | Not   | 2023-01-01<br>= 2023-12-31 | 2022-01-01<br>= 2022-12-31 |
|---|-------|----------------------------|----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |       |                            |                            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |       |                            |                            |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |       |                            |                            |
| Balanserade utgifter för<br>utvecklingsarbeten  | 11    | 4 160                      | 6 174                      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |       |                            |                            |
| Förvaltningsfastigheter                         | 12    | 18 162 422                 | 17 950 214                 |
| Maskiner och andra tekniska<br>anläggningar     | 13    | 838                        | 4 819                      |
| Pågående nyanläggningar                         | 14    | 1 969 750                  | 2 078 623                  |
|   |       | 20 133 010                 | 20 033 656                 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>        |       |                            |                            |
| Andelar i koncernföretag                        | 15-16 | 100                        | 100                        |
| Uppskjuten skattefordran                        | 10    | 32 858                     | 44 857                     |
|   |       | 32 958                     | 44 957                     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |       | <b>20 170 128</b>          | <b>20 084 787</b>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |       |                            |                            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |       |                            |                            |
| Kundfordringar                                  |       | 1 849                      | 559                        |
| Fordringar hos koncernföretag                   |       | 94 483                     | 154 815                    |
| Aktuella skattefordringar                       |       | 9 092                      | 5 167                      |
| Övriga fordringar                               |       | 51 517                     | 70 681                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna<br>intäkter | 17    | 236 928                    | 172 178                    |
|   |       | 393 869                    | 403 400                    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |       | <b>393 869</b>             | <b>403 400</b>             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |       | <b>20 563 997</b>          | <b>20 488 187</b>          |

| BALANSRÄKNING   |    | Nr | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|---|----|----|-------------------|-------------------|
| (tk)  |    |    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                   |    |    |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                            |    |    |                   |                   |
| Aktiekapital  | 18 |    | 50 000            | 50 000            |
| Reservfond  |    |    | 10 000            | 10 000            |
| Fond för utvecklingsutgifter                          |    |    | 4 160             | 6 174             |
|   |    |    | 64 160            | 66 174            |
| <b>Fritt eget kapital</b>                             |    |    |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust                        |    |    | 449 417           | 501 275           |
| Årets resultat  |    |    | 27 057            | -53 873           |
|   |    |    | 476 474           | 447 402           |
| <b>Summa eget kapital</b>                             |    |    | <b>540 634</b>    | <b>513 576</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                           | 20 |    | <b>296 068</b>    | <b>296 940</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                                   |    |    |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 21 |    | 4 603             | 4 322             |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |    |    |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                    |    |    | 430 718           | 409 581           |
| Skulder till koncernföretag                           |    |    | 5 822             | 9 231             |
| Skulder till Stockholms Stad                          | 22 |    | 18 285 108        | 18 462 664        |
| Övriga skulder  |    |    | 100 370           | 7 952             |
| Förskott från kunder                                  |    |    | 41 536            | 38 984            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 23 |    | 859 138           | 744 937           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     |    |    | <b>19 722 692</b> | <b>19 673 349</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |    |    | <b>20 563 997</b> | <b>20 488 187</b> |

| KASSAFLÖDESANALYS<br>(tkr)  | Not | 2023-01-01<br>- 2023-12-31 | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |     |                            |                            |
| Resultat efter finansiella poster   | 24  | 36 870                     | 38 902                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 25  | 997 675                    | 986 024                    |
| Betald skatt  |     | -2 610                     | -3 599                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 031 935</b>           | <b>1 021 327</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                            |                            |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar                                     |     | 87 459                     | -151 988                   |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder  |     | 152 505                    | 179 004                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 271 899</b>           | <b>1 048 343</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                            |                            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -1 095 147                 | -1 805 498                 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 804                        | 317 482                    |
| Investeringar i finansiella tillgångar  |     | 0                          | -100                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 094 343</b>          | <b>-1 488 116</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                            |                            |
| Förändring checkräkningskredit  | 22  | -177 556                   | 439 773                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-177 556</b>            | <b>439 773</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| Likvida medel vid årets början  |     | -                          | -                          |
| Likvida medel vid årets slut  |     | -                          | -                          |

amk=20240627:2024062804476



Bild från grundgrunden av nybyggnaden på Backahagens skola i Bandhagen.  
Skolabakgården är nybyggd och består av en stor anläggning för förskoleklasser.

