

Årsrapport 2025

Skolfastigheter i Stockholm AB

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/46

Stadsrevisionen i Stockholms stad är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs av stadens nämnder och bolag. I årsrapporter för nämnder och bolag sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar.

På stadens webbplats, start.stockholm/revision, finns revisionsrapporter publicerade. För att prenumerera på stadsrevisionens informationsbrev, uppge e-postadress till revision.rvk@stockholm.se.

Till

Skolfastigheter i Stockholm AB

Årsrapport 2025

Lekmannarevisor har avslutat revisionen för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) under 2025.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till SISAB:s styrelse för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till revision.rvk@stockholm.se senast den 26 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som bolaget avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

Kristina Henriksson Rimbark
Lekmannarevisor

Sammanfattning

Aktiebolagslagen anger att lekmannarevisorn årligen ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bolaget har i huvudsak uppfyllt kommunfullmäktiges mål, bolagsordning och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bolagets ekonomiska utfall före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 42 mnkr. Bolaget har genomfört fastighetsförsäljningar som lyfter resultatet. Exklusive realisationsnetto uppgår bolagets resultat till -7 mnkr vilket är 7 mnkr lägre än fullmäktiges resultatkrav. Avvikelsen motsvarar endast 0,2 procent av bolagets omsättning. Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 153 mnkr lägre än fullmäktiges investeringsram (11 procent). Avvikelsen beror huvudsakligen på förseningar i pågående projekt.

Revisionskontoret har under året granskat underhåll av fastigheter samt arbetet med att upptäcka och åtgärda olägenheter i inomhusmiljö utan väsentliga avvikelser. Båda granskningarna visar att bolaget bedriver en i dessa avseenden fungerande verksamhet.

Intern styrning och kontroll

Den interna styrningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, i huvudsak vara tillräcklig. Bolaget har i huvudsak en intern styrning och kontroll som bidrar till ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Vidare har bolaget i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Revisionskontoret har granskat hantering av maskiner och inventarier. Revisionskontorets granskning visar att rutinerna för inventering, utrantering, försäljning och avvikelshantering rörande anläggningstillgångar och korttidsinventarier behöver utvecklas. Registret för korttidsinventarier är inte komplett vilket behöver åtgärdas.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1 <i>Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd</i>	<i>2</i>
2.1.2 <i>Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat.....</i>	<i>3</i>
2.1.3 <i>Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder.....</i>	<i>5</i>
2.2 Ekonomiskt resultat.....	6
2.2.1 <i>Finansiellt resultat.....</i>	<i>7</i>
2.2.2 <i>Investeringsverksamhet.....</i>	<i>8</i>
3. Intern styrning och kontroll	10
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	10
3.2 Riskanalys och internkontrollplan	10
3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	11
3.3.1 <i>Verksamhets- och ekonomistyrning</i>	<i>11</i>
3.4 Övriga iakttagelser	12
4. Fördjupade granskningar.....	13
4.1 Underhåll av fastigheter	13
4.2 Inomhusmiljö.....	13
4.3 Hantering av maskiner och inventarier	14
5. Uppföljning av tidigare års granskning	16
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	17
Bilaga 2 Bedömningskriterier	19

1. Årets granskning

Enligt aktiebolagslagen ska lekmannarevisorn årligen granska om verksamheten sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionsred i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1 samt bolagets granskningsplan som beslutats av lekmannarevisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

Lekmannarevisor för bolaget är Kristina Henriksson Rimbark. Lekmannarevisorn träffar årligen bolagets styrelse för en dialog om årets granskningar och bedömningar.

I granskningen har lekmannarevisorn biträtt av stadens revisionskontor. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt aktiebolagslagen 9 kap. under ledning av auktoriserad revisor Camilla Norell vid EY AB.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolagsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Fullmäktiges tre inriktningsmål uppfylls enligt bolaget. Bolaget bedömer att samtliga av fullmäktiges sju verksamhetsområdesmål som berör bolaget har uppfyllts. Vidare uppfyller bolaget bolagsordningen och i huvudsak ägardirektiven.

Revisionskontoret bedömer att bolagets samlade rapportering ger rimliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Vidare bedöms den samlade rapporteringen ge en tydlig analys av uppfyllelsen av mål, bolagsordning och ägardirektiv. Den samlade rapporteringen beskriver även vilka åtgärder som bolaget planerar att vidta för de mål och ägardirektiv som inte uppfylls.

Nedan analyseras kortfattat de mål och ägardirektiv som bolagets verksamhet berörs av.

2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd

Fullmäktiges första inriktningsmål är ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”.

