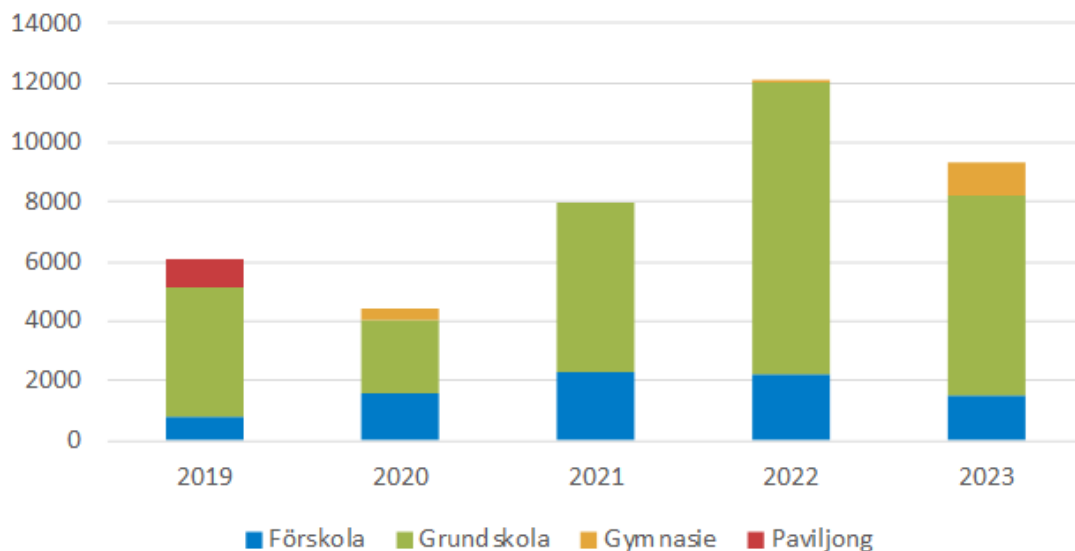


VD-kommentarer flerårsbudget 2019 med inriktning 2020 och 2021

Tillkommande elevplatser



EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

SISAB blickar framåt

SISAB arbetar aktivt i planeringsprocessens tidiga skeden för att ytterligare säkra utbildningsplatsernas roll i stadens utveckling. Genom att bli mer aktiv i tidiga skeden har SISAB dels möjlighet att erhålla fler och bättre markanvisningar, del möjlighet att identifiera de tillfällen då staden behöver hitta nya lösningar för att säkra utbyggnaden av förskole- och skollokaler. SISAB kommer under perioden fortsätta att förstärka bolagets position på marknaden. Responsen från den externa fastighetsmarknaden har varit positivt och bolaget kan konstatera att intresset att etablera dialog med SISAB kring möjliga samarbetsformer är stort. Flera diskussioner pågår som kommer att kunna resultera i nya strategiskt belägna skolor i form av inhyrning från externa fastighetsägare.

Då projektvolymen ökat markant över de senaste åren och planerna framöver är än starkare, fortsätter det interna arbetet för att anpassa organisationen till de rådande förhållandena. Ett nytt projektområde kommer därför att bildas på projektavdelningen, projektområde 4, vilket kommer samla alla paviljongprojekt och det så kallade utbytesprogrammet som beskrivs i det nya samverkansavtalet som börjar gälla från april 2018. I projektområdet kommer ett antal projektledare och en koordinator för garantibesiktningar att ingå. En annan förändring är att fastighetsavdelningen tar över ansvaret för garantiskedet i samband med slutbesiktning.

