20220803059-1

Undertecknad verkställande direktör i Studentbostäder I Norden AB (publ), 556715-7929, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 12 maj 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2022-07-20

VD, Rebecka Eidenert

Kopia - förbättrad av
Bolagsverket

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

20220803080017

Smart
stadsutveckling
för studenter

2021

sredovisning & hållbarhetsrapport
21

STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Smart
Sambyggnadsbolag
för studenter



Årsredovisning & hållbarhetsrapport 2021

S1YoRc2m9-HkBRJjhm9

Innehåll

20220803080018

1.

Verksamhet **4**
Det här är Studentbostäder i Norden 6
Höjdpunkter 8
Året i korthet 10
Styrelseordförande har ordet 12
VD har ordet 14
Affärsmodell 16
Finansiella och operationella mål 18
Intjäningsförmåga 19
Nyckeltal 20
Fastighetsbestånd 22
Projektportfölj 25
Aktien 26
Case – Vi på SBS 28
Bolagsstyrningsrapport 30
Styrelse 34
Ledning 35

2.

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion 40
Hållbarhetsstrategi 42
Case – Utsläppsminskning 46
Taxonomi 47
Socialt hållbara samhällen 48
Case – Karlstad 50
Case – Läxhjälpen 52
Affärsetik 54
Materialitet 55
Om den här rapporten 56
GRI-index 58
Hållbarhetsdefinitioner 62

3.

Årsredovisning **64**
Förvaltningsberättelse 66
Koncernens rapport över totalresultat 70
Koncernens rapport över finansiell ställning 71
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 72
Koncernens rapport över kassaflöde 73
Moderbolagets resultaträkning 74
Moderbolagets rapport över totalresultat 74
Moderbolagets balansräkning 75
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 76
Moderbolagets rapport över kassaflöde 77
Tilläggsupplysningar 79
Revisionsberättelse 100

4.

Övrig information **104**
Övrig information 106
Definitioner 108
Kontaktuppgifter 109

1. Verksamhet

Verksamhet 4
Det här är Studentbostäder i Norden 6
Höjdpunkter 8
Året i korthet 10
Styrelseordförande har ordet 12
VD har ordet 14
Affärsmodell 16
Finansiella och operationella mål 18
Intjäningsförmåga 19
Nyckeltal 20
Fastighetsbestånd 22
Projektportfölj 25
Aktien 26
Case – Vi på SBS 28
Bolagsstyrningsrapport 30
Styrelse 34
Ledning 35

Det här är Studentbostäder i Norden

Studentbostäder i Nordens verksamhet består av att förvalta, förvärva, bygga och utveckla studentbostäder. Bolaget bildades 2018 och fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 950 MSEK. Studentbostäder i Norden har sedan dess framgångsrikt vuxit till en fastighetsportfölj om 4 605 studentbostäder på 17 orter med ett fastighetsvärde om 5 634 MSEK och en projektportfölj med över 3 700 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare 430 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 885 MSEK.

Vi har kontinuerlig kontakt med lärosäten och kommuner för att identifiera nya etableringar eller förvärv av studentbostäder.

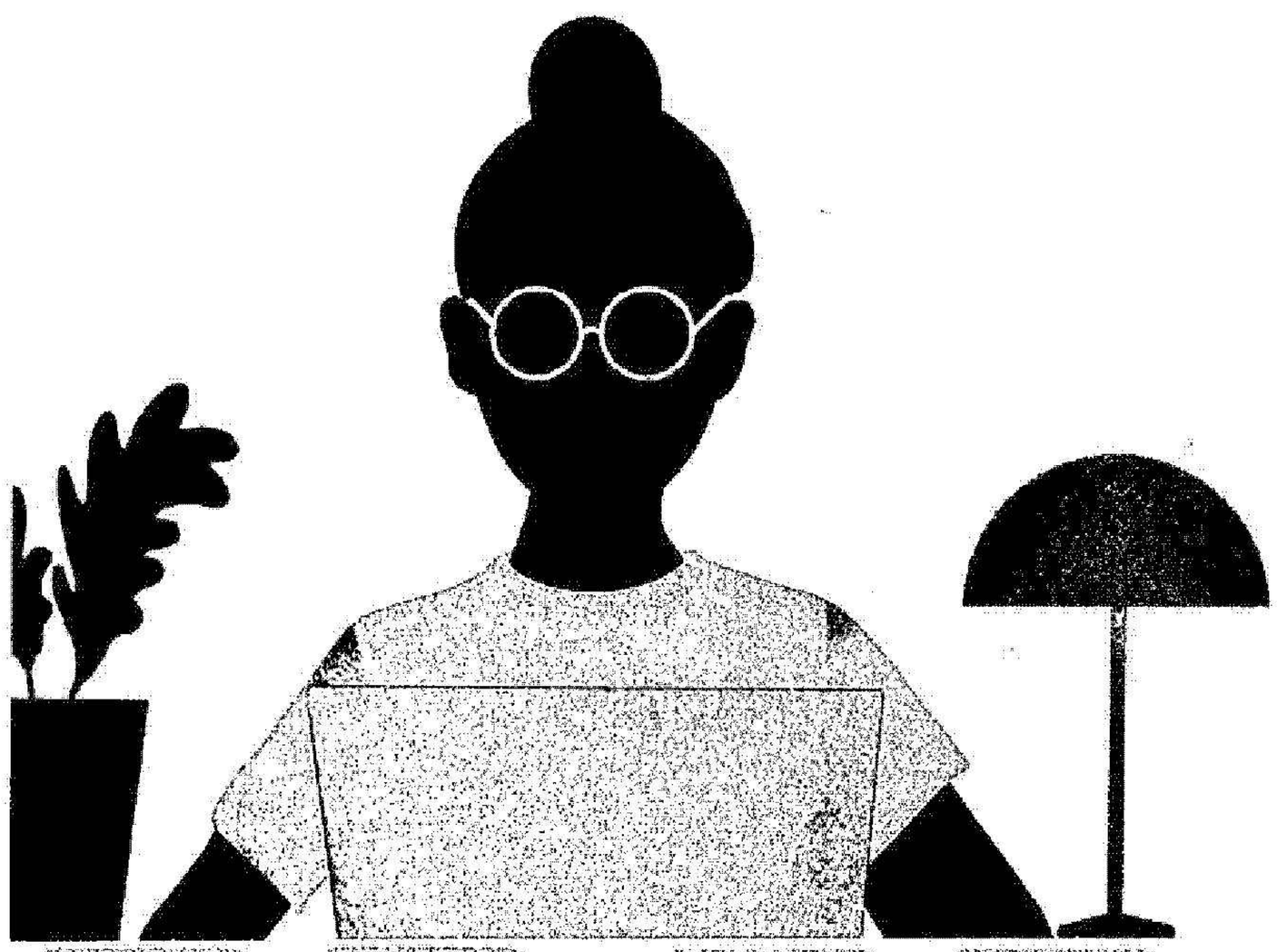
Studentbostäder i Norden ser fastigheter i nära anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten som särskilt intressanta att expandera i.

