



ÅRSREDOVISNING

2020



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Styrelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Revisionsberättelse	26
Hållbarhetsredovisning	30
Fastighetsförteckning	32

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Stockholms studentbostäder, organisationsnummer 802003-2887, avger följande förvaltningsberättelse för 2020 års verksamhet.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs av SSCO:s (Stockholms Studentkårers Centralorganisation) studentråd eller vid fyllnadsval mellan studentråden av SSCO:s styrelse för olika mandatperioder om ett eller två år. Styrelsens sammansättning förändras därför delvis varje halvår. En ledamot väljs på förslag av SSF (Stockholms Studenthyresgästernas Förening) och en ledamot på förslag av SSSB:s personalorganisationer. Nedanstående sammanställning avser styrelsen per 2021-02-01. Styrelsen har sammanträtt sex gånger under året 2020.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING VID ÅRSREDOVISNINGENS AVGIVANDE

Ordinarie

Leif Garph	ordförande
Oskar M Wiik	förste vice ordförande
Angela Refuerzo Larsson	vice ordförande
Göran Cumlin	vice ordförande
Laura Andersson	
Edward Axel Imanuelson	
Oliver Berger	
Emilia Kaufeldt	
Aina Florin ¹	
Jonny Flodin ²	

Suppleanter

Anton Jägare
Nikita Zabzine

Adjungerade på styrelsemöten

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi
Michael Kumlin, ombudsman SSF
Hugo Thorén³

Styrelsens sammansättning under 2020

Ordinarie

Leif Garph	ordförande
Oskar M Wiik	förste vice ordförande
Angela Refuerzo Larsson	vice ordförande
Göran Cumlin	vice ordförande

¹ På förslag av personalorganisationerna
² På förslag av Stockholms Studenthyresgästernas Förening
³ Adjungerad t om 2021-06-30

Büsra Kocattürk
Philippe Goldmann
Oliver Berger
Andreas Moilanen⁴
Aina Florin
Jonny Flodin
Emilia Kaufeldt⁵

Suppleanter

Hugo Thorén
Anton Jägare

Adjungerade på styrelsemöten

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi
Michael Kumlin, ombudsman SSF

PRESIDIET

Presidiet, styrelsens ordförande och tre vice ordförande sammankallas för beredning av frågor och underlag inför styrelsemöten. Presidiet kan besluta i ärenden som delegerats från SSSB:s styrelse.

UTSKOTT

Utskottsmöten hålls i samband med presidie möten.

REVISORER

Stiftelsen revideras av tre revisorer. SSCO utser två ordinarie revisorer och två suppleanter, varav en revisor ska vara auktoriserad. Stockholms stad utser en ordinarie revisor.

Ordinarie

Magnus Thorling (auktoriserad revisor, PWC)
Sabine Pettersson⁶,
Torkel Kjellman⁷

Suppleanter

Helena Ehrenborg (auktoriserad revisor, PWC)
Jens Andersson⁸

⁴ T om 2020-06-30
⁵ Fyllnadsval 2020-09-14
⁶ Utsedd av SSCO
⁷ Utsedd av Stockholms stad, stadsbyggnadsnämnden
⁸ Utsedd av SSCO

STYRELSE



Leif Garph
Ordförande



Oskar M Wiik
Förste vice ordförande



Angela Refuerzo Larsson
Vice ordförande



Göran Cumlin
Vice ordförande



Laura Andersson
Ledamot



Edward Axel Imanuelson
Ledamot



Oliver Berger
Ledamot



Emilia Kaufeldt
Ledamot



Aina Florin
Ledamot,
Unionen



Jonny Flodin
Ledamot,
Branschmandat SSF



Anton Jägare
Suppleant



Nikita Zabzine
Suppleant

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ingrid Gyllfors

LEDNINGSGRUPP

Ingrid Gyllfors	Vd
Mathias Lantz	Förvaltningschef
Malin Söderman	Projekt- och Teknikchef
Monica Ekman	HR-ansvarig
Jan Karlsson	Ekonomichef med IT-ansvar

STIFTELSENS ÄNDAMÅL

Ändamålsparagrafen i SSSB:s stadgar lyder:

”Stiftelsen har till ändamål att uppföra, förvärva, äga och förvalta byggnader, avsedda för bostäder åt aktiva medlemmar till Stockholms Studentkårers Centralorganisation, SSCO, anslutna kårer och andra enskilda eller grupper, som genom SSCO:s och myndigheternas beslut kan komma att bli berättigade att bebo dessa bostäder.”

“Stiftelsen har även att på andra sätt lösa bostadsproblem för dem som enligt ovan äger rätt att bebo stiftelsens bostäder samt verka för en kulturell och kamratlig samvaro inom stiftelsens bostadsbestånd.”

SSSB uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla bostäder för studenter som är medlemmar i en SSCO-ansluten elev- eller studentkår. SSSB hyr ut drygt 8 100 bostäder varav drygt 8 000 tillhör det egna beståndet och 89 bostäder är inhyrda. Stiftelsen är även aktiv i organisationerna SBF (Studentbostadsföreningen), Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Handelskammare för att verka för att lösa studenternas bostadsproblem, såväl i regionen som nationellt. Stiftelsen är aktiv i debatten kring studentbostäder genom möten med beslutsfattare och genom besvarande av remisser. Stiftelsens uppdrag att verka för kulturell och kamratlig samvaro inom stiftelsens bostadsbestånd sker främst genom bidrag och stöd till de i områdena aktiva områdesföreningarna och genom att skapa en stimulerande boendemiljö. Därutöver har under 2020 workshops, ett löpopp samt utegym anordnats.

MEDLEMSKAP

SSSB är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening u p a), Fastigo (Arbetsgivarorganisationen för allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag), SBF (Studentbostadsföretagen), Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Handelskammare.

SÄTE

Stiftelsen har sitt säte i Stockholm.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Arbetet med att nyproducera 2 000 studentbostäder fortskrider och under 2020 har 220 lägenheter färdigställt av totalt 297 i den första etappen i fastigheten Filosofen 2 på Lappkärrsberget i Stockholms stad. Beslut fattades i februari 2021 om fortsatt produktion av den andra etappen om totalt 182 bostäder och lokaler för en förskola. I augusti påbörjades byggnationen av 166 nya bostäder på tomträtsfastigheten Regnbågen i Björkhagen, Stockholms stad. Byggnaderna uppförs enligt normen ”Miljöbyggnad silver”. Byggproduktionen har löpt på enligt plan och någon tidsfördröjning på grund av coronapandemin har inte uppstått. Förutom detta pågår arbetet med bygglov för nybyggnation på fastigheterna Rio 7 samt på- och ombyggnad av fastigheterna Roslagsbanan 18 och Väbeln 3 i Stockholms stad.

EKONOMISKT UTFALL

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 87 336 tkr (71 517 tkr). De totala intäkterna uppgick till 453 325 tkr (449 298 tkr). Hyresförhandlingen för 2020 gav en höjning med 1,95 % från den första januari 2020. Driftkostnaderna uppgick till 155 042 tkr (151 429 tkr). Underhållskostnaderna uppgick till 57 815 tkr (80 187 tkr). Underhållsarbetet utförs enligt plan och den lägre nivån på underhållskostnaderna 2020 beror främst på att avvecklingskostnader för demontering av bostadsmoduler på fastigheten Sicklaön 83:3 och 83:32 har kostnadsförts föregående år. Därutöver har gårdsupprustning på

fastigheten Skålen 22 utökats i omfattning och kommer färdigställas under år 2021. Centrala administrationskostnader uppgick till 58 377 tkr (47 967 tkr) och ökningen består främst av IT-satsningar och kostnader från tidigare års byggnadsprojektering. Finansnettot uppgick till 24 942 tkr (24 952 tkr). Räntekostnaderna minskade - trots ökad lånevolym - som en följd av att det relativt låga ränteläget har gett oss lägre räntor när lånekrediter har omförhandlats.

Investeringar

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 264 298 tkr (221 840 tkr). Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion på fastigheten Filosofen 2 i Stockholms kommun om 160 759 tkr och nyproduktion på fastigheten Regnbågen i Björkhagen, Stockholms kommun, med 48 549 tkr samt förädling av korridorer till lägenheter i Kandidaten 3, Solna kommun, om 20 015 tkr.

Finansiering

Finanspolicyn definierar den finansiella organisationen och styrningen, principer för finansiell riskhantering, regler för rapportering samt sammanställning och kontroll.

Finanspolicyn har till syfte att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. Riktlinjerna ska ligga till grund för att en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klagörs.

Policyn justeras vid behov för att upprätthålla en väl avvägd riskprofil med hänsyn till de förändringar i verksamheten och i omvärlden som uppkommer.

Skuldportfölj

Belåningen av fastigheterna uppgick vid årets slut till 1 280 857 tkr (1 180 981 tkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årets utgång 1,78 år (2,51 år) och genomsnittlig räntenivå var 1,77 % (2,17 %).

Stockholms stad har lämnat kommunal borgen för ett mindre antal av stiftelsens upptagna lån. Stadens borgensansvar omfattar lån om 58 365 tkr (58 365 tkr). Enligt beslut i Stockholms stad under 1993 lämnas fortsättningsvis ingen kommunal borgen för stiftelsens eventuella nyupplåning.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Arbete avseende riskhantering och uppföljning av verksamheten sker kontinuerligt. Coronapandemins effekter har löpande hanterats av speciell utsedd grupp. Några direkta negativa effekter på bostadsuthyrning har inte kunnat uppmärksammas under 2020. För lokalhyresgäster har det statliga stödet i form av hyresrabatt om mest 25% skett till totalt 12 hyresgäster för perioden 1 april till 30 juni. Utöver detta har ett mindre lokalhyresavtal på 79 kvm sagts upp under kvartal 4 som kan härledas till Coronapandemin.

Riskerna för verksamheten består främst i förändring av efterfrågan på studenthyresbostäder, ökade nyproduktionskostnader, större underhållsåtgärder, höjda energipriser, höjda taxor, räntehöjningar samt skatter och avgifter.

Risken för betydande minskning av efterfrågan genom vakanta bostäder och därmed minskade hyresintäkter anses vara begränsad, trots pågående pandemi. Med färre utbytesstudenter under pandemin så finns dock risken att efterfrågan på korridorsrum under denna period minskar med vakanser som följd. Fastighetsbeståndet är geografiskt centralt beläget i Stockholm och ligger nära universitet och högskolor. Stockholm har även en stor bostadsbrist kombinerat med hög inflyttning, vilket ger möjlighet till låg vakansgrad samt stabila hyresintäkter under överskådlig tid.

Större underhållsåtgärder hanteras med en långsiktig underhållsplan.

För alla större projekt som nyproduktion och större underhållsåtgärder finns en etablerad projektmodell för styrning och uppföljning som ger en god kontroll.

Riskerna för höjda energipriser och taxor begränsas genom att elpriset upphandlas och fastställs på rullande basis vilket ger möjlighet till en mer förutsägbar kostnadsnivå.

Risken för ökade räntekostnader föranledd av räntehöjningar begränsas genom aktiv skuldförvaltning av låneportföljen tillsammans med räntesäkringar genom i finanspolicyn godkända derivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årets utgång 1,78 år. Av en total låneportfölj om 1 281 mkr är 43 % av lånen långsiktigt säkrade genom derivat. Fastigheterna har en mycket låg belåningsgrad vilket ger goda förutsättningar för framtida upplåning.

Riskerna för skatthöjning och avgiftshöjningar som till exempel nya skatteregler och tomträttsavgifter bevakas kontinuerligt.

HÅLLBARHET

Stockholms studentbostäder har arbetat med hållbarhet under många år men utvecklar nu sitt hållbarhetsfokus än mer. Under 2020 har hela organisationen tagit ett stort kliv framåt i hållbarhetsfrågan kopplat till fokusområdet "Hållbara ihop". De ekologiska, ekonomiska och sociala hållbarhetsperspektiven vävs framåt

in i hela verksamheten och kopplas ihop på ett tydligare sätt med stiftelsens totala vision, strategiska plan och affärsplan. Således kommer stiftelsen kommunicera på vilket sätt de olika verksamhetsdelarna hänger ihop med Agenda 2030 och utveckla hur mätning och uppföljning får hållbarhetspåverkan inom alla tre perspektiven för att ytterligare poängtera och utveckla totala hållbarhetsbidrag. Mer information om SSSB:s hållbarhetsarbete återfinns i avsnittet Hållbarhetsredovisning samt i SSSB:s digitala Årsberättelse.

UTSIKTER 2021

SSSB fortsätter arbetet med utveckling av verksamheten i enlighet med stiftelsens vision, antagen affärsplan och upprättade mål. Förutom ovannämnda nybyggnadsprojekt på Lappkärrsberget och i Björkhagen samt förädlingsprojekt i Solna fortsätter arbetet med kommande ny- och ombyggnadsprojekt. Hyresförhandlingen för 2021 gav en genomsnittlig hyreshöjning med 1,5 % från första januari.

Coronapandemins fortsatta effekter på företagets verksamhet följs kontinuerligt och åtgärder vidtas när så erfordras för att därigenom motverka eventuella negativa konsekvenser.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	453 325	449 298	427 572	418 142	393 701
Driftnetto, tkr	219 216	196 289	161 302	152 378	151 931
Resultat efter finansiella poster, tkr	87 336	71 517	51 528	38 681	38 605
Eget kapital, tkr	452 353	396 491	342 729	303 510	267 011
Balansomslutning, tkr	1 923 967	1 752 340	1 587 304	1 531 566	1 405 516
Synlig soliditet, %	25	23	22	20	19
Räntetäckningsgrad, ggr	4	4	3	2	2
Fastighetslån, kr/kvm	5 089	4 694	4 386	4 423	4 072

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Till förfogande stående vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	305 221 479
Årets resultat	55 863 424
	361 084 903
Disponeras enligt följande: I ny räkning överförs	361 084 903

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

Belopp (tkr)	Grundfond	Reservfond eget kapital	Årets resultat	Fritt eget kapital	Summa kapital
Belopp vid årets ingång	20 107	71 162	54 067	251 155	396 490
Disposition av föregående års resultat			-54 067	54 067	0
Förändring bundna medel					
Årets resultat			55 863		55 863
Belopp vid årets utgång	20 107	71 162	55 863	305 221	452 353

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

RESULTATRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2020	2019
Stiftelsens intäkter	3		
Hysesintäkter		450 920	446 412
Övriga rörelseintäkter		2 405	2 886
Summa stiftelsens intäkter		453 325	449 298
Stiftelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-155 042	-151 429
Underhållskostnader		-57 815	-80 187
Tomträttsavgäld	6	-6 698	-6 430
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-14 555	-14 963
Summa fastighetskostnader		-234 110	-253 008
Driftnetto		219 216	196 289
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-48 560	-51 855
Bruttoresultat		170 655	144 435
Central administration och försäljningskostnader	5, 8, 9, 10	-58 377	-47 967
Rörelseresultat		112 279	96 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter		76	642
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-25 018	-25 604
Resultat från finansiella poster		-24 942	-24 952
Resultat efter finansiella poster		87 336	71 517
Bokslutsdispositioner	12	-16 124	-8 258
Skatt	13, 14	-15 349	-9 191
Årets resultat		55 863	54 067

BALANSRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	0	118
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	118
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 719 388	1 450 674
Maskiner och inventarier	17	2 989	1 316
Pågående nyanläggningar	18	181 683	240 242
Summa materiella anläggningstillgångar		1 904 060	1 692 232
Finansiella anläggningstillgångar	19		
Långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar		162	202
Summa finansiella anläggningstillgångar		202	242
Summa anläggningstillgångar		1 904 262	1 692 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		50	3 675
Övriga fordringar		746	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 276	7 256
Summa kortfristiga fordringar		7 072	10 945
Kassa och bank	22	12 633	48 803
Summa omsättningstillgångar		19 705	59 748
SUMMA TILLGÅNGAR		1 923 967	1 752 340

BALANSRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond	23	20 107	20 107
Reservfond		71 162	71 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	29	305 221	251 155
Årets resultat		55 863	54 067
Summa eget kapital		452 353	396 491
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	12	35 187	19 063
Summa obeskattade reserver		35 187	19 063
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	14	53 282	48 285
Övriga avsättningar	24	0	7 823
Summa avsättningar		53 282	56 108
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	26, 27, 28	1 280 857	1 180 981
Summa långfristiga skulder		1 280 857	1 180 981
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 043	42 116
Skatteskulder		6 155	5 302
Övriga skulder		5 578	5 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	41 513	47 013
Summa kortfristiga skulder		102 288	99 697
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		1 923 967	1 752 340

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp (tkr)	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	87 336	71 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	51 975	64 968
Betald skatt	-7 005	-5 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	132 306	130 671
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 625	-3 540
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 466	3 517
Förändring av leverantörsskulder	6 478	-3 565
Förändring av kortfristiga skulder	-6 999	-456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 944	126 627
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-266 805	-222 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 805	-222 264
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	100 000
Amortering av lån	-124	-436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99 876	99 564
Årets kassaflöde	-35 985	3 927
Likvida medel vid årets början	48 803	44 876
Likvida medel vid årets slut	12 633	48 803

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp (tkr)	2020-12-31	2019-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	48	128
Erlagd ränta	-25 018	-25 604
Övrigt	0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	47 287	45 547
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	1 053	6 567
Likvida medel		
Kassa och bank	12 633	48 803

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

INTÄKTER

Hyresintäkterna klassificeras som operationell leasing eftersom de avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna aviseras i förskott och redovisas i den period utyrningen avser. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg såsom fastighetsskatt avseende lokaler, bredband, el och vatten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Avtalade hyresrabatter vid stambyten belastar den period de avser. Som övriga rörelseintäkter redovisas intäkter från aktiviteter utanför stiftelsens huvudsakliga fastighetsverksamhet. Övriga rörelseintäkter redovisas i den period de uppstår. Dessa utgörs i huvudsak av extern kundfakturerings, skadeersättningar samt engångstransaktioner.

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetafegare redovisas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Stiftelsens utyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning. I stiftelsen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Ersättning vid uppsägning utgår då stiftelsen beslutar avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd

accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när stiftelsen har en förpliktelse att lämna sådan ersättning.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Datasystem	5 år
------------	------

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	200 år
Stomkomplettering och ytskikt	30 år
Installationer	35 år
Fasad	50 år

Tak	40 år
Hyresgästpassningar	5 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner	5 år
Inventarier	5 år
Markinventarier	10 år

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

FINANSIELLA POSTER

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mindre än 12 månader från balansdagen redovisas som omsättningstillgångar medan fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

SÄKRINGSREDOVISNING

Ränteswapavtal används för att byta en underliggande kredit med rörlig ränta till att erhålla en fasta ränta och därigenom minimera risken för påverkan från ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. För dessa transaktioner upprättas säkringsdokumentation. När transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och låneportföljen, samt målet med riskhanteringen avseende säkringen.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive uppskjuten skatteskuld hänförlig till reserverna.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Stiftelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår har i huvuddrag behandlats nedan.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING PÅ FASTIGHETER

Stiftelsen undersöker varje år om nedskrivningsbehov av fastigheterna föreligger. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående, bland annat till följd av ökad vakansgrad. Bedömning görs utifrån jämförelse mellan bokförda värden och taxeringsvärden eller i förekommande fall extern värdering. Då de bokförda värdena inte i något fall överstiger taxerings- eller marknadsvärdena har ingen nedskrivning skett under året.

AKTIVERING AV FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER

Stiftelsens styrande principer och kriterier vid bedömning av aktiverad och kostnadsförd utgift utgörs av värde, väsentlighet och teknisk beskaffenhet. Värde uppskattas avseende sannolikt förbättrat ekonomiskt värde. Detta följer regelverket för K3.

Not 3 Stiftelsens intäkter	2020	2019
Hysesintäkter		
Bostäder	401 702	397 655
Hyrestillägg bostäder	19 380	19 507
Lokaler	28 617	27 823
Hyrestillägg lokaler	3 194	3 284
Garage/p-platser	6 487	6 658
Summa	459 380	454 926
Hysesbortfall		
Bostäder	-5 338	-6 799
Lokaler	-2 572	-832
Garage/p-platser	-549	-884
Summa	-8 460	-8 515
Summa hyresintäkter	450 920	446 412
Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader	882	1 018
Ersättning för förvaltningstjänster	0	62
Övriga poster	1 523	1 806
Summa	2 405	2 886
Summa stiftelsens intäkter	453 325	449 298

Not 4 Driftkostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	-47 634	-43 231
Reparationer	-9 974	-8 756
El	-22 085	-23 424
Värme	-23 083	-24 849
Vatten	-7 665	-7 794
Sophämtning	-5 631	-6 126
Bredband	-10 202	-10 260
Kabel-TV	-609	-595
Bevakning	-1 009	-936
Snöröjning	-475	-2 681
Förvaltningsadministration	-20 270	-16 054
Övriga kostnader	-2 745	-3 133
Summa driftkostnader	-151 385	-147 840
Hyreskostnader för inhyrda bostäder	-3 657	-3 588
Summa driftkostnader inkl. inhyrda bostäder	-155 042	-151 429

"Fastighetsskötsel" har ökat med 4,4 milj kr från 2019. Detta beror i stora delar på att SSSB har nya skötselavtal. Posten "El" har minskat med 1,3 milj kr jämfört med året innan, vilket främst beror på att SSSB har avvecklat fastigheten Frigg Sickla 2019. "Snöröjning" har minskat markant mellan åren pga en mild vinter 2020. "Förvaltningsadministration" utfallet är 4,2 milj kr högre än 2019. Detta beror bl.a. på att SSSB under hela 2020 har klassificerat dessa annorlunda. Andra orsaker är högre konsultkostnader i samband med webbutvecklingsarbete samt högre personalkostnader.

Not 5 Personalkostnader	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	34	32
Kvinnor	32	33
Summa	66	65
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2 862	-2 749
Övriga anställda	-32 600	-32 330
Summa	-35 462	-35 079
Sociala kostnader		
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	-11 422	-12 053
Pensionskostnader	-4 772	-5 062
Summa	-16 194	-17 115
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-51 656	-52 194

Medelantalet anställda beräknas som genomsnittligt antal anställda under året. Av stiftelsens pensionskostnader avser 549 tkr (661 tkr) gruppen styrelse och vd. Stiftelsens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 tkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020	2019
Andel män i styrelse	60 %	70 %
Andel kvinnor i styrelse	40 %	30 %
Andel män i ledningsgrupp	40 %	60 %
Andel kvinnor i ledningsgrupp	60 %	40 %

Not 6 Tomträtsavgälder	2020	2019
Framtida tomträtsavgälder som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara tomträtsavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	-6 405	-6 103
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-28 732	-25 654
Förfaller till betalning senare än fem år	-8 828	-8 264
Summa	-43 964	-40 021
Under perioden kostnadsförda tomträtsavgälder	-6 698	-6 430
Summa	-6 698	-6 430

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar	2020	2019
Byggnader	-47 417	-43 642
Markanläggningar	-3	-5
Maskiner och inventarier	-1 022	-639
Datasystem	-118	-568
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-48 560	-44 854

”Byggnader” har skrivits av med 47,4 milj kr under 2020 vilket är en differens med totalt 3,3 milj kr från 2019. Differensen består å ena sidan av en minskning med 5 milj kr avseende utrangeringar av materiella anläggningstillgångar. Detta då det under 2019 gjordes stora utrangeringar pga partiella byten av materiella anläggningstillgångar. Å andra sidan består differensen av en ökning av avskrivningar avseende våra byggnadskomponenter med 1,7 milj kr. Denna ökning beror till största del på nyproduktion av tre punkthus i fastigheten Filsosofen 2 som vi aktiverat i Balansräkningen 2020.

Not 8 Centrala administrations- och försäljningskostnader	2020	2019
Försäljning och kommunikation	0	-2 816
IT	-11 444	-8 618
Övrig administration	-46 933	-36 533
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader	-58 377	-47 967

Försäljning och kommunikation har ett betydligt lägre utfall än 2019 vilket beror på att SSSB från 2020 klassificerar dessa kostnader som driftskostnader för att bättre återspegla dess påverkan i verksamheten.

Posten ”IT” har ökat med 2,8 milj kr under 2020 vilket beror på ersättning för egen personal och andra konsultkostnader i samband med omorganisation av IT-avdelningen. Bl.a. har SSSB flyttat IT-supporten till extern part vilket har medfört uppstartskostnader etc.

”Övrig administration”: Utfallet är 10 milj kr högre än 2019. SSSB har arbetat med DO-IT-projektet under 2020 vilket har medfört kostnader om 3 milj kr. Projektet har inneburit flytt av servrar externt, uppgradering av fastighetssystemet etc. Kostnaderna för förgävesprojektering har ökat med 7 milj kr från 2019.

Not 9 Ersättningar till revisorer	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	-364	-404
Övriga tjänster		-104
Summa	-364	-508
Revisionsuppdrag, sakrevisorer	-17	-16
Summa	-17	-16

Not 10 Leasingavtal	2020	2019
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal för fordon uppgår till 258 tkr, leasingavtal för skrivare uppgår till 161 tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	-272	-424
Senare än ett år men inom fem år	-32	-102
Summa	-304	-526

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader	-25 018	-25 545
Övrigt	0	-59
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-25 018	-25 604

Not 12 Periodiseringsfond	2020	2019
Periodiseringsfond tax 2016	-3 119	-3 119
Periodiseringsfond tax 2017	-6 510	-6 510
Periodiseringsfond tax 2018	-1 175	-1 175
Periodiseringsfond tax 2019	-8 258	-8 258
Periodiseringsfond tax 2020	-16 124	0
Summa	-35 187	-19 063

Not 13 Skatt	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 352	-5 302
Justerings avseende tidigare år	0	-38
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 998	-3 851
Summa	-15 349	-9 191
Årets skatt		
Redovisat resultat före skatt	71 212	63 258
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4 %)	-15 239	-13 537
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	42
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-290	-122
Förändrade skattesatser mellan åren 22% till 20,6%	0	2 828
Justerad taxering	0	-38
Skatteeffekt av ej redovisade avdragsgilla kostnader	174	1 637
Summa skatt	-15 349	-9 191

Not 14 Uppskjuten skatt

	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader byggnader	54 556	49 759
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad bostadsunderhållslånepost	-1 274	-1 475
Uppskjuten skatteskuld, netto	53 282	48 285

Temporära skillnader i byggnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders bokförda respektive skattemässiga värden är olika. Den temporära skillnad som redovisas ovan är hänförlig till investeringar i byggnader vilka kostnadsförts vid inkomsttaxeringen samt tillämpning av olika avskrivningsprocent bokföringsmässigt och skattemässigt. Temporär skillnad föreligger även avseende en i bokföringen uttrangerad bostadsunderhållslånepost där skattemässigt värde kvarstår.

	Procent	Procent
	21,40	21,40
Redovisad effektiv skatt	0,00	0,00

Not 15 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 685	7 685
Summa	7 685	7 685
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 567	-6 999
Årets avskrivningar enligt plan	-118	-568
Summa	-7 685	-7 567
Bokfört restvärde vid årets slut	0	118

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2020	2019
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 152 759	2 092 989
Omklassificering från pågående nyanläggning	312 572	76 185
Avyttringar och uttrangeringar	-4 932	-16 415
	2 460 399	2 152 759
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-788 175	-753 623
Årets avskrivning enligt plan	-46 144	-44 400
Avyttringar och uttrangeringar	3 685	9 848
	-830 633	-788 175
Bokfört restvärde vid årets slut	1 629 766	1 364 584
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 090	83 410
Årets anskaffning (Pantbrev)	2 783	2 680
Bokfört restvärde vid årets slut	88 873	86 090
Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	594	594
Årets anskaffning	753	
	1 347	594
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-594	-594
Årets avskrivning enligt plan	-3	0
	-598	-594
Bokfört restvärde vid årets slut	750	0
Totalt bokfört restvärde vid årets slut	1 719 388	1 450 674

Fastigheternas verkliga värde överstiger enligt extern värdering det samlade taxeringsvärdet om 7,3 mdr fastighetstaxering 2019 samt justeringar av tax.värden 2020.

Not 17 Maskiner och inventarier	2020	2019
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	383	383
	383	383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-378	-373
Årets avskrivning enligt plan	-5	-5
	-383	-378
Bokfört restvärde vid årets slut	0	5
Inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 232	16 809
Nyanskaffningar	2 721	424
Avyttringar och utrangeringar	-5 822	
	14 132	17 232

Nyanskaffningar består till största del av utbyte av samtliga datorer om 1,8 milj kr under 2020.
Utrangeringar består till största del av bostadsinventarier om 5,6 milj kr under 2020.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 922	-15 339
Årets avskrivning enligt plan	-1 018	-582
Avyttringar och utrangeringar	5 796	
	-11 144	-15 922
Bokfört restvärde vid årets slut	2 988	1 311
Totalt bokfört restvärde vid årets slut	2 989	1 316

Not 18 Pågående nyanläggningar samt om- och tillbyggnad	2020	2019
Vid årets början	240 242	98 312
Nyanskaffningar	264 298	221 840
Utrangeringar	-8 779	-1 801
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-312 572	-75 918
Omklassificering till kostnad i resultaträkning	0	-2 191
Omklassificering till markanläggning och markinventarier	-1 506	0
	181 683	240 242

Not 19 Eventualförpliktelser	2020	2019
Fastigos Garantifond	697	598
	697	598

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020	2019
Vid årets början	40	11 730
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-11 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020	2019
Förutbetalda hyresutgifter	119	351
Övriga upplupna intäkter	1 182	1 201
Förutbetalda försäkringspremier	1 279	1 058
Övriga förutbetalda kostnader	3 696	4 646
	6 276	7 256

Not 22 Kassa och bank

En outnyttjad checkräkningskredit om 50 mkr (50 mkr) finns.

Not 23 Grundfond	2020	2019
Grundkapital	8 580	8 580
Ändamålsbestämda medel	11 527	11 833
	20 107	20 413

”Ändamålsbestämda medel” avser medel som övertagits från Stiftelsens Stockholms studentkårers Bostadsfond (SSBF).

Not 24 Övriga avsättningar	2020	2019
Övriga avsättningar	0	-7 823
	0	-7 823

Avsättningarna avser avvecklingskostnader för bostadsområdet Frigg i Sickla.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förskottsbetalda hyresintäkter	31 117	29 395
Upplupna löne- och pensionskostnader	3 659	3 031
Upplupna räntekostnader	3 060	3 252
Upplupna taxebundna kostnader	1 237	5 764
Upplupna projekt- och underhållskostnader	1 593	4 504
Övriga poster	847	1 067
	41 513	47 013

Not 26 Långfristiga skulder

	2020	2019
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller till betalning inom ett år	200 743	349 635
Förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 079 614	830 846
Förfaller till betalning senare än fem år	500	500
	1 280 857	1 180 981

Finansiering av fastighetstillgångarna är av långsiktig karaktär. Lånens kapital- och räntebindningstider följer en beslutad strategi som årligen ses över. Derivatinstrument används i syfte att erhålla önskad räntebindning i låneportföljen. De lån som har en förfallostruktur inom ett år betraktas som långfristigt då dessa omsätts med ny längre förfallotidpunkt. Ett ränte- och amorteringsfritt lån på 500 tkr i Furiren 2 löper på obestämd tid så länge stiftelsen nyttjar fastigheten till studentboende.

Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål 2020 2019

	2020	2019
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	23 161	30 505
	23 161	30 505

Not 28 Ställda säkerheter 2020 2019

	2020	2019
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 362 160	1 223 006
	1 362 160	1 223 006

Not 29 Resultatdisposition 2020 2019

	2020	2019
Balanserat resultat	305 221	251 155
Årets resultat	55 863	54 067
	361 085	305 221
I ny räkning överförs	361 085	305 221

Stockholm 2021-04-12

Leif Garph
Ordförande

Göran Cumlin

Jonny Flodin

Oskar M Wiik

Angela Refuerzo Larsson

Oliver Berger

Aina Florin

Laura Andersson

Edward Axel Imanuelson

Emilia Kaufeldt

Ingrid Gyllfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopersTorkel Kjellman
Av Stockholms stad utsedd revisorJens Andersson
Av SSCO:s studentråd utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, org.nr 802003-2887

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Den andra informationen består av bolagets hållbarhetsrapport och årsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

STYRELSENS ANSVAR

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

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

DEN AUKTORISERADE REVISORNS ANSVAR

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

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

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

landen göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

DEN FÖRTROENDEVALDA REVISORNS ANSVAR

Vi har utfört en revision enligt stiftelselagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för år 2020.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

STYRELSENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkom-

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Torkel Kjellman
av Stockholms stad utsedd revisor

Jens Andersson
av SSCO:s studentråd utsedd revisor

mande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt god revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 12 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



HÅLLBARHETSREDOVISNING, NYCKELTAL

Ekonomisk hållbarhet	2020	2019
Lönsamhet		
Resultatmål i % av omsättningen	n/a *	18,8%
* Nytt måltal är under framtagande.		
Affärsetik		
Polisanmälda incidenter	0	0
Antal visseblåsarärenden	117	141
IT-säkerhet		
Polisanmälda incidenter	0	0
Nya studentbostäder		
Påbörjad byggnation	173	0
Antal färdigställda lägenheter	225	5
- varav Miljöbyggnad Silver	225	0

Ekologisk hållbarhet	2020	2019
Klimat och energi		
Energianvändning, fjärrvärme, totalt (MWh)	31 741	34 383
Energianvändning, fjärrvärme (kWh/kvm*)	96,7	103,1
Energianvändning, el, totalt (MWh)	16 387	17 908
Energianvändning, el (kWh/kvm*)	49,9	53,7
Klimatpåverkan, fastigheter (ton CO ₂ e)	989	1 361
Avfall		
Mängd avfall per bostad, genomsnitt (kg)*	226	221
Andel källsorterat material	34%	30%
Avfallshantering, NKI	3,8	3,6
* beräknat utifrån fastigheter med uppmätta vikter		
Lagefterlevnad		
Polisanmälda incidenter	0	0

Social hållbarhet	2020	2019
Motiverade medarbetare		
MMI	76	n/a
Ledarskap	4,6	n/a
Personalomsättning		
Personalomsättning	8%	19%
Hälsa och säkerhet		
Frisknärvaro	95%	97%
Antal olyckor	1	0
Antal tillbud	1	0
Kompetens		
Antal utbildningstimmar per anställd	23	41
Mångfald		
Andel män/kvinnor, totalt (%)	51/49	49/51
Andel män/kvinnor, ledningen (%)	40/60	60/40
Andel män/kvinnor, styrelsen (%)	60/40	70/30
Genomsnittsålder, totalt (år)	44	44
Genomsnittsålder, ledningen (år)	50	48
Genomsnittsålder, styrelsen (år)	40	41
Antal praktikplatser	2	3
Antal diskrimineringsfall	0	0
Nöjd Studbo		
NPS	53%	42%
NII	n/a	n/a
NKI	73	70
Trygghet	83	82
Miljömedvetenhet	3,5	3,6

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun/område	Populärnamn	Produktionsår	Studentrum Antal	Studentetta Antal	Studentlägenhet 1 r o k Antal	Studentlägenhet 2 r o k Antal	Studentlägenhet 3 r o k Antal	Studentlägenhet 4 r o k Antal
STOCKHOLM									
Apeln 13	Norrmalm	Apeln	ca 1763/1984 ²	-	1	3	10	9	-
Atlas 3	Gamla Stan	Lucidor	ca 1700/1966 ²	28	-	-	7	-	-
Filosofen 2-9, Fysikern 1	Norra Djurgården	Lappkärrsberget	1968-69/2000 ³	1 618	528	-	74	103	111
Kattrumpstullen 4	Roslagstull	Roslagstull	1964	116	-	-	1	-	-
Klokryparen 6	Hammarbyhöjden	Hammarby	1966	29	2	-	1	1	2
Kurland 19	Norrmalm	Kurland 1, 2, 3	1859/1991 ³	43	1	24	2	-	-
Kölnan 15	Hammarbysjöstad	Embla	2007	-	178	-	82	5	-
Körsbärsbladet 3	Roslagstull	Nyponet	1957/1980 ²	-	8	-	120	17	-
Körsbärsbladet 4	Roslagstull	Domus	1953/1975 ²	-	60	1	51	-	-
Lissabon 2	Gärdet	Hugin & Munin	1963/1982 ² /1996 ²	8	75	-	76	-	-
Rio 7	Gärdet	Fyrtalet	1965	117	-	-	3	2	-
Roslagsbanan 18	Roslagstull	Forum	1969	290	8	3	22	2	-
Skålen 22	Vasastan	Idun	1969/2000 ³ /2013 ³	-	571	-	5	2	-
Svea Artilleri 9	Gärdet	Mjölner	1992	-	15	27	42	-	-
Väbeln 3	Gärdet	Jerum	1961	362	13	-	69	1	-
Vätan 21	Norrmalm	Vätan	1984	-	37	-	5	-	-
NACKA									
Sicklaön 344:1	Ektorp	Balder	1970	60	32	-	1	1	-
TÄBY									
Tussilagon 1	Roslags näsby	Freja	2004	-	60	-	-	-	-
SOLNA									
Duvslaget 2	Frösunda	Frösunda	1999	-	94	-	-	-	-
Furiren 2	Huvudsta	Strix	1963/2017 ⁴ /2018 ⁴	228	214	11	58	38	-
Generalen 1	Huvudsta	Pax	1970/2004 ³	360	150	-	24	1	-
Kandidaten 2, 3, 4	Bergshamra	Kungshamra	1966/2004 ³	576	476	-	73	258	-
HUDDINGE									
Medicinaren 10	Flemingsberg	Medicinaren	1973	20	148	-	131	-	13
Summa egna fastigheter och tomträtter				3 855	2 671	69	857	440	126
INHYRDA BOSTÄDER I STOCKHOLM									
-	Södermalm	Tanto	-	-	24	-	-	-	-
-	Marieberg	Marieberg	-	-	17	-	48	-	-
Summa inhyrda bostäder				0	41	0	48	0	0
SUMMA TOTALT				3 855	2 712	69	905	440	126

¹ Avser BOA + Gemensam area studentrum / ² Ombyggnadsår / ³ Tillbyggnadsår / ⁴ Nybyggnadsår

Summa antal bostäder	Area bostäder ¹ kvm	Area lokaler kvm	Area totalt kvm	Bokfört värde tkr	Skattvärde tkr	T Tomträtt Ä Äganderätt	Atemp kvm	Energi- användning kWh/kvm	Klimatutsläpp kg CO ₂ e/kvm
23	1 520	1 555	3 075	7 244	123 000	T	3 732	112,3	4
35	1 189	161	1 350	1 135	44 341	T	1 669	185,1	7,3
2 434	71 961	2 144	74 105	520 105	2 167 026	Ä	93 061	172,6	5,9
117	2 703	24	2 727	1 286	105 720	T	3 665	127,1	3,2
35	987	-	987	12 968	24 000	T	1 590	162,9	5,4
70	2 164	142	2 306	24 400	117 642	T	4 097	103,2	3,4
265	9 082	259	9 341	119 331	359 310	T	12 426	115,7	3,0
145	6 070	564	6 634	52 437	225 860	T	10 100	99	3,1
112	3 667	1 481	5 148	3 824	163 600	T	7 734	134,5	4,0
159	6 407	5	6 412	26 131	228 010	Ä	8 237	144,3	4,7
122	3 074	-	3 074	8 514	115 000	Ä	3 671	133,2	3,8
325	8 660	2 302	10 962	32 053	421 000	T	13 278	148,9	3,5
578	11 323	3 070	14 393	138 700	570 000	T	23 262	98,4	2,3
84	4 319	-	4 319	24 338	178 000	T	5 938	72,8	2,5
445	11 712	2 560	14 272	67 086	482 400	Ä	13 796	149,2	3,8
42	1 423	-	1 423	6 623	55 800	T	2 151	132,5	3,5
94	2 550	-	2 550	12 455	42 400	Ä	4 080	74	0,1
60	1 372	-	1 372	22 295	32 200	Ä	1 980	97	0,0
94	2 070	40	2 110	32 636	49 512	Ä	3 372	190,4	0,2
549	13 983	88	14 071	246 489	374 041	Ä	17 694	130,6	0,2
535	12 989	-	12 989	75 240	302 808	Ä	16 995	151,4	0,2
1 383	43 902	385	44 287	228 977	985 747	Ä	58 535	174,3	0,2
312	11 182	47	11 229	54 366	115 165	Ä	17 300	102,2	2
8 018	234 309	14 827	249 135	1 718 633	7 282 582		328 363		
24	564	-	564	-	-	-			
65	1 926	-	1 926	-	-	-			
89	2 490	0	2 490						
8 107	236 799	14 827	251 625	1 718 633	7 282 582				



**STOCKHOLMS
STUDENTBOSTÄDER**

Box 19608
Körsbärsvägen 2
104 32 Stockholm
Tel 08-458 10 00
sss.se