Fullmäktige har tilldelat bolaget ägardirektiv och två aktiviteter som bidrar till inriktningsmålet, men har inte utfärdat några verksamhetsområdesmål med obligatoriska indikatorer. Bolaget redovisar inom detta inriktningsmål en stor del av sin kärnverksamhet, bland annat strategiska vägval kopplade till fastigheternas drift och underhåll, arbetet med att förbättra kundnöjdheten, trygghetsarbete, tillgänglighetsfrågor m.m.

Bolaget ska enligt ägardirektiv bland annat implementera fullmäktiges nya lekvärdesriktlinjer för skol- och förskolegårdar. Beslut om riktlinjerna togs av kommunfullmäktige i december 2025. De fastställda riktlinjerna har därför ännu inte arbetats in i bolagets rutiner och anvisningar, men underlagen till fullmäktiges beslut har använts som utgångspunkt i planeringen för ombyggnationer som ska ske sommaren 2026. Bolaget har också i ägardirektiv att delta i utbildningsnämndens arbete med att rusta

skolgårdarna för att främja idrott och rörelseinriktad lek. Ett projekt som omfattade fem skolgårdar genomfördes under 2025 och har utvärderats tillsammans med utbildningsnämnden.

Bolaget har i ägardirektiv att verka för att tillgängliggöra nybyggda skollokaler och skolidrottshallar för idrotts-, kultur-, föreningsverksamhet och stadens fritidsverksamheter samt möjliggöra uthyrning av fler befintliga skollokaler och skolidrottshallar. Fullmäktige har genom en aktivitet ålagt bolaget att samarbeta med utbildningsnämnden i deras uppdrag att öppna upp fler idrottshallar för föreningslivet, även under kvällar och lov, samt samarbeta i uppdraget att fortsätta arbetet med att tillgängliggöra andra skollokaler. Bolaget har bemannat upp en organisation för att aktivt delta i samarbetet, motta beställningar och arbeta effektivt i dessa frågor. Bolaget uppger att arbete har pågått under 2025 för att utveckla nya koncept och att det fortsätter under 2026. Revisionskontoret noterar att frågan är komplex och att det finns en risk att aktiviteten inte kan slutföras heller under kommande år. Frågor kring bland annat ansvarsförhållanden, momsredovisning, säkerhet och trygghet, serviceorganisation m.m. behöver klaras ut mellan de inblandade under ledning av utbildningsnämnden som övergripande ansvarig för uppdraget.

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har ett systematiskt arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö. Granskningen visade att bolaget har fungerande egenkontroller och rutiner för att identifiera och hantera problem. Granskningen visade också att hanteringen av synpunkter och klagomål från bolagets kunder är fungerande. I granskningen noterades att bolagets kundundersökning visar att den upplevda nöjdheten med luftkvalitet och temperaturer är ett viktigt utvecklingsområde, trots att bolaget i övrigt har en mycket hög kundnöjdhet. Problematiken är känd hos bolaget och bottnar i att standardhöjande åtgärder som kräver helt nya installationer, såsom installation av komfortkyla, enligt samverkansavtalet ska beslutas och finansieras av hyresgästerna.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom välfärd uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 oförändrat. Revisionskontoret delar bolagets bedömning.

2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat

Fullmäktiges andra inriktningsmål är ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”.

Inom detta inriktningsmål omfattas bolaget av ägardirektiv, aktiviteter och tre verksamhetsområdesmål med totalt åtta

obligatoriska indikatorer. Bolaget har en intern miljö- och klimathandlingsplan för att styra och följa upp insatserna.

Bolaget ska bidra till verksamhetsområdesmålet att Stockholm ska bli klimatpositivt. Fullmäktiges målsättning är att stadens energianvändning ska minska med 10 procent och bolaget har i ägardirektiv att bidra till detta. Under 2025 har bolaget minskat sin egen energianvändning med mer än 10 procent jämfört med 2022, genom bland annat energibesparande underhållsåtgärder, optimering av värmepumpsanläggningar och insatser för att hjälpa hyresgästerna att energieffektivisera. Samtidigt har bolaget endast delvis nått sitt mål om elproduktion baserad på solenergi. Bolagets solcellsanläggningar har producerat 1 083 MWh solel mot årsmålet på 1 150 MWh. Bolaget har fortsatt sin utveckling av solel, dels genom nya installationer av solceller på två skolor och dels genom ett nytt avtal för energiutredningar som ska underlätta kommande energiprojekt.

Indikatorerna för klimatpåverkan från nyproduktion samt mängd byggavfall från nyproduktion överskrider årsmålen för respektive indikator. Här noteras att bolaget endast har slutfört en nyproduktion under 2025 vilket gör underlaget begränsat. Projektet har i enlighet med ägardirektiven kravställts enligt Miljöbyggnad Silver. Bolaget har infört gränsvärden för klimatutsläpp vid nyproduktion samt beslutat om klimatberäkningar och klimatreduktion i stora renoverings- och ombyggnadsprojekt.

Inom verksamhetsområdesmålet att främja Stockholmnarnas hälsa genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer har bolaget förbättrat sitt utfall mot föregående år inom indikatorn ”andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen”. Utfallet 91 procent når fortfarande inte målet om 100 procent loggade bedömningar. Bolaget genomför kontroller inom området och har konstaterat att brister främst uppstår inom små projekt som exempelvis portbyten, samt när flera entreprenörer ska använda en gemensam loggbok. Förbättringar inom området är en del i att uppfylla ägardirektivet om att verka för en giftfri skol- och förskolemiljö, eftersom byggvarubedömningen är underlag för att följa upp de materialkrav som ställts.

Inom verksamhetsområdesmålet om att Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar har bolaget fortsatta utmaningar att nå sitt årsmål för andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Ytterligare avtal har slutits med Stockholms Parkerings AB som kommer att möjliggöra nya installationer av laddplatser.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom miljö och klimat uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 oförändrat. Revisionskontorets delar bolagets bedömning, även om alla indikatorer inte är uppfyllda.

2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder

Fullmäktiges tredje inriktningsmål är ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

Inom detta inriktningsmål omfattas bolaget av ett flertal ägardirektiv och aktiviteter samt fyra verksamhetsområdesmål med totalt sju obligatoriska indikatorer.

För att bidra till verksamhetsområdesmålet ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” har bolaget i ägardirektiv att pröva andra alternativ för fastigheter som inte är långsiktigt strategiskt viktiga för bolaget eller stadens skol- och förskoleverksamheter. Bolagsstyrelsen har under året beslutat att överlåta åtta fastigheter, varav sju inom kommunkoncernen. Bolaget ser också att ett vikande elevunderlag just nu skapar kapacitet att helrenovera skolor som kräver evakuering.

Likt de senaste åren når bolaget inte målet för indikatorn ”andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut”. Avvikelsen rör projekt Lillholmsskolan där ett reviderat genomförandebeslut har fattats i bolagets styrelse, se vidare avsnitt 2.2.2.

Bolaget bidrar till verksamhetsområdesmålet ”hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden”, genom flera ägardirektiv som berör åtgärder för att motverka välfärdsbrott. Bolaget framhåller sitt engagemang i Rättvist Byggnad som en viktig del. Revisionskontoret bedömer att bolagets satsningar på att öka antalet arbetsplatskontroller och testa nya metoder, med 19 genomförda kontroller under året, är intressanta både utifrån ägardirektiven och för att generellt stärka bolagets interna kontroll.

Av revisionskontorets uppföljning av tidigare rekommendationer, se bilaga 1, framgår att bolaget har utvecklat sina rutiner för såväl leverantörskontroller som avtalsförvaltning. Bolaget har bland annat tagit fram en ny vägledning med tillhörande instruktioner för roller och ansvar, mallar för uppföljningsplaner samt eskaleringstrappor med handlingsplaner vid avvikelser. Vägledningen särskiljer uppföljning av ram- och förvaltningsavtal mot uppföljning av entreprenadavtal, vilket revisionskontoret bedömer är relevant sett till bolagets verksamhet och organisation. Stödmaterialet används

även vid hantering av avvikelser som identifieras genom de automatiserade och manuella seriositetskontroller som genomförs enligt särskilt rutin. Samtidigt noterar revisionskontoret att arbete kvarstår innan stödmaterialet hinner få fullt genomslag i samtlig avtalsuppföljning. Det framgår också av bolagets bedömning av den obligatoriska indikatorn ”andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts”, där utfallet endast uppgår till 35 procent mot årsmålet 82 procent av de avtal som registrerats i kommers enligt ny rutin. Avtalsuppföljning sker dock av samtliga entreprenadavtal och dokumenteras i projektprocessen som en del av projektledningsansvaret. Bolaget klarar heller inte sitt indikatormål om andel elektroniska inköp, där utfallet är 76 procent mot årsmålet 84 procent, med anledning av att vissa typer av beställningar sker genom fastighetssystemet. En förstudie pågår kring integration mellan fastighetssystemet och Agresso.

Bolaget har flera ägardirektiv som syftar till att öka trygghet och förebygga kriminalitet. Det sker ett systematiskt trygghetsarbete som bland annat omfattar medverkan i lokala samverkansforum, trygghetsronder och trygghetsundersökningar samt att kravställa kompetens i uppsökande arbete hos väktarbolaget. Bolaget följer upp indikatorer och nyckeltal inom området, vilka bland annat visar att skadegörelsekostnaderna har minskat flera år i rad.

Inom verksamhetsområdesmålet om att alla medarbetare ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb har bolaget likt föregående år goda resultat. Bolaget når sina mål både i medarbetarenkätens Aktivt Medskapandeindex samt avseende sjukfrånvaro.

Bolaget bedömer att samtliga mål och ägardirektiv inom ekonomi, jobb och bostäder uppfylls under 2025. I jämförelse med föregående år är utfallet för 2025 därmed oförändrat. Revisionskontorets delar bolagets bedömning trots att alla indikatorer inte är uppfyllda.

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget har beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt.

2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2025:

Resultaträkning (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Avvikelse 2025	Avvikelse 2025, %	Utfall 2024
Intäkter	3 274	3 425	151	5 %	3 441
Kostnader	-2 799	-2 950	-151	-5 %	-2 967
Varav av- och nedskrivningar	-1 046	-1 044	2	0 %	-1 030
Finansnetto	-475	-481	-6	-1 %	-500
Realisationsnetto	-	49	49	-	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	0	42	42	-	-26
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive jämförelsestörande poster	0	-7	-7	-	-26

Balansomslutning 2025: 20 790 mnkr.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 42 mnkr jämfört med fullmäktiges resultatkrav 0 mnkr. Under året sålde bolaget fastigheten Kämpinge 2 till fastighetsnämnden samt ytterligare ett par fastigheter för mindre belopp. Försäljningarna genererade ett realisationsnetto på 49 mnkr. Bolagets resultat exklusive realisationsnetto uppgår till -7 mnkr (0,2 procent av omsättningen) vilket bedöms vara ekonomiskt tillfredsställande.

Verksamhetens intäkter uppgår till 3 425 mnkr exkl. fastighetsförsäljning, vilket är 151 mnkr (5 procent) högre än budget. Ökningen beror främst på att bolaget har genomfört projekt och verksamhetsanpassningar till större belopp än planerat, vilket har vidarefakturerats till hyresgästerna (85 mnkr) samt att hyresintäkter har ökat. Bolaget påverkas av att nedskrivna elevprognoser inverkar på hyresgästernas prioriteringar av investeringar och åtgärder, vilket har lett till ett skifte från nyproduktion till ombyggnation i investeringsverksamheten.

Verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 1 906, vilket är 153 mnkr (8 procent) högre än budget. Kostnadsökningen beror i huvudsak på att bolaget har genomfört fler ombyggnads- och underhållsåtgärder, vilket speglas av ökade intäkter enligt ovan. Exklusive vidarefakturerade kostnader understiger driftkostnaderna budget till följd av gynnsamma väderförhållanden och energibesparingar. Personalkostnaderna understiger budget till följd av vakanser.

Finansnettot uppgår till -481 mnkr, vilket är något högre än budget. Det hänförs till högre räntekostnader än beräknat.

Årets resultat, exklusive jämförelsestörande poster, innebär en förbättring jämfört med föregående års resultat på 19 mnkr. I jämförelsen bör dock beaktas att bolaget i budgetanvisningarna för 2024 gavs möjlighet att göra ett negativt resultat om 80 mnkr, vilket nyttjades till åtgärder på utvalda fastigheter för att minska de långsiktiga driftkostnaderna. Bolagets utfall om -26 mnkr 2024 översteg således dåvarande resultatkrav med 54 mnkr.

Verksamhetens intäkter exkl. fastighetsförsäljningsintäkter har minskat med -16 mnkr (0,4 procent) jämfört med 2024 och verksamhetens kostnader, exkl. avskrivningar och finansiella poster, har minskat med -30 mnkr (1,5 procent). Båda förändringarna hänförs främst till variationer inom projektverksamheten.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Budget-avvikelse 2024
Investeringar	1 375	1 222	-153 (11%)	-357 (22%)

Bolagets utfall för investeringsverksamheten avviker med -153 mnkr (11 procent) i förhållande till kommunfullmäktiges investeringsram, vilket är en förbättring mot de senaste årens utfall.

Avvikelse mot bolagets investeringsbudget finns främst inom strategiska investeringar (ombyggnad) med -169 mnkr mot budget till följd av förseningar i projekt. För att nyttja det frigjorda investeringsutrymmet har bolaget tidigare lagt vissa planerade ersättningsinvesteringar och därigenom minskat skillnaden med 39 mnkr. Samtidigt har flera nyproduktionsprojekt avbrutits och upparbetade kostnader om 17 mnkr har vidarefakturerats, vilket bidragit ytterligare till en lägre investeringsgrad.

De projekt som har de största avvikelserna mot årets budget är Vällingbyskolan (-41 mnkr), Slättgårdsskolan (-26 mnkr) och

Grimstaskolan (-24 mnkr) där de senare två hade väsentliga avvikelser även under 2024. Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Projekt Lillholmskolan har en slutkostnadsprognos på 463 mnkr mot budgeterade 308 mnkr (50 procent). Ett nytt genomförandebeslut godkändes av styrelsen i december 2025 och väntas behandlas i kommunfullmäktige våren 2026. Det avslutade projekt Sundbyskolan har upparbetade kostnader om 244 mnkr mot budgeterade 203 mnkr (21 procent). Slutreglering av projektkostnaden pågår och styrelsen väntas ta del av slutredovisning i början av 2026.

Bolaget har fortsatt en tvist med en tidigare entreprenör i projekt Vasa Real där båda parter har begärt skadestånd. Tidsramar för rättsprocess är för närvarande okänt.

3. Intern styrning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av bolagets interna styrning och kontroll. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i kapitel 4.

Den samlade bedömningen är att bolagets interna styrning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Revisionskontorets granskning av styrelsens protokoll visar att styrelsen löpande tagit emot kompletterande ägardirektiv och vid behov fastställt tillhörande instruktioner. Bolaget har under året inventerat kompletterande ägardirektiv från perioden 2012-2025 och identifierat 17 äldre dokument som tidigare inte lyfts till styrelsen för beslut. Styrelsen har även aktualitetsprövat sina egna styrande dokument inklusive arbetsordning för styrelsen.

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Bolaget har en organisation för det interna kontrollarbetet, med internkontrollsamordnare vid varje avdelning.

Revisionskontorets granskning har visat att bolaget behöver stärka den interna kontrollen avseende hantering av maskiner och inventarier. Bolaget behöver utveckla sina rutiner avseende inventering, utrantering, försäljning och avvikelshantering, samt säkerställa att registret för korttidsinventarier innehåller den information som befintliga rutiner förskriver.

3.2 Riskanalys och internkontrollplan

Bolaget genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppfyllas. Bolaget har i internkontrollplanen fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande.

Bolaget har genomfört och dokumenterat 69 kontrollaktiviteter kopplade till internkontrollplan för 2025. I sex kontroller identifierades större avvikelser. Bland annat har bolaget

uppmärksammat att utgående offerter inte signeras i enlighet med gällande attestordning, att momsanmälningar inte skickats till ekonomiavdelningen efter rivning av paviljonger samt att flera avrop har skett från utgångna avtal. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har genomförts eller föreslagits. Bolaget har också för respektive kontroll bedömt om kontrollaktiviteten varit effektiv eller inte och utifrån detta gjort Anpassningar av kommande års internkontrollplan.

Utfallet av genomförda kontroller med förslag till åtgärder rapporteras löpande till respektive avdelningschef. Samlad uppföljning av internkontrollarbetet sker två gånger årligen och rapporteras till styrelsen.

3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning

Revisionskontoret bedömer att bolagets rapportering i huvudsak ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra.

3.3.1 Verksamhets- och ekonomistyrning

Bolaget verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges resultatkrav, se vidare avsnitt 2.1 och 2.2.

Revisionskontoret noterar att det finns avvikelser mellan prognos från T2 och årets resultat. Bolagets investeringsverksamhet har ett utfall som avviker med -11 procent mot investeringsram och med -10 procent mot prognos i tertialrapport 2.

Bolaget har under året arbetat med ett förändringsprojekt som ska ge en mer enhetlig och transparent ekonomi- och verksamhetsstyrning genom hela bolaget. Projektet kommer att fortsätta under 2026. I projektets olika delar pågår bland annat ett arbete med att optimera budget- och uppföljningsprocessen inom investerings- och underhållsprojekt, samt ett IT-förändringsarbete som ska möjliggöra bättre samordnad ekonomisk uppföljning.

Under året har revisionskontoret granskat om bolaget säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten. Ett utvecklingsområde som noterades i granskningen är att bolaget behöver fortsätta utveckla styrningen av pågående ersättningsinvesteringsprojekt så att tillgängliga budgetmedel nyttjas enligt plan. Revisionskontorets samlade bedömning är däremot att bolaget i huvudsak bedriver ett tillräckligt underhållsarbete. Inga formella rekommendationer lyftes till bolagsstyrelsen.

3.4 Övriga iakttagelser

Under 2021 genomförde revisionskontoret en granskning av bolagets tillämpning av dataskyddsförordningen. I årets uppföljning av rekommendationerna konstateras att antalet medarbetare som har fullföljt den obligatoriska kursen i informationssäkerhet respektive dataskydd markant har ökat, från 139 medarbetare 2024 till 233 medarbetare 2025, vilket utgör 90 % av de anställda.

Det finns rekommendationer som ännu inte har åtgärdats, däribland att bolaget ännu inte har säkerställt att samtliga informations-tillgångar säkerhetsklassificeras. Bolaget har heller inte säkerställt ett systematiskt arbete med inventering av personuppgifts-behandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. Bolagets dataskyddsombud har i sin granskningsrapport för 2025 konstaterat att det finns brister avseende att registrera förändringar i befintliga behandlingar av personuppgifter. Dataskyddsombudet har rekommenderat bolaget att genomföra en samlad genomgång under 2026 för att säkerställa att registret fullt ut speglar samtliga personuppgiftsbehandlingar. Det ingår i dataskyddsombudens uppdrag att årligen lämna en årsrapport där identifierade brister i efterlevnad av dataskyddsförordningen framgår. Revisionen bedömer att bolaget har en systematisk hantering av dessa rapporter och kommer därför inte fortsätta att följa upp de rekommendationer som ännu inte åtgärdats.

4. Fördjupade granskningar

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört bolaget under året.

4.1 Underhåll av fastigheter

Stadsrevisionen har granskat om SISAB, Micasa fastigheter i Stockholm AB, kyrkogårdsnämnden och fastighetsnämnden säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten.

Stadsrevisionens bedömning är att SISAB i huvudsak bedriver ett tillräckligt underhållsarbete för att säkerställa att fastigheternas funktion för verksamheten bibehålls. För att ytterligare stärka arbetet behöver bolaget fortsätta utveckla styrningen av pågående ersättningsinvesteringsprojekt så att tillgängliga budgetmedel nyttjas enligt plan.

För mer information om granskningen, se rapporten Underhåll av fastigheter (revisionsrapport 2025:5).

Av bolagsstyrelsens yttrande över revisionsrapporten framgår att bolaget arbetar med att utveckla processer, uppföljning och systemstöd kopplat till underhållsaktiviteter. Arbetet påbörjades under 2023 och fortgår nu med ett, utifrån vikande elevunderlag, skifte från nybyggnation till underhåll av befintlig fastighetsportfölj.

4.2 Inomhusmiljö

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har ett systematiskt arbete för att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö i sitt fastighetsbestånd.

Den sammanfattande bedömningen är att SISAB i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll över arbetet med att förhindra och åtgärda olägenheter avseende inomhusmiljö. Granskningen har fokuserat på bolagets egenkontroller och rutiner för att identifiera och hantera problem. Revisionskontoret har inte bedömt fastigheternas faktiska skick, vilket delvis är ett äldre bestånd med kända renoveringsbehov.

Enligt miljöbalken (1998:808) ska lokaler för allmänna ändamål brukas på ett sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Granskningen visar att SISAB har rutiner för att systematiskt övervaka, kontrollera och serva tekniska installationer som är viktiga för att upprätthålla en hälsosam inomhusmiljö. Systemen är i stor utsträckning digitaliserade och kan övervakas på distans av SISAB:s driftcentral. Bolaget har installerat sensorer i

merparten av fastigheterna för att realtidsövervaka luftkvalitet och temperatur samt efter behov även radonhalt. SISAB har därtill säkerställt att det sker fysisk rondering i syfte att upptäcka och åtgärda avvikelser som inte fångas av de digitala systemen. Granskningen visar också att bolagets AI-system ger förutsättningar att analysera stora mängder data för att proaktivt identifiera brister och förbättringspotential i de drygt 120 fastigheter som hittills kopplats till systemet.

Den information som bolaget inhämtar genom ronderingar, besiktningar och felanmälningar dokumenteras i bolagets digitala system, där även information om komponenter och fastigheters tekniska livslängd finns samlad. Revisionskontoret bedömer att det finns en tydlig koppling mellan denna datainsamling och bolagets processer för planering av långsiktigt underhåll.

Granskningen visar att SISAB:s hantering av kundinitierade ärenden i huvudsak fungerar väl. Bolaget har även ett bra arbetssätt för att ta emot och åtgärda synpunkter från tillsynsmyndigheter. Samtidigt visar bolagets kundundersökning att den upplevda nöjdheten med inomhusmiljön (luftkvalitet och temperaturer) är lägre än branschgenomsnittet, trots att bolaget i övrigt har en mycket hög kundnöjdhet. Den grundläggande problematiken är känd hos bolaget men åtgärder kräver investeringar från hyresgästerna. Det pågår pilotförsök tillsammans med utbildningsförvaltningen kring nya kostnadseffektiva lösningar för att kyla förskolor under sommaren.

4.3 Hantering av maskiner och inventarier

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om bolaget har en tillräcklig intern kontroll av maskiner och inventarier. Den 31 december 2025 uppgick anskaffningsvärdena för maskiner och inventarier i bolaget till cirka 14,1 miljoner kronor och bokfört värde till 10,6 miljoner kronor.

Den samlade bedömningen är att bolaget delvis har en tillräcklig intern kontroll över hantering av maskiner och inventarier. Bedömningen grundas bland annat på att bolaget behöver säkerställa att registren för anläggningstillgångar och korttidsinventarier har fullständig information.

Maskiner eller inventarier är anläggningstillgångar om de har ett värde på minst ett prisbasbelopp och är avsedda att nyttjas i mer än tre år. Inventarier med kortare nyttjandeperiod eller lägre värde kan räknas som korttidsinventarier. Det finns inga anvisningar från moderbolaget Stockholms Stadshus AB för hur bolaget ska hantera korttidsinventarier, men bolaget behöver säkerställa en god intern

kontroll. I granskningen beaktas särskilt hantering av anläggningstillgångar samt stöldbegärliga korttidsinventarier, konst och möbler.

Granskningen visar att bolaget har rutiner avseende hantering och redovisning av maskiner och inventarier. Ekonomiavdelningen har valt att tillämpa stadsledningskontorets tillämpningsanvisningar för nämnder, då dessa bedöms relevanta och det inte finns motsvarande anvisningar från Stockholms Stadshus AB. Revisionskontoret bedömer att bolaget bör komplettera stadsledningskontorets anvisningar med egna rutiner för inventering, försäljning och utrangering av inventarier. Granskningen visar samtidigt att bolaget genomför årlig inventering trots att nedtecknade rutiner saknas.

Bolaget har rutiner för hantering av korttidsinventarier, men granskningen visar att dessa inte efterlevs fullt ut. Förteckningen över korttidsinventarier är ofullständig och innehåller inte den information som ska finnas om inventarierna avseende anskaffningsvärde och anskaffningsdatum.

Vidare visar granskningen att bolaget även har rutiner för privat användande och hemlån av maskiner och inventarier.

I genomförd stickprovskontroll återfanns samtliga inventarier, dock noterades att två inventarier av mindre värde (skänkta möbler) inte fanns registrerade.

Bolagsstyrelsen rekommenderas att:

- Säkerställa att rutiner finns för inventering, utrangering, försäljning och avvikelshantering av anläggningstillgångar och korttidsinventarier.
- Säkerställa att register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer.

Uppföljning visar att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat att komma i fas med den planerade förvaltningen av avtal utifrån de nya strukturer och rutiner som har tagits fram. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2025	Hantering av maskiner och inventarier Bolaget rekommenderas att: Säkerställa att rutiner finns för inventering, utrantering, försäljning och avvikelshantering av anläggningstillgångar och korttidsinventarier. Säkerställa att register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2024	Intern kontroll Bolaget rekommenderas att: Besluta om system för intern kontroll i enlighet med Stockholm stadshus AB:s tillämpningsanvisningar. (Rekommendation kvarstår)	Nej	Bolagsstyrelsens arbetsordning uppdaterades i augusti 2025 med tillägget att system för intern kontroll ska fastställas varje år vid kalenderårets sista sammanträde. Arbete pågår fortsatt med att ta fram ett dokumenterat system i enlighet med Stockholm Stadshus ABs anvisningar. Rekommendationen kvarstår.
Årsrapport 2024	Förebyggande arbete mot oegentligheter Bolaget rekommenderas att: Utveckla och mer frekvent genomföra interna informations- och utbildningsinsatser till samtliga medarbetare i syfte att förebygga oegentligheter och jäv. (Rekommendation åtgärdad)	Ja	Bolaget har genomfört informations- och utbildningsinsatser inom korruption, mutor och jäv samt inom välfärdsbrott, anpassade till risker inom den egna verksamheten. Chefgruppen har haft utbildningspass och därefter förmedlat information vidare inom respektive enhet.
Revisionsrapport nr 3/2024	Seriositetskontroll av leverantörer Bolaget rekommenderas att: Upprätta en dokumenterad rutin för hur avvikelser efter genomförd seriositetskontroll ska hanteras. (Rekommendation åtgärdad) Säkerställa att genomförda seriositetskontroller dokumenteras. (Rekommendation åtgärdad)	Ja	Bolaget har en rutin för seriositetskontroller som beskriver kontroller under upphandlingsförfarandet samt under avtalets löptid. Av rutinbeskrivningen framgår vissa moment att genomföra vid noterade avvikelser i seriositetskontroll. Manuellt genomförda seriositetskontroller dokumenteras för respektive avtal. Utfallet av seriositetskontroller genom Inyett och Rättvist byggande dokumenteras per avtal endast om avvikelse har noterats, vilket revisionskontoret bedömer är rimligt.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2023	<p>Avtalsförvaltning Bolaget rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa en aktiv avtalsförvaltning genom att färdigställa det påbörjade arbetet vad gäller att tydliggöra strukturen och gemensamma arbetssätt i avtalsförvaltningen. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Ta fram och implementera rutiner som beskriver bolagets process för uppföljning av avtal. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att de krav som ingår i avtalen följs upp och dokumenteras, exempelvis gällande miljökrav och viten. (Rekommendation kvarstår)</p>	Delvis	<p>Under 2025 har bolaget tagit fram en ny guide för avtalsförvaltning. Enligt de nya rutinerna tas uppföljningsplaner per år under avtalets löptid fram under upphandlingsprocessen och upprättas i samråd mellan ansvarig upphandlare och avtalsägare.</p> <p>Rutinerna bedöms vara ändamålsenliga. De har implementerats men inte tillämpats på alla avtal ännu, rekommendationerna kvarstår därför för fortsatt uppföljning.</p>
Årsrapport 2022	<p>Offentlighetsprincipen Bolaget rekommenderas att:</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att allmänna handlingar som skyddas av sekretess registreras. (Rekommendation åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att begäranden om utlämnande av allmänna handlingar hanteras skyndsamt. (Rekommendation åtgärdad)</p>	Ja	<p>Sekretessklassade handlingar hanterats som ett särskilt ärende i Edok där det framgår var handlingarna som skyddas av sekretess förvaras.</p> <p>Skyndsamt hantering kan fördröjas där utlämnande av handlingar behöver föregås av juridisk bedömning, vilket skapar ledtider då bolaget saknar egen jurist. Uppföljningen visar att bolagets responstider vid förfrågningar om allmänna handlingar i regel är skyndsamma.</p> <p>Stockholms stadsarkiv har under året granskat bolagets hantering av allmänna handlingar och bedömt att hanteringen är god. Förelägganden har utfärdats inom områden som inte berör dessa rekommendationer, där kommer revisionskontoret att ta del av åtgärdsrapporteringen.</p>
Årsrapport 2021	<p>Dataskyddsförordningen Säkerställa att det finns tillräcklig kunskap och kompetens gällande hantering av personuppgifter hos samtliga medarbetare. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa ett systematiskt och regelbundet arbete med inventering av personuppgiftsbehandlingar för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell. (Rekommendation kvarstår)</p> <p>Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende och konsekvensbedömningar samt personuppgiftsbiträdesavtal. (Rekommendation kvarstår)</p>	Delvis	<p>Bolaget har ökat andelen medarbetare som har fullföljt stadens obligatoriska årliga kurser i informationssäkerhet respektive grundutbildning i dataskydd, men dataskyddsombudet har i sin årsrapport för 2025 konstaterat att kunskapen om dataskyddspraxis angående säkerhet för integritetskänsliga personuppgifter behöver öka.</p> <p>Bolaget har ännu inte uppfyllt rekommendationerna kring informationssäkerhetsklassning eller att hålla registerförteckningarna aktuella.</p> <p>Det ingår i dataskyddsombudens uppdrag att årligen lämna en årsrapport där identifierade brister i efterlevnad av dataskyddsförordningen framgår. Revisionen tar del av dessa rapporter och kommer därför inte fortsätta att följa upp rekommendationer som ännu inte åtgärdats.</p>

Bilaga 2 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier och nivåer som ligger till grund för revisionskontorets bedömningar. Kriterierna bygger på Sveriges Kommuner och Regioners God revisionssed i kommunal verksamhet, SKYREVs Vägledning nr 6 Grundläggande granskning samt kommunfullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.

Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi

Bedömningen utgår från att nämndens/bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever reglemente/bolagsordning och övriga direktiv,
- verksamhetsresultat och det ekonomiska resultatet står i ett rimligt förhållande till varandra.

Bedömning av intern styrning och kontroll

Bedömningen utgår från att nämnden/bolaget har en intern styrning och kontroll som bidrar till måluppfyllelse, ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Det ska även finnas systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden/bolaget har:

- en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- ett systematiskt riskarbete.
- riktlinjer och rutiner för väsentliga områden.
- tillförlitlig och tillräcklig information om verksamhet och ekonomi.
- tillräcklig beredning av ärenden.
- systematisk uppföljning av ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, inklusive analys av och åtgärder vid eventuella väsentliga avvikelser.

Bedömningsnivåer

I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Delvis tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

Inte tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.