Studentbostäder i Norden 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 bra 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.

20220803080020

Det här är Studentbostäder i Norden



Höjdpunkter 2021



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för Studentbostäder i Norden blev 114 MSEK.

HÅLLBARHET

Under 2021 har bolaget växlat upp sitt hållbarhetsarbete med nya samarbeten. Allt från smarta energi- och klimateffektiva lösningar till sociala hållbarhets-initiativ.

BYGGRÄTTER

Studentbostäder i Norden har under 2021 beviljats bygglov för 2 102 studentbostäder.

NYA FÖRVÄRV

Under året har bolaget fortsatt sin expansionsresa över hela Norden, med nya förvärv i Sverige, Norge och Danmark. Bolaget har bland annat förvärvat ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn.

NAMNBYTE

Den 1 juni 2021 godkände Bolags-verket bolagets namnändring till Studentbostäder i Norden och bolaget handlas nu under det nya namnet på Nasdaq First North Premier.

Året i korthet 2021

Q1

Under perioden beslutade bolaget om att omstämpla bolagets preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C till stamaktier, samt om en sammanläggning av samtliga aktier varigenom 100 aktier sammanlades till 1 aktie.

I februari ingicks avtal om att förvärva en fastighet under uppförande i Jönköping med 349 studentbostäder och ett fastighetsvärde om 423 MSEK.

Bygglov beviljades för 419 lägenheter i Karlstad på redan befintliga fastigheter.

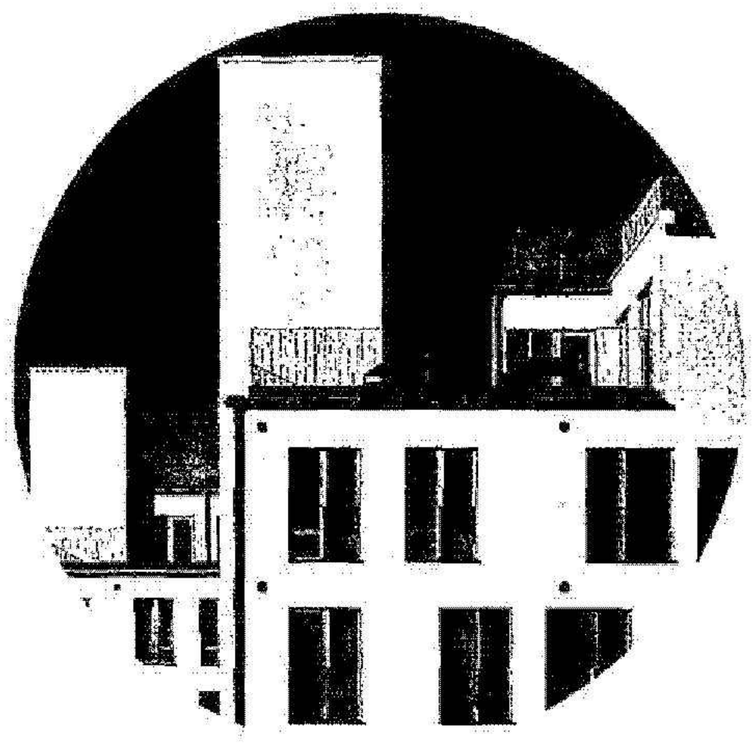
Q2

Bolaget ingick avtal om att förvärva en fastighet i Norrköping, där projektet omfattar 198 studentbostäder.

I april ingicks avtal om att förvärva tomträtten Akka 10 från Estea. Fastigheten tillträddes under kvartalet och delfinansierades genom en nyemission av 11 037 409 aktier till en kurs om cirka 7,7 SEK per aktie.

Bolaget ingick avtal med Gefion Group om att förvärva ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn i Danmark. Projektet har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 175 MDKK, motsvarande cirka 1 600 MSEK.

I maj emitterade bolaget seniora icke-säkerställda hållbara obligationer om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 1 000 MSEK. Obligationsemissionen blev väsentligt övertecknad av framför allt institutionella investerare. Under juni månad 2021 offentliggjorde bolaget prospekt och ansökte om upptagande till handel av obligationer på Nasdaq Stockholms hållbara företagsobligationslista.

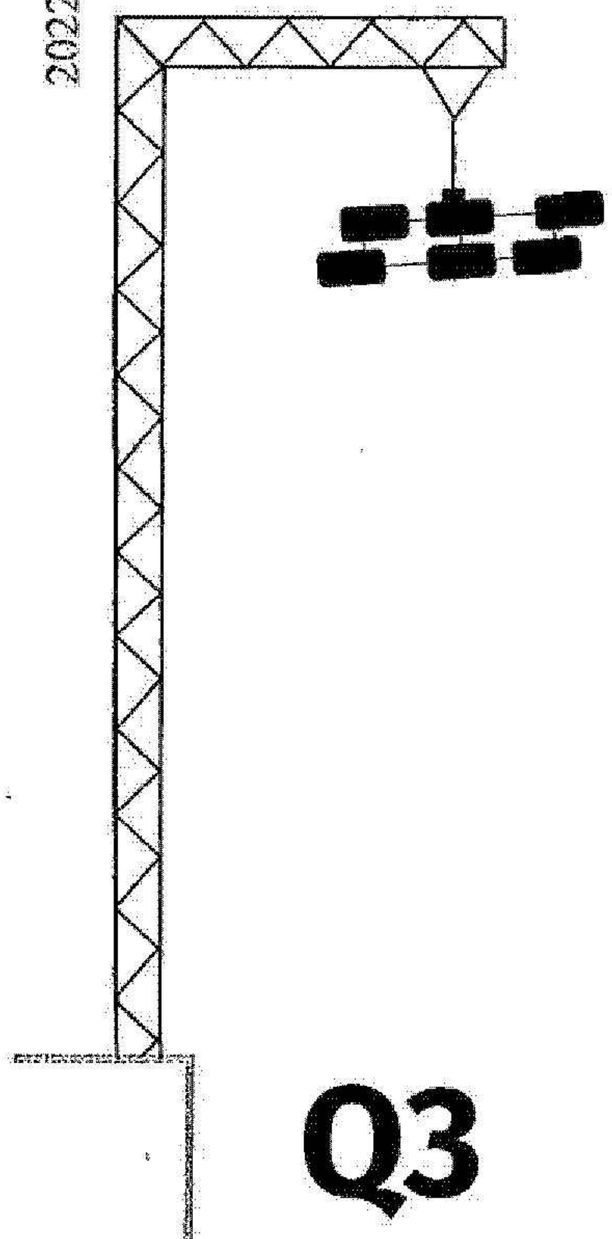


Bolaget ingick partnerskap med Plan International Sverige för flickors rätt till utbildning.

Vid årsstämman den 27 maj 2021 beslutades bland annat om ny bolagsordning varigenom bolagets företagsnamn Studentbostäder i Sverige AB (publ) ändrades till Studentbostäder i Norden AB (publ). Det beslutades också om att införa ett incitamentsprogram för anställda i bolaget.

Bolagsverket godkände bolagets namnändring till Studentbostäder i Norden den 1 juni 2021 och bolaget handlas under det nya namnet på Nasdaq First North Premier sedan den 7 juni 2021.

20220803080022



Q3

I september förvärvade bolaget 99 studentlägenheter i Torp, Norge med ett överenskommet fastighetsvärde om 64 MNOK och är uthyrda via blockhyresavtal till Pilot Flight Academy på 5 år, vilket årligen väntas generera hyresintäkter om 5,2 MNOK.

I augusti tillträdde Studentbostäder i Norden förvärvet i Jönköping Vikingen 1. Som ett led i tillträdandet fattade styrelsen beslut om en riktad nyemission av 7 000 000 aktier, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 maj 2021. Säljaren, Träbyn Invest AB, av fastigheten tecknade samtliga aktier.

Bygglov beviljades för 198 studentlägenheter i Norrköping.



Q4

Studentbostäder i Norden ingick ett utökat blockhyresavtal med Allihoop som sträcker sig över en hyresperiod på 5 år.

Bygglov beviljades för 442 lägenheter i Trollhättan på redan befintliga fastigheter.

Bolaget tillträdde förvärv av fastigheten Torp och beslutade om en riktad nyemission av 572 158 aktier till en aktiekurs om 11,40 SEK. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om 64 MNOK.

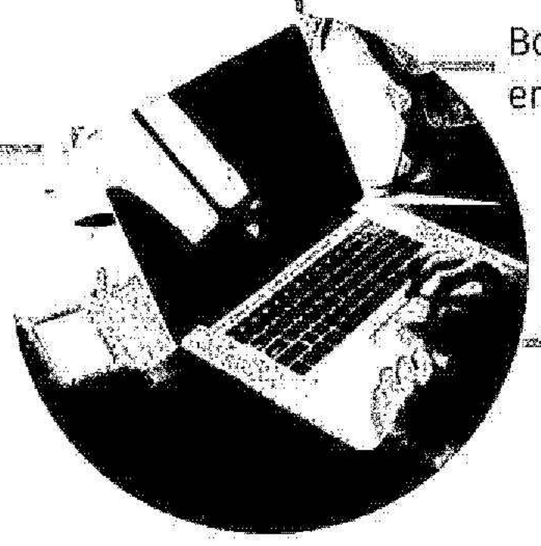
Bolaget förvärvade en fastighet i Notodden, Norge, med 48 studentlägenheter. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 47 MNOK.

I november ingicks ett omfattade ramavtal med Dalakraft om 100 procent grön el för hela fastighetsbeståndet i Sverige och därigenom förbrukningen för över 4 000 studenter.

Bygglov beviljades för 1 043 bostäder i Spånga, Stockholm.

Bolaget emitterade ytterligare icke-säkerställda hållbara obligationer om 100 MSEK. Köparen av obligationerna är en stor nordisk institutionell hållbar investerare som tidigare inte har investerat i SBS obligationer.

Bolaget ingick avtal med Urbano om att förvärva en fastighet med 92 studentlägenheter i Örebro.



Studentbostäder i Norden kopplade upp flera av bolagets fastigheter till SCADA-plattformen Web Port. Användningen av Web Port ger SBS insikter, kontroll och smart energioptimering som skapar möjligheter till fler satsningar i linje med bolagets hållbarhetsstrategi.



Styrelseordförande har ordet

Studentbostäder en av demokratins hörnstenar

Coronapandemin medförde att allt fler personer sökte sig till högre utbildningar, en trend som återkommer i tider då samhället står inför stora utmaningar. För vår demokrati och vårt lands fortsatta utveckling är det lovande att se en ökad vilja och ambition att utbilda sig, och det är även värt att reflektera över den unika möjligheten för utbildning som Sverige erbjuder alla människor. Oavsett bakgrund eller ekonomi.

Sverige är ett av få länder där alla har möjligheten att studera - kostnadsfritt och med erbjudande om fördelaktiga studielån. Detta är något som lagt grunden för den utveckling och innovationskraft som Sverige idag besitter. Men för att fler ska välja att utbilda sig måste vi även se till boendesituationen för de studerande och reflektera över på vilket sätt den påverkar var och när man väljer att utbilda sig.

20220803080023

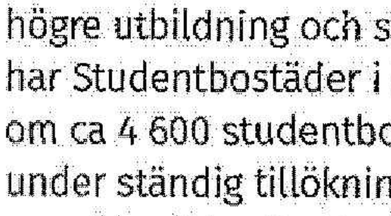
Att studera vidare bidrar till frihet där en god utbildning hjälper människor att komma vidare i livet

För studenterna finns ingen garanti för ett boende. Detta medför ett stort hinder för de som själva, eller vars föräldrar, inte har möjlighet att köpa ett boende i den aktuella studieorten. Det här är främst ett problem i våra storstäder och i de största studentstäderna. Brist på studentbostäder ska inte stå i vägen för varje människas möjlighet att välja vad och var de studerar, men det är så verkligheten ser ut idag.

Rätten till en studentbostad är därför på många sätt en grundförutsättning för vår demokrati. En demokrati där alla människor ska ges lika möjligheter till utbildning, oavsett bakgrund eller ekonomi. Att studera vidare bidrar till frihet där en god utbildning hjälper människor att komma vidare i livet och inte fastna eller begränsas av de förutsättningar som man tilldelades vid födseln.

Studentbostäder i Norden är en aktör som främjar högre utbildning och skapar samhällsnytta. Idag har Studentbostäder i Norden en fastighetsportfölj om ca 4 600 studentbostäder – en portfölj som är under ständig tillökning. Under 2021 kunde vi bland annat berätta att ytterligare över 1 000 studentlägenheter ska byggas i Spånga i Stockholm, en av de städer där bristen på studentbostäder är som störst och som även är hem för några av Sveriges främsta universitet och högskolor.

Jag vill rikta ett stort tack till hela teamet, VD Rebecka Eidenert och mina styrelsekollegor på Studentbostäder i Norden för ett gott arbete under året med ett bra samarbete. Studentbostäder är samhällsnytta och genom att investera i Studentbostäder i Norden är ni med och investerar i Nordens framtid. Välkomna alla aktieägare!



Björn Rosengren
Styrelseordförande Studentbostäder i Norden

VD har ordet

Vi blickar framåt med stora tillväxtplaner både inom och utanför Sverige

Som VD för Studentbostäder i Norden, kan jag konstatera att väldigt mycket har hänt under vårt första år som noterat bolag. Idag är vi det enda renodlade studentbostadsbolaget på marknaden och jag ser fram emot vår fortsatta tillväxtresa under 2022.

När vi startade 2018 hade vi en fastighetsportfölj på 1 350 studentlägenheter i bland annat Lund, Göteborg och Karlskrona med ett fastighetsvärde om 950 MSEK. När vi stängde böckerna 2021 fanns vi på 17 orter i Norden med sju förvärv och nyetablering i både Norge och Danmark. Ett viktigt steg för oss att visa att vi kan växa utanför Sveriges gränser. Att vi vuxit till nya marknader har vidare möjliggjort fastighetsportföljen på 4 600 lägenheter, ett fastighetsvärde om 5,6 MDSEK och en projektportfölj på över 3 700 studentbostäder. Det är en otrolig tillväxtresa som vi har lyckats med på kort tid. Det är mycket tack vare det hårda arbete som alla våra medarbetare och samarbetspartners lagt ner.

Parallellt med etableringen i våra nordiska grannländer fortsätter vi att fokusera på den svenska marknaden. Under det fjärde kvartalet beviljades bygglov för över 1 000 studentlägenheter i Spånga. Här utvecklas studentlägenheter med eget kök och badrum samt gemensamma sociala ytor såsom lobby, lounge och bokningsbara rum. Vi tror på vårt koncept där den egna studentlägenheten är lite mindre och där de gemensamma ytorna möjliggör mer umgänge, gemenskap och ökad trygghet. Som ett campus borde vara.

Projektet har påbörjats under året med byggstart under 2022 och förväntas färdigställas fram till 2024.

Hållbarhet är fortsatt viktigt för oss. Det handlar främst om att utveckla en kvalitativ boendemiljö som är prisvärd och skapar välmående. Det handlar även om att bygga studentbostäder med smarta energi- och klimateffektiva lösningar. Genom digitalisering kan vi förbättra inomhusklimatet och minska CO2-utsläpp. Vårt aktiva hållbarhetsarbete har även fokuserat på den sociala hållbarhetsaspekten. Vi har bland annat tillsammans med Arctic Securities ingått ett samarbete med Läxhjälpen i Malmö. Som partner till Läxhjälpen stöttar vi fler unga att nå gymnasiebehörighet och få självförtroende inför framtiden.

Under året har vi emitterat en icke-säkerställd hållbar obligation om 600 MSEK. Först 500 MSEK under april till flera olika instutionella investerare. Vidare så emitterades ytterligare 100 MSEK under december till en av Nordens största institutioner, som tidigare inte har investerat i SBS obligationer. Obligationsmarknaden möjliggör därmed vår hållbara tillväxtresa.

Vi har genomfört ett större digitaliseringsarbete med målet att skapa en bättre boendeupplevelse och tjänsteutbud för studenterna. Tillsammans med Avy har vi skapat SBS digitala boendeapp. Tjänsten innehåller lösningar för betalning och integrationer och erbjuder hyresgästerna service vid inflytt, betalning av hyra, bokningar, felanmälan, försäkringar och löpande dialog. Med appen är vi övertygade om att vi kommer hitta nya intäktsströmmar.



Det är en otrolig tillväxtresa som vi har lyckats med på kort tid.

Under året har vi även genomfört ett antal nyckelrekryteringar inom finans, ekonomi, IT samt hållbarhet vilket känns viktigt med tanke på planerna framåt.

Efter årets utgång har Studentbostäder i Norden erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB-" med stabila utsikter av kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Ratingen är ett viktigt verktyg i arbetet om att förbättra våra finansieringsmöjligheter samt för att kunna uppnå mer fördelaktiga villkor på kapitalmarknaden.

Avslutningsvis vill jag tacka för fortsatt stort förtroende från både aktieägare och styrelse som följer oss på vår resa. Vi står redo för fortsatt tillväxt och jag ser fram emot ett positivt 2022!

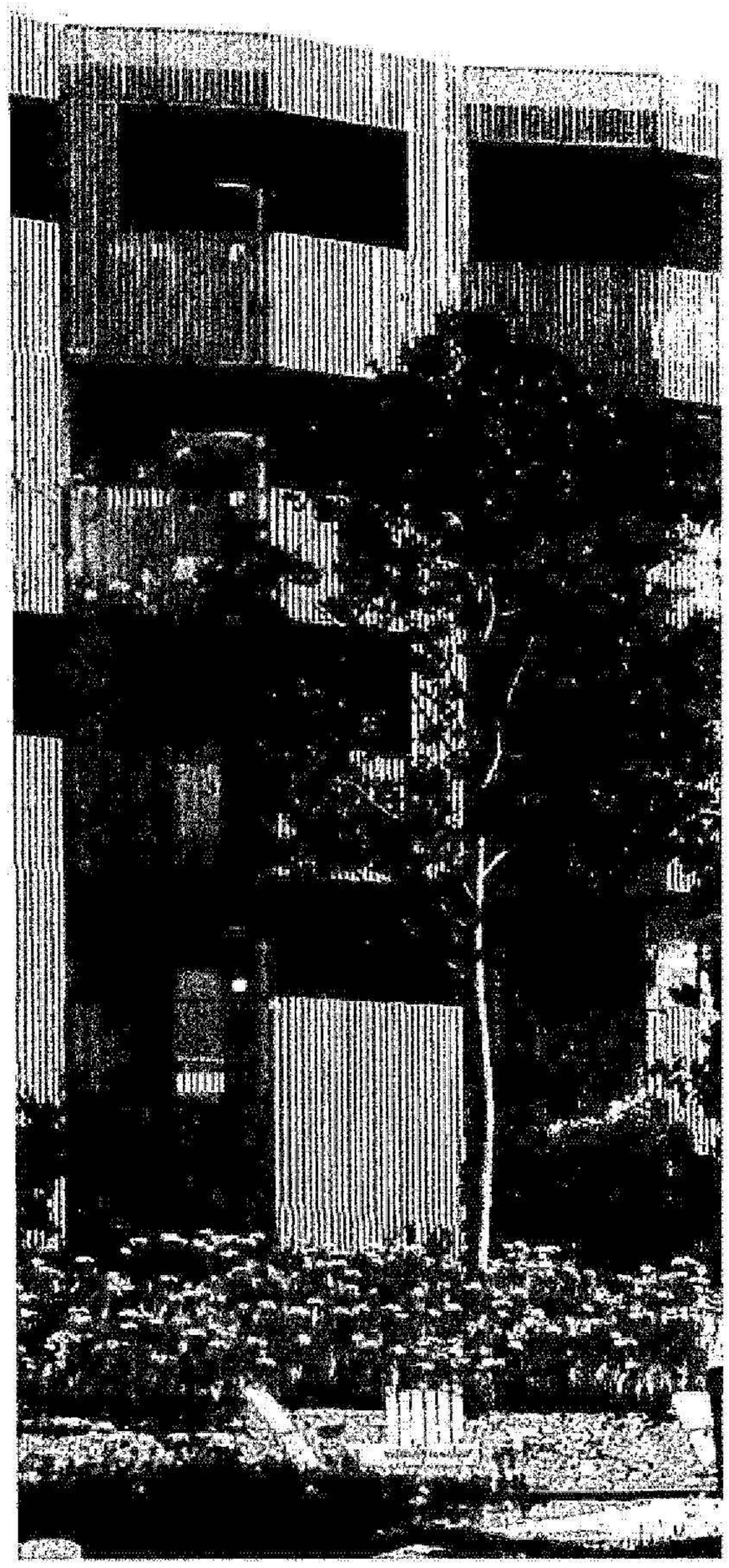
Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden

Affärsmodell

Studentbostäder i Nordens strategi är utveckling och förvärv av kostnadseffektiva studentbostäder i nordiska universitets- och högskolestäder. Den löpande förvaltningen leds och utförs i egen regi av Studentbostäder i Norden, eller outsourcat på mindre etableringsorter.

Studentbostäder i Norden 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 Norden bedömer som intressanta är ambitionen att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten.



20220803080825

Koncept & Vision

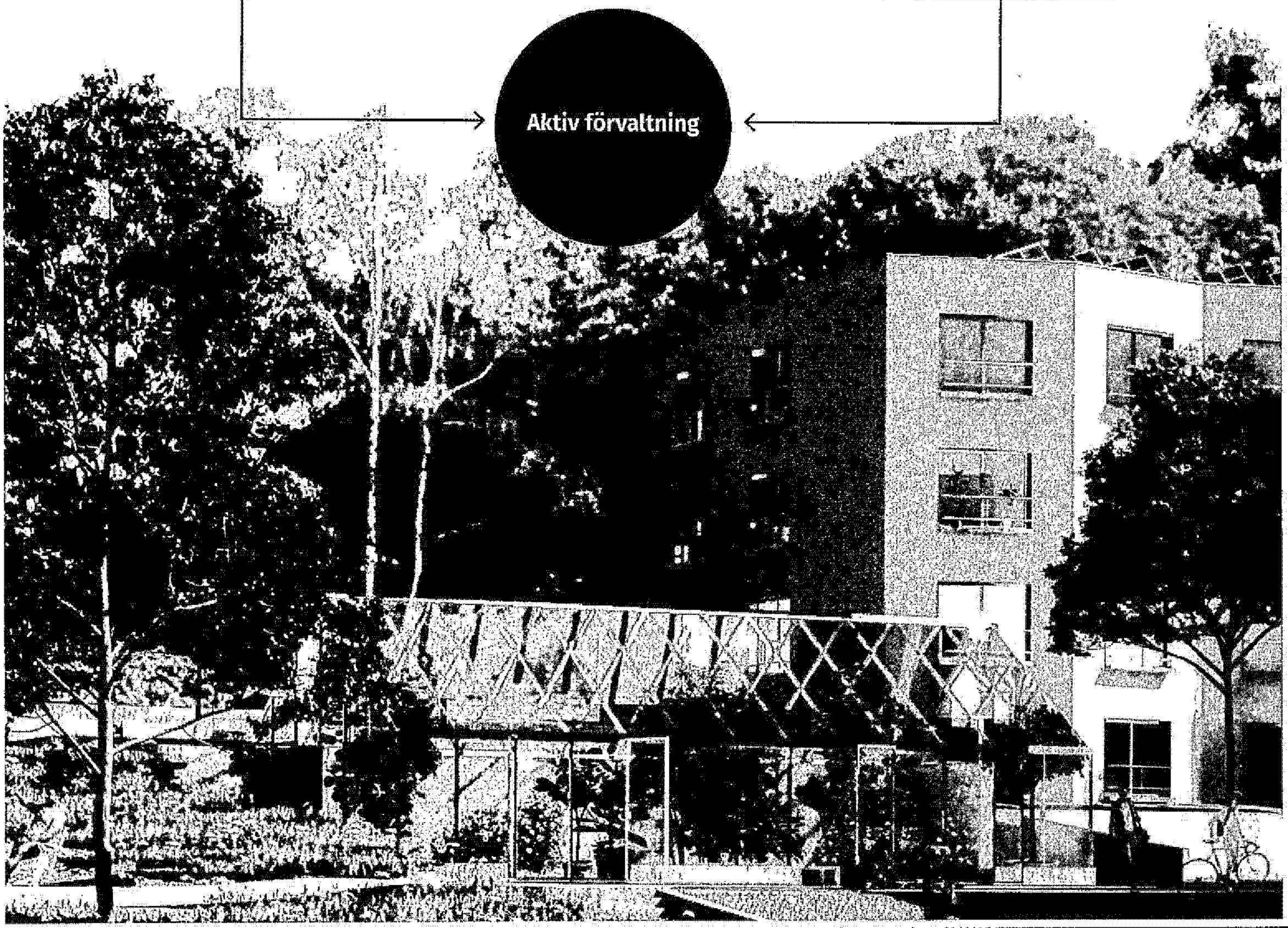
Förvärv av mark & byggrätter

Fastighets-utveckling & byggnation

Förvärv av befintliga fastigheter

Renovering, konvertering & kvalitetssäkring

Aktiv förvaltning



Finansiella och operationella mål

Styrelsen i Studentbostäder i Norden presenterade den 9 december 2020 nya finansiella och operationella mål. Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av över 4 600 studentbostäder på 17 orter med ett fastighetsvärde om 5 636 MSEK. Bolaget är idag rikstäckande på den svenska marknaden och har även fastigheter i Danmark och Norge.

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.

20220803080026

Intjänings-förmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2021, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserade på befintlig organisation. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder exklusive byggnadskreditiv och genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2021. Vidare beaktas kommunicerade men ej tillträdda fastighetsförvärv per rapportdatumet som förväntas tillträdas inom en tolvmånadersperiod.

Den justerade intjäningsförmågan tar hänsyn till kassan per den 31 december 2021 samt nyproduktion vilken ej färdigställts vid utgången av perioden men beräknas färdigställas inom tolv månader. Nyproduktionsprojekt som färdigställs efter kommande tolv månader är inte inkluderade. Finansnettot är justerat för den kassa koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,24 procent som utgör det vägda genomsnittet av koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv, per den 31 december 2021.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga (MSEK)	Aktuell intjäning	Justerad intjäning
Intäkter	301	334
Fastighetskostnader	-104	-111
Driftöverskott	**197**	**223**
Centraladministration	-34	-34
Finansnetto	-81	-83
Förvaltningsresultat	**82**	**106**
Antal aktier	190 805 743	190 805 743
- Förvaltningsresultat per aktie	**0,43**	**0,55**

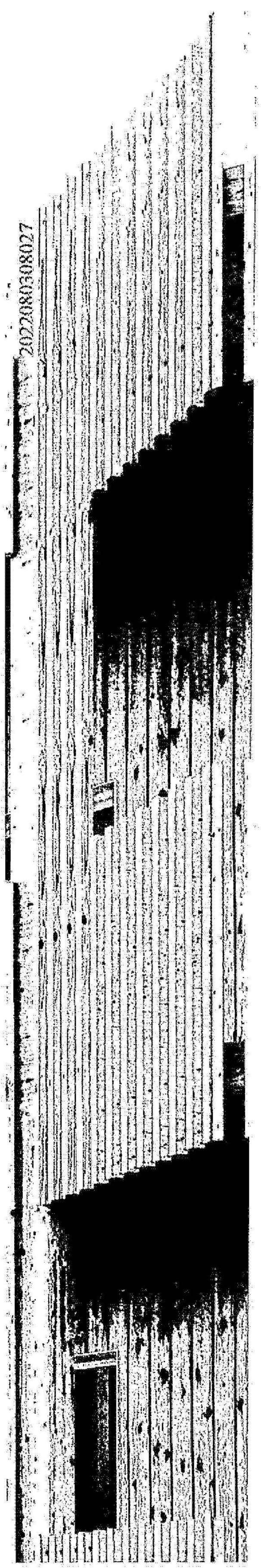
Nyckeltal 2021

4 605
Studentbostäder

234
MSEK
Intäkter

3 731
Studentbostäder i projektportföljen

5 636
MSEK
Fastighetsvärde



Fastighets- och projektrelaterade[1]	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter, MSEK	234,3	150,5
Hyresintäkter, MSEK	208,9	148,0
Tillväxt hyresintäkter (årsbasis)	41%	45%
Driftsöverskott, MSEK	131,4	75,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, MSEK	203,3	87,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	114,2	90,7
Överskottsgrad	56%	50%
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	5 636	3 563
Uthyrningsbar area, kvm	131 107	120 959
Antal lägenheter i förvaltning	4 605	4 251
Antal lägenheter i projektportfölj (netto)[1]	2 963	2 216
Uthyrningsgrad	96%	89%

Finansiella[2]	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Balansomslutning, MSEK	5 935	3 921
Eget kapital, MSEK	1 815	1 535
Soliditet,%	31%	39%
Räntetäckningsgrad	1,6	2,1
Belåningsgrad	63%	59%
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta	2,24%	2,31%
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta	1,50%	2,05%
Kapitalbindning lån, år	3,5	1,9
Räntebindning lån, år	2,1	1,7

Aktierelaterade	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Eget kapital per aktie, SEK	9,51	8,92[1]
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie, SEK	10,27	9,15[1]
Årets resultat per aktie innan utspädning	0,63	0,96[1]
Årets resultat per aktie efter utspädning	0,60	0,96[1]
Totalt antal utestående stamaktier	190 805 743	46 817 515
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	0	5 408 592
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	0	17 167 391 493
Totalt antal utestående aktier	190 805 743	17 219 617 600
Genomsnittligt antal aktier under perioden	180 919 728	94 655 820
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	189 719 728	17 219 617 600

Personalrelaterade	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Antal anställda vid årets utgång	28	25
Antal heltidstjänster vid årets utgång	27,6	27,8

1: Netto avser antal tillkommande lägenheter i samband med projekten.
2: I jämförelsesiffrorna för 2020 ingår utfallet för koncernen fd. Studentbostäder i Sverige AB och fr.o.m. förvärvstillfället, dvs fr om december 2020, ingår även koncernen fd. Prime Living AB. Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge med en tyngd på större studieorter som Stockholm, Köpenhamn, Lund och Luleå. Många av dessa orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort.

Genom att finnas i Norden kan vi erbjuda bra boende till fler. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla Nordens studenter.



Ännu ej tillträdda under 2021

Tillträdda per 2021-12-31



220803080028

NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

Land	Stad	Antal lägenheter i förvaltningsportfölj	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	364			364
Sverige	Jönköping	101	318		419
Sverige	Karlshamn	3			3
Sverige	Karlskrona	234	163		397
Sverige	Karlstad	223	355		575
Sverige	Kristianstad	184	316		500
Sverige	Luleå	1 440			1 440
Sverige	Lund	86	94		180
Sverige	Malmö [1]	548			548
Sverige	Norrköping		198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	339			339
Sverige	Stockholm	473	1 043		1 516
Sverige	Trollhättan	144	298		442
Sverige	Växjö	72	178		250
Sverige	Örebro			92	92
Norge	Notodden			48	48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	288		290	578
Totalt		**4 605**	**2 963**	**430**	**7 998**

1 Inklusive pågående 84 st

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Yta
Sverige	Göteborg	Lindholmen 6:9 [1]	2017	156	4 056
Sverige	Göteborg	Tynnered 761:331 [1]	2016	208	4 960
Sverige	Jönköping	Vikingen 1	2021	101	2 673
Sverige	Karlshamn	Asarum 51:7	2004	3	285
Sverige	Karlshamn	Löjan 1 [2]	e.t.	e.t.	e.t.
Sverige	Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Sverige	Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Sverige	Karlstad	Freja 14	2004	93	2 075
Sverige	Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 381
Sverige	Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 1	2004	14	464
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Sverige	Luleå	Bergviken 5:38	2011, 2012, 2016	331	8 594
Sverige	Luleå	Porsön 1:425	1994	56	2 787
Sverige	Luleå	Porsön 1:427	1996	108	3 002
Sverige	Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 786
Sverige	Luleå	Porsön 1:431	2001,2020	230	6 478
Sverige	Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Sverige	Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Sverige	Luleå	Porsön 1:437	2016, 2017	291	8 432
Sverige	Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Sverige	Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 736
Sverige	Malmö	Träpanelen 6 [3]	2014	84	1 944
Sverige	Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Sverige	Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:19	1996	78	2 264
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:22	1990	54	1 807
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:23	2000	99	2 911
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:36	1998	83	1 826
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:37	2001	25	1 016
Sverige	Stockholm	Ferdinand 8	2018	291	8 004
Sverige	Stockholm	Akka 10	1960	182	4 554
Sverige	Trollhättan	Kuratorn 2	2009	144	4 488
Sverige	Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Norge	Sandefjord	Sandefjord 3804 27/39&27/40	2018/2019	99	2 076
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021	288	10 210
Totalt				**4 605**	**131 107**

1: Arrende med temporärt bygglov.
2: Byggrätt.
3: Inklusive pågående 84 st.

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK [1])	Tillträde
Sverige	Örebro	Kryddkrassen	2021 Q4	Befintligt	92	128	2022 Q1
Norge	Notodden	Notodden	2021 Q4	Befintligt	48	48	2022 Q1
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021 Q2	Nyproduktion	290	709	2022 Q2
Totalt					**430**	**885**	

1: För omräkningskurs, se definitioner.

Projektportfölj

20220803080029

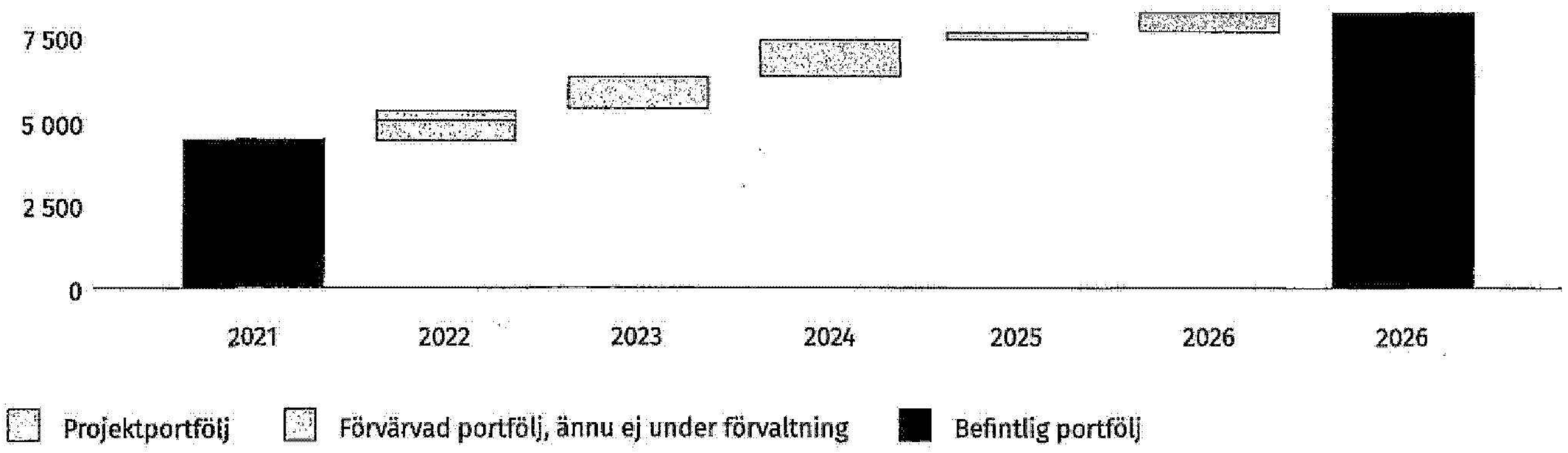
PROJEKTPORTFÖLJ [1]

Ort	Fastighet	Status	Ansökt investeringsstöd [2]	Antal nyproducerade lägenheter (brutto) [3]	Area (kvm) (BOA+LOA)	Totala investeringskostnader (MSEK)	Investeringsstöd (MSEK)	Färdigställande	Hyresvärde vid färdigställande (MSEK)	Hyresvärde vid färdigställande per kvadratmeter (SEK/kvm)
Jönköping	Vikingen 1 [4]	Påbörjat projekt	✓	419	11 197	423	98	2022, 101 st färdigställda år 2021	22	1 929
Karlstad	Mungigan 1 & Munspelet 1	Påbörjat projekt	✓	419	11 278	470	114	2022 - 2023	24	2 155
Stockholm	Ferdinand 14,15	Beviljat bygglov	✓	1 043	20 400	1 445	253	2022 - 2025	56	2 745
Norrköping	Ankarstocken 27	Beviljat bygglov	✓	198	4 750	260	43	2023	11	2 316
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede		280	7 100	340		2023	19	2 677
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede		180	3 175	155		2023	11	3 330
Trollhättan	Kurator/n 2	Beviljat bygglov	✓	442	11 155	470	113	2023 - 2024	25	2 241
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede		250	5 800	280		2024	15	2 557
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede		500	13 500	560		2025 - 2026	33	2 452
Totalt				**3 731**	**88 355**	**4 403**	**621**		**216**	**2 447**

1: Studentbostäder i Nordens nuvarande uppskattning
2: Ansökan är inskickad före 2021-12-31
3: Brutto avser antalet nyproducerade lägenheter
4: Forward funding

KOMMUNICERADE PROJEKT OCH FÖRVÄRV

Lägenheter



Aktien

Studentbostäder i Norden hade vid inledningen av perioden tre aktieslag - stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Vid den extra bolagsstämman i februari 2021 beslutades det om sammanläggning av aktieslagen varefter Studentbostäder i Norden endast har ett aktieslag: stamaktier. Sammanläggningen av aktieslagen slutfördes under det första kvartalet 2021. Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Aktieslag	ISIN	Antal 2021-01-01	Antal 2021-12-31
Stamaktier	SE0006422309	46 817 515	190 805 743
Preferensaktier av serie B	SE0006422317	5 408 592	-
Preferensaktier av serie C	SE0013647054	17 167 391 493	-

STUDENTBOSTÄDER I NORDENS UTDELNINGSPOLICY

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

20220803080030

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2021

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA

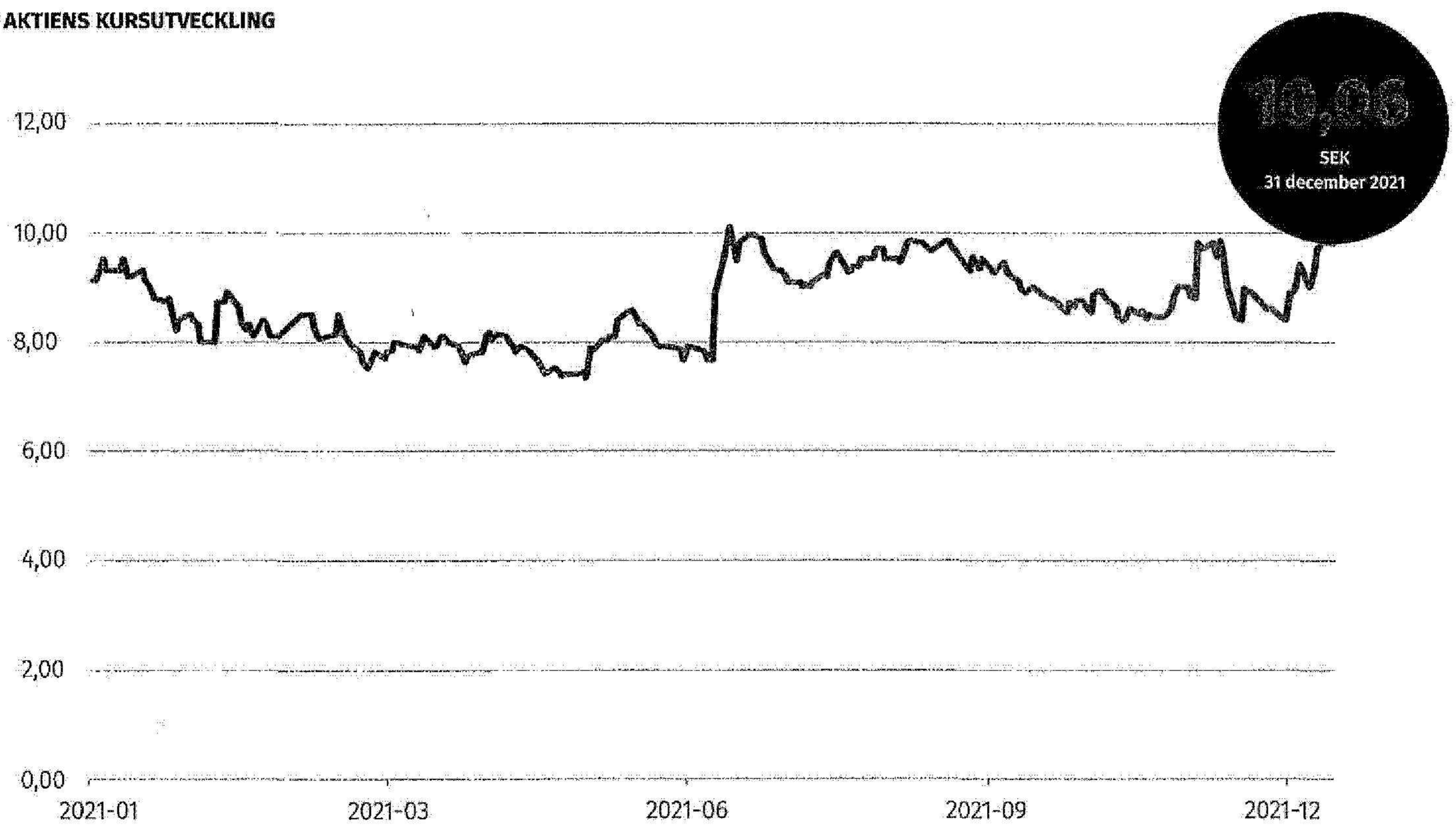
Bolaget har ett aktieslag med en röst och lika rätt till utdelning. Aktien är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Aktie	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator (publ)	39 042 537	20,5%
Otre Fund LP	35 391 302	18,5%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB[1]	30 286 113	15,9%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,7%
Amasten Fastighets AB	6 311 867	3,3%
Estea	4 497 409	2,4%
Avanza Pension	3 966 292	2,1%
Lars Runby	3 712 276	1,9%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 804 107	0,9%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,9%
Övriga	57 058 440	29,9%
Totalt	**190 805 743**	**100,0%**

1: varav 30 000 000 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal. Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna

AKTIEKURS

AKTIENS KURSUTVECKLING



Vi på SBS

Berätta om din roll som servicechef?
Mitt jobb är att ansvara för, utbilda och utforma arbetsrutiner för våra tekniker och studentvärdar runtom i landet. Oavsett om du arbetar i Luleå eller Malmö är det viktigt att det finns en röd tråd i arbetet som utförs. Rollen som servicechef är väldigt varierande där var dag inte är den andra lik. Jag bor och utgår från Ronneby och har min bas i Blekinge, men det blir en hel del resor till alla våra studentbostäder. Ena dagen är jag i Uppsala och nästa dag i Luleå – det är en rolig del av arbetet!

Hur är det att arbeta på SBS?
Jag tycker att det är givande och inspirerande, speciellt då det finns möjligheter till utveckling. Min roll som servicechef är skräddarsydd för mig, vilket gör att jag känner mig som en viktig del av bolaget och verksamheten. Sen är det ett stort plus att vi har en arbetskultur som präglas av en god samanhållning.

Jag tycker om att det är ett högt tempo inom bolaget och att vi alltid vill framåt och utvecklas. Alla på SBS känns måna om att göra det bästa för studenterna, så att de kan känna sig trygga och nöjda i en stor omställning i livet. Vi vill leverera den bästa tjänsten för studenter, helt enkelt. Det är något som inspirerar mig varje dag med det här arbetet.

