



Sid. 1 (18)
2020-12-02

Verksamhetsplan 2021

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bolagets uppgift.....	3
Ekonomisk analys.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	15

Bilagor

Bilaga 1: Stora Projektlistan Budget 2021 för SISAB

Bilaga 2: LIMITTABELL 2021_för SISAB

Sammanfattning

Bolagets uppgift

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

SISAB som en av Sveriges största fastighetsägare kommer under 2021 tillsammans med bolagets hyresgäster skapa trygga och inspirerande utbildningsmiljöer för Stockholms barn och unga. Utifrån årets prioriteringar kommer bolaget ha ytterligare fokus på låneskulden i form av ökad kostnadskontroll. Detta utifrån justerad investeringsbudget där SISAB nu än mer behöver prioritera bland bolagets investeringar och även se över hur verksamheten kan öka sin självfinansiering samt engagera privata aktörer utifrån stadens uppdrag.

SISAB har cirka 600 förskolor, grundskolor och gymnasier i Stockholm, från Kista i norr till Farsta i söder. Totalt äger och förvaltar bolaget 1,8 miljoner kvadratmeter, där ungefär tvåhundra tusen barn, unga och vuxna vistas dagligen. Ytan motsvarar hela fem Gamla stan - samlade i en och samma stad.

Under 2021 lägger SISAB stort fokus vid drift och underhåll av bolagets fastigheter och verkar även aktivt för att skapa nya elevplatser i en växande huvudstad - detta genom omfattande om-, ny- och tillbyggnationer.

Med hållbarhet och smarta lösningar skapar SISAB trygga och inspirerande miljöer. Viktiga insatser för miljömässig och social hållbarhet är, förutom skapandet av elevplatser, exempelvis ett kontinuerligt trygghets- och säkerhetsarbete samt att välja miljöanpassade byggnadsmaterial och processer som har liten inverkan på miljön.

SISAB tar även vara på digitaliseringens möjligheter vilket inom bolaget innebär att den digitala tekniken finns inbyggd på ett smart sätt i bolagets fastigheter. Digitaliseringen blir på så sätt ett drivande verktyg för utveckling och innebär ett långsiktigt arbete med att hela tiden följa samhällets utveckling och leverera utbildningsmiljöer som motsvarar SISAB:s kunders förväntningar. Digitaliseringens möjligheter skapar även nöjdare hyresgäster genom en snabbare och mer proaktiv felavhjälpning.

Ekonomisk analys

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Årsbudget 2021

SISAB ska återbetala debiterad kostnad för skatt för ej avdragsgilla räntekostnader under år 2019-2020 och finansiera minskningen av återbetald tidigare debiterad skatt genom minskning av den administrativa delen i samverkansavtalet med totalt 30 mnkr. SISAB ska även år 2021 justera samverkansavtalets energischablon genom en minskning med 9 kr per kvm på samma sätt som för år 2020. Sammantaget kommer detta ge en sänkning av hyresintäkterna med 45 mnkr.

Årets resultat för 2021 är budgeterat till -19 mnkr efter finansnetto.

Totala intäkter beräknas uppgå till 2 637 mnkr. Jämfört med prognos 2 2020 är det en minskning med 95 mnkr.

Bolagets hyresintäkter uppgår till 2 472 mnkr vilket är 28 mnkr högre än prognos 2 2020. Nya

hyrestillägg uppgår till 64 mnkr. Ökningen av totala hyresintäkter är lägre än tidigare år och det beror dels på att intäkterna har minskat på grund av försäljningar av fastigheter som genomfördes under våren 2020 dels fortsatt effektiviseringskrav enligt budgetanvisningar från staden på 45 mnkr. Andra poster som justerar ned hyresintäkterna är förseningar i projekten och förlorade hyresintäkter på grund av evakueringar.

Övriga rörelseintäkter uppgår till 165 mnkr vilket är 123 mnkr lägre än prognos 2 2020 och beror främst på skillnader i vidarefaktureringskostnader av beställningar från hyresgäst. Under 2020 erhöles en större försäkringsersättning (brand Slättgårdsskolan).

Bolagets driftkostnader budgeteras till 877 mnkr vilket är 6 mnkr högre jämfört med prognos 2 2020. Kostnaderna för paviljonhyror har ökat med 10 mnkr jämfört med föregående år, samtidigt som kostnaderna för övrig fastighetsskötsel har minskat med 18 mnkr på grund av minskade åtgärder gällande markskötsel samt kontrollbesiktningar. Resterande driftkostnader ligger relativt oförändrat jämfört med prognos 2 2020, där bolaget även 2021 budgeterar för en mild vinter avseende snöröjning, halkbekämpning och uppvärmning.

Budgeten för ombyggnads- och underhållskostnader minskar med 64 mnkr jämfört med prognos 2 2020. Förändringen beror främst på minskat kostnadsfört underhåll i större investeringsprojekt. Reparationskostnader i budget för 2021 är 8 mnkr högre jämfört med budget 2020, men 15 mnkr lägre än prognos 2 2020. I prognos 2 2020 gjordes vissa omfördelningar i budgeten på grund av lägre kostnadsutfall gällande övriga delar av budgeten 2020. Inre skadegörelse och andra skador i fastigheterna som till exempel brand och vatten kan tillkomma under året. Dessa kostnader faktureras i vissa fall vidare.

Bolagets totala administrativa kostnader budgeteras till 332 mnkr vilket är en ökning med 2 mnkr jämfört med prognos 2 2020. SISAB arbetar aktivt med att ersätta inhyrd personal, konsulter och övriga externa tjänster med egen personal vilket på sikt kommer att medföra en ökad kostnadseffektivitet. I bolagets budget för 2021 har kostnader för inhyrd personal, konsulter och övriga externa tjänster därför minskat jämfört med prognos 2 2020 samtidigt som personalkostnaderna har ökat. Denna ”konsultväxling” har dock varit nödvändig för att SISAB med tillräckliga resurser ska kunna möta uppdraget att tillgodose staden med nya elevplatser. Det är således en stor ekonomisk utmaning för bolaget att genomföra besparingar samtidigt som fastighetsutvecklingsuppdraget ökar och verksamheten växer med ett stort antal nya elevplatser varje år.

Det skall särskilt observeras att i nuvarande hyresmodell aktiveras externa konsultkostnader förknippade med investeringar och större UH-projekt medan anställd personal kostnadsförs löpande rubricerade som en administrativ kostnad. Hyresmodellen kompenserar inte fullt ut för detta och är, bland annat på grund av detta, föremål för en revidering inför 2021.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 944 mnkr, vilket är en ökning med 49 mnkr jämfört med prognos 2 2020.

Räntekostnaderna bedöms minska med 11 mnkr jämfört med prognos 2 2020 på grund av lägre räntenivåer. Räntekostnaderna budgeteras till 129 mnkr.

Investeringar

Investeringarna förväntas uppgå till 1 800 mnkr för helåret 2021 vilket är 200 mnkr lägre än tidigare rapportering i flerårsbudgeten och detta beror på direktiven i budgetanvisningarna från staden. Investeringarna 2021 är 200 mnkr lägre än prognos 2 2020.

Bolagets strategiska investeringar avseende nyproduktion uppgår till 629 mnkr, strategiska investeringar avseende ombyggnation uppgår till 571 mnkr och ersättningsinvesteringar uppgår till 600 mnkr.

Hög risk för förseningar i projekten har i väsentlighet hanterats i en individuell riskbedömning vilket är inkluderat (-448 mnkr) i investeringsbudgeten för 2021 före justering på ytterligare -200 mnkr.





Förvärv och Försäljningar

SISAB:s avdelning för fastighetsutveckling kommer även 2021 fortsätta genomlysningen av bolagets fastigheter för att identifiera ej strategiska fastigheter som är säljbara. Detta även beaktat aktuella fastigheters påverkan på SISAB:s resultat.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

SISAB arbetar för att erbjuda en väg in på arbetsmarknaden och att sänka trösklarna till arbete för grupper som står långt från arbetsmarknaden. Särskild viktig del i detta arbete är att erbjuda feriejobb för ungdomar i bolagets utbildningsmiljöer i områden där ungdomarna själva bor och verkar. På detta sätt skapas tillit och trygghet samtidigt som stadens skolgårdar och förskolegårdar blir än mer välsköta. Detta arbete fortsätter under 2021. Bolaget har ett etablerat samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen avseende sysselsättningsfrämjande åtgärder och deltar i arbetet inom staden gällande integrationspakten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	10 st	Tas fram av nämnd	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