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

#### Allmän information

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), organisationsnummer 556034-8970, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. SISAB är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Huvudkontorets adress är Palmfeltsvägen 5, våning 5, Johanneshov.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader räknat från balansdagen. Kortfristiga skulder består av skulder som förfaller till betalning inom ett år.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt och förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten beställda av kund och redovisas i den perioden då arbetet utförts.

#### Central administration

Till Central administration hänförs kostnader för personal med central funktion samt centrala kontorskostnader.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

SISAB tillämpar komponentredovisning av fastigheterna enligt K3 - regelverk. Fastighetsåtgärder med en livslängd på minst 5 år betraktas som en investering och aktiveras. Reparationsåtgärder av fastighetsbeståndet kostnadsförs.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De materiella anläggningstillgångarna består av 14 fastighetskomponenter med avskrivningstider mellan 10 och 75 år enligt nedan. Därutöver tillkommer övriga materiella anläggningstillgångar.

#### Fastighetskomponenter

|   |              |
|---|--------------|
| Markanläggningar                                    | 20 år        |
| Tak   | 30 år        |
| Fasader   | 30 år        |
| Fönster, dörrar                                     | 20 år        |
| WC, våtutrymmen                                     | 15 år        |
| Stomme  | 75 år        |
| Byggnads- och markinventarier                       | 10 år        |
| El  | 20 år        |
| VS – Värme och sanitet                              | 20 år        |
| Ventilation   | 20 år        |
| Lokaler   | 20 år        |
| Storkök   | 15 år        |
| Hiss, transportanordningar                          | 15 år        |
| Övrigt  | 10 år        |
| Verksamhetsanpassningar/<br>Paviljonguppställningar | Kontraktstid |

#### Övriga komponenter

|   |      |
|---|------|
| Datorer och datorutrustning             | 3 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

#### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar är identifierbara icke-monetära tillgångar utan fysisk form. För att

redovisa en immateriell tillgång ska kontroll över tillgången kunna påvisas. Immateriella tillgångar redovisas i balansräkningen endast om det är troligt att de förväntade framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla bolaget samt om tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Vid första redovisnings-tillfället värderas immateriella tillgångar till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade av- och nedskrivningar. Immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod skrivs av linjärt över den fastställda nyttjandeperioden och provas för nedskrivning en gång per år och när händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

#### **Lånekostnader**

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

#### **Nedskrivningar**

Det redovisade värdet för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. SISAB tillämpar förenklingsregeln (BFNAR 2012:1, Punkt 37.25) som innebär att fastigheter som hyrs ut till verksamhet som omfattas av den kommunala självkostnadsprincipen inte behöver skrivas ned om försäkringsvärdet överstiger det bokförda värdet.

De fastigheter som hyrs ut till marknadshyra har kontrollerats för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Tillgångens återvinningsvärde beräknas till det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En tillgång som är beroende av andra tillgångar anses inte generera några oberoende kassaflöden. En sådan tillgång hänförs istället

till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens redovisade värde.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde med eventuell justering för nedskrivning.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Bolaget lämnar i enlighet med BFNAR 2012:1 kap. 16 "Upplysningar om förvaltningsfastigheter" upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter i tilläggsupplysningar.

#### **Leasing**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### **Inkomstskatt**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas i enlighet med BFNAR 2012:1 kap. 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar. Det innebär att en avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har ett legalt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkningar görs för att ta hänsyn till väsentlig tidseffekt för framtida betalningar och avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Rörelsegrenar**

Bolagets verksamhet utgörs av uthyrning av skol- och utbildningslokaler till Stockholms stad och till friskolor. Därutöver sker viss uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Denna del av bolagets verksamhet är dock ytterst begränsad varför ingen uppdelning sker av bolagets redovisning på flera rörelsegrenar.