Det nya samverkansavtalet skapar nya möjligheter

Från april 2018 gäller det nya samverkansavtalet mellan SISAB och staden och reglerar hyresförhållandet däremellan. Utbytesprogrammet blir en ny öppning för att möjliggöra effektiva byten av förskolemiljöer där byggnader och tekniska system uppnått sin tekniska livslängd. Ett pilotprojekt kommer att genomföras där den nya byggnaden utvärderas innan utbytesprogrammet kan rullas ut som ett färdigt koncept. Syftet är att minska byggtid och kostnader. Ett startmöte för nya samverkansavtalet hölls gemensamt för SISAB och hyrande nämnder under våren 2018. Intresset för utbytesprogrammet var märkbart och SISAB ser mycket positivt på utvecklingen av pilotprojektet.

Ekonomisk planering

Resultat efter finansnettot (mnkr)

	Budget 2018	2019	2020	2021
Omsättning	2 366	2 361	2 503	2 658
Övriga kostnader	1 358	1 221	1 201	1 207
Personalkostnader	212	218	225	232
Avskrivningar	631	713	799	877
Finansiella kostnader	165	191	256	312
Resultat efter finansnetto	0	17	23	30
Skatter		17	23	30
Resultat efter skatter		0	0	0

Resultat efter finansnetto budgeteras högre jämfört med föregående år för att säkerställa att kostnader för skatt avseende ränteavdragsbegränsningar täcks. Planerad omsättning 2019-2021 är budgeterad enligt nya samverkansavtalet samt justeras med +2% avseende 2020 och 2021. Personalkostnaderna har justerats med +3% per år.

Avskrivningar och finansiella kostnader ökar till följd av höga investeringsnivåer.

SISAB budgeterar för ett nollresultat efter skatter och avgifter de kommande tre åren. Nollresultatet uppnås genom att underhållsinsatserna anpassas utifrån tillgängliga resurser för respektive år.

I jämförelse med tidigare inlämnad plan för 2019-2020 så förekommer det avvikelser främst för avskrivningar på grund av att projekt har förskjutits i tid. Avvikelse mot tidigare plan förekommer även i bolagets intäkter bland annat på grund av nytt samverkansavtal.

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023
Balansomslutning (mnkr)	18 557	21 059	23 682	26 006	28 219
Soliditet	1,80%	1,50%	1,20%	1,00%	0,80%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,10%	1,30%	1,40%	1,60%	1,70%
Investeringar (mnkr)	2 600	3 300	3 600	3 300	3 300

Investeringar

Stadens höga målsättning avseende nya bostäder innebär också att antalet elever ökar kraftigt. För att möta stadens mål har SISAB sett över och stärkt upp bolagets personalstyrka. Ytterligare rekryteringar planeras även framöver. Under 2017 har SISAB skapat en ny avdelning vars uppdrag är att aktivt söka nya möjliga elevplatser, till exempel genom förvärv eller inhyrning. SISAB deltar även i stadens planeringsprocesser samt är en drivande kraft i tidiga skeden för att säkra fortsatt utbyggnad.

För att möta stadens målsättning att bli en hållbar stad bygger SISAB alla nya byggnader enligt certifieringen Miljöbyggnad Silver.

Investeringstakten de nästkommande fem åren ökar kraftigt. Utfallet för 2017 uppgick till cirka 1 800 mnkr. Förväntad investeringsutveckling för åren 2019 till 2023 illustreras i nedanstående tabell:

Investeringar (mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023
Investeringar	2 600	3 300	3 600	3 300	3 300
Strategiska investeringar / Nyproduktion	1 455	2 028	2 594	2 418	2 636
Strategiska investeringar / Ombyggnad	359	405	536	507	289
Ersättningsinvesteringar	786	867	470	375	375

Största projekten i projektportföljen

Projekt	Budget	Klart	Skede	Kommentar:
Gröndalsskolan	458 mnkr	2023	Inriktningsbeslut	Avser kapacitetsökning från 260 till 900 elever på befintlig skola
Dalhagen	450 mnkr	2025	Utredningsbeslut	Avser ny skola för 900 elever.
Nybohovsskolan	449 mnkr	2023	Utredningsbeslut	Avser kapacitetsökning med 700 elever på befintlig skola.

Med innevarande projektportfölj och dess tidplaner kommer vi för perioden 2019-2023 i snitt att leverera över 5 000 nya elevplatser per år. Målsättningen är att leverera 50 000 nya elevplatser fram till 2040.

Väsentliga tvister

Mariehällsskolan

SISAB ligger i tvist med entreprenören MVB Öst AB som lämnade in stämningsansökan till tingsrätten 2016. Projektet gäller bygget av Mariehällsskolan. Entreprenören hävdar att det i projektet funnits fördyrande produktionsförhållanden och har krav på SISAB på cirka 17 mnkr. SISAB hävdar i sin tur att MVB Öst AB inte har genomfört sina åtaganden i tid och begär ekonomisk ersättning för detta. I avvaktan på en uppgörelse så håller SISAB inne betalningar i motsvarande omfattning. SISAB står i risk att betala dröjsmålsränta och motpartens rättegångskostnader vid förlorat mål. 28 mars kallades parterna till muntlig förberedelse i Tingsrätten med förlikningsförhandlingar. Förhandlingarna avbröts då parterna inte kunde enas om förlikning.

MVB och SISAB kommer nu ha fram till hösten för att svara på senaste inlagan. Därefter stängs målet den 15 december och huvudförhandlingar inleds i mitten på mars 2019

Konradsberg

SISAB har tidigare legat i tvist med entreprenören Heving & Hägglund AB men har nu nått förlikning i ärendet.

Omvärldsbevakning

Investeringar i lokaler har ökat med 7 procent under 2017, framförallt på grund av ökat offentligt byggande. Bygginvesteringar i offentliga lokaler bedöms vara det som driver investeringsökningen även fortsättningsvis. Sveriges Byggindustriers bedömning är att de offentliga lokalinvesteringarna ökar med 6 procent 2018 och 5 procent 2019.

Enligt SCB var kommunernas överskott närmare 24 Mdr 2017 och är det största överskottet sektorn haft under 2000-talet. Landstingen visade ett överskott om ca 3 Mdr.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) bedömer att investeringsuppgången kommer att fortgå eftersom många av kommunernas verksamhetslokaler som byggdes under 1960- och 70-talen behöver renoveras eller ersättas. Det planeras sammantaget att byggas 150 idrottsanläggningar, 350 grund- och gymnasieskolor samt 600 förskolor runt om i Sverige fram till 2020.

Världsekonomin bedöms utvecklas gynnsamt under 2018-2019, med expansiv finanspolitik och tillväxt i OECD-länderna och såväl Kina som övriga Asien och Sydamerika. Risken för ett handelskrig till följd av USA:s importtullar skulle dock kunna ge en negativ påverkan på världsekonomin under perioden.

Svensk ekonomi visade på måttlig tillväxt 2017, med bruttoinvesteringar och bygginvesteringar som största tillskott, vilka dock bedöms minska 2018-2019. Vid en fortsatt stark omvärldskonjunktur ger nettoexporten ett svagt positivt bidrag till BNP-tillväxten, då bygginvesteringarna avtar. Antalet påbörjade bostäder bedöms minska såväl 2018 (55 000 st) som 2019 (46 000 st), vilket är en minskning med nästan 20 000 påbörjade bostäder sedan toppen 2017, då nybyggnadsinvesteringar i bostäder hade stigit kraftigt i fyra år i följd.

Stockholm växer

SISAB:s investeringstakt för de närmsta fem åren fortsätter öka och kommer enligt prognos att investera drygt 16 000 mnkr på fem år. Detta fördelat på grundskolor, förskolor och gymnasier runtom i hela Stockholm.

Framtidens förskola är fortsatt populär. I dagsläget står 9 förskolor färdiga, 9 är på gång och ytterligare 19 är i planeringsfas. Under den kommande perioden ökar antalet tillkommande förskoleplatser och Framtidens förskola kommer sannolikt utgöra en stor andel av dessa.

Nya ägardirektiv

SISAB kommer att arbeta vidare med programmet för barnens rättigheter och inflytande för de fokusområden där SISAB har möjlighet att göra en insats. SISAB är med och påverkar områden som att barns bästa ska beaktas vid investeringar och att stadens välfärd och service ska vara likvärdig för alla barn oavsett var man bor. Detta gör vi bland annat genom att säkerställa att den ekonomiska fördelningen mellan SISAB:s geografiska områden inom staden delas så lika som möjligt och att involvera barnen i investeringsprojekt.

Barnens delaktighet

I fråga om att låta barnen ha ett inflytande och delaktighet i stadens utveckling arbetar SISAB i samverkan med Utbildningsförvaltningen med elevgrupper i skolgårdsprojekt för att öka elevernas inflytande vid skolgårdsutveckling med möjlighet att påverka vilka typer av aktiviteter som ska finnas på skolgården. Elevgrupperna sätts ihop av skolorna själva med ambitionen att blanda olika åldrar och kön. Eleverna är med i en arbetsgrupp tillsammans med landskapsarkitekt, pedagog från skolan och Utbildningsförvaltningen.

Statsbidrag för skolgårdsupprustning

Delar av SISAB:s skolgårdsupprustningar har finansierats av Boverket genom statsbidrag för upprustning av utemiljöer. Hittills har stöd beviljats till sex projekt och under pågående period som varar 2016-2018 söker SISAB ytterligare ekonomiskt stöd för fler skolgårdsupprustningar. Kriterierna som ska uppfyllas för att vara behörig att söka medel inkluderar en förbättrad lärmiljö, förbättrad trygghet och främjad fysisk aktivitet. Detta är värden SISAB arbetar med och går också hand i hand med stadens ambitioner.



Bild 1 Invigning av skolgård i Västerort

Trygghet

I frågan om att arbeta för ett tryggt stadsrum fortsätter SISAB det proaktiva arbetet med att öka tryggheten och minska skadegörelsen. Bland annat ingår det i fastighetsvärdens dagliga arbete att regelbundet rondera fastigheterna både ur ett tekniskt- och säkerhetsperspektiv genom att exempelvis identifiera mörka, otrygga platser och upptäcka potentiella skadeförebyggande åtgärder. Särskilda trygghetsvandringar genomförs också.

SISAB förstärker ytterligare inom trygghetsområdet under 2018 med en ny resurs i form av en trygghetsstrateg som enbart kommer att arbeta med förebyggande arbete gällande trygghet och skadeförebyggande åtgärder på våra fastigheter.

Energieffektiva SISAB

SISAB:s arbete med en hållbar energianvändning är av största vikt. Vi har under de fem senaste åren minskat energiförbrukningen med 28,3%. Under 2018 kommer vi att ta fram en ny energiplan för 2019-2021 där vi säkerställer uppfyllnad av våra energimål. Ett område som vi kommer att fokusera extra på är att säkerställa hög energiprestanda i fastigheternas ventilationssystem. SISAB tar också nästa steg mot att minska den köpta energin. Målet är att vi skall producera mer egen energi vilket går i linje med stadens mål att öka de förnybara energikällorna. Vi har idag 12 solcellsanläggningar av olika storlekar på våra tak och kommer med erfarenheten från dessa att ta fram en anvisning för solceller/elproduktion. Intresset är stort och förutsättningarna är goda då vi har ett stort fastighetsbestånd där många tak ligger i söderläge.

Digitalisering av SISAB:s fastigheter

Vi kommer att fortsätta arbetet med SOL, Sisab On Line, där vi med IOT och visualisering tagit oss i framkant av digitaliseringen av vår fastighetsdrift. Under den kommande 3-års perioden är målet att all energiförbrukning skall vara behovsstyrd och övervakas i realtid där vi med hjälp av strategiskt arbete och smarta sensorer samverkar med våra kunder och styr våra fastigheter mot en optimal drift.

Framöver kommer SISAB arbeta vidare med samverkan med andra typer av verksamheter så som datahallar och ishallar där vi kan använda deras restprodukter för att skapa nyttig energi i våra fastigheter. Vi har genomfört några anläggningar till bra resultat och ser positivt på det fortsatta arbetet.

GDPR

25 maj 2018 träder GDPR, General Data Protection Regulation i kraft över hela EU. Denna nya dataskyddsförordning ersätter personuppgiftslagen PUL och reglerar all behandling av personuppgifter. GDPR berör och involverar alla på SISAB och handlar till stor del om beteende. För att alla inom bolaget ska vara uppdaterade med vad som gäller och vara så väl förberedda som möjligt den dag då lagen träder i kraft arbetar SISAB aktivt med internkommunikation. Medarbetare har deltagit i en undersökning med syfte att rikta kommunikationsinsatserna till de mest relevanta delarna. Utifrån undersökningen har ett antal aktiviteter tagits fram just med syfte att öka kunskapsgraden och medvetandet om lagen. Exempelvis har en digital informationstavla om GDPR satts upp i lunchrummet och en tävling för att rensa mail genomförts. I ropet är nu en intern GDPR-pod av och för medarbetarna.

Agent-konvent

Energiagenterna fortsätter och är numer en naturlig del i SISAB:s energisparande arbete tillsammans med barnen på förskolorna. Intresset är fortsatt stort och som ett avstamp mot nya mål anordnas under försommaren 2018 en agentfestival för diplomerade agenter runt om i staden. Festivalen kommer att arrangeras tillsammans med tekniska museet i Stockholm med fokus på fortsatt lärande inom teknik, energi och miljö.



Bild 2 Inbjudan som kommer gå ut till diplomerade agenter runt om i staden.

Minskat resande för SISAB:s entreprenörer

SISAB arbetar vidare med nyckelprojektet SKOL och trots att projektet fortfarande är i ett mycket tidigt skede kan vi redan nu se positiva effekter. Historiskt har den centraliserade nyckelhanteringen på SISAB varit en omständlig process där entreprenörer och konsulter varit tvungna att åka till SISAB:s huvudkontor för att kvittera ut nyckel till respektive fastighet. Vid avslutat arbete ska nyckeln återlämnas till SISAB. Beräkningar visar att den centraliserade nyckelhanteringen medför i snitt 28 nyckelhämtningar och -lämningar om dagen vid SISAB:s kontor. Resornas snittlängd mellan kontor och skolfastighet är ungefär 10 km och resorna görs i regel med bil. Resorna har också tagit tid, vilket i sin tur har medfört ökade kostnader.

SISAB har identifierat nyckelhanteringen som ett utvecklingsområde och lanserade 2017 SKOL (Sisab Keys OnLine) - ett digitalt, decentraliserat nyckelhanteringssystem som eliminerar onödiga bilresor och därmed minskar SISAB:s miljöpåverkan med minst 10 ton CO₂ årligen.

SKOL är ett nyckelskåp som sitter placerat innanför skalskyddet på respektive fastighet. I nyckelskåpet finns digitalt kodade nycklar som ger åtkomst till fastighetens serviceutrymmen. För att komma åt nycklarna krävs ID06 samt registrering i SISAB:s system för nyckelhantering.

2019 beräknas systemet vara på plats i hela SISAB:s bestånd.

Hållbar mark- och vattenanvändning

SISAB har inlett projektet *Hela vägen runt* som är ett odlingsprojekt som ska inspirera till lärande om odling och kretslopp och riktar sig till barn i åldrarna 4-5 år. Under 2018 får tre förskolor vara med i en testomgång. Om projektet faller väl ut kommer uppskalning att ske 2019.



Bild 3 Nytt projekt för att locka till lärande om odling och kretslopp

God bebyggd miljö

Det är en självklarhet för SISAB att aktivt arbeta med att förbättra inomhusmiljön samt förebygga att problem uppstår. Genom regelbunden OVK och åtgärder är målet att inomhusmiljön förbättras. Strategiskt har SISAB tillsammans med miljöförvaltningen utvecklat ett samarbete som kommer att ge ett förbättrat systematiskt arbete. SISAB tar under 2018 fram ett utbytesprogram för förskolor där målet är att under perioden 2019-2021 byta ut flera förskolor under kommande period i samverkan med kunden. Arbetet med växtlighet som främjande för miljön runt våra fastigheter kommer att utvecklas både ur ett buller- och luftperspektiv. Inom SISAB:s arbete med digitalisering pågår det nu ett stort arbete med utveckling av sensorer för övervakning av radongaser och luftkvalitet vilket planeras till installation under perioden 2019-2021 vilket kommer att förbättra förutsättningar för att säkerställa inomhusmiljön och minska kostnader.

Giftfri miljö

SISAB kommer att fortsätta använda Byggvarubedömningen (BVB) för att ställa kemikaliekraV på byggprodukter. SISAB deltar i samsarbetsgrupper i staden för att kontinuerligt utveckla BVB och dess användning. Även krav på etiskt hållbar produktion av byggmaterial kommer att införas i systemet.

Vad gäller äldre PVC-golv i förskolor inventerades dessa under 2017 och en handlingsplan ska tas fram under 2018 i samverkan med miljöförvaltningen (kemikaliecentrum) och stadsdelsförvaltningarna. Det fleråriga projektet "Kemikaliesmarta åtgärder i förskola" tillsammans med studier där kemikaliecentrum samarbetar med forskare och analyserar kemikalieinnehåll i damm, luft med mera utgör en viktig grund för handlingsplanen. SISAB deltar också i kemikaliecentrums studier och utveckling av riktlinjer för att hantera miljö- och hälsoaspekter kring fallskyddsgummi och konstgräs.

Nytt partnerskap

SISAB samarbetar med Arbetsmarknadsförvaltningen och jobbtorg Stockholm och tar årligen emot personer som står långt utanför arbetsmarknaden. SISAB har under 2018 tecknat ett partnerskap med arbetsmarknadsförvaltningen vilket är tänkt som en långsiktig överenskommelse som avser främja rekrytering av personer till praktikplatser och anställningar med anpassade arbetsuppgifter. Partnerskapet innebär gemensamma åtaganden för att möta kompetensbehovet, utveckla samarbetsformer samt bidra till Stockholms stads övergripande mål "Ett Stockholm för alla". Avsikten är att partnerskapet ska fortlöpa även 2019.

Jämställdhet

SISAB säkerställer mångfaldsperspektivet genom en kompetensbaserad rekryteringsprocess där urval görs enbart med hänsyn till individens kompetens och matchning mot uppdraget. Det kommer att fortlöpa. SISAB kommer att arbeta aktivt med stadens nya program för ett jämställt Stockholm. Inledningsvis kommer bolaget kartlägga vilka kunskaper som behöver förbättras och därefter genomföra lämpliga informations- och utbildningsinsatser.

FN:s barnkonvention

Barnens bästa ska alltid beaktas vid alla beslut som berör barn. Därför finns i SISAB:s projektstyrning Antura, ett råd att alltid fråga på vilket sätt barn kan involveras i de projekt som berör barn och ungas vardag. I de löpande projekten involveras barnen via elevråd och liknande. I något projekt har vi också haft "barnsamråd" tillsammans med SBK.

SISAB hjälper till att följa FN:s barnkonvention. Vid behov utförs barnkonsekvensanalyser alternativt följs redan upprättade barnkonsekvensanalyser som inkommer tillsammans med beställning från utbildningsförvaltningen eller stadsdelarna.

Som exempel på barns deltagande kan nämnas arkitekttävlingen i Rinkeby, "Rötterna i Rinkeby". Där lämnar elever förslag och idéer till de tävlande arkitekterna.