SISAB kommer under 2021 att prioritera insatser inom trygghetsområdet för att bidra till stadens mål om att till 2025 halvera den upplevda otryggheten i Stockholm. För SISAB innebär det att utifrån uppdrag upprusta otrygga skolmiljöer för att främja elevhälsa men även att aktivt samarbeta med andra aktörer i Stockholm i trygghetsinventeringar och platsamverkan. SISAB kommer under 2021 förebygga att problem uppstår genom att prioritera trygga och attraktiva utemiljöer. Riktade trygghetsskapande åtgärder genomförs både primärt för att förhindra brott men även för att öka tryggheten hos invånarna. Detta kan utifrån SISAB:s verksamhetsområde exempel vara insatser som skapar en attraktiv och tillgänglig offentlig miljö för olika målgrupper i våra utbildningsmiljöer eller närheten av dessa. SISAB kommer under året försvåra skadegörelse exempelvis genom klotterskydd, fasadbelysning, rörelsestyrd belysning, brandkontroller av brännbart material efter verksamhetstid samt händelsestyrd bevakning med hjälp av termosensorer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Fortsätta att arbeta aktivt med att öka tryggheten på skolgårdar och ytor i anslutning till bolagets fastigheter</p>				<p>SISAB genomför minst en trygghetsvandring i varje förvaltningsområde utifrån lokal lägesbild och behov under året. Dokumentation och förslag på åtgärder sker utifrån mall för trygghetsvandring. Dessutom sker en samverkan med andra kommunala förvaltningar/bolag och polisen kring skolan och närliggande områden då behov uppstår.</p>
 <p>I samarbete med kommunstyrelsen arbeta förebyggande mot skadegörelse, klotter, nedskräpning och annan kriminalitet</p>				<p>SISAB och upphandlat bevakningsbolag samverkar med Stockholmspolisens lokalpolisområden (LPO) i Hässelby-Vällingby, Rinkeby, Skärholmen, Normalm, Farsta, Globen och Södermalm genom att bland annat utbyta information/underrättelser kring oroligheter och kriminalitet i syfte att få underlag för ett förebyggande arbete.</p>




1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

SISAB rustar för att antalet barn och elever i Stockholm ökar kraftigt de kommande åren. SISAB har en ledande roll i planeringsarbetet för fortsatt utbyggnad av trygga skolor och förskolor i Stockholm och kommer under 2021 bidra till att utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor är hög i staden. SISAB bidrar särskilt till att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek i syfte att tillvarata utemiljöer på bästa sätt.

SISAB kommer under 2021 att prioritera insatser inom trygghetsområdet för att bidra till stadens mål om att till 2025 halvera den upplevda otryggheten i Stockholm. För SISAB innebär det att utifrån uppdrag upprusta otrygga skolmiljöer för att främja elevhälsa men även att aktivt samarbeta med andra aktörer i Stockholm i trygghetsinventeringar och platssamverkan.

Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är ett viktigt uppdrag för SISAB och under 2021 fortsätter bolaget att arbeta proaktivt för tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus, temperatur och luftkvalitet i stadens skolor och förskolor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Fortsätta arbeta för att tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus, temperatur och luftkvalitet i stadens skolor och förskolor</p>				
 <p>Fortsätta att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek i syfte att tillvarata utemiljöer på bästa sätt</p>				<p>Fortsätta att delta i utbildningsnämndens arbete för att Stockholms skolgårdar bättre kan rustas för att främja idrott och rörelseinriktad lek med särskilt fokus på att tillvarata utemiljöerna på bästa sätt.</p>
 <p>Tillsammans med idrottsnämnden och utbildningsnämnden verka för att tillgängliggöra samtliga nybyggda skolidrottshallar för idrotts- och föreningsverksamhet, samt under året verka för att fler befintliga skollokalerna och skolidrottshallar tillgängliggörs</p>				<p>SISAB verkar för ökade tillgänglighet genom att beskriva ett funktionellt passagesystem i anvisningar. SISAB utför enligt beställning från hyresgäst.</p>
 <p>Tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter såsom Brännkyrkahallen och Gubbängens idrottshall genomförs i extern aktörs regi</p>				
 <p>Verka för en giftfri skolmiljö</p>				<p>SISAB arbetar utifrån golvhandlingsplanen för att, samordnat med planerat underhållsarbete, ersätta äldre PVC-golv på förskolor med golv som är godkända i BVB.</p>

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

SISAB kommer under 2021 särskilt se över hur bolaget kan bedriva ett utvecklingsarbete för att bidra till stadens mål om att staden ska vara en äldrevänlig stad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				SISAB kommer under 2021 särskilt se över hur bolaget kan bedriva ett utvecklingsarbete för att bidra till stadens mål om att staden ska vara en äldrevänlig stad.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv


SISAB kommer under 2021 bidra till att förutsättningarna att starta och driva företag förbättras utifrån både stadens näringslivspolicy samt att Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat 2025 och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. SISAB kommer att arbeta företagsfrämjande i flera olika delar av verksamheten, det gäller både i bolagets beställarroll men även att få in fler anbud från företag i de offentliga upphandlingarna som SISAB gör. SISAB kommer även att arbeta nära marknaden för att utnyttja potentialen med nya lösningar och idéer och försöker vara lyhörda inför företagens villkor och verklighet – inte minst under rådande pandemin.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				SISAB driver under 2021 projektledning för projekt nya leverantörer, detta tillsammans med bostadsbolagen. Bolagets DIS (dynamiska inköpssystem) tas i drift, vilket möjliggör för leverantörer att kvalificera sig löpande för att kunna möjliggöra för fler att delta vid offentliga upphandlingar.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov


SISAB kommer under 2021 bidra till att staden byggs attraktivt, hållbart och tätt samt att utbildningsmiljöer ska präglas av kvalitet och kostnadseffektivitet. Samtidigt ställer SISAB höga miljökrav på hela byggprocessen och verkar för att fler utbildningsmiljö uppförs med klimatneutrala konstruktionsmaterial.

Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden och berörd stadsdelsnämnd kommer SISAB säkerställa att mark för skol-, och förskoleplatser tillgängliggörs tillräckligt tidigt så att nya lokaler ska finnas när nya bostäder färdigställs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta utreda att tillföra tillagningskök i samband med renoveringar och nybyggnation				SISAB verkar för att möjliggöra tillagningskök enligt beställning från hyresgäst.


2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet








2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal bokade timmar i skolidrottshallar utanför skoltid		96 000	

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

SISAB kommer under 2021 bidra till en hållbar stad med en god livsmiljö. Bolaget kommer särskilt arbeta för att underlätta idéer och innovation för att möjliggöra den omställning som redan pågår. Det gäller både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet där Agenda 2030 ger strategisk riktning för att utveckla bolagets genomförande av de 17 globala hållbarhetsmålen och identifiera utmaningar och innovationsansatser. Med verktygen samverkan, innovation, inköp och kommunikation kommer SISAB arbeta för att nå stadens satta miljö- och klimatmål. I linje med stadens vision *Möjligheternas Stockholm 2040* så arbetar SISAB för en smart och innovativ stad. SISAB:s AI-lösning SOLIDA kommer under 2021 stödja bolaget att skapa bästa möjliga inomhusmiljö för Stockholms barn och unga. Via sensorer och mätningar förbättrar bolaget klimatbalansen i fastigheterna under hela dygnet, vilket resulterar i nöjdare kunder, energibesparingar samt minskad miljöpåverkan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att verka för att fler skolor och förskolor byggs i trä, till				SISAB tar fram beslutsunderlag avseende

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
exempel genom att ta fram en ny typ av modellförskola som är byggd i trä som ett komplement till framtidens förskola				utvecklingsprojekt för en byggnation av förskola i trä.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder, samt vid behov samverka med arbetsmarknadsnämnden för att identifiera stadens behov av kompetensförsörjning inom energieffektivisering				
 Med stöd av miljö- och hälsoskydds nämnden och servicenämnden byta ut energiineffektiva armaturer för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljuskvalitet				
 Med stöd av miljö- och hälsoskydds nämnden, fortsätta arbetet med en utfasning av direktverkande el för uppvärmning (inkl. kallhyra, elektrisk varmvattenberedning) och föreslå elbesparande alternativ				
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor				Handlingsplan är framtagen och implementerad. Nästa steg är att förse förvaltarna med rätt kompetens och verktyg för att kunna påbörja åtgärder för att motverka klimatrisker.
 Vid nybyggnation och renovering alltid beakta möjlig installation av solceller				
 Vid nybyggnation projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver.				SISAB verkar för att projektera utifrån krav på att certifiera förskolor och skolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst silver.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	 Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter			
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		80 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt		Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi		4 560 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	 Minskning ton CO ₂ e till år 2023	2 327		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)		3 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter		1945 GWh	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor
				SISAB ska bidra till miljömålet gällande minskad spridning av mikroplaster genom planering och skötsel av skol- och förskolegårdar som utgår från miljöförvaltningens rekommendationer för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.
				👤 SISAB ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar
				👤 SISAB ska med stöd av Stockholms Stadshus AB och miljö- och hälsoskyddsnämnden jämföra miljöprogrammet med standarden i Miljöbyggnad Silver och bolagets projektanvisningar, och utifrån stadens miljöprogram tillsammans med krav på god och hälsosam inomhusmiljö identifiera och ta fram en kravnivå för nyproduktion inom staden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Under 2020 som en del av stadens miljöprogram så säkerställer SISAB att samtliga ramavtalade konsulter och entreprenörer bedömer och dokumenterar produkter i Byggvarubedömningen eller uppfyller andra krav i kemikalieplanen genom att de får erforderlig information om SISAB:s krav och rutiner i samband med upphandling, startmöten och uppföljningsmöten för avtalen.
				Under 2020-2023 som en del av stadens miljöprogram kommer SISAB genomföra de energieffektiviseringsåtgärder som krävs för att uppnå SISAB:s mål i bolagets energiplan.
				Under 2020-2023 som en del av stadens miljöprogram implementerar SISAB framtagna handlingsplan i skyfallsarbetet
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram SISAB ställer klimatkrav på arbetsmaskiner och fordon i samband med upphandling av leverantörer
				Under 2021 som en del av stadens direktiv kring Agenda 2030 samt miljöprogram så ska SISAB analysera de 17 globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 för att se vad bolaget ytterligare kan göra för att bidra till dess måluppfyllelse. Utöver att ta fram en hållbarhetsstrategi kommer även SISAB genomföra kompetenshöjande åtgärder för att höja den övergripande kunskapsnivån kring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				hållbarhetsarbetet, miljöprogrammet och klimathandlingsplanen inom bolaget. SISAB kommer även konkretisera arbetet i en miljö- och klimathandlingsplan.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram kommer SISAB förbereda rutiner och arbetssätt gällande krav på klimatdeklarationer som förväntas införas som lagkrav januari 2022. Projektavdelningen arbetar med förberedelser för att kunna klimatdeklarera nya byggnader enligt detta lagförslag där bl.a. grunden och stommens klimatpåverkan ska deklarerars.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram kommer SISAB vid framtagande av nya detaljplaner verka för att placera byggnader som skärm mot buller från gator.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram ska SISAB fortsatt arbetet med att undersöka om det kan behövas ytterligare åtgärder i nyproduktion för att förebygga övertemperaturer utöver Miljöbyggnad.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram ska SISAB följa stadens arbete med att ta fram en resepolicy som bidrar till minskade utsläpp och precisera den med riktlinjer för SISAB.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram så arbetar SISAB vidare med grönytefaktor (GYF)








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				enligt uppdrag från Exploateringskontoret och kommer under 2021 implementera det egenutvecklat verktyg som bl.a. beaktar och stärker ekosystemtjänster på skol- och förskolegårdar.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram så ser SISAB över sina Goda exempel kring Avfallshantering för att se hur denna kan utvecklas ytterligare för att möjliggöra en effektivare avfallshantering hos verksamheterna.
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram så ska SISAB formulera standardskrivningar för fossilbränslefrihet i tillämpbara upphandlingar
				Under 2021 som en del av stadens miljöprogram utreder SISAB möjligheten till mer måttanpassade byggnadsmaterial sett till kostnadseffektivitet. Exempelvis genom upphandling via mängdning för att minimera spill.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

SISAB kommer under 2021 fortsätta sitt arbete att i verksamheten tillhandahålla offentliga tjänster till lägre kostnad och ökad kvalitet. Bolaget kommer utifrån staden inriktning kring tydligare prioritering av och inom investeringar samt försäljningar se över sitt fastighetsbestånd samt arbeta proaktivt så att investeringsvolymen hållas nere.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Finansiera minskning av återbetald tidigare debiterad skatt genom minskning av den administrativa delen i samverkansavtalet med 9 kr/kvm				SISAB har under 2021 intentionen att arbeta med effektiviseringar gällande den administrativa kostnaden inom bolaget. Intäktsförlusten är dock så stor att även underhåll och reparationskostnader kommer att påverkas.
 Göra justeringar i samverkansavtalet med Stockholms stad i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna				En översyn av samverkansavtalet är nödvändig för att bättre kunna relatera bolagets verksamhet i relation till utbildningsnämnden. SISAB kommer arbeta för en ökad transparens och tydlighet i avtalet. Samverkan sker med Stadshus AB samt Stadsledningskontoret.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 800 mnkr		
	 Direktavkastning	6,7 %		
	 Driftkostnad/kvm	390		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-19		














3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

SISAB prioriterar under 2021 att verksamheten ska vara effektiv med en organisation som är anpassad för att kostnadseffektivt och med hög kvalitet leverera vad medborgare och kunder har rätt att förvänta sig. En viktig del i detta arbete är att ta tillvara på digitaliseringens möjligheter och samverka med andra för att nå en ökad kostnadseffektivitet.

Under året kommer SISAB upprätthålla och utveckla kontakter inom fastighetsbranschen för att söka kostnadseffektiva lösningar i syfte att öka extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad. SISAB kommer även under året utreda vilka förutsättningar som krävs för att överlåta ett projekt i planeringsskede till extern aktör. SISAB verkar för en tydlig tilläggs- och ändringshantering på styrgrupper för att kunna styra produkten mot beslutad budget och uppfylla kravet i samverkansavtalet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Arbeta för ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad, i förekommande fall tillsammans med utbildningsnämnden och stadsdelsnämnder</p>				<p>SISAB ska upprätthålla och utveckla kontakter inom fastighetsbranschen för att söka kostnadseffektiva lösningar.</p>
 <p>Efter beställning ansvara för inhyrningar gentemot externa aktörer av pedagogiska lokaler och i förekommande fall tillhörande idrottsfunktion. Ansvaret omfattar endast lokalanskaffning med LOU-moment</p>				<p>SISAB ansvarar för inhyrningar gentemot externa aktörer enligt ägardirektiv. Dialog sker med hyresförhandlingsfunktionen inom staden. Process för olika inhyrningsmetoder etableras 2021, bolagets verkliga projekt används för tillämpningsprinciper.</p>
 <p>Genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov</p>				<p>SISAB ska genomföra försäljning av fastigheter som staden inte har ett strategiskt behov av.</p>
 <p>I samråd med berörda stadsdelsnämnder och efter noggrann analys ur ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv överlåta ett eller flera pågående förskoleprojekt, i planeringsskede, till extern byggaktör</p>				<p>SISAB kommer under året utreda vilka förutsättningar som krävs för att överlåta ett projekt i planeringskede till extern aktör.</p>
 <p>Säkerställa att all nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar sker kostnadseffektivt, ur ett kommunkoncernperspektiv</p>				<p>SISAB verkar för en tydlig tilläggs- och ändringshantering på styrgrupper för att kunna styra produkten mot beslutad budget och uppfylla kravet i samverkansavtalet.</p>
 <p>Tillsammans med utbildningsnämnden och i samråd med kommunstyrelsen och styrelsen för Stockholms Stadshus AB utveckla och implementera beslutsmodellen för vilka objekt som ska byggas av extern aktör och hyras in av staden via bolaget</p>				<p>SISAB medverkar till att utveckla och implementera beslutsmodell.</p>
 <p>Återbetala debiterad kostnad för skatt för ej avdragsgilla räntor</p>				<p>SISAB kommer återbetala debiterad kostnad för skatt för er</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
under år 2019-2020				avdragsgilla räntor under år 2019-2020
 Även år 2021 justera samverkansavtalets energischablon genom en minskning med 9 kr/kvm på samma sätt som för år 2020				
	 Aktivt Medskapandeindex 		82	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.		0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts		90%	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	90 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare		84	
	 Sjukfrånvaro 	4 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2,5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts
				 SISAB ska tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden och Stockholms Stadshus AB fortsätta arbetet med att se över processer för att säkerställa kostnadseffektivitet