### **Geografiska områden**

Bolaget är verksamt i Stockholms stad. Ingen verksamhet bedrivs i någon annan kommun.

### **Koncernuppgifter**

SISAB är från 2 januari 2006 helägt dotterföretag till Stockholm Stadshus AB, org nr 556415-1727, med säte i Stockholm. Stockholms Stadshus AB ägs i sin helhet av Stockholms stad, org nr 212000-0142. Koncernredovisning upprättas inte för SISAB med stöd av ÅRL 7:2 då koncernredovisning upprättas av moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Stockholm Stadshus AB konsolideras in i Stockholms stads kommunkoncern och redovisas i Stockholms stads årsredovisning.

### **Närstående relationer med ett bestämmande inflytande**

Företaget står under ett bestämmande inflytande från Stockholm Stadshus AB. Bolaget står vidare under ett bestämmande inflytande från kommunfullmäktige i Stockholms stad vars beslut i vissa avseenden

har direkt inverkan på olika delar av bolagets verksamhet.

### **Närstående relationer med Stockholms stad**

Stockholms stad är genom främst utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna hyresgäst i merparten av bolagets skollokaler. Nämnderna betalar lokalhyra för respektive lokal. Därutöver tillkommer ersättning för av nämnderna beställda hyresgäst Anpassningar.

### **Ersättning till anställda**

Anställda i SISAB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Redovisning sker i takt med intjänande. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekvämt arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte.

Samtliga anställda har rätt till lunchförmån samt viss ersättning för frisk- och sjukvård. Samtliga pensioner är avgiftsbestämda.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på SISAB:s resultat. Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet mest. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder, vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden i balansräkningen mellan redovisade tillgångar och skulder, samt motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna förutsätter även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade från det som är beslutat samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

## Not 2 Operationella leasingintäkter

Årets hyresintäkter uppgår till 3 008 433 tkr (2 612 596 tkr).

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inom ett år                      | 3 156 243         | 2 991 099         |
| Senare än ett år men inom fem år | 12 455 385        | 11 507 754        |
| Senare än fem år                 | 7 775 789         | 7 556 668         |
|                                  | <b>23 387 417</b> | <b>22 055 521</b> |

## Not 3 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Andel av årets totala inköp och försäljningar som skett från/till andra företag i koncernen

|               | 2023 | 2022 |
|---------------|------|------|
| Inköp         | 18 % | 17 % |
| Försäljningar | 91 % | 89 % |

## Not 4 Operationella leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 185 945 tkr (177 230 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Inom ett år                      | 207 232          | 181 783          |
| Senare än ett år men inom fem år | 478 751          | 421 684          |
| Senare än fem år                 | 1 184 690        | 1 180 826        |
|                                  | <b>1 870 673</b> | <b>1 784 293</b> |

Enligt BFNAR 2012:1 20.14 redovisas upplysningar om operationell leasing enligt nedan. Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilka ekonomiska risker och fördelar som förknippas av ägandet av en tillgång av allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. SISAB är enbart leasetagare av operationell leasing.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

SISAB är leasetagare av operationella leasingavtal avseende fastigheterna Murmästaren och Godsfinkan samt paviljonger för vidare uthyrning för förskole- samt skolverksamhet. Normalt är paviljonguppställningen tillfällig antingen på grund av en ombyggnation av befintligt hyresobjekt eller av platsbrist.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                |                |
| Kvinnor  | 123            | 123            |
| Män  | 145            | 149            |
|  | 268            | 272            |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                |                |
| Styrelse och verkställande direktör  | 1 959          | 2 071          |
| Övriga anställda   | 165 026        | 163 079        |
|  | 166 985        | 165 150        |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                |                |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 1 033          | 799            |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 20 179         | 16 691         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 51 757         | 51 162         |
|  | 72 969         | 68 652         |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>239 954</b> | <b>233 802</b> |
| <b>Pensionsförpliktelser</b>   |                |                |
| Nuvarande styrelse och verkställande direktör                              | 4 603          | 4 322          |
|  | 4 603          | 4 322          |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |                |                |
| Andel kvinnor i styrelsen  | 67 %           | 73 %           |
| Andel män i styrelsen  | 33 %           | 27 %           |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare                       | 67 %           | 67 %           |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare                           | 33 %           | 33 %           |

## Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| Ernst & Young AB                              | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| Revisionsuppdrag                              | 628  | 796  |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0    | 0    |
| Skatterådgivning                              | 4    | 82   |
| Övriga tjänster                               | 17   | 88   |
|   | 649  | 966  |

## Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar

|  | 2023            | 2022            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Avskrivningar</b>   |                 |                 |
| Immateriella anläggningstillgångar   | -2 014          | -4 801          |
| Förvaltningsfastigheter  | -988 420        | -953 471        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                   | -3 982          | -4 324          |
|  | -994 416        | -962 596        |
| <b>Summa avskrivningar och nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b> | <b>-994 416</b> | <b>-962 596</b> |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2023     | 2022     |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Räntekostnader till Stockholms stad | -412 610 | -154 647 |
| Övriga räntekostnader               | -88      | -112     |
|                                     | -412 698 | -154 759 |

Finansieringen av verksamheten hanteras med stöd av Stockholms stads finansavdelning.

## Not 9 Bokslutsdispositioner

|                                 | 2023 | 2022     |
|---------------------------------|------|----------|
| Förändring av överavskrivningar | 872  | -100 197 |
| Återföring från ersättningsfond | 0    | 0        |
|                                 | 872  | -100 197 |

## Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2023           | 2022         |
|--|----------------|--------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                       |                |              |
| Aktuell skatt  | -35            | -4 070       |
| Justering avseende tidigare år                       | 1 349          | -1 423       |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | -11 999        | 12 915       |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                        | <b>-10 685</b> | <b>7 422</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|  | 2023    |                | 2022    |              |
|--|---------|----------------|---------|--------------|
|  | Procent | Belopp         | Procent | Belopp       |
| Redovisat resultat före skatt                        |         | 37 742         |         | -61 295      |
| Skatt enligt gällande skattesats                     | 20,6    | -7 775         | 20,6    | 12 627       |
| Ej avdragsgilla kostnader                            |         | -102           |         | -149         |
| Ej skattepliktiga intäkter                           |         | 49             |         | 60           |
| Effekt av generell ränteavdragsbegränsning           |         | -4 373         |         | 0            |
| Skattemässig effekt av försäljning och köp fastighet |         | 0              |         | -1 584       |
| Aktuell skatt tidigare perioder                      |         | 1 349          |         | -1 423       |
| Övrigt   |         | 167            |         | -2 109       |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                      |         | <b>-10 685</b> |         | <b>7 422</b> |

## Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 35 469         | 35 469         |
| Omklassificeringar                              | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 469</b>  | <b>35 469</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -29 295        | -24 495        |
| Årets avskrivningar                             | -2 014         | -4 800         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 309</b> | <b>-29 295</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 160</b>   | <b>6 174</b>   |

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 907 973         | 28 212 610         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -41 134            | -641 781           |
| Omklassificeringar                              | 1 204 019          | 2 337 144          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 070 858</b>  | <b>29 907 973</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 920 358        | -11 350 407        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 37 743             | 383 520            |
| Årets avskrivningar                             | -988 420           | -953 471           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 871 035</b> | <b>-11 920 358</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -37 401            | -37 401            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-37 401</b>     | <b>-37 401</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>18 162 422</b>  | <b>17 950 214</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 18 221             | 12 071             |
| Taxeringsvärden mark                            | 26 543             | 18 555             |
|   | <b>44 764</b>      | <b>30 626</b>      |
| <b>Verkligt värde</b>                           | <b>32 490 612</b>  | <b>30 796 640</b>  |

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden, som successivt marknadsanpassats, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto år 11. Värderingen är gjord internt och baseras på 8,2 procent kalkylränta samt 2 procent inflation.

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 276 643         | 291 143         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | -14 500         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>276 643</b>  | <b>276 643</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -271 824        | -282 000        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 14 500          |
| Årets avskrivningar                             | -3 982          | -4 324          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-275 806</b> | <b>-271 824</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>838</b>      | <b>4 819</b>    |

### Not 14 Pågående nyanläggningar

|                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 2 078 623        | 2 692 981        |
| Omklassificeringar              | -1 204 019       | -2 337 145       |
| Investeringar                   | 1 201 814        | 1 845 416        |
| Vilande moms                    | -106 668         | -39 918          |
| Försäljning                     | 0                | -82 711          |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1 969 750</b> | <b>2 078 623</b> |

### Not 15 Andelar i koncernföretag

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100        | 100        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b> |

## Not 16 Specifikation andelar i dotterbolag

| Namn  | Kapitalandel | Röstretsandel | Antal andelar | Bokfört värde | Resultat      |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB | 100%         | 100%          | 50 000        | 50            | 1             |
| Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB    | 100%         | 100%          | 50 000        | 50            | 21 227        |
|   |              |               |               | <b>100</b>    | <b>21 228</b> |

| Namn  | Orgnr       | Säte      |
|---|-------------|-----------|
| Epimetheus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB | 559333-8246 | Stockholm |
| Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB    | 559321-4868 | Stockholm |

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tomträttsavgälder     | 44 512         | 42 916         |
| Försäkringsersättning | 58 226         | 42 752         |
| Övriga poster         | 134 190        | 86 510         |
|                       | <b>236 928</b> | <b>172 178</b> |

## Not 18 Antal aktier och kvotvärde

|  | Antal aktier  | Kvotvärde |
|--|---------------|-----------|
| Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB | 50 000        | 1 000     |
|  | <b>50 000</b> |           |

## Not 19 Disposition av vinst eller förlust

| Förslag till vinstdisposition                                       |                    |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): |                    |
| balanserat resultat   | 449 417 129        |
| årets vinst   | 27 057 098         |
|   | <b>476 474 227</b> |
| disponeras så att i ny räkning överföres                            | <b>476 474 227</b> |

## Not 20 Obeskattade reserver

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade överavskrivningar                 | 296 068        | 296 940        |
|  | <b>296 068</b> | <b>296 940</b> |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | 60 990         | 61 170         |

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Not 21 Avsättningar

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Pensioner och liknande förpliktelser</b> |              |              |
| Belopp vid årets ingång                     | 4 322        | 4 050        |
| Årets avsättningar                          | 281          | 272          |
|   | <b>4 603</b> | <b>4 322</b> |
| Härav tryggt enligt Tryggandelagen          | 4 603        | 4 322        |

## Not 22 Skulder till Stockholm stad

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Följande delkomponenter ingår i noten: |                   |                   |
| Skuld på koncernkonto                  | 18 285 108        | 18 462 664        |
|  | <b>18 285 108</b> | <b>18 462 664</b> |

SISAB har ett koncernkonto via Stockholm stad. SISAB har en limit på 21 300 mnkr (19 500 mnkr) på koncernkontot.

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror                | 777 940        | 676 581        |
| Personalrelaterade interimsposter | 18 332         | 17 022         |
| Övriga poster                     | 62 866         | 50 915         |
|                                   | <b>859 138</b> | <b>744 518</b> |

## Not 24 Räntor och utdelningar

|                | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 277             | 108             |
| Erlagd ränta   | -412 705        | -154 762        |
|                | <b>-412 428</b> | <b>-154 654</b> |

## Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar  | 994 416        | 962 596        |
| Avsättningar   | 281            | 272            |
| Förändring semesterlöneskuld                                     | 391            | -333           |
| Resultat av försäljning och utrangering av anläggningstillgångar | 2 587          | 23 489         |
|  | <b>997 675</b> | <b>986 024</b> |

## Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 28 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där bolaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Stockholms Stadshus AB med organisationsnummer 556415-1727 med säte i Stockholm.

## Styrelsens underskrifter

Stockholm 2024-03-05



Emilia Bjuggren  
Ordförande



Emilie Fors  
Vice ordförande



Svante Haggren  
Ledamot



Alexandra Mattsson  
Ledamot

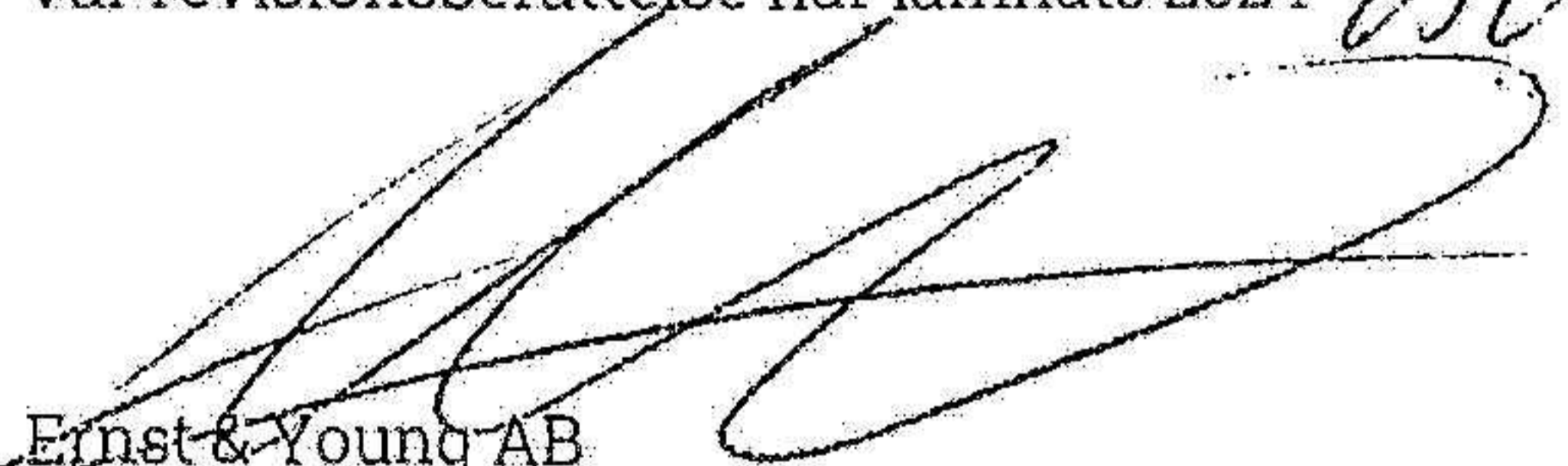


Andrea Hedin  
Ledamot



Ebba Agerman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-05



Ernst & Young AB  
Camilla Norell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skolfastigheter i Stockholm AB, org.nr 556034-8970

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8 - 32 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skolfastigheter i Stockholm AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 7 samt 33-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är

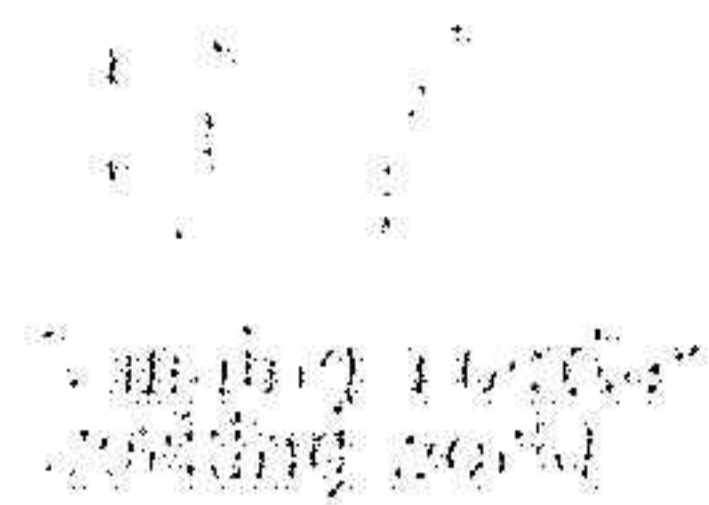
tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.



ank=20240627:2024062804491

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skolfastigheter i Stockholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 5 mars 2024

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor