

Årsredovisning

2020

Det ska vara enkelt att bo.



STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB

Utvalda nyckeltal, 2020



Omsättning, resultat och ställning (KSEK) (Koncernen)	2020 ¹	2019 ²	2018 ²
Intäkter	150 483	102 261	18 770
Förvaltningsresultat	33 427	19 113	-229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	87 660	74 682	0
Likvida medel	296 298	45 683	3 941
Eget kapital	1 535 374	571 049	267 812
Räntebärande skulder	2 115 687	1 468 775	634 409
Balansomslutning	3 921 005	2 153 918	924 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	53 562	22 326	-3 391
Tillväxt i rörelseintäkter	47,2 %	444,8 %	e.t.
Avkastning på eget kapital	8,6 %	17,6 %	e.t.
Soliditet	39 %	27 %	29 %
Belåningsgrad	59 %	70 %	71 %
Medelantal anställda	10	1	1

1. I utfallet ingår perioden januari - december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt utfallet fr om förvärvstillfället, dvs fr om december 2020 för koncernen fd Prime Living AB.
2. I jämförelsesiffrorna för tidigare år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.

Innehållsförteckning

01 Verksamhet	4
Det här är Studentbostäder i Sverige	6
Höjdpunkter	8
Året i korthet	10
Ordförande har ordet	12
VD har ordet	14
Affärsmodell	18
Finansiella och operationella mål	20
Intjäningsförmåga	21
Nyckeltal	22
Fastighetsavsnitt	24
Tidslinje	28
Aktien	30
Hållbarhet	32
Case – Luleå	44
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelse	54
Ledning	55
02 Årsredovisning	56
Förvaltningsberättelse	58
Koncernens rapport över totalresultat	62
Koncernens rapport över finansiell ställning	64
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	66
Koncernens rapport över kassaflöden	67
Moderbolagets resultaträkning	68
Moderbolagets rapport över totalresultat	68
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	69
Moderbolagets förändring i eget kapital	70
Moderbolagets kassaflödesanalys	71
Tilläggsupplysningar	72
Revisionsberättelse	94
03 Övrig information	100
Övrig information.....	102
Redovisningsprinciper	104
Definitioner	106
Kontaktuppgifter	107

Välkommen hem till Studentbostäder i Sverige



01

Verksamhet

Det här är Studentbostäder i Sverige	6
Höjdpunkter	8
Året i korthet	10
Ordförande har ordet	12
VD har ordet	14
Affärsmodell	18
Finansiella och operationella mål	20
Intjäningsförmåga	21
Nyckeltal	22
Fastighetsavsnitt	24
Tidslinje	28
Aktien	30
Hållbarhet	32
Case – Luleå	44
Bolagsstyrningsrapport	48
Styrelse	54
Ledning	55



Det här är Studentbostäder i Sverige

Studentbostäder i Sveriges verksamhet består av att förvalta och utveckla studentbostäder. Studentbostäder i Sverige strävar efter att erbjuda prisvärda studentbostäder av hög kvalitet. Bolaget bildades 2018 genom att tre fastighetsbolag sålde sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget. Fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 0,9 MDSEK. Studentbostäder i Sverige har sedan dess framgångsrikt vuxit och per den 31 december 2020 bestod fastighetsportföljen av över 4 000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK. Därutöver har bolaget en projektportfölj med över 2 200 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Utöver egen projektutveckling har Studentbostäder i Sverige vuxit genom att förvärva existerande bestånd av studentbostäder i privat ägo.

Genom att arbeta med långsiktiga relationer med kommuner och lärosäten kan vi gemensamt möta det växande behovet av studentbostäder.

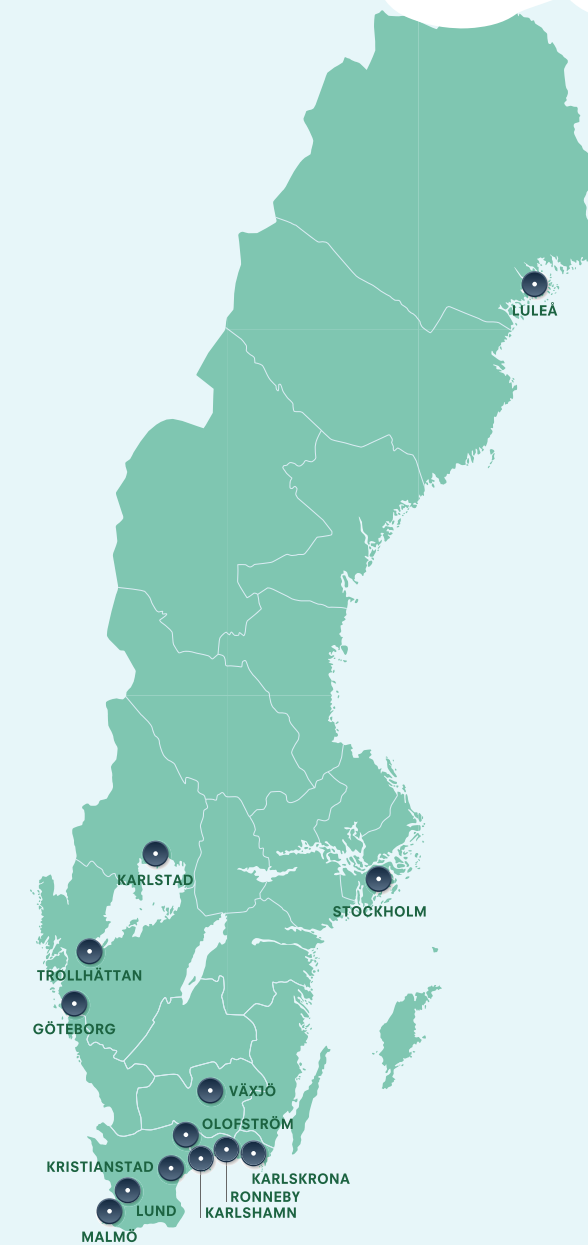
Vi har kontinuerlig kontakt med lärosäten och kommuner för att identifiera nya etableringar eller förvärv av studentbostäder. Studentbostäder i Sverige bedömer särskilt orter där ambitionen är att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten som intressanta.

Studentbostäder i Sverige satsar ständigt på nya lösningar som effektiviserar fastighetsförvaltningen och förenklar för våra hyresgäster, bland annat genom digitala hyresgästlösningar. Allt för att våra hyresgäster ska kunna fokusera mindre på bostaden, och mer på studierna och studentlivet.

Studenttiden är början på vuxenlivet, och vi vill ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att kunna välja en utbildning i en ny stad. Därför vill vi finnas där studenterna finns – genom hela studietiden.

Sveriges enda noterade studentbostadsbolag!

Vi finns från norr



till söder

med ambitionen att bli ledande i Norden!

Höjdpunkter

2020



ÅRETS RESULTAT – Årets resultat för Studentbostäder i Sverige blev 91 MSEK.

NYEMSSION – Kort efter samgåendet genomförde Studentbostäder i Sverige en övertecknad nyemission om 250 MSEK.

NYPRODUKTION – Under året slutfördes 104 lägenheter i Luleå med Studentbostäder i Sveriges egna koncept för gemensamma utrymmen.

NYA FINANSIELLA OCH OPERATIONELLA MÅL –

Studentbostäder i Sverige har presenterat nya finansiella och operationella mål. Målen innebär bland annat att bolaget ska generera en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år och att bolaget ska förvalta minst 10 000 studentbostäder till 2025.

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET –

Studentbostäder i Sverige noterades den 18 december 2020 genom ett samgående.

REKRYTERING – Under slutet av 2020 och början på 2021 har Studentbostäder i Sverige stärkt upp med ett antal nyckelpersoner till bolaget. Bland annat har Samira Mchaïter tillträtt som Förvaltningschef och Sofia Folstad som Finans- och transaktionschef.

Året i korthet

Studentbostäder i Sverige lämnar ett intensivt 2020 bakom sig. I december slutfördes bolagets notering på Nasdaq First North Growth Market. Innan, under och efter noteringen har Studentbostäder i Sverige arbetat efter en handlingsplan där bolaget åtgärdar punkt efter punkt. I och med att samgåendet skedde i december så gick en stor del av 2020 åt till förberedelser inför det, bland annat har bolaget byggt upp en specialiserad förvaltningsorganisation. Nu står Studentbostäder i Sverige redo för fortsatt expansion och för att ge hem åt fler studenter runt om i Sverige och övriga Norden, vi ska bli Nordens ledande studentbostadsbolag!

2020

- Bolagets preferensaktie av serie B avnoterades i oktober från Nasdaq First North Growth Market.
- Under perioden slutfördes bolagets rekapitaliseringsplan, inklusive konvertering av obligationsskuld till preferensaktier av serie C.
- Under oktober ingicks avtal om samgående mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige och det sammanslagna bolaget tog namnet Studentbostäder i Sverige. Samgåendet slutfördes i december och styrelse och ledning i Studentbostäder i Sverige flyttades över.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i december nya finansiella och operationella mål samt en ny utdelningspolicy.
- Studentbostäder i Sverige lanserade under perioden en ny hemsida.
- I mitten av december genomförde Studentbostäder i Sverige en riktad nyemission om 250 MSEK genom emission av preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,09 SEK per aktie.





Björn Rosengren, styrelseordförande

Studentbostäder är samhällsnytta

Coronapandemin har under det gångna året inneburit stora omställningar för landets studenter. Undervisningen har till stor del skett på distans och det roliga som hör studentlivet till har ställts in. Men när det stormar kring allt annat så är det viktigt med ett bra och tryggt boende och det är här Studentbostäder i Sverige kommer in.

Vi finns för studenterna runt om i landets studentstäder och vi fortsätter expandera för att finnas där för fler. Redan idag har Studentbostäder i Sverige en stor projektportfölj om 2 200 nya studentbostäder. Vi vill erbjuda smarta och prisvärda studentbostäder där vi inte tummar på livskvaliteten.

Studentbostäder i Sveriges finansiella ställning är mycket god. Koncernens intäkter har ökat med 50 procent under det gångna året och även driftresultatet har förbättrats. I slutet av 2020 noterades Studentbostäder i Sverige genom ett samgående.

Vi har en tydlig handlingsplan för detta samgående och för hur vi ska rusta upp beståndet. Rebecka Eidenert med team har redan kavlat upp ärmarna och slutfört flera punkter enligt plan. Vi som är ägare, och här talar jag för samtliga ägare, tror på bolaget och på att det är en god investering för framtiden. Vi har bara börjat och det kommer bli fantastiskt!

När vi ändå är inne på team så är jag väldigt stolt över att vi har en så duktig och kompetent ledningsgrupp. När ledningsgruppen tillsattes gick vi på kompetens och skicklighet. Vi gick också på viljan att förändra och där fann vi några av Sveriges skickligaste fastighetskvinnor. Vi har gått från ord till handling vad gäller jämställdhetsfrågor enbart genom att gå på kompetens. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för ert hårda arbete under det gångna året, vi vet att ni har jobbat intensivt inför noteringen och med expansionerna.

Tack även till mina styrelsekollegor för ett gott arbete under året med ett bra samarbete. Studentbostäder är samhällsnytta och genom att investera i Studentbostäder i Sverige är ni med och investerar i Sveriges framtid. Välkomna alla aktieägare!

Björn Rosengren
Styrelseordförande Studentbostäder i Sverige



Rebecka Eidenert, VD har ordet

Vi vill vara en given del i studenternas liv

Möjligheten till utbildning är grunden till mycket och något många av oss tar för givet. Sverige är ett av få länder där alla invånare har möjlighet att avgiftsfritt få utbilda sig för att kunna nå sina drömmar och stå på egna ben. Att ett land har den stora förmånen att ha en befolkning med en hög utbildningsnivå bidrar till utveckling och tillväxt på alla nivåer. För att bibehålla den höga kunskapsnivån är det viktigt att alla samhällsklasser har möjlighet till högre utbildning. Det är här tillgången till studentbostäder kommer in. Ingen ska behöva tacka nej till en utbildningsplats för att de inte har möjlighet att få en bostad. I Stockholm finns idag 100 000 studenter men bara 11 000 studentbostäder, det går nio studenter per studentbostad. Om Sverige ska kunna stå sig i internationell ranking när lärosäten jämförs måste tillgången till studentbostäder högt upp på den politiska agendan.

Sverige har under lång tid haft som strategi att i kristider ska medborgarna utbilda sig, så att de sedan står redo och mer attraktiva när konjunkturen vänder. Vi kunde under hösten se att söktrycket till lärosäten där Studentbostäder i Sverige är etablerade ökade. När jag tittar på vår största målgrupp som är unga vuxna mellan 19 och 26 år, ser vi att befolkningsgruppen kommer öka med 100 000 personer inom de närmaste 10 åren. Läger vi till att fler i gruppen procentuellt utbildar sig, blir det en stor ökning framöver. Fler studentbostäder behöver byggas!

Coronapandemin har påverkat studenterna och deras vardag. Undervisningen har stundtals under 2020 skett helt på distans. Vanligtvis är studietiden en tid då många finner vänner för livet, upptäcker nytt och vidgar sina vyer.

Studentbostäder i Sverige är medvetna om studenternas utmaningar i vardagen men är samtidigt redo för möjligheterna – och bygger bostäder som möter dem.

2020 har varit ett intensivt och händelserikt år för Studentbostäder i Sverige. Genom ett samgående med det noterade bolaget Prime Living så blev Studentbostäder i Sverige noterat på Nasdaq First North Growth Market i december 2020. I samband med noteringen upprättades en tydlig handlingsplan och vi har sedan dess betat av punkt efter punkt. Vi har arbetat hårt med att ta fram en plan för att färdigställa Prime Livings tidigare påbörjade projekt i Stockholm och Malmö. Arbetet beräknas vara klart under det första halvåret 2021. Dessutom har vi arbetat med att renodla bolagets aktiestruktur vilket verkställdes under det första kvartalet 2021.

Studentbostäder i Sverige vill genom boendet kunna påverka studenternas liv och har därför en kontinuerlig och aktiv dialog med bland annat Sveriges förenade studentkårer (SFS). En annan viktig nyckel är att vi arbetar för långsiktiga partnerskap med kommuner och lärosäten för att möta det växande behovet av studentbostäder. Vi värnar om en god relation med både kommuner och lärosäten och vår förhoppning är att de ser oss som en stark, tillförlitlig och delaktig samhällsbyggare och aktör.

I Spånga, norr om Stockholm, arbetar Studentbostäder i Sverige med att ta fram en ny studentbostadsprodukt. Här utvecklar vi studentlägenheter med eget kök men med gemensamma sociala ytor. Vi tror på konceptet där den egna lägenheten är lite mindre och där de gemensamma ytorna möjliggör mer socialt umgänge och gemenskap.



“

Att investera i SBS,
är att investera
i Sveriges framtid.

Vi ser framför oss att vår nya studentbostadsprodukt påminner lite om ett hotell i sin utformning. I utomhusmiljön kommer vi att bygga utomhus-gym för att främja rörelse och bättre hälsa. Och dessutom bidra till mer gemenskap. Det är viktigt och något vi gärna vill bidra till i alla våra bostadsområden. Vi ser det som en del av vårt arbete med social hållbarhet. Vårt samarbete med Läxhjälpen är ytterligare ett exempel på hur vi arbetar med området. Läs gärna mer om vårt samarbete på sidorna 42-43.

Studentbostäder i Sverige har under 2020 inlett ett omfattande program i syfte att förädla värdet av vårt nuvarande fastighetsbestånd. Förädlingsobjekten kan innebära rivning av gamla byggnader av lägre teknisk kvalitet där det inte är möjligt att öka exploateringen utan där det ibland är bättre att ersätta med större, högkvalitativa byggnader. Vi ser detta som hållbart ur två perspektiv, dels så tar vi ingen ny mark i anspråk utan vi nyttjar befintligt exploaterad mark och dels så får de nya byggnaderna en mycket bättre energiförbrukning med grön energi. I denna förändring har vi möjlighet att ta del av energistödet.

När vi bildade Studentbostäder i Sverige 2018 hade vi en fastighetsportfölj med ett fastighetsvärde om cirka

900 MSEK. När vi stängde böckerna för 2020 fanns vi på 13 orter runt om i Sverige med ett fastighetsvärde om 3,6 MDSEK. Vi har även byggt upp en projektportfölj om över 2 200 bostäder. Det är en fantastisk tillväxtresa. Detta har vi lyckats med på kort tid och jag vill passa på att tacka alla medarbetare som har gjort det möjligt.

Avslutningsvis vill jag gärna berätta lite om inledningen av 2021. Den nya organisationen efter samgåendet är nu på plats och vi ser fram emot att ta stora kliv framåt tillsammans. Vi står redo för fortsatt tillväxt 2021 och för att fortsätta bygga för Nordens framtid.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Sverige

Affärsmodell

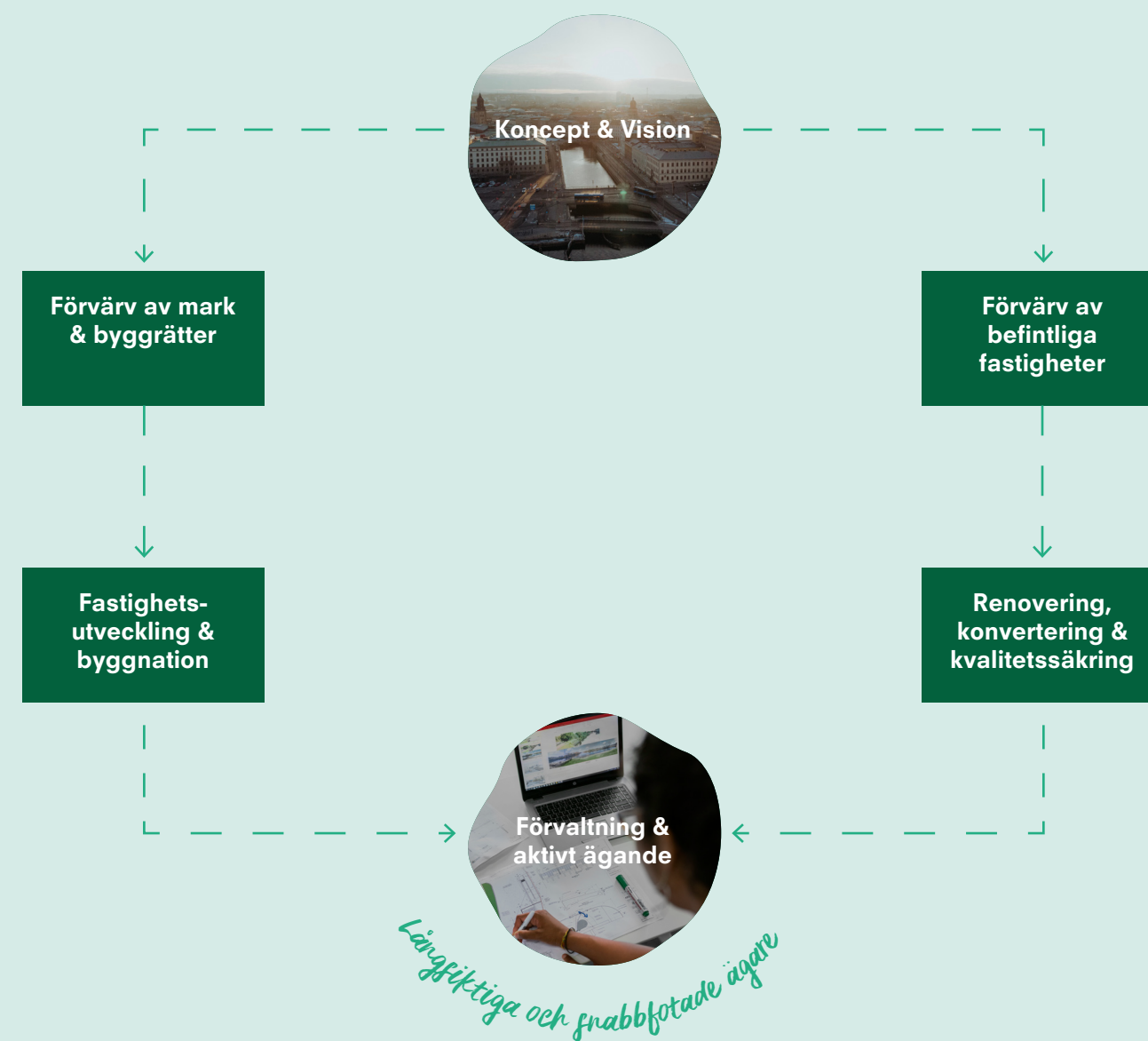
Vi utgår alltid från att förbättra studenternas vardag genom ett bättre boende

Studentbostäder i Sveriges strategi är i huvudsak utveckling och förvärv av kostnadseffektiva studentbostäder i svenska universitets- och högskolestäder. Den löpande förvaltningen leds och styrs i egen regi av Studentbostäder i Sverige, eller outsourcat på mindre etableringsorter. Utöver studentbostäder kan bostäder även erbjudas för andra ändamål där små, yteffektiva bostäder behövs för kortare eller medellånga behov, såsom företagsbostäder eller trygghetsboende.

Studentbostäder i Sverige har som ambition att bygga attraktiva bostäder där studenter ska trivas och må bra, och som möter de specifika behov som studenter har. Detta för att få nöjda hyresgäster som vill bo i våra fastigheter under hela sin

studietid. Bolagets uppskattade koncept har exempelvis möjliggjort en högre generell hyresnivå för dess studentlägenheter i Luleå än för övriga studentbostäder på orten.

Bolaget har som ambition att växa på de orter där efterfrågan på studentbostäder är störst. I de städer Studentbostäder i Sverige bedömer som intressanta är ambitionen att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten.



Finansiella och operationella mål

Vi ska bli Nordens ledande studentbostadsbolag

Styrelsen i Studentbostäder i Sverige presenterade den 9 december 2020 nya finansiella och operationella mål. Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj består av över 4 200 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK. Bolaget är idag rikstäckande på den svenska marknaden.

FINANSIELLA MÅL

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Generera tillväxt i substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger.
- Belåningsgrad om maximalt 70 procent av marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.
- Soliditet om minst 25 procent.

OPERATIONELLA MÅL

- Produktionsstarta i genomsnitt 700 – 1 000 studentbostäder per år över en femårsperiod.
- Vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 studentbostäder.

Intjäningsförmåga

Tabellerna nedan presenterar aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2020. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos över de kommande 12 månaderna, ej heller med utfallet de senaste 12 månaderna. Det är istället att betrakta som en presumtiv ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga på årsbasis.

Intjäningsförmågan tar inte hänsyn till utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, eventuella förvärv eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fast-

ighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Nedan presenteras två versioner av Studentbostäder i Sveriges intjäningsförmåga. Tabellen till vänster presenterar Bolagets intjäningsförmåga per den 31 december 2020, och tabellen till höger presenterar Bolagets intjäningsförmåga justerad för projekt i produktion. Med projekt i produktion avses 209 studentbostäder i Stockholm och 548 studentbostäder i Malmö som förväntas slutföras under 2021.

	Intjäningsförmåga, MSEK		Intjäningsförmåga inkl. projekt i produktion, MSEK
Hyresvärde	224,9	Hyresvärde	224,9
Vakans	-23,7	Vakans	-2,2
Hyresintäkter	201,2	Hyresintäkter	222,7
Fastighetskostnader	-74,9	Fastighetskostnader	-74,9
Fastighetsskatt	-3,5	Fastighetsskatt	-3,5
Driftsresultat	122,8	Driftsresultat	144,3
Central administration	-26,8	Central administration	-26,8
Räntenetto	-48,8	Räntenetto	-48,8
Förvaltningsresultat	47,2	Förvaltningsresultat	68,7

Nyckeltal

Nyckeltal 2020

4 251

Studentbostäder

~3,6 MDSEK

Fastighetsvärde

~2 200

Lägenheter i projektportföljen

150,5 MSEK

Koncernens intäkter

Fastighets- och projektrelaterade nyckeltal	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Intäkter, MSEK	150,5	102,3	46,6	40,5
Driftresultat, MSEK	75,5	53,3	21,9	22,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, MSEK	87,7	74,7	6,2	5,5
Periodens resultat efter skatt, MSEK	90,7	73,7	9,9	13,6
Uthyrningsgrad, %	89	97	89	97
Överskottsgrad fastigheter, %	50	52	47	56
Marknadsvärde, MSEK	3 563	2 091	3 563	2 091
Uthyrningsbar area, kvm	120 959	86 644	120 959	86 644
Marknadsvärde, SEK/kvm färdigställda fastigheter	26 202	24 133	26 202	24 133
Lägenheter, antal	4 251	2 900	4 251	2 900
Lägenheter i projektportfölj, antal	2 216	460	2 216	460
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga, MSEK	224,9	149,2	224,9	149,2
Driftresultat enligt intjäningsförmåga, MSEK	112,8	98,5	112,8	98,5

Finansiella nyckeltal	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Balansomslutning, MSEK	3 921,0	2 153,9	3 921,0	2 153,9
Eget kapital, MSEK	1 535,2	571,0	1 535,2	571,0
Soliditet, %	39	27	39	27
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	2,1	1,9	2,6	2,1
Belåningsgrad totalt koncernen, %	59	70	59	70
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,31	1,95	2,31	1,95
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	2,05	1,74	2,05	1,74
Räntebindning lån kreditinstitut, år	1,7	1,7	1,7	1,7
Kapitalbindning lån kreditinstitut, år	1,9	2,6	1,9	2,6

Aktierelaterade nyckeltal	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Eget kapital per aktie, SEK	0,09	274,26	0,09	274,26
Substansvärde NAV, per aktie, SEK	0,09	282,1	0,09	282,1
Totalt antal utestående stamaktier	46 817 515	2 082 154	46 817 515	2 082 154
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	5 408 592	e.t.	5 408 592	e.t.
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	17 167 391 493	e.t.	17 167 391 493	e.t.

Personalrelaterade nyckeltal	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Antal anställda vid periodens utgång	28	1	28	1
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	27,8	1,0	27,8	1,0

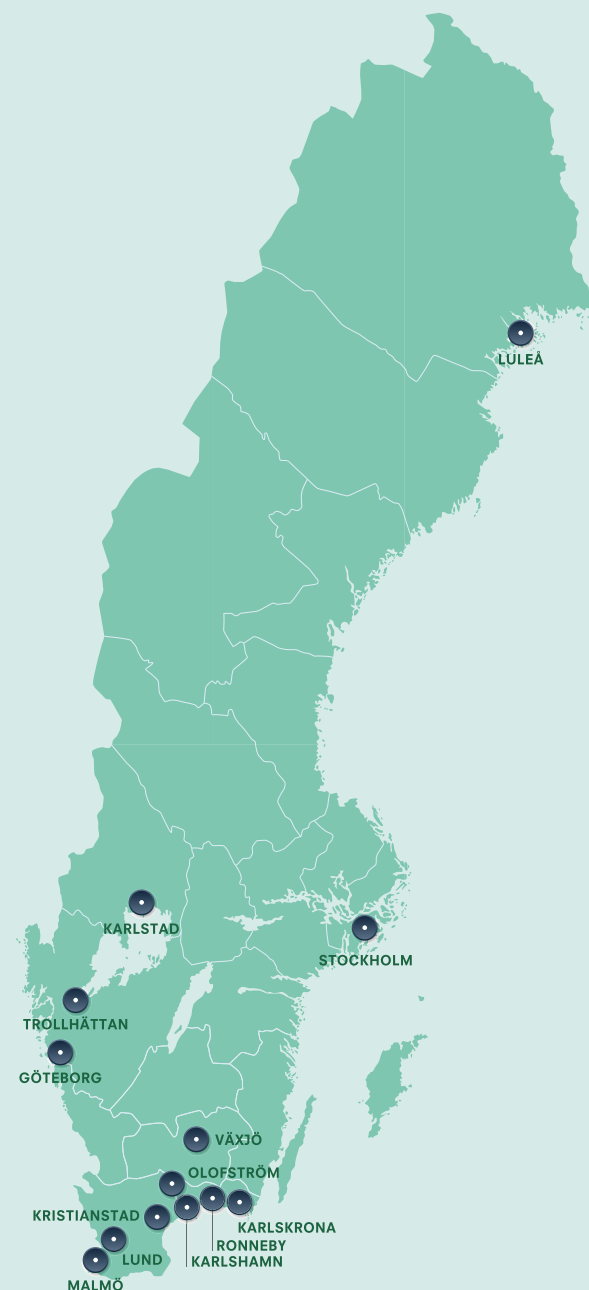
1. I rapporten ingår utfallet januari-december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt perioden fr om förvärvstillfället för koncernen för fd Prime Living AB, det vill säga december 2020.
2. I utfallet ingår endast koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.
3. I periodens utfall ingår koncernen för fd Prime Living AB from förvärvstillfället, det vill säga december 2020.

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Sverige har fastigheter över hela Sverige, med en särskild tyngd på större studieorter, som Stockholm, Göteborg och Lund. Många av dessa orter är rödlistade av Sveriges Förenade Studentkårer, där behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är som störst.

Genom att finnas över hela landet kan vi erbjuda samma goda boende till fler, och bidra till ett bättre studentliv för alla Sveriges studenter.

NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



Stad	Nuvarande antal lägenheter	Projektportfölj, antal lägenheter	Totalt
Luleå	1 435	0	1 435
Stockholm	291 ¹	944	1 235
Malmö	548 ²	0	548
Ronneby	402	0	402
Göteborg	364	0	364
Lund	286	198	484
Karlstad	281	234	515
Karlskrona	234	150	384
Kristianstad	184	323	507
Trollhättan	144	226	370
Växjö	72	141	213
Olofström	7	0	7
Karlshamn	3	0	3
Totalt	4 251	2 216	6 467

1. Inklusive pågående 209 st.
2. Inklusive pågående 548 st.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Byggår	Antal lägenheter	BOA
Förvaltningsfastigheter				
Göteborg	Lindholmen 6:9 (del av) ¹	2017	156	4 056
Göteborg	Tynnered 761:733 ¹	2016	208	4 960
Karlshamn	Asarum 51:7	2004	3	285
Karlshamn	Löjan 1	e.t.	e.t.	e.t.
Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Karlstad	Freja 14	2004	93	2 054
Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 388
Karlstad	Mungigan 1	2010	58	1 970
Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Kristianstad	Kaptenen 1	2004	14	464
Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Luleå	Bergviken 5:38	2011, 2012, 2016	331	8 674
Luleå	Porsön 1:425	1994	56	2 787
Luleå	Porsön 1:427	1996	108	2 992
Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 786
Luleå	Porsön 1:431	2001, 2020	225	6 477
Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Luleå	Porsön 1:437	2016, 2017	291	8 506
Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Lund	Studentkåren 4 ¹	2013	200	4 400
Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 736
Malmö	Träpanelen 6	2014	84	1 944
Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Ronneby	Ronneby 25:19	1996	96	3 089
Ronneby	Ronneby 25:22	1990	62	3 047
Ronneby	Ronneby 25:23	2000	105	3 259
Ronneby	Ronneby 25:36	1998	86	2 289
Ronneby	Ronneby 25:37	2001	53	1 006
Stockholm	Ferdinand 8	2018	291	8 004
Trollhättan	Kuratorn 2	2009	144	4 488
Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Totalt			4 251	120 959

1. Arrende med temporärt bygglov.

Projektportfölj

Kommun	Projektname	Status	Antal lägenheter	Detaljplan väntas klar	Planerad Produktionsstart	Planerat Färdigställande
Karlstad	Mungigan & Munspelet	Bygglovsskede	234	2020 (detaljplan klar)	2021	2023
Stockholm	Ferdinand 14, 15	Bygglovsskede	944	Klar	2021	2022-2024
Göteborg	Ramberget ¹	Bygglov upphävt	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.
Trollhättan	Kuratorn	Detaljplanskede	226	2021	2021	2024
Karlskrona	Grenadjären	Detaljplanskede	150	2021	2022	2023
Lund	Stråken	Detaljplanskede	198	2022	2022	2023
Växjö	Utfarten	Detaljplanskede	141	2023	2023	2024
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	323	2024	2024	2025
Totalt			2 216			

1. Temporärt bygglov, arrende, pågående tvist.

Mellqvistgatan 7
Karlstad



Tidslinje

Vår tillväxtresa har bara börjat!



Aktien

Renodling

Studentbostäder i Sverige har per rapportdagen tre aktieslag - stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Stamaktierna och preferensaktierna av serie C var per rapportdagen upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. En extra bolagsstämma i februari 2021 beslutade om sammanläggning av aktieslagen varefter Studentbostäder i Sverige endast kommer att ha ett aktieslag. Sammanläggningen av aktieslagen genomfördes i mars 2021 då det även genomfördes en så kallad omvänd split så att 100 aktier sammanlades till en (1) aktie. Det totala antalet aktier efter sammanläggningen uppgår till 172 196 176 stamaktier.

Aktieslag	Antal	ISIN
Stamaktier	46 817 515	SE0006422309
Preferensaktier av serie B	5 408 592	SE0006422317
Preferensaktier av serie C	17 167 391 493	SE0013647054

STUDENTBOSTÄDER I SVERIGES UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Sverige kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

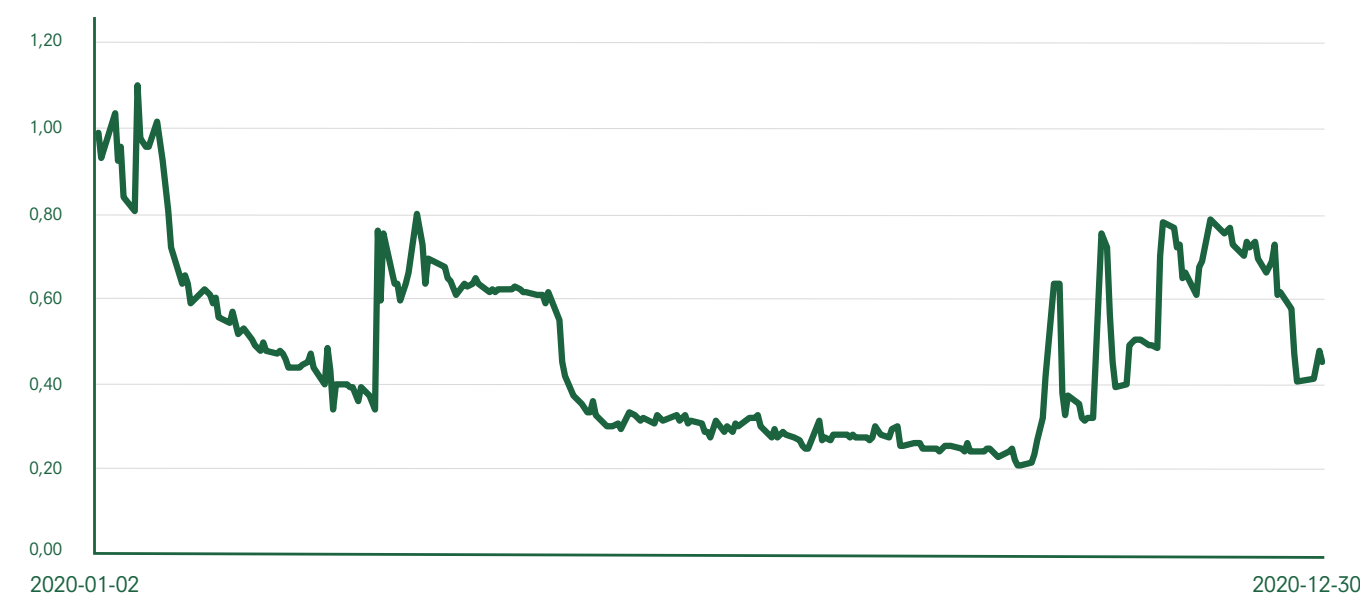
AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier, serie B	Preferensaktier, serie C	Totalt antal aktier	Antal aktier, %	Röster, antal	Röster, %
Aktiebolaget Fastator (publ)		1 561 265	3 538 452 789	3 540 014 054	20,6	3 538 608 916	20,6
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ²		2 182 116	3 367 287 630	3 369 469 746	19,6	3 367 505 842	19,6
Euroclear Bank S.A./N.V.	100 000		2 774 851 597	2 774 951 597	16,1	2 774 951 597	16,1
Amasten ¹		960 789	2 136 225 862	2 137 186 651	12,4	2 136 321 941	12,4
SEB AB, Luxembourg Branch	157 169		421 280 128	421 437 297	2,5	421 437 297	2,5
Älvstranden I Karlstad AB		186 800	359 727 530	359 914 330	2,1	359 746 210	2,1
JRS Asset Management AB Client Account	4 230 988		327 439 790	331 670 778	1,9	331 670 778	1,9
Avanza Pension	8 262 189	8 107	300 114 649	308 384 945	1,8	308 377 649	1,8
Clearstream Banking S.A.			208 365 711	208 365 711	1,2	208 365 711	1,2
JP Morgan Chase Bank N.A.			190 000 000	190 000 000	1,1	190 000 000	1,1
LGT Bank Ltd			173 540 000	173 540 000	1,0	173 540 000	1,0
Övriga	34 067 169	509 515	3 370 105 807	3 404 682 491	19,8	3 404 223 928	19,8
Totalt	46 817 515	5 408 592	17 167 391 493	17 219 617 600	100,0 %	17 214 749 867	100,0%

1. Amasten Bostäder AB och Amasten Fastighets AB.
2. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Samhäll Majorna AB.

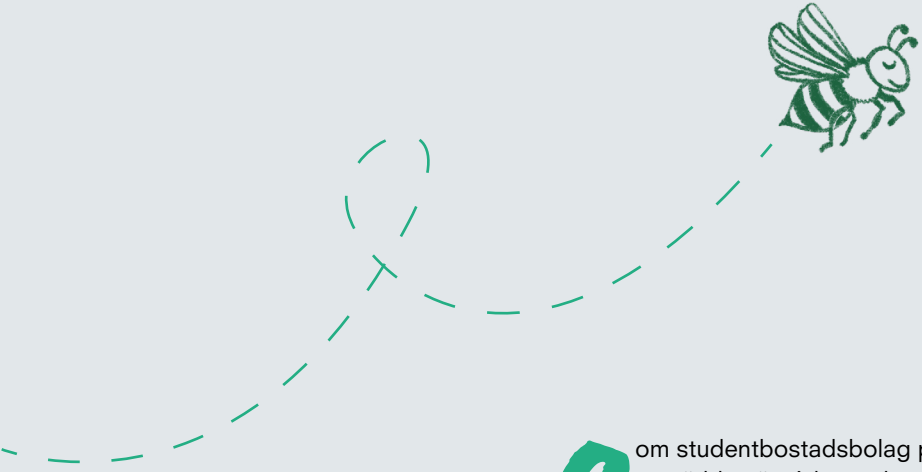
AKTIEKURS

STAMAKTIEN KURSUTVECKLING, SEK



Hållbarhet

Med utgångspunkt i våra värderingar ansvar, öppenhet och nytänkande har Studentbostäder i Sverige ambitionen att utveckla ett unikt hållbarhetsarbete i branschen. Genom att arbeta integrerat med hållbarhet och samhällsengagemang skapar vi värde i alla led.



Som studentbostadsbolag påverkar vi vår omvärld, människor och miljö. Därför ställer vi höga krav på oss själva och vår verksamhet att agera ansvarsfullt. Genom att alltid rikta vårt hållbarhetsarbete mot konkreta åtgärder i och kring våra fastigheter når vi bättre resultat över tid. Vi tar även ansvar och påverkar våra affärspartners och hyresgäster, som blivande beslutsfattare, genom att underlätta mer hållbara val och beteenden.

För oss är vår hållbarhetsstrategi och våra hållbarhetsmål nära förknippade med de övergripande affärsmålen och är därför en naturlig del av vår verksamhet och för alla oss som jobbar på Studentbostäder i Sverige. Vissa målsättningar och aktiviteter är i ett tidigt skede och påbörjade medan vi har jobbat med andra under en längre tid. Till grund för hållbarhetsarbetet finns även vår hållbarhetspolicy.

“

Vårt mål är att skapa framtidens studentboenden. Genom att arbeta integrerat med hållbarhet och samhällsengagemang skapar vi värde.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Sverige

Introduktion

För en hållbar
samhällsutveckling
med lokalt
engagemang som
skapar förändring



Vi ska äga, utveckla och förvalta studentbostäder på ett ansvarsfullt sätt och ta hänsyn till miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Med utgångspunkt i våra värderingar **ansvar**, **öppenhet** och **nyttänkande** har Studentbostäder i Sverige ambitionen att utveckla ett unikt hållbarhetsarbete i branschen.

Vårt hållbarhetsarbete börjar i våra affärsmål och strategiska fokusområden och omfattar bland annat frågor som omställning till mer hållbara energi- och bygglösningar, resurs- och materialeffektivitet, avfallshantering, nya boendeformer samt lokala samarbeten som bidrar till att skapa livskraftiga samhällen.

Ett miljömässigt ansvarstagande innebär att vi skapar de bästa förutsättningarna för oss själva, våra leverantörer och hyresgäster. Vi behöver agera miljömässigt hållbart i all vår verksamhet. Vi bygger i dag energieffektivt med ambitionen att nå lägsta möjliga inverkan på miljön.

Vårt sociala ansvar handlar om att vi agerar lokalt med stort engagemang som gör att vi blir en långsiktig och samhällsviktig aktör. Detta åstadkommer vi genom en tät och aktiv dialog med kommunerna, lärosäten, lokala partners och framförallt studenterna.

I flera områden där vi har fastigheter idag ser vi potential att nyttja marken på ett bättre sätt. För att kunna göra

detta planerar vi att successivt ersätta de befintliga bostäderna med fler nya bostäder.

Genom att bygga nytt i våra befintliga bostadsområden kan vi erbjuda lägenheter med högre kvalitet som är bättre anpassade för hyresgästernas behov och krav. Vi planerar bland annat att skapa uteplatser och fler sociala ytor och har ambitionen att även inkludera nya funktioner kring bostäderna, till exempel utomhus-gym eller ett café. På så sätt skapar vi en mer trivsamt och hälsosamt miljö för studenterna.

Att erbjuda ekonomiskt överkomliga bostäder är en viktig del i hållbarhetsagendan. Som bolag vill vi kunna erbjuda kvalitativa och attraktiva studentbostäder till ett rimligt pris. På så sätt blir bostäderna tillgängliga för fler. Ekonomisk hållbarhet handlar även för oss om att vi ska leva upp till våra uppsatta ekonomiska mål, säkerställa en god ekonomi och ta ansvar för ett långsiktigt ägande och en lönsam och kundnära utveckling och förvaltning.

Vår personal är det viktigaste vi har. För alla våra medarbetare vill vi skapa en trygg och samtidigt utvecklande atmosfär. Hos oss ska man även känna att vi har en trygg, säker och hälsosam arbetsplats. En annan viktig del handlar om att vara ett öppet och inkluderande företag.

Hållbarhetsstrategi

Fokusområden och målsättningar

Vårt hållbarhetsarbete delas in i tre delar och åtaganden. Från den enskilda studenten och hyresgäster till omvärlden och samhället i stort.

01



FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Vår drivkraft handlar om studenternas bästa och att bidra till ett bättre studentliv. Vi når dit genom att utveckla en trivsamt och kvalitativ boendemiljö som är prisvärd och som skapar gemenskap och välmående.

02



FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vår ambition är att skapa nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar, och utveckla studentbostäder som minskar klimatpåverkan under hela livscykeln. Vi har kontroll genom hela verksamheten för att minimera negativ påverkan på människor, miljö och naturresurser.

03



FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLS- UTVECKLING

Vi ska samverka och verka för en utveckling av samhället och främja en inkluderande och trivsamt miljö. Vi utvecklar bostadsområden i nära samarbete med Sveriges kommuner och lärosäten som bidrar till mer konkurrens- och livskraftiga samhällen.

01 FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Studenttiden är början på vuxenlivet, och på Studentbostäder i Sverige vill vi ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att man ska kunna välja den utbildning man drömt om. Därför vill vi finnas där studenterna finns genom hela studietiden. Vi utvecklar våra bostäder i ständig och nära dialog med högskolorna, universiteten och kommunen och framförallt med studenterna vilket gör att vi på ett bra sätt kan möta de behov och krav som finns.

Vi vill förbättra och förändra studenternas vardag genom boendet. Studenterna ska känna trivsel, gemenskap och trygghet, alla timmar på dygnet. Om man trivs så blir studielivet enklare. Vi bygger därför områden med bra gemensamma utrymmen (utifrån ett tydligt och enhetligt koncepttänk) som exempelvis utomhus-gym, närlivs och caféer nära bostaden. Det skapar småstadskänsla,

samhörighet och välbefinnande. Genom våra studentvärdar kan vi hjälpa till på plats, åtgärda felanmälningar, visa lägenheter och ge personlig information.

Att erbjuda attraktiva och kvalitativa studentbostäder till ett rimligt pris är en viktig del i vår hållbarhetsagenda. På så sätt blir bostäderna tillgängliga för fler, i hela Sverige. Man kan även samla sina köpoäng via HomeQ vilket är bra när studenterna eventuellt flyttar till en ny stad och vill byta boende.

Målet är att våra bostäder ska utvecklas med ett helhetstänk och som en förlängning av campusområdet och studentlivet. Med nytänkande och smart arkitektur kan vi idag i större utsträckning erbjuda lite mindre, men mer yteffektiva lägenheter, som även har ett eget kök vilket efterfrågas i större utsträckning bland Sveriges studenter.

FOKUSOMRÅDEN

- Hälsa och välmående hos våra hyresgäster.
- Aktiviteter och lösningar som främjar möten, skapar trygghet och granngemenskap.
- Utveckling av attraktiva bostadsområden som en förlängning av campus.
- Öka andelen utomhus-gym.
- Öka antalet studentvärdar i de större städer där vi finns.
- Utveckla nya yteffektiva boendekoncept.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Nöjdhetsundersökning genomförs under året och följs upp.
- Trygghetssäkra bostadsområden kontinuerligt i samråd med kommun och universitet/högskola.
- Vid planering av bostäderna försetta uppmontra boende till hållbart resande. Ta cykeln framför bilen och därför placerar vi cykelställ strategiskt.
- När vi bygger nytt ger vi våra hyresgäster möjligheter att kunna miljösortera samtliga fraktioner i samtliga områden.
- Utveckla vår digitala förvaltning och hyressystem för att göra det inflyttning och utflyttning ännu smidigare. Det ska vara enkelt att bo hos oss.



02 FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vi bedriver ett långsiktigt och ansvarsfullt miljöarbete genom hela kedjan - i vår utveckling, förvaltning och i byggandet av nya studentbostäder som syftar till att överträffa våra hållbarhetskrav i alla våra bostäder. Både gällande material- och leverantörskrav.

Vår ambition är att alltid säkra en lång livslängd på de bostäder som vi äger, utvecklar och förvaltar och alltid sträva efter en så minimal miljöpåverkan som möjligt. All nyproduktion certifieras enligt Sweden Green Building Councils standard eller motsvarande, vilket bland annat innebär att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare (vid ombyggnation) eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (vid nybyggnation). Ett annat exempel är när vi gör större renoveringar, vilket i flera fall resulterat i en minskad energiförbrukning på minst 30 procent jämfört med före renoveringen.

Vi ska även öka andelen el från förnybara energikällor i alla projekt. Utvalda fastigheter inom kategorin nybyggnation har börjat installera solpaneler.

Med digitala lösningar och smarta innovationer kan vi minska vår klimatpåverkan under hela byggnadens livscykeln genom att optimera processen som leder till mindre resursanvändning.

Vi hittar ständigt på nya lösningar och smart arkitektur som gör att vi kan erbjuda olika typer av boendeformer och erbjuda mer yteffektiva lägenheter. Vi ska alltid sträva efter att skapa en boendemiljö som ger förutsättningar för hållbara val och som främjar klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster gällande vattenanvändning, energiförbrukning, avfall och återvinning.

FOKUSOMRÅDEN

- Energi- och klimateffektivt byggande.
- Cirkularitet och resurseffektivitet.
- Resursutnyttjande och nya boendeformer.
- Främja klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Låg energianvändning. Det innebär att våra nybyggnadsprojekt maximalt får medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av det krav som ställs i Boverkets Byggregler.

- För nyproduktionen ställer vi även krav att vi ska kunna certifiera byggnaderna enligt Green Building eller motsvarande.
- Öka återvinningsgraden genom information och påverkan hyresgäster.
- Minska vattenanvändning, energiförbrukning genom påverkan hyresgäster. Vi planerar utföra nybyggnation med IMD vilket innebär att hyresgästerna blir medvetna om sin förbrukning av varmvatten och el i bostaden.
- Materialkrav/Leverantörskrav. Materialvalen ska vara hållbara med lång livslängd och kvalitet.
- Öka andelen el från förnybara energikällor.
- Byggprocessen på plats ska ske effektivt och så mycket arbete som går att förbereda/bygga in omhus innan uppmuntras. Det medverkar till att vi minskar risken för fuktskador.



03 FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLSUTVECKLING

Vi kan köpa befintliga fastigheter eller bygga nytt, själva eller tillsammans med kommunen. Oavsett är vårt fokus alltid att vara en långsiktig ägare.

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder, samt vara den givna samarbetspartnern för kommuner och lärosäten. Genom att ständigt ha örat mot marknaden och samverka med intressenter lokalt och långsiktigt säkerställer vi en bra dialog från början till slut. Och på längre sikt. Vi kan genom en god dialog anpassa oss och tidigt möta de specifika krav och förväntningar som finns från kommuner, lärosäten och studenterna.

Det finns en rådande studentbostadsbrist i de flesta svenska studieorter. På landets största studieorter;

Stockholm, Göteborg, Lund och Uppsala, är det brist på studentbostäder under hela året. Genom att erbjuda prisvärda och effektiva bostäder i attraktiva lägen fyller vi ett tydligt behov i samhället. Majoriteten av Studentbostäder i Sveriges färdigställda, pågående och planerade bostäder finns på orter med bostadsbrist.

Vi vill vara en inkluderande och jämställd arbetsgivare där alla medarbetare känner trivsel, engagemang och stolthet. Vår företagskultur kännetecknas av nytänkande och entreprenörskap där alla är med och vill bidra till helheten. Vi ska vara en attraktiv och trygg arbetsgivare som ser till att våra medarbetare ständigt utvecklas och når sin fulla potential. Det är viktigt för att vi ska kunna attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner och vår personal.

FOKUSOMRÅDEN

- Dialog med kommuner, lärosäten och andra viktiga lokala organisationer för att möta aktuella och lokala behov.
- Arbetsmiljö och säkerhet genom hela leverantörskedjan.
- Hälsa och välmående hos våra medarbetare.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Medarbetarundersökning genomförs under året och följs upp.
- Systematiskt kvalitets- och säkerhetsarbete genomförs kontinuerligt.

- Arbetsmiljöpolicy uppdateras och följs upp.
- Uppförandekod följs upp under året för både kunder och leverantörer. Vi ställer höga krav på att våra entreprenörer/leverantörer har god arbetsmiljö och arbetsklimat.
- Våra bostäder ska vara hållbara, ha god kvalitet och rimliga hyror. Där vi kan bygga vi med investeringsstöd vilket innebär hyror som fler kan betala.
- Vi ser gärna att byggbolagen tar in yngre studenter som får praktikplats under byggtiden. Kunskapsutvecklingen ska främjas inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.



Case – Läxhjälpen i Trollhättan

Samarbete för ökad gymnasiebehörighet

Förra läsåret var det 16 480 elever i Sverige som gick ut grundskolan utan behörighet till gymnasiet. I många städer finns det stora skillnader i resultat mellan skolorna och Trollhättan är inget undantag. Studentbostäder i Sverige stöttar därför stiftelsen Läxhjälpen inför att de under 2021 startar upp sin verksamhet i Trollhättan, för att fler högstadiel elever ska bli behöriga till gymnasiet.

Läxhjälpen har genom stöd från och samarbeten med företag, kommuner och skolor kunnat driva ett för elever gratis, resultatfokuserat och strukturerat Läxhjälpsprogram på skolor med lägre resultat än rikssnittet. Effekten av Läxhjälpsprogrammet är tydlig, efter drygt tio års tid har 80 procent av eleverna som genomgått programmet nått gymnasiebehörighet. Eleverna som deltar i Läxhjälpsprogrammet får läxhjälp sex timmar i veckan av anställda högskolestudenter.

– Med Läxhjälpen kan vi ge högstadiel elever ett högre självförtroende, en bättre studieteknik och goda förebilder. De här eleverna behöver extra hjälp och stöd som de inte alltid kan få hemma eller i skolan, säger Matilda Svensson, Operativ chef på Stiftelsen Läxhjälpen.

Trollhättan är en av de städer där skolresultaten ligger några procentenheter under det nationella genomsnittet när det gäller behörighet till gymnasiet. Läxhjälpen vill vända denna trend genom att ha en stark närvaro i Trollhättan – vilket samarbetet med Studentbostäder i Sverige möjliggjorde.

– Att klara gymnasiet är ett otroligt viktigt steg för att kunna forma sin egen framtid. Genom Läxhjälpen och detta samarbete skapas valmöjligheter som vi vill att unga i Trollhättan ska ha. Ett bättre studentliv kräver stöttning och resurser – med det här arbetet och vårt partnerskap ger vi det, menar Rebecka Eidenert, VD Studentbostäder i Sverige.

Att så få har gymnasiebehörighet påverkar förstås skolorna på många sätt. Idag har många skolor svåra utmaningar, bland annat med sociala problem och få behöriga lärare.

– Många av de elever som ligger i riskzonen med att inte klara av högstadiet tror inte att de kan klara studierna, men Läxhjälpsprogrammet bevisar dem motsatsen – de behöver någon som tror på dem, säger Matilda Svensson.

Sedan starten i Trollhättan i januari 2021 har både intresset och engagemanget från skolor och elever varit stort. Alla platser är fyllda och kölistan till Läxhjälpsprogrammet är lång. Under Coronapandemin har många



Stiftelsen Läxhjälpen är en icke vinstdrivande stiftelse som bedriver ett riktat och resultatfokuserat läxhjälpsprogram för högstadiel elever som riskerar att inte klara skolan, så att de når gymnasiebehörighet med självförtroende inför framtiden.

grundskolor varit stängda och genomfört distansundervisning, men vissa rektorer har valt att hålla sina skolor öppna enbart för Läxhjälpen – något som har underlättat mycket för eleverna som deltar.

– Vi startade upp Läxhjälpen i Trollhättan mitt i en pågående pandemi och trots omständigheterna så har engagemanget från skolor och elever varit väldigt lyckat. Vi är otroligt nöjda med samarbetet med Studentbostäder i Sverige och planen framåt är att år 2025 ha 3 000 elever i vårt Läxhjälpsprogram, där vi behövs som mest. Det här samarbetet är ett bra steg på vägen, och vi hoppas få in fler samarbetspartners framöver som kan fortsätta stötta Läxhjälpens resa, avslutar Matilda Svensson.

Partnerskapet är ett sätt för Studentbostäder i Sverige att bidra till en ökad social hållbarhet och integration i Trollhättan. Rebecka Eidenert avslutar med att berätta vad som driver bolaget att stötta lokala initiativ och samhällsfrågor.

– För oss är det viktigt att även engagera oss i frågor som ligger utanför bostaden. Att unga får bättre möjligheter att klara av sin skolgång kommer att ha en positiv effekt på samhället i stort. Vi vill därför se att fler elever går vidare till gymnasiet och slutligen även till en eftergymnasialutbildning. Då krävs också fler studentboenden på alla studieorter – något som vi aktivt arbetar för i våra expansionsplaner, avslutar Rebecka Eidenert.

Case – Luleå

Hyresgästerna i Luleå delar upplevelse av boende och studentliv

Luleå är hem för många studenter med närhet till bland annat Skandinavien nordligaste tekniska högskola – Luleå tekniska universitet. Studentbostäder i Sverige har en stark närvaro i staden och har intervjuat ett par hyresgäster för att få en insyn i studenternas vardag och boende. Hur är det att bo i en lägenhet från Studentbostäder i Sverige och hur trivs studenterna?

Under början av året skickade Studentbostäder i Sverige ut en enkätundersökning till alla hyresgäster, där de fick dela hur de trivdes i sin bostad och med studentlivet. Alla deltagare ombads även inkludera porträttbild samt inredningsbilder från bostaden. Som tack för insatsen erbjöds presentkort på ICA – ett mycket uppskattat bidrag till den ofta skrala studentbudgeten.

Många av bidragen kom från studenter boende i Luleå, vilket är den största andelen bostäder i Studentbostäder i Sveriges portfölj, med hela 1 435 studentlägenheter.

Förutom att Luleå tekniska universitet är ett högteknologiskt näste som genomsyras av innovation och teknik, finns det mycket att se och uppleva i staden. Bland annat kan invånarna upptäcka snökonst i stadsparken och promenader på havsis.

Vi frågade studenterna hur livet är som student och hur de trivs hos Studentbostäder i Sverige, i Norrbottens pärla Luleå.



Dovile Berardi

23 år och studerar till Fastighetsmäklare vid Luleå tekniska universitet.

– Livet som student är väldigt roligt men också lite kämpigt, det är viktigt att planera så man kan göra alla roligheter (med Coronaavstånd såklart) och samtidigt fokusera på plagget! Att bo hos Studentbostäder i Sverige är väldigt trevligt och framförallt smidigt i och med det digitala bokningssystemet för vardagliga sysslor som att tvätta etc. Alla i bostadsområdet är väldigt trevliga och bidrar med en trevlig stämning i området, berättar Dovile.



Ludvig Jönsson

22 år och studerar till Brandingenjör vid Luleå tekniska universitet.

– Livet som student är fantastiskt, att plugga något som man är intresserad av samtidigt som man träffar nytt inspirerande folk och vänner för livet! Att bo hos Studentbostäder i Sverige är säkert, tryggt och flexibelt. Uppstår problem finns alltid folk att vända sig till, berättar Ludvig.



Sofia Jonsson

20 år och studerar till Civilingenjör i Datateknik vid Luleå tekniska universitet.

– Livet som student här är aldrig tråkigt, det finns studentföreningar för allt mellan himmel och jord! Det bästa är att det verkligen finns någonting för alla och möjligheten att testa någonting nytt finns alltid där. Vem skulle tro att jag som inbiten handbollsspelare skulle börja dansa social pardans? Inte jag i alla fall, den saken är klar! Att snabbt kunna ta sig hem efter en lång dag har alltid varit viktigt för mig, och det var bland annat därför jag valde Studentbostäder i Sverige som hyresvärd. Att bo i en lägenhet omgiven av andra studenter ger mig en känsla av samhörighet – och man är aldrig långt ifrån närmsta fest, berättar Sofia.

“

Vi är ett bra gäng som hela tiden vill framåt, det är en väldigt positiv anda och stämning. Studentbostäder i Sverige lyssnar på oss medarbetare och vi får vara delaktiga i mycket.

Marcus Pihl
Fastighetstekniker, Luleå



Hur är det att jobba på Studentbostäder i Sverige?

Jättebra – jag trivs enormt. Vi är ett bra gäng som hela tiden vill framåt, det är en väldigt positiv anda och stämning. Studentbostäder i Sverige lyssnar på oss medarbetare och vi får vara delaktiga i mycket. Det upplever vi bland annat genom våra gemensamma möten där det är högt i tak. Ledningen är hörsamma för det vi säger och kommunikationen funkar bra!

Hur är det att möta studenterna?

Trevligt, positivt och det är ytterst sällan som det uppstår någon form av diskussion. Det viktiga är att båda parter kan komma överens i en eventuell diskussion. Vi strävar alltid efter att vara smidiga och lösa problem på ett professionellt sätt.

Vad är det bästa med att jobba på Studentbostäder i Sverige?

Att känna att man får vara en del av en stor organisation som har vuxit snabbt på kort tid. Jag känner en tydlig delaktighet i det. Ett exempel på det är våra förvaltningsmöten men också våra större möten varje månad, med ledningen och övriga medarbetare i landet. Det är

givande att se hur kollegorna har det i de andra städerna, vi lär oss mycket av varandra. Vi får mycket information om vad som händer i bolaget utöver förvaltningsfrågor och tillgång till feedback.

Hur är kollegorna?

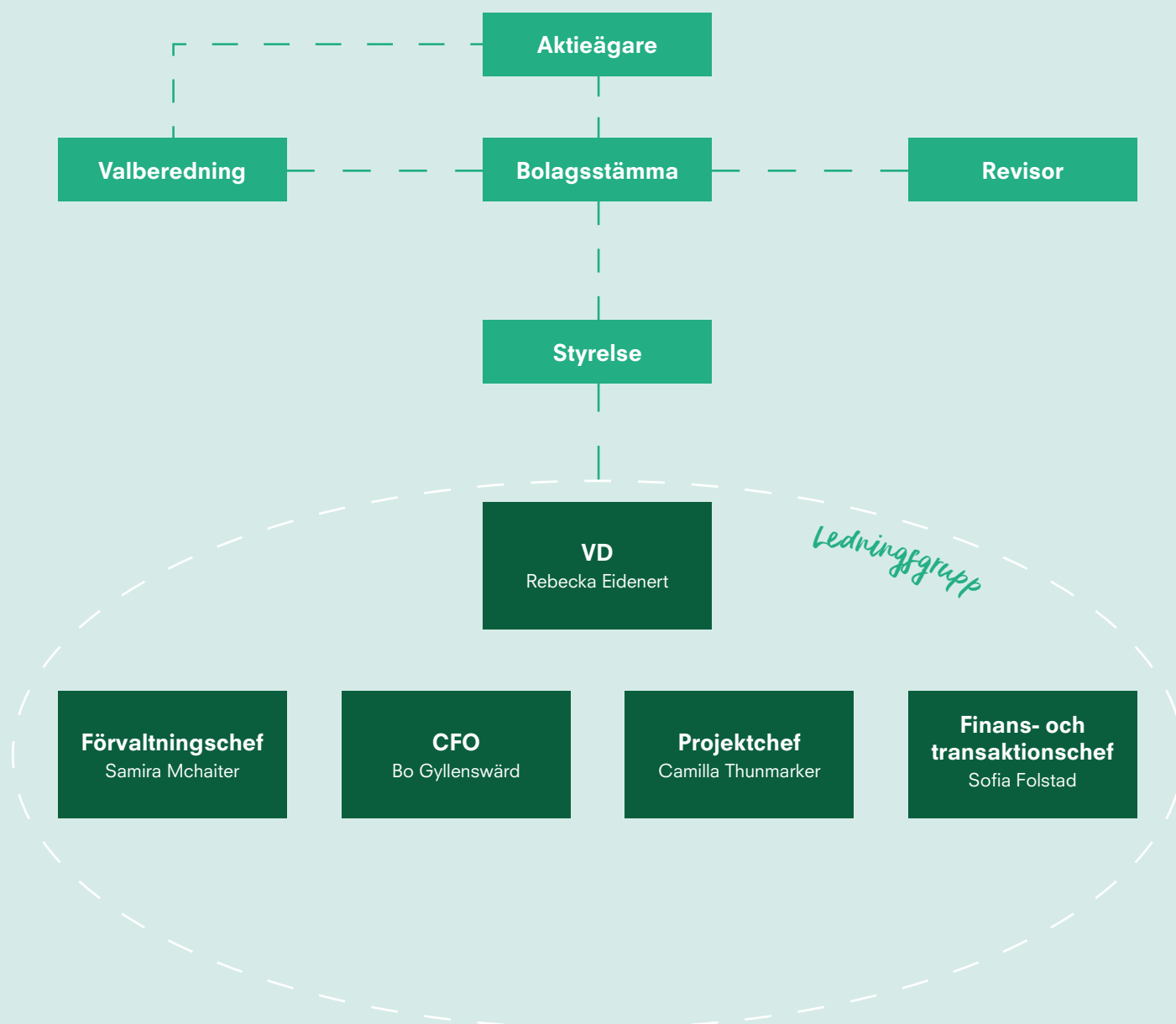
De är suveräna. Vi är ett blandat gäng och här i Luleå är vi lite äldre. Det funkar bra där vi delar erfarenheter med varandra. Det är en stor styrka att vi har mycket erfarenhet i bagaget med spetskompetenser inom olika områden.

Berätta om det dagliga arbetet?

Det är ju besiktning, service och underhåll av fastigheterna. En stor del av all service gör vi själva och använder därför inte underentreprenörer i så stor utsträckning. Vårt felanmälningsystem med Din Hyresvärd funkar bra och smidigt för både oss och hyresgästerna. Systemet är relativt nytt och vi jobbar därför kontinuerligt med förbättringsåtgärder tillsammans.

Slutligen är Studentbostäder i Sverige en rolig organisation att tillhöra. Bolaget vill hela tiden framåt och vill växa – det är fantastiskt roligt att vara med på den resan.

Bolagsstyrningsrapport



Styrelse, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Till grund för bolagsstyrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter vid Nasdaq First North Growth Market, samt andra tillämpliga lagar, regler, föreskrifter och interna regler (såsom exempelvis styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion till den verkställande direktören). Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Målet med Studentbostäder i Sveriges bolagsstyrning är att skapa värde genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande, som följer bolagets strategi och styr mot de av styrelsen och bolagsledningen uppsatta målen. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Studentbostäder i Sverige lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och Koden och redogör för Studentbostäder i Sveriges bolagsstyrning under 2020.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, d.v.s. framför allt aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokföringslagen och Koden.

AKTIEÄGARE

Studentbostäder i Sverige i Sverige AB (publ) hade per den 31 december 2020 3 051 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 17 219 617 600, varav 46 817 515 stamaktier, 5 408 592 preferensaktier av serie B och 17 167 391 493 preferensaktier av serie C.

Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2020 hade bolaget fyra aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), Aktiebolaget Fastator (publ), Phoenix Insurance Group Ltd och Amasten Fastighets AB (publ).

REGLER OM BOLAGSSTYRNING

Studentbostäder i Sveriges bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning som aktiebolagslagen, bokföringslagen och årsredovisningslagen och Koden samt noteringsavtalet med Nasdaq.

Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

BOLAGSORDNING

Studentbostäder i Sveriges bolagsordning fastställdes vid extra bolagsstämma den 12 februari 2021 och återfinns i sin helhet på www.sbsstudent.se.

Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska vara ett holdingbolag och förvalta värdehandlingar och lös egendom, äga och förvalta fastigheter i Norden samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Uppsala. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tio suppleanter och väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer, ersättning till styrelsen och revisorerna samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Årsstämman 2020 hölls den 30 juni 2020, där beslut bland annat fattades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, instruktion för utseende av valberedning, ändring av bolagets bolagsordning samt bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning. Som en följd av samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige hölls en extra bolagsstämma den 26 november 2020, där beslut bland annat fattades om ändring av bolagets bolagsordning, ny styrelse, riktad nyemission samt bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission. Vidare fattades vid extra bolagsstämma den 12 februari 2021 beslut om att omstämpla samtliga utestående preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C till stamaktier i bolaget samt att därefter sammanlägga samtliga aktier, varigenom 100 aktier sammanlades till en (1) aktie.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 30 juni 2020 antogs en instruktion för utseende av valberedningen inför årsstämman 2021. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna i bolaget baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september. Valberedningens ledamöter utsågs den 10 februari 2021, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 26 oktober 2020 om valberedningens sammansättning.

Valberedningen består av Ilija Batljan (utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)), Joachim Kuylenstierna (utsedd av Aktiebolaget Fastator (publ)), Bengt Kjell (ustedd av Amasten Fastighets AB (publ)) samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. Bengt Kjell är ordförande för valberedningen. I de fall en ledamot behöver ersättas ska den ägare som utsett ledamoten ha rätt att utse en ersättare. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Ytterligare information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på bolagets hemsida, www.sbsstudent.se.

STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst 10 suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Efter samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige hölls en extra bolagsstämma den 26 november 2020, där en ny styrelse utsågs. Den nya styrelsen, bestående av ledamöterna Karin Krook och Sven-Göran Svensson samt styrelseordförande Björn Rosengren, tillträdde den 8 december 2020. Dessförinnan bestod styrelsen av ledamöterna Jonas Andersson och Lars Wikström samt styrelseordförande Mikael Wandt.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Styrelseordföranden och den verkställande direktören har en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Styrelseordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete. Samtliga övriga styrelseledamöter ansvarar för styrelsens arbete i lika omfattning, såvida inte annat beslutas vid styrelsesammanträde eller följer av styrelsens arbetsordning.

Vid årsstämman den 30 juni 2020 liksom vid extra bolagsstämman den 26 november 2020 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen och inrättade styrelseutskott enligt följande fördelning:

- 240 000 SEK vardera till icke anställd styrelseledamot och 360 000 SEK till styrelseordförande förutsatt att denne inte är anställd;

- 10 000 SEK vardera till icke anställd ledamot av ersättningsutskottet och 20 000 SEK till ordförande av utskottet som samtidigt inte är anställd; och

- 20 000 SEK vardera till icke anställd ledamot av revisionsutskottet och 40 000 SEK till ordförande av utskottet som samtidigt inte är anställd.

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 8 i årsredovisningen för 2020.

Styrelsens arbete

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelsen och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och ska utöver konstituerande sammanträde efter årsstämman sammanträda minst fyra gånger årligen. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Under 2020 har styrelsen haft 49 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Styrelsen har även behandlat samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder i Sverige. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närståendetransaktioner.

I tabellen nedan redovisas styrelsens mötes närvaro under 2020, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som styrelseledamot.

Namn	Närvaro
Mikael Wandt ¹	47/47
Jonas Andersson ¹	47/47
Lars Wikström ¹	47/47
Björn Rosengren ²	2/2
Karin Krook ²	2/2
Sven-Göran Svensson ²	2/2

1. Avseende tidsperioden 1 januari 2020 till 8 december 2020.
2. Avseende tidsperioden 8 december 2020 till 31 december 2020.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande initierar en gång per år en utvärdering av styrelsens arbete. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet genom att inhämta styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att utveckla och effektivisera styrelsearbetet. Syftet är även att utvärdera vilken typ av frågor som styrelseledamöterna anser bör ges större utrymme och om det krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen på något område.

2020 års utvärdering har utförts genom muntliga diskussioner med bolagsledningen och övriga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Ersättningsutskott

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2020 samt vid det konstituerande styrelsemötet den 8 december 2020 prövade styrelsen frågan om inrättande av ett ersättningsutskott, men valde att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningar av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Styrelseledamot som ingår i bolagsledningen deltar dock inte i arbetet.

Revisionsutskott

Vid det konstituerande styrelsemötet i anslutning till årsstämman 2020 samt vid det konstituerande styrelsemötet den 8 december 2020 beslutade styrelsen att inte utse ett revisionsutskott och istället hantera dessa frågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innefattar bland annat att:

- övervaka bolagets finansiella rapportering;
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering;
- hålla sig informerad om revision av årsredovisningen och koncernredovisningen;
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller andra tjänster än revisionstjänster; och
- biträda vid upprättandet av förslag till bolagstämmans beslut av revisorsval.

Styrelsen har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i aktiebolagslagen, arbetsordningen för styrelsen och de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för bolagets bokföring och medelsförvaltning samt finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. Samtliga beslut om ersättningar och anställningsvillkor bör bolagets övriga personal fastställas av den verkställande direktören.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Den 8 december 2020 tillträdde Rebecka Eidenert som verkställande direktör, dessförinnan var Lars Wikström verkställande direktör i bolaget.

REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Revisorer utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2020 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor med Thijs Dirkse som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

INTERN KONTROLL

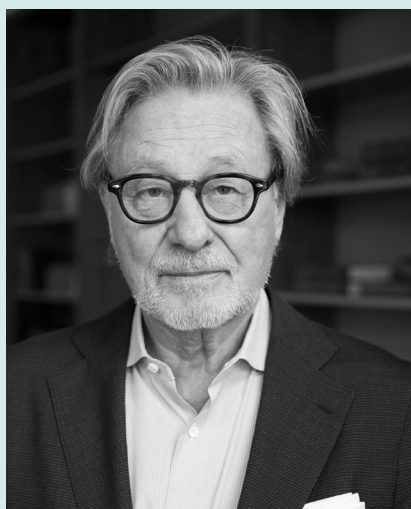
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. Den interna kontrollen omfattar bland annat kontroll av bolagets organisation, rapporteringsförfarande, analys av risker och övervakning av att lag och andra regelverk samt policys, principer och instruktioner efterlevs.

Styrelsen ansvarar för att övervaka bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, instruktionen för den ekonomiska rapporteringen, insider- och informationspolicys och kommunikationsriktlinjer. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med kvartalsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Studentbostäder i Sverige. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.



Styrelse



Björn Rosengren
Född 1942
Styrelseordförande sedan 2018



Karin Krook
Född 1972
Styrelseledamot sedan 2020



Sven-Göran Svensson
Född 1952
Styrelseledamot sedan 2018

Björn Rosengren

UTBILDNING: Gymnasieingenjör.

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR

(I URVAL): Styrelseordförande i Fastator, Offentliga Hus, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB. Tidigare näringsminister, rådgivare Kinneviksgruppen, landshövding och ordförande TCO.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020:

Antal indirekta och direkta aktier, 62 302 preferensaktier av serie B och 119 977 765 preferensaktier av serie C.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Ej oberoende i förhållande till bolaget eller i förhållande till större aktieägare.

Karin Krook

UTBILDNING: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och Esade, Escola superior d'administració i direcció d'empreses i Barcelona.

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR

(I URVAL): Arbetande styrelsemedlem Road Marking Equipment AB, Chief Commercial Officer och Head of Business Excellence Elite Hotels of Sweden och Country Manager The Coca-Cola Company.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020: -

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende

Sven-Göran Svensson

UTBILDNING: Jur. kand., Stockholms universitet.

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR

(I URVAL): tf VD Rikshem, förvaltningschef Rikshem, regionchef Vasakronan, vice vd och förvaltningschef AP Fastigheter.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020:

Antal indirekta och direkta aktier: 31 152 preferensaktier av serie B och 59 990 982 preferensaktier av serie C.

OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende

Ledning



Rebecka Eidenert
Född 1984
VD sedan 2018



Bo Gyllenswärd
CFO sedan 2018



Samira Mchaiter
Förvaltningschef sedan 2020



Camilla Thunmarker
Projektchef sedan 2019



Sofia Folstad
Finans- och transaktionschef sedan 2021

Rebecka Eidenert

UTBILDNING: Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

TIDIGARE BEFATTNINGAR (SENASTE 5 ÅREN): -

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020:

Antal indirekta och direkta aktier: 15 576 preferensaktier av serie B och 29 995 491 preferensaktier av serie C.

Bo Gyllenswärd

UTBILDNING: Civilekonom Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020: -

Samira Mchaiter

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020: -

Camilla Thunmarker

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik och design, KTH.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020: -

Sofia Folstad

UTBILDNING: Malmö Universitet och Lunds Universitet inom juridik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET PER DEN 31 DECEMBER 2020: -

02

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	58
Koncernens rapport över totalresultat	62
Koncernens rapport över finansiell ställning	64
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	66
Koncernens rapport över kassaflöden	67
Moderbolagets resultaträkning	68
Moderbolagets rapport över totalresultat	68
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	69
Moderbolagets förändring i eget kapital	70
Moderbolagets kassaflödesanalys	71
Tilläggsupplysningar	72
Revisionsberättelse	94

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Sverige AB (publ) 556715-7929 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

INLEDNING

Studentbostäder i Sverige AB (publ) (fd Prime Living AB (publ)) förvärvade i december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB). Förvärvet klassificeras som ett omvänt förvärv varför STUSAB AB anses vara förvärvare. I denna årsredovisning kommer därför STUSAB AB-koncernen redovisas som jämförelse.

Nedanstående tabell visar koncernen vid utgången av 2020 jämfört med den årsredovisning som Prime Living lämnade år 2019.

MSEK	2020	2019
Eget kapital	1 535,4	94,3
Värde förvaltningsfastigheter	3 563,2	1 230,9
Årets resultat	90,7	-421,5
Obligationslån och skulder till kreditinstitut	1 913,7	728,1

Mer information om förvärvet se "Kommentarer till Koncernens totalresultat" på sidan 63.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Sverige AB är ett bolag med ett rikstäckande bestånd av studentbostäder. Vid årsskiftet hade bolaget verksamhet på ett flertal orter bland annat Stockholm Malmö, Luleå, Karlstad, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö och Göteborg. Vid årsskiftet uppgick antalet förvaltade studentlägenheter till över 4 000. Bolaget har dessutom en projektportfölj som ger möjlighet till ytterligare över 2 200 studentlägenheter.

Omsättning, resultat och ställning (KSEK) (Koncernen)	2020 ¹	2019 ²	2018 ²
Intäkter	150 483	102 261	18 770
Förvaltningsresultat	33 427	19 112	-229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	87 660	74 682	0
Balansomslutning	3 921 005	2 153 918	924 837
Värde förvaltningsfastigheter	3 563 200	2 091 000	894 100
Likvida medel	296 298	45 683	3 941
Eget kapital	1 535 374	571 049	267 812
Räntebärande skulder	2 115 687	1 468 775	634 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	20 563	55 014	-3 391
Tillväxt i rörelseintäk	47,2 %	444,8 %	e. t.
Avkastning på eget kapital	8,6 %	17,6 %	e. t.
Soliditet	39 %	27 %	29 %
Belåningsgrad	59 %	70 %	71 %
Medelantal anställda	10	1	1

1. I utfallet ingår perioden januari - december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt utfallet fr om förvärvstillfället, dvs fr om december 2020 för koncernen fd Prime Living AB.

2. I jämförelsesiffrorna för tidigare år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Under oktober ingicks avtal om samgående mellan bolaget och Prime Living AB (publ) och det sammanslagna bolaget tog namnet Studentbostäder i Sverige. Samgåendet slutfördes i december.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i december nya finansiella och operationella mål samt en ny utdelningspolicy, se sidan 20 i denna rapport.
- Studentbostäder i Sverige lanserade under perioden en ny hemsida.
- I mitten av december genomförde Studentbostäder i Sverige en riktad nyemission om 250 MSEK genom emission av preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,09 SEK per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Studentbostäder i Sverige stärkte under början av året organisationen genom rekrytering av Sofia Folstad som ny finans- och transaktionschef.
- I februari publicerades valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021, bestående av Bengt Kjell, Ilija Batljan, Joachim Kuylentierna och Björn Rosengren med Bengt Kjell som valberedningens ordförande.
- En extra bolagsstämma i februari beslutade att omstämpla bolagets preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C till stamaktier, samt om en sammanläggning av samtliga aktier varigenom 100 aktier sammanläggs till en (1) aktie.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i februari att man ingått avtal om att förvärva en fastighet under uppförande i Jönköping med 349 studentbostäder med ett fastighets-

värde om 423 MSEK. Del av köpeskillingen erläggs i form av 700 000 000 preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,094 SEK per aktie.

- Studentbostäder i Sverige tecknade i februari entreprenadavtal om slutförande av projekten i Stockholm (Spånga) och Malmö. Enligt handlingsplanen kommer 209 lägenheter i Stockholm (Spånga) och 464 lägenheter i Malmö att vara slutförda så att studenter kan flytta in till sommaren.
- Bolaget tecknade i april 2021 avtal om att förvärva bolaget YOUTHL fastighet Ett Norrköping AB innehållandes tomträtten till fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping, där det planeras att uppföras över 200 bostäder.
- Studentbostäder i Sverige AB ingick i april 2021 avtal om att förvärva bolaget tomträtten Stockholm Akka 10. Fastigheten är belägen i Bromma nära Alviks tunnelbanestation och har ursprungligen nyttjats för studentboende men drivs idag som long-stay hotell och är fullt uthyrd till Forenom. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och består idag av 182 mindre lägenheter. Del av köpeskillingen erläggs i nyemitterade aktier.
- Studentbostäder i Sverige AB har ingått avtal med Gefion Group om att förvärva ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn, Danmark. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 21 217 kvm och förutom studentbostäder innehåller projektet kommersiella ytor för livsmedelsbutik, cafe, gym, förskola samt gemensamma ytor för studenterna. Projektet har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 175 MDKK, motsvarande cirka 1 600 MSEK.
- Studentbostäder i Sverige AB har givit Nordea Bank Abp, Pareto Securities AB och Swedbank AB i uppdrag att, i egenskap av "joint bookrunners", arrangera möten med obligationsinvestorer i syfte att undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda hållbara obligationer med en förväntad volym om 500 MSEK och med en löptid om 3 år.
- Studentbostäder i Sverige offentliggör finansiell information med uppdaterad intjäningsförmåga efter förvärv i Jönköping, Norrköping, Stockholm och Köpenhamn.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Se Definitioner på sidan 106.

HÅLLBARHET

Se separat Hållbarhetsrapport på sidan 32-43.

MARKNADSVÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Studentbostäder i Sverige AB redovisas sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per den 31 december 2020 uppgick till 3 563 185 (2 090 957) KSEK. Värderingarna har utförts av olika värderingsinstitut men huvudelen har värderats av Colliers International och Forum Fastighetsekonomi. Samtliga fastig-

heter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyre- och marknadssituation. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 13.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick till 150 483 (102 261) KSEK och förvaltningsresultatet till 33 427 (19 112) KSEK. Värderförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 87 660 (74 682) KSEK. Resultat efter skatt blev 90 698 (73 736) KSEK, se även sidan 68.

LIKVIDITET OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 1 535 374 (571 049) KSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 20 563 (55 014) KSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick under året till 79 580 (1 112 356) KSEK. Per den 31 december 2020 uppgick koncernens likviditet till 296 298 (45 683) KSEK och nettoskulden till 2 115 687 (1 468 775) KSEK, se även sidan 70.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och Styrelsen göra antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Detta avser främst förvaltningsfastigheter, projekt och avsättningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möte kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Studentbostäder i Sverige AB:s kortsiktiga betalningsförmåga. Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Studentbostäder i Sverige AB ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar. Per den 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till knappt tre år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 296,3 MSEK. Koncernens förfallostruktur av finansiella skulder framgår av not 22. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Kreditrisker

Genomgång av kundfordringar sker löpande enligt fastställt program. Kundfordringarna i balansräkningen innehåller inga risker utöver normal affärsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden flukturerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper delvis med rörlig ränta vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. För att minimera risken tecknas lånen på olika löptider med olika kreditgivare och även med bunden ränta. Se ytterligare not 22.

Uthyrningsgrad

Studentbostäder i Sveriges verksamhet kan påverkas av den covid19-pandemi som brutit ut. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Osäkerheten om skolors och universitets möjlighet att hålla öppet kan resultera i att nya kontrakt tecknas med eftersläpning med lägre uthyrningsgrad som följd. Bolagets bedömning är att det är av övergående natur men vi ser påverkan på vissa orter under kvartal 1 och 2 2021. Vanligtvis är risken låg för betydande vakanser, uthyrningsgraden kan dock framgent påverkas av konjunktur och politiska beslut.

Risk för fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om värdet på fastigheterna minskar med värdenedgång som följd kan det resultera i ett antal konsekvenser såsom brister i åtaganden i lånen, vilket i sin tur kan leda till att sådana lån accelereras innan de förfaller till betalning. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan också ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

Geografisk risk

Studentbostäder i Sverige AB:s fastighetsportfölj har en god geografisk spridning med studentbostäder på ett flertal orter bland annat Stockholm, Luleå, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö, Karlstad och Göteborg. Studentbostäder innebär en stabil intäktskälla med konjunkturutjämnande kvalitéer huvudsakligen till följd av att efterfrågan på utbildning tenderar i viss utsträckning öka vid konjunkturedgångar. Studentbostäder i Sverige AB:s fastighetsportfölj utgör sammanfattningsvis tillgångar där risken för värdenedgångar är relativt låg.

MILJÖPÅVERKAN

Studentbostäder i Sverige AB bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet.

VERKSAMHET I MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering samt finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 8 928 (0) KSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgift till -12 197 (-302 356) KSEK.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Stängningskursen den 31 december 2020 var 0,45 SEK för stamaktien och 0,09 SEK för preferensaktien av serie C. Preferensaktien av serie B var ej noterad. Börsvärdet för de noterade aktierna var cirka 1,57 MDSEK.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KSEK)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	482 241
Årets resultat	-12 197
	470 044

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras:

	470 044
	470 044

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.



Koncernens rapport över totalresultat

	Not	Koncernen	
		2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
KSEK			
Hysesintäkter	5	148 004	102 261
Övriga intäkter		2 479	-
Summa rörelsens intäkter		150 483	102 261
Fastighetskostnader	6, 8	-75 023	-48 989
Driftnetto	4, 8	75 460	53 272
Central administration	7, 8	-11 802	-13 325
Resultat före finansiella poster		63 658	39 947
Finansiella intäkter	9	-	5
Finansiella kostnader	10	-30 231	-20 840
Förvaltningsresultat		33 427	19 113
Värdeförändringar fastigheter	13	87 660	74 682
Värdeförändringar derivat	17, 22, 23	480	95
Resultat före skatt		121 567	93 889
Skatt	12	-30 869	-20 153
Årets resultat		90 698	73 736
KSEK		2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Periodens resultat		90 698	73 736
Summa totalresultat		90 698	73 736
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		90 691	73 736
Summa		90 691	73 736

Kommentar till koncernens rapport över totalresultat

INLEDNING

Med anledning av att Studentbostäder i Sverige AB (publ) (Fd Prime Living AB)s förvärv av STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB) anses vara ett omvänt förvärv så ingår STUSAB AB koncernen (fd Studentbostäder i Sverige AB) med 12 månader och Studentbostäder i Sverige AB (publ) (Fd Prime Living AB) koncernen med 1 månad i utfallet för 2020. Jämförelse uppgifterna för 2019 avser enbart STUSAB AB koncernen (fd Studentbostäder i Sverige AB).

INTÄKTER

Koncernens nettointäkter består av hyresintäkter. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 150 483 (102 261) KSEK en ökning från föregående år med 47 procent. Ökningen är främst hänförlig till beståndet i Luleå som tillträdde 2 september 2019 och därför bara ingår med 4 månader för 2019.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration uppgick till 75 023 (48 989) KSEK. Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförlig till förvärvet att Luleå beståndet. Driftnettot för perioden uppgick till 75 460 (53 272) KSEK, en ökning med 42 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för Central administration uppgick till 11 802 (13 325) KSEK. En minskning med 11 procent främst beroende på högre kostnader under 2019 för uppstart av bolaget.

FINANSIELLA KOSTNADER

Räntekostnaderna uppgick till 30 231 (20 835) KSEK, ökningen beror på tillkommande finansieringskostnader för Luleåförvärvet och dels på tillkommande räntekostnader i fd Prime Living beståndet.

Den genomsnittliga räntan var vid rapportdatumet 2,31 (1,95) procent inklusive effekt av räntederivat. Exklusive räntederivat uppgår snitträntan till 2,27 (1,73) procent. Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut uppgick till 2,05 (1,74) procent med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,7 (1,7) år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHET

Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet under perioden uppgår till 87 660 (74 682) KSEK vilket till sin helhet är hänförligt till realiserade värdeförändringar.

SKATT

Den aktuella skatten för perioden uppgår till 6 464 (4 046) KSEK. Uppskjuten skatt är till största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Den aktuella skatten är beräknad med skattesatsen 21,4 procent och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent.

ÅRETS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 90 698 (73 736) KSEK.

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	Not	Koncernen	
		31 december 2020	31 december 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 563 185	2 090 957
Inventarier	14	5 265	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 568 450	2 090 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	17, 22, 23	574	95
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	10 086	7 352
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 660	7 447
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17, 18	1 212	595
Övriga kortfristiga fordringar	17	37 867	5 885
Skattefordran		543	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 975	3 351
Likvida medel	17, 20	296 298	45 683
Summa omsättningstillgångar		341 895	55 514
SUMMA TILLGÅNGAR		3 921 005	2 153 918
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	21	860 986	2 082
Övrigt tillskjutet kapital		510 529	495 823
Balanserat resultat inklusive årets resultat		163 849	73 144
Summa eget kapital		1 535 374	571 049
Innehav utan bestämmande inflytande		-164	
Summa eget kapital		1 535 210	571 049
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	12	41 204	16 400
Obligationslån		200 000	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 22	1 713 683	1 293 355
Konvertibelt förlagslån			51 500
Lån från ägarbolag	17, 22, 27	160 280	159 643
Långfristiga skulder finansiell leasing	16	11 284	6 591
Summa långfristiga skulder		2 126 451	1 527 489
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 22	41 724	15 777
Leverantörsskulder		16 985	7 837
Aktuella skatteskulder	12	13 809	3 142
Kortfristiga skulder finansiell leasing		3 564	761
Övriga kortfristiga skulder	17	93 653	6 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	89 609	21 399
Summa kortfristiga skulder		259 344	55 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 921 005	2 153 918

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Marknadsvärdet per den 31 december 2020 uppgick till 3 563,2 (2 091,0) MSEK. Under perioden har fastigheter för 1 304,9 MSEK förvärvats. Därtill har 79,6 MSEK investerats i befintliga fastigheter.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 296 298 (45 683) KSEK. Den höga likviditeten är främst kopplad till den nyemission som gjordes i december 2020.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Långfristiga skulder består dels av icke räntebärande skulder i form av uppskjuten skatt samt räntebärande skulder bestående av obligationslån, lån från kreditinstitut, lån från ägarbolag samt långfristiga leasingskulder. Förutom dessa räntebärande skulder finns även kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut. Det av bolaget utgivna konvertibla förlagslån konverterades under november 2020 till aktier.

Belåningsgraden dvs räntebärandeskulder i förhållande till förvaltningsfastigheter uppgick per årsskiftet till 59 (70) procent.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt uppgår till 41 204 (16 400) KSEK och är till största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Den aktuella skatten är beräknad med skattesatsen 21,4 procent och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent.

LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Skulder till kreditinstitut består av lån från banker med säkerhet i bolagets fastigheter och uppgick vid periodens slut till 1 755 407 (1 309 132) KSEK. Kortfristig del av dessa lån uppgick till 41 724 (15 777) KSEK.

Kapitalbindningen för lån från banker uppgick till 1,9 (2,6) år och räntebindningen till 1,7 (1,7) år med hänsyn tagen till derivat.

LÅN FRÅN ÄGARBOLAG

Lån från ägarbolag är säljarreverser som uppgår till 160 280 (159 643) KSEK.

Säljarreverserna är efterställda och löper med 1 till 3 procents ränta som betalas kvartalsvis.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 1 januari 2019 enligt fastställd balansräkning	1 143	267 262	-592		267 813
Årets resultat			73 736		73 736
Summa totalresultat	0	0	73 736		73 736
Nyemission	939	228 561			229 500
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	939	228 561	-	-	229 500
Utgående balans per 31 december 2019	2 082	495 823	73 144	0	571 049
Årets resultat			90 698	-7	90 691
Summa totalresultat	-	-	90 698	-7	90 691
Konvertering lån mot aktier	211	51 500		0	51 711
Tillgångsförvärv	719 803	-111 275	7	-157	608 378
Nyemission	138 890	111 110		0	250 000
Emissions- och transaktionskostnader	0	-36 619		0	-36 619
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	858 904	14 716	7	-157	873 470
Utgående balans per 31 december 2020	860 986	510 539	163 849	-164	1 535 210

Koncernens rapport över kassaflöden

KSEK	Not	Koncernen	
		2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		63 658	39 947
Erhållen ränta		-	5
Betald ränta		-32 540	-17 034
Betalda inkomstskatter		-4 210	-592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		26 908	22 326
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		9 356	16 209
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-15 701	16 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 563	55 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-79 580	-1 122 356
Investeringar i inventarier	14	-500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80 080	-1 122 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Likvida medel förvärvat verksamhet		12 502	
Upptagna lån	29	67 325	895 500
Amortering av lån	29	-15 669	-15 916
Nyemission efter förvärvskostnader		245 974	229 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		310 132	1 109 084
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		250 615	41 742
Likvida medel vid periodens början		45 683	3 941
Likvida medel vid periodens slut		296 298	45 683

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	Not	Moderbolaget	
		2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Övriga intäkter		8 928	
Summa rörelsens intäkter		8 928	0
Personalkostnader	8	-12 626	-15 112
Övriga externa kostnader	6, 7	-11 750	-11 695
Avskrivningar	14	-179	-8 967
Rörelseresultat		-15 627	-35 774
Resultat från finansiella poster			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav			-37 784
Finansiella intäkter	9	21 631	28 629
Finansiella kostnader	10	-20 624	-62 969
Resultat efter finansiella poster		-14 620	-107 898
Bokslutsdispositioner	11	2 423	-194 458
Resultat före skatt		-12 197	-302 356
Skatt	12		
Årets resultat		-12 197	-302 356

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	Not	Moderbolaget	
		2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
Årets resultat		-12 197	-302 356
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-12 197	-302 356

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

KSEK	Not	Moderbolaget	
		2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	496	645
Summa materiella anläggningstillgångar		496	645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	648 528	15 718
Fordringar hos koncernföretag		303 825	301 193
Andelar i intresseföretag		11	11
Uppskjutna skattefordran			
Summa finansiella anläggningstillgångar		952 364	316 922
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	471 738	421 888
Övriga kortfristiga fordringar	17	10 474	2 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 037	907
Likvida medel	17, 20	252 495	646
Summa omsättningstillgångar		735 744	426 202
SUMMA TILLGÅNGAR		1 688 604	743 769
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	860 986	12 476
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 066 442	619 740
Balanserat resultat		-584 201	-281 843
Årets resultat		-12 197	-302 356
Summa eget kapital		1 331 030	48 017
Långfristiga skulder			
Obligationslån		200 000	590 000
Summa långfristiga skulder		200 000	590 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	6 207	6 297
Skulder till koncernföretag		55 903	81 675
Övriga kortfristiga skulder	17	59 405	6 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	36 059	11 586
Summa kortfristiga skulder		157 574	105 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 688 604	743 769

Moderbolagets förändringar i eget kapital

KSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa
	Aktiekapital	Överkursfond		
Ingående balans per 1 januari 2019 enligt fastställd balansräkning	803	313 299	-281 843	32 259
Årets resultat			-302 356	-302 356
Summa totalresultat	-	-	-302 356	-302 356
Nyemission kontant efter emissionskostnader	712	13 521		14 233
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	11 673	306 441		318 114
Utgående balans per 31 december 2019	12 476	619 740	-584 199	48 017
Årets resultat	-	-	-12 197	-12 197
Nyemission				0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	-	-12 197
Utgående balans per 31 december 2020	12 476	619 740	-596 396	35 820
Nyemission genom kvittning	118	-118	-	-
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-7	7	-	-
Nyemission konvertering lån mot aktier	227 822	227 819	-	455 641
Nyemission kontant	138 890	111 110	-	250 000
Apportemission	481 687	144 502	-	626 189
Emissions- och transaktionskostnader	0	-36 619	-	-36 619
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	848 510	446 702	-	956 393
Utgående balans per 31 december 2020	860 986	1 066 442	-596 398	1 331 030

Moderbolagets kassaflödesanalys

KSEK	Not	Moderbolaget	
		2020	2019
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		-15 627	-302 356
Avskrivningar		179	8 967
Erhållen ränta		21 631	
Betald ränta		-20 624	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-14 441	-293 389
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-57 693	109 822
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-20 032	75 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-92 166	-108 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv dotterbolag		-29	-66
Lämnade Aktierägartillskott			92 420
Minskning(-)/ökning(+) av finansiella anläggningstillgångar		42 647	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		42 618	92 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	29	53 271	29 500
Amortering av lån			-31 423
Nyemission		245 974	14 108
Erhållet koncernbidrag		2 423	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		301 397	12 185
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		251 849	-3 501
Likvida medel vid årets början		646	4 147
Likvida medel vid årets slut		252 495	646

Tilläggsupplysningar

NOT 1, VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Studentbostäder i Sverige AB, organisationsnummer 559163-0727 och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen har den 5 maj 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 maj 2021.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har inte tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter, derivat samt avtal som omfattas av finansiell leasing (IFRS 16) som värderas och redovisas till verkligt värde via resultatet. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

KONCERNREDOVISNING Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation

och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella inäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas över resultatet eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas över resultat eller direkt mot eget kapital.

Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på skillnaderna i segmentens karaktär och på den rapportering som ledningen inhämtar för att följa upp och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut. Till följd av detta har verksamheten delats upp i segment utifrån fastigheternas geografiska placering. Segmentens resultat bedöms och analyseras baserat på driftnettot. Samma redovisningsprinciper används för segmenten som för koncernen.

BALANSRÄKNING Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas

förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I posten inkluderas även de inventarier som finns i fastigheten och som består av möbler i studentlägenheterna.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, konvertibelt förlagslån, ägarlån, övriga kortfristiga skulder, låneskulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på

annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultaträkningen

Klassificering och värdering Finansiella tillgångar Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde, eller

- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde och värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument

Klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via resultatet. Koncernen innehar i dagsläget endast derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

Derivat

Klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 15 Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 15 Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtals-tillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2, UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER Standard som trätt i kraft 2020 IFRS 3 Rörelseförvärv

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3 och EU godkände ändringen 22 april 2020. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra ett s.k. concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar om införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. Bolaget bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon större grad eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

NOT 3, VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Förvärvet av Studentbostäder i Sverige AB klassificeras, med hänvisning till ovan, som ett tillgångsförvärv.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

NOT 4, RAPPORTERING PER SEGMENT

Hysesintäkter består endast av externa intäkter. Segmentsinformation avseende de segment för vilka information ska lämnas för är följande:

	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Koncernen
Januari-december 2020					
Hysesintäkter	68,9	13,8	67,8		150,5
Fastighetskostnader	-40,9	-8,3	-25,8		-75,0
Driftsresultat	28,0	5,5	42,0	0,0	75,5
Förvaltningsfastigheter	1 305,1	1 039,4	1 211,6	7,1	3 563,2
Januari-december 2019					
Hysesintäkter	67,6	12,4	22,3		102,3
Fastighetskostnader	-34,4	-6,0	-8,6		-49,0
Driftsresultat	33,2	6,4	13,7	0,0	53,3
Förvaltningsfastigheter	847,8	208,0	1 035,2	0,0	2 091,0

NOT 5, HYRESINTÄKTER

Bolagets hyresintäkter kommer till största delen från uthyrning av studentlägenheter och resterande delen från uthyrning av lokaler. Samtliga kontrakt klassificeras som operationella leasing avtal. Kontrakterad hyra avseende bostads- och bilplatsavtal uppgick per 31 december till 200 181 (127 666) KSEK. Dessa kontrakt löper med 2 eller 3 månaders uppsägning.

Hyseskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasing avtal och som inte är bostads- eller bilplatsavtal utgör endast obetydlig del av den totala kontraktstocken.

NOT 6, KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Driftkostnader	-28 211	-12 573		
Taxebundna kostnader	-20 859	-17 199		
Reparation och underhåll	-10 138	-8 545		
Fastighetsskatt	-2 986	-2 347		
Fastighetsförvaltning	-10 071	-6 924		
Övriga fastighetskostnader	-1 167	-889		
Personalkostnader	-487	-	-12 626	-15 112
Övriga externa kostnader	-952	-512	-11 750	-11 695
Avskrivningar	-151	-	-179	-8 967
Summa	-75 023	-48 989	-24 555	-35 774

NOT 7, CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna består av koncernövergripande funktioner som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen. Kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig

till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
– Revisionsuppdraget	-1 082	-500	-	-
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-82	-	-	-
Price Waterhouse Coopers				
– Revisionsuppdraget	-1 697	-	-1 697	-1 736
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	- 380	-	-380	-536
Summa	-3 241	-500	-2 077	-2 272

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelse	-363	-350	-607	-1 250
Ledande befattningshavare	-1 658	-1 456	-3 156	-3 157
Koncernledning	-618	-	-	-
Övriga	-3 314	-181	-5 357	-6 209
Summa löner och ersättningar	-5 985	-1 987	-9 120	-10 616
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	-430	-343	-576	-369
Pensionskostnader - övriga anställda	-481	-	-729	-420
Sociala avgifter	-1 942	-547	-2 652	-3 605
Summa	-8 188	-2 877	-13 077	-15 010

Medeltal antal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	8	1	6	7
Män	2	-	4	6
Totalt	10	1	10	13

Ersättning till styrelse och ledning

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not.

Uppsägningstiden för VD är 6 månader från arbetstagarens sida och 6 månader från arbetsgivarens sida. VD har efter uppsägningstiden rätt till ett avgångsvederlag i form av 80 procent av lönen i 12 månader.

Ersättning till ledande befattningshavare avser bruttolön, pension och övriga ersättningar i form av skattepliktiga förmåner.

En ledande befattningshavare är konsult och erhåller ersättning mot faktura. Uppsägningstiden för detta avtal är 3 månader.

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2020

Styrelse och ledande befattningshavare	Styrelsearvode/ Grundlön	Pensionskostnad	Summa
Björn Rosengren, Styrelsens ordförande	-200	-	-200
Sven-Göran Svensson, Styrelseledamot	-100	-	-100
Cecilia Schelin Seidegård, Styrelseledamot	-50	-	-50
Rebecka Eidenert, VD	-1 690	-430	-2 120
Summa	-2 040	-430	-2 470

Bonus/Rörliga ersättningar

Inga rörliga ersättningar i koncernen har utgått för 2020.

Avgiftsbestämd pension

I koncernen finns olika pensionsplaner. Några anställda följer ITP-planen medan vissa premier utgår med 5 eller 10 procent av den avtalade lönen. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2020		2019	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelseledamöter	2	-	2	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	1	-	1
Koncernen totalt	2	1	2	1

NOT 9, FINANSIELLA INTÄKTER

Beräknade enligt effektivräntemetoden.	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	-	5	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	21 631	28 629
Summa finansiella intäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	-	5	21 631	28 629

NOT 10, FINANSIELLA KOSTNADER

Beräknade enligt effektivräntemetoden.	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, övriga	-30 231	-20 840	-20 624	-62 969
Summa finansiella kostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-30 231	-20 840	-20 624	-62 969

I enlighet med IFRS 16 redovisas från och med 2019 avgälden för tomträtter och arrenden som en finansiella kostnad. Förändringen har påverkat driftnettot med kostnaden för avgälden och arrendeavgiften.

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	2 423	-194 458
Summa bokslutsdispositioner	2 423	-194 458

NOT 12, SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-6 464	-4 046	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-2	-	-
Uppskjuten skatt	-24 405	-16 105	-	-
Summa inkomstskatt	-30 869	-20 153	0	0

Skatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	121 567	93 890	-12 197	-302 356
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4 % (22 %)	-26 015	-20 092	2 610	64 704
- Ej skattepliktiga intäkter	10 364	1 615	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-3 916	-13	-	-
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-6 134	-609	-2 610	-64 704
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-17	-	-	-
- Justering temporära skillnader	-3 139	-1 088	-	-
- Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler	-2 112	-1 542	-	-
- Skatteeffekt från kvittning räntenetton	-	1 354	-	-
- Övriga skattemässiga justeringar	100	221	-	-
- Förvärvat skatteintäkt	-	-	-	-
Summa skatt	-30 869	-20 153	0	0
Vägd genomsnittlig skattesats	25,4 %	21,5 %	0,0 %	0,0 %

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skattefordran till följd av underskott	-	609	-	-
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	-	-214	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-24 405	-16 500	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-24 405	-16 205	-	-

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skattefordran till följd av underskott	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	-494	-214	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-40 710	-15 906	-	-
Summa uppskjuten skatt	-41 204	-16 400	-	-

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 21,4 procent och uppskjuten skatt på 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas

vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Studentbostäder i Sverige AB redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknads-mässiga hyresnivåer etc.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes externa värderingar till huvuddelen av Colliers International och Forum Fastighetsekonomi. Någon enstaka värdering gjordes även av Newsec och Winna Fastighets AB

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor.

Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har besiktigats och besiktningen omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav och så vidare. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Samtliga marknadsvärderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna.

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	2 090 957	894 149
Förvärvade fastigheter	1 304 968	1 106 199
Investeringar i befintliga fastigheter	79 600	16 157
Värdeförändring	87 660	74 452
Redovisat fastighetsvärde	3 563 185	2 090 957

Koncernens fastigheter består av bostadsfastigheter som till övervägande delen används för studentboende. Total uthyrningsbar yta ca 120 959 (86 800) kvm. Kassaflödeskalkylerna baseras under 2020 på ett inflationsantagande om 2 procent per år under kalkylperioden. Direktavkastningskraven varierar från 4,00 procent till 6,16 procent. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick vid årsskiftet till 4,70 (4,57) procent. Vid en minskning av det initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 procent) skulle värdet öka med 382 632 KSEK, vid en ökning av initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 procent) skulle marknadsvärdet minska med 305 852 KSEK. Kalkylräntan

sätts av externa värderare som gör bedömning utifrån marknadens krav på risktillägg, vilket varierar med objektets typ, läge, alternativinvesteringar, hyresgäster, kontraktssammansättningar etc. Vid en minskning av marknadshyrorna med 5 procent skulle värdet minska med 178 447 KSEK, vid en ökning av marknadshyrorna med 5 procent skulle marknadsvärdet öka med 178 447 KSEK. En ökning av driftkostnaderna med 2 procent minskar marknadsvärdet med 31 806 KSEK och en motsvarande minskning ökar marknadsvärdet med 31 806 KSEK. Ovan känslighetsanalys ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

NOT 14, INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	1 265	1 199
Förvärvade inventarier	11 218	-	-	-
Årets inköp	-	-	30	66
Utgående anskaffningsvärde	11 218	-	-	-
Avskrivningar				
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-620	-414
Förvärvade avskrivningar	-5 754	-	-	-
Årets avskrivningar	-199	-	-179	-206
Utgående avskrivningar	-5 953	-	-	-
Utgående balans	5 265	-	496	645

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 718	52 843
Årets investeringar	626 189	-
Nedskrivning	-	-37 041
Aktieägartillskott i befintliga bolag	6 621	16
Försäljning koncernföretag	-	-100
Utgående anskaffningsvärde	648 528	15 718

Koncernen ägde följande dotterbolag per den 31 december 2020:

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Direktägda bolag						
STUSAB AB	559163-0727	Uppsala	100 %	-	626 189	-
STUSAB Campus Stockholm AB (publ)	559006-7210	Uppsala	100 %	50 000	660	660
STUSAB Göteborg AB	556981-8882	Uppsala	100 %	50 000	50	50
STUSAB Oxie AB	556920-0933	Uppsala	100 %	50 000	21 193	14 572
STUSAB Lund AB	556833-0046	Uppsala	100 %	50 000	50	50
Beryll Invest AB	556981-8718	Uppsala	100 %	50 000	61	61
HLF Förvaltning AB	556548-9217	Uppsala	100 %	1 000	100	100
STUSAB Stockholm AB	559030-8069	Uppsala	100 %	50 000	50	50
STUSAB International AB	559069-3973	Uppsala	100 %	50 000	75	75
STUSAB Industries AB	559049-7193	Uppsala	100 %	50 000	50	50
STUSAB Property Management AB	559137-6065	Uppsala	100 %	50 000	50	50
Summa anskaffningsvärde					648 528	15 718

Bolag som ingår i koncernen	Justerat eget kapital	Org.nr	Kapitalandel, %
Direktägda bolag			
STUSAB Campus Stockholm AB (publ)	576		
STUSAB Göteborg AB	4 851		
STUSAB Oxie AB	50		
STUSAB Lund AB	9 117		
Beryll Invest AB	51		
HLF Förvaltning AB	326		
STUSAB Stockholm AB	51		
STUSAB International AB	75		
STUSAB Industries AB	86		
STUSAB Property Management AB	50		
Indirekt ägda			
Comodo Real Estate AB	556119-7095	100 %	
STUSAB Spånga AB	556411-2695	100 %	
STUSAB Beryllgatan AB	556973-5672	100 %	
STUSAB Ramberget AB	556973-5664	100 %	
TPL1 Oxie AB	556921-5204	100 %	
TP6 Oxie AB	556921-5196	100 %	
TP9 Oxie AB	559030-8051	100 %	
Kristineberg Park Ek Förening	769620-6361	100 %	
STUSAB Projektutveckling AB	559062-5157	100 %	
STUSAB Entreprenad AB	559049-7201	100 %	
STUSAB Holding AB	559171-8639	100 %	
STUSAB Fastigheter 1 AB	559060-0085	100 %	
STUSAB Fastigheter 2 AB	556974-0763	100 %	
STUSAB Fastigheter 3 AB	556774-4957	100 %	
Framtidens Boende i Gbg AB	556882-7165	100 %	
Karlstad Freja KB 14	969965-0832	100 %	
Fastighets AB Karlstad Freja 14 Invest	556684-0020	100 %	
Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB	556597-8631	100 %	
STUSAB Luleå Fastigheter AB	556536-0749	100 %	

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 16, LEASINGAVTAL

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter och arrenden. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

Utöver tomträttsavtalen finns leasingavtal för bilar. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	7 352	6 235
Amortering	-1 432	
Tillkommande avtal	5 364	1 117
Utgående anskaffningsvärde	11 284	7 352
Avgår kortfristig del redovisad som kortfristig skuld	-761	-761

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv samt direkta anskaffningskostnader eller verkligt värde via resultatet. Koncernen har endast räntebärande fordringar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som redovisas till verkligt värde via resultatet. Det upplupna anskaffningsvärdet bedöms stämma med det

verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre löper med kort räntebindning.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	574	95		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	1 212	595		
Koncernfordringar			775 563	723 081
Övriga fordringar	37 867	5 885	10 474	2 761
Likvida medel	296 298	45 683	252 495	646
Finansiella tillgångar	335 377	52 163	1 038 532	726 488
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Konvertibelt förlagslån		51 500		
Obligationslån	200 000		200 000	590 000
Skulder till Kreditinstitut	1 755 407	1 309 132		
Lån till ägarbolag	160 280	159 643	55 903	81 675
Leverantörsskulder	16 985	7 837	6 207	6 297
Aktuella skatteskulder	13 809	3 142		
Övriga skulder	93 653	6 464	59 405	6 194
Finansiella skulder	2 240 134	1 537 718	321 515	684 166

Värdering till verkligt värde

Klassificering görs i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgång

ar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar endast finansiella tillgångar och skulder i nivå 3. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	3 424	1 393	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-2 212	-798	-	-
Kundfordringar – netto	1 212	595	-	-

Samtliga kundfordringar är i KSEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 månad	110	922	-	-
1 till 3 månader	293	139	-	-
3 till 9 månader	2 920	478	-	-
Summa kundfordringar	3 323	1 539	-	-

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

Ingen reserv för kreditförlust avseende kundfordringar har gjorts då det sett framåtriktat inte är någon förändring i sammansättning av hyresgäster, hyresgästernas förmåga att betala eller deras verksamhets markoekonomiska förutsättningar. Historiskt har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett.

NOT 19, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	5 975	3 351	1 037	907
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 975	3 351	1 037	907

NOT 20, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 296 298 KSEK och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick

till 252 495 KSEK. Likvida medel i Koncernen består av banktillgodohavanden, varav 994 KSEK utgör spärrade bankmedel, kopplat till färdigställande projekt Fastigheten Malmö Träpanelen 1.

NOT 21, EGET KAPITAL

Extra bolagsstämma i Studentbostäder i Sverige AB AB (publ) ("Bolaget") den 27 november 2019 beslutade enligt styrelsens förslag om att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier av serie B i Bolaget att byta ut sina preferensaktier av serie B mot nyemitterade stamaktier i Bolaget ("Utbyteserbjudandet"). Utbyteserbjudandet innebar att Bolaget erbjöd 20 stamaktier för varje preferensaktie av serie B som löstes in. Den 25 mars 2020 löpte acceptfristen ut och den slutliga anslutningsgraden blev ca 68,6 procent.

I september 2020 initierades ett skriftligt förfarande till Bolagets obligationsinnehavare beslutades om konvertering av del av obligationskulden till nyemitterade preferensaktier av serie C. Efter konverteringen som slutfördes i december 2020 ökade antalet preferensaktier av serie C i Bolaget med 4 556 415 600.

I december 2020 genomfördes en riktad nyemission av 2 777 777 738 nya preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,09 SEK.

Aktieslag	Pref B	Pref C	Stamaktier	Antal aktier	Aktiekapital
2020-01-01	1 300 000	204 519 552	28 989 355	234 808 907	12 475 426
Utbyte pref B mot Stamaktier mars 2020	-891 408		17 827 184	16 935 776	111 888
Konvertering skuld mot pref C-aktier december 2020		4 556 415 600		4 556 415 600	227 822 217
Nyemission i samband med förvärv	4 999 682	9 628 678 603		9 633 678 285	481 686 953
Nyemission december 2020		2 777 777 738		2 777 777 738	138 889 763
2020-12-31	5 408 274	17 167 391 493	46 816 539	17 219 616 306	860 986 247

Resultat per aktie

Antalet aktier beräknas som det genomsnittliga antalet aktier under perioden med hänsyn taget till sammanläggningen och den omvända splitten som genomfördes i mars 2021.

Det genomsnittliga antalet aktier blir då 94 655 820 varför det genomsnittliga resultatet per aktie uppgår till 0,96 SEK.

Utfarten 1
Växjö



NOT 22, UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Studentbostäder i Sverige ABs kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en belåningsgrad på 59 (70) procent per årsskiftet och en soliditet på 39 (27) procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Studentbostäder i Sverige AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av VD och CFO enligt gällande rutiner.

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Studentbostäder i Sverige AB ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till knappt 2 år. Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 296,3 MSEK. Koncernens förfallostruktur av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Räntevillkoren på bolagets externa lån är en mix av lån där räntan baseras på Stibor 3-månader med tillägg för marginal och lån med fast ränta. I syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid använder sig bolaget av räntederivat.

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenantar som bankerna ställer ut föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 150 procent, belåningsgrad om 75 procent samt en soliditet om minst 25 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. Studentbostäder i Sverige AB (publ) eller dess dotterbolag har inte brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	200 000		200 000	590 000
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 713 683	1 293 355		
Konvertibelt förlagslån		51 500		
Lån från ägarbolag	160 280	159 643		
	2 073 963	1 504 498	200 000	590 000
Kortfristig upplåning				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	41 724	15 777		
	41 724	15 777	0	0
Summa upplåning	2 115 687	1 520 275	200 000	590 000

Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2024 och löper med en genomsnittlig ränta på 1,73 procent per år. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 1,94 procent.

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 1 755 407. Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt aktier i koncernföretagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning;				
inom 1 år från balansdagen	41 724	15 777		
1-5 år från balansdagen	2 073 963	1 504 498	200 000	590 000
	2 115 687	1 520 275	200 000	590 000

NOT 23, DERIVATINSTRUMENT

Studentbostäder i Sverige AB har ett derivatavtal med ett nominellt belopp om totalt 237 MSEK och en återstående löptid på 0,95 år. Den räntesäkrade andelen av skulderna till kreditinstitut uppgår till 14 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	480		-	
Värdeförändringar	95	480	-	
Summa bokfört värde	575	480	-	

NOT 24, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	2 073	-	1 265	2 940
Upplupna räntekostnader	13 639	6 030	3 825	6 885
Upplupna emissions- och transaktionskostnader	25 000	-	25 000	-
Övriga upplupna kostnader	35 837	4 716	5 969	1 761
Förutbetalda hyresintäkter	13 060	10 653	-	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 609	21 399	36 059	11 586

NOT 25, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	1 968 427	1 313 837	-	-
Företagsinteckningar	250	-	-	-
Pantsatta reverser	-	-	460 000	460 000
Spärrade bankmedel	994	-	-	-
Pantsättning andelar koncernbolag	308 629	195 050	-	-
Summa ställd säkerheter	2 278 299	1 508 887	460 000	460 000

NOT 26, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 110 866	-	658 642	713 478
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	1 375 866	-	658 642	713 478

NOT 27, UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Följande närstående relationer finns per balansdagen:

Bolag inom Studentbostäder Sverige-koncernen har i egenskap av låntagare ingår tre stycken säljarreverser som per den 31 december 2020 uppgår till 160,3 MSEK. I två av säljarreverserna är STUSAB AB låntagare och i en säljarrevers är STUSAB:s helägda dotterbolag, Framtidensboende i Göteborg AB, låntagare. Långivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Sverige AB:s indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och

Amasten Fastighets AB. Säljarreverserna är efterställda och löper med 1 till 3 procents ränta som betalas kvartalsvis.

Studentbostäder hyr även kontorsplatser aktieägaren Fastator AB och köper tjänster från Priority Group, där styrelsens ordförande, Björn Rosengren, är huvudägare. Hyran för kontorsplatserna uppgår till 30 000 SEK per månad exklusive mervärdesskatt och arvoden till Priority Group AB till cirka 1,0 MSEK per år, exklusive mervärdesskatt.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 9.

NOT 28, AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av 17 219 617 600 stamaktier med ett kvotvärde på 0,05 SEK. Alla aktier som emitterats är till fullo betalda.

NOT 29, KASSAFLÖDESANALYS

	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande	
			2020-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 309 132	51 656	394 619	1 755 407
Obligationslån	-	-	200 000	200 000
Konvertibelt förlagslån	51 500	-	-51 500	0
Lån från ägarbolag	159 643	-	637	160 280
	1 520 275	51 656	543 756	2 115 687

NOT 30, HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

Utbrottet av pandemin på grund av Coronaviruset har skakat om världen och det kommer även att påverka Studentbostäder i Sverige. Den största delen av bolagets hyresavtal löper med en uppsägningstid på tre månader och med hyresfritt under sommarperioden. Antaget att universitetet och högskolor återupptar sin verksamhet till höstterminen 2020 så kommer Studentbostäder i Sverige inte drabbas av något större hyresbortfall på kort sikt. I de förslag som regeringen lanserat i samband med krisen ingår dessutom en satsning på utbildningsplatser i landet vilket är positivt för Studentbostäder i Sverige på längre sikt.

Studentbostäder i Sveriges lån har till absolut största delen en lång kapitalbindning, bolagets nästa låneförfall inträffar först i oktober 2021, vilket säkerställer att bolagen inte kommer att påverkas av eventuella störningar på kreditmarknaden med anledning av pandemin.

Sammantaget innebär detta sannolikt att Studentbostäder i Sverige inte kommer att påverkas väsentligt av den pågående Coronapandemin.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Studentbostäder i Sverige stärkte under januari och februari organisationen genom rekrytering av Bo Gyllensvärd som ny CFO och Sofia Folstad som ny finans- och transaktionschef.
- I februari publicerades valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021, bestående av Bengt Kjell, Ilija Batljan, Joachim Kuylenskierna och Björn Rosengren med Bengt Kjell som valberedningens ordförande.
- En extra bolagsstämma i februari beslutade att omstämpla bolagets preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C till stamaktier, samt om en sammanläggning av samtliga aktier varigenom 100 aktier sammanläggs till en (1) aktie.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i februari att man ingått avtal om att förvärva en fastighet under uppförande i Jönköping med 349 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 423 MSEK. Del av köpeskillingen erläggs i form av 700 000 000 preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,094 SEK per aktie.

- Studentbostäder i Sverige tecknade i februari entreprenadavtal om slutförande av projekten i Stockholm (Spånga) och Malmö. Enligt handlingsplanen kommer 209 lägenheter i Stockholm (Spånga) och 464 lägenheter i Malmö att vara slutförda så att studenter kan flytta in till sommaren.
- Bolaget tecknade i april 2021 avtal om att förvärva bolaget YOUTHL fastighet Ett Norrköping AB innehållandes tomträtten till fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping, där det planeras att uppföras över 200 bostäder.
- Studentbostäder i Sverige AB ingick i april 2021 avtal om att förvärva bolaget tomträtten Stockholm Akka 10. Fastigheten är belägen i Bromma nära Alviks tunnelbanestation och har ursprungligen nyttjats för studentboende men drivs idag som long-stay hotell och är fullt uthyrd till Forenom. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och består idag av 182 mindre lägenheter. Del av köpeskillingen erläggs i nyemitterade aktier.
- Studentbostäder i Sverige AB har ingått avtal med Gefion Group om att förvärva ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn, Danmark. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 21 217 kvm och förutom studentbostäder innehåller projektet komersiella ytor för livsmedelsbutik, cafe, gym, förskola samt gemensamma ytor för studenterna. Projektet har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 175 MDKK, motsvarande cirka 1 600 MSEK.
- Studentbostäder i Sverige AB har givit Nordea Bank Abp, Pareto Securities AB och Swedbank AB i uppdrag att, i egenskap av "joint bookrunners", arrangera möten med obligationsinvestorer i syfte att undersöka möjligheten att emittera seniora icke-säkerställda hållbara obligationer med en förväntad volym om 500 MSEK och med en löptid om 3 år.
- Studentbostäder i Sverige offentliggör finansiell information med uppdaterad intjäningsförmåga efter förvärv i Jönköping, Norrköping, Stockholm och Köpenhamn.

Uppsala den 5 maj 2021

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Karin Krook
Styrelseledamot

Sven-Göran Svensson
Styrelseledamot

Rebecka Eidenert
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thjis Dirkse
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Studentbostäder i Sverige AB (publ), org. nr 556715-7929.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Studentbostäder i Sverige AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56 - 94 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för moderbolaget respektive koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella

rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till sidan 59 i förvaltningsberättelsen, beskrivningen av Studentbostäder i Sverige ABs sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper not 1 och not 3 samt redovisat värde av förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet av koncernens förvaltningsfastigheter redovisas per 2020-12-31 till 3 563 mkr. Koncernen redovisar i resultaträkning en 88 mkr i positiv värdeförändring för räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter utgör en väsentlig del av balansräkningen och värdering av förvaltningsfastigheter är i sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar som tex avkastningskrav och framtida driftnetto. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter och omvärderingen av dessa utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkningen. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antagande om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetto.

Företagsledningen låter de oberoende värderingsföretagen Newsec och Colliers utföra värderingar av samtliga byggrätter och majoriteten av färdigställda förvaltningsfastigheter. Företagsledningen går därefter igenom och utmanar samtliga värderingar för att sedan fastställa det redovisade fastighetsvärdet. Aktiverade utgifter i förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till anskaffningsvärde. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, värderas känslighet för värdering i antaganden och bedömningar tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värdering av förvaltningsfastigheter är ett betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har fokuserat på att skapa oss en förståelse för de interna processerna och kartläggningar av rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter i koncernen och moderbolaget.

Vi har vidare utvärderat de externa värderingsföretagens oberoende, kompetens och erfarenhet samt följt upp och analyserat stora förändringar i aktuella värderingar mot tidigare perioder. För ett urval av fastigheterna har vi rimlighetsbedömt använda indata som avkastningskrav, uthyrningsgrad och övrig indata.

Vi har för ett urval av fastigheter jämfört använda avkastningskrav med tillgänglig marknadsdata från jämförbara marknader. Vi har i detta arbete biträttats av värderingsspecialister inom fastighetsvärdering.

Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats. Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med ansvariga personer för värderingarna inom bolaget.

Modellen för värdering av verkliga värden av koncernens förvaltningsfastigheter inkluderar antaganden och prognoser som till sin natur är behäftade med en inneboende osäkerhet. Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antagandena anses ligga inom rimligt intervall.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet avseende det särskilt betydelsefulla området.

Särskilt betydelsefullt område

Redovisning av omvänt förvärv

Vi hänvisar till sidan 58 i förvaltningsberättelsen, beskrivningen av Studentbostäder i Sverige ABs sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper not 1 samt under kommentarer till koncernens totalresultat på sidan 63.

Studentbostäder i Sverige AB (publ) (fd Prime Living AB (publ)) förvärvade i december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB). Förvärvet klassificerades som ett omvänt förvärv varför STUSAB AB anses vara förvärvare.

Efter samgående uppskattas Studentbostäder i Sverige AB (publ.) ha en fastighetsportfölj med över 4000 studentbostäder till ett fastighetsvärde om ca 3 600 msek. Projektportföljen uppskattas omfatta ca 2000 bostäder i exempelvis Stockholm, Lund, Karlstad och Växjö.

Det omvända förvärvet är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen med hänsyn till dess omfattning samt väsentlighet.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision utfört följande, men inte varit begränsade till nedan utförda åtgärder för att få en förståelse för transaktionen. I granskningen har vi, tillsammans med en redovisningsspecialist utmanat slutsatserna och slutlig bedömning.

Vi har under revisionens gång granskat tillhörande underlag tillhandahållna från företagsledning kopplat till transaktionen utifrån en redovisningssynpunkt.

Vi har säkerställt att företagsledning tillämpat rådande och relevanta redovisningsstandarder/principer i sitt arbete med det omvända förvärvet i upprättandet av de finansiella rapporterna.

Vi har granskat den jämförande informationen och utgått från verksamheten före och efter förvärvet, därtill konsolidering och justeringar kopplat till transaktionen.

Utifrån den grund som använts för värdering har vi utmanat och granskat dessa underliggande antaganden löpande i vår revision. Vi har säkerställt att den information som finns i de finansiella rapporterna är i linje med erhållen information och beräkningar samt dess lämplighet.

Vår granskning resulterade inte i väsentliga avvikelser.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Studentbostäder i Sverige AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, SE-113 97 Stockholm, utsågs till Studentbostäder i Sverige AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2013.

Stockholm den 5 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

03

Övrig information och bilagor

Övrig information.....	102
Redovisningsprinciper	104
Definitioner	106
Kontaktuppgifter	107

Övrig information



FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars 2021 27 maj 2021
 Årsstämma 2021 27 maj 2021
 Delårsrapport januari-juni 2021 26 augusti 2021
 Delårsrapport januari-september 2021 25 november 2021

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Sverige AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas torsdagen den 27 maj 2021.

Med anledning av den rådande situationen rörande spridningen av coronaviruset har styrelsen för Studentbostäder i Sverige AB (publ), i enlighet med lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, beslutat att årsstämman ska genomföras enligt ett s.k. poströstningsförfarande. Årsstämman hålls därmed utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud. Istället kan aktieägare delta vid årsstämman genom att rösta och lämna in frågor enligt instruktionerna nedan.

Förutsättningar för deltagande

För att en person ska ha rätt att genom förhandsröstning delta vid årsstämman ska denne:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den 19 maj 2021.
- dels senast onsdagen den 26 maj 2021 anmält sitt deltagande genom att ha avgett sin förhandsröst enligt instruktionerna under rubriken "Förhandsröstning" nedan så att förhandsrösten är bolaget tillhanda senast den dagen.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 19 maj 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 19 maj 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

FÖRHANDSRÖSTNING

Bolagets aktieägare kan endast utöva sin rösträtt vid årsstämman genom att rösta på förhand genom s.k. poströstning enligt 22 § lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor.

Aktieägare som vill poströsta ska använda det formulär för poströstning som finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.sbsstudent.se. Det ifyllda formuläret för poströstning samt, i förekommande fall, relevanta behörighetshandlingar, ska vara bolaget tillhanda senast onsdagen den 26 maj 2021. Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig. Det ifyllda formuläret ska skickas till Studentbostäder i Sverige AB (publ), Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala. Ifyllt formulär får även inges per e-post till info@sbsstudent.se. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Aktieägare som vill poströsta genom ombud ska utfärda en skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande för den juridiska personen bifogas. Fullmaktformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.sbsstudent.se, och ska biläggas poströstningsformuläret.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Kallelse till årsstämman sker via Post- och inrikes tidningar och även med annons i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelsen har skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande och finns i samband med offentliggörandet tillgängligt på Studentbostäder i Sveriges hemsida www.sbsstudent.se. Handlingar tillhörande årsstämman hålls tillgängliga på Bolagets hemsida minst tre veckor före årsstämman.

ÖVRIG INFORMATION

Samtliga årsredovisningar, delårsrapporter finns att tillgå på Studentbostäder i Sveriges hemsida www.sbsstudent.se. På hemsidan är det också möjligt att prenumerera på Studentbostäder i Sveriges pressmeddelande för den som önskar.

AKTIEÄGARKONTAKT

Rebecka Eidenert, VD

Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
0707 86 54 54

Bo Gyllenswärd, CFO

Bo.gyllensward@sbsstudent.se
0709 44 92 29

Redovisningsprinciper

Studentbostäder i Sverige AB (publ) följer de av EU antagna International Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Sverige AB (publ):s revisorer. Studentbostäder i Sverige AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 5 maj 2021 klockan 08.30.



Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL	Resultat före skatt med återläggning finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt totalt kapital.
BELÄNINGSGRAD	Räntebärande skulder exklusive skuld för finansiell leasing i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens slut.
BELÄNINGSGRAD TOTALT KONCERNEN, %	Räntebärande skulder vid periodens utgång, i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder.
DRIFTSRESULTAT	Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader.
DRIFTSRESULTAT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MSEK	Förvaltningsresultat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.
EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK	Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.
EPRA NAV, PER AKTIE, SEK	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till totala antalet aktier vid periodens utgång.
FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %	Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.
FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %	Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).
HYRESINTÄKTER ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MSEK	Hysesvärde före fastighetskostnader baserat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.
INVESTERINGAR	Förvärv av materiella och imateriella anläggningstillgångar.
KAPITALBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
LÄGENHETER, ANTAL	Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.
MARKNADSVÄRDE	Redovisat värde förvaltningsfastigheter.
MARKNADSVÄRDE, SEK/KVM FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER	Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta kvm.
RÄNTEBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER	Driftsresultat minus kostnader för central administration i relation till räntenetto.
RÖRELSEMARGINAL	Resultat före finansposter dividerat med rörelsens intäkter.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
TILLVÄXT	Ökning av rörelsensintäkter dividerat med föregående års rörelseintäkter.
UTHYRNINGSBAR YTA/ UTHYRNINGSBAR AREA	Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.
UTHYRNINGSGRAD	Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.
ÖVERSKOTTSGRAD	Bruttoresultat fastighetsförvaltning (exkl övriga intäkter) i procent av redovisade hyresintäkter.

Kontaktuppgifter

Rebecka Eidenert, VD
Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
0707 86 54 54

Bo Gyllensvärd, CFO
Bo.gyllensward@sbsstudent.se
0709 44 92 29

Det ska vara enkelt att bo.



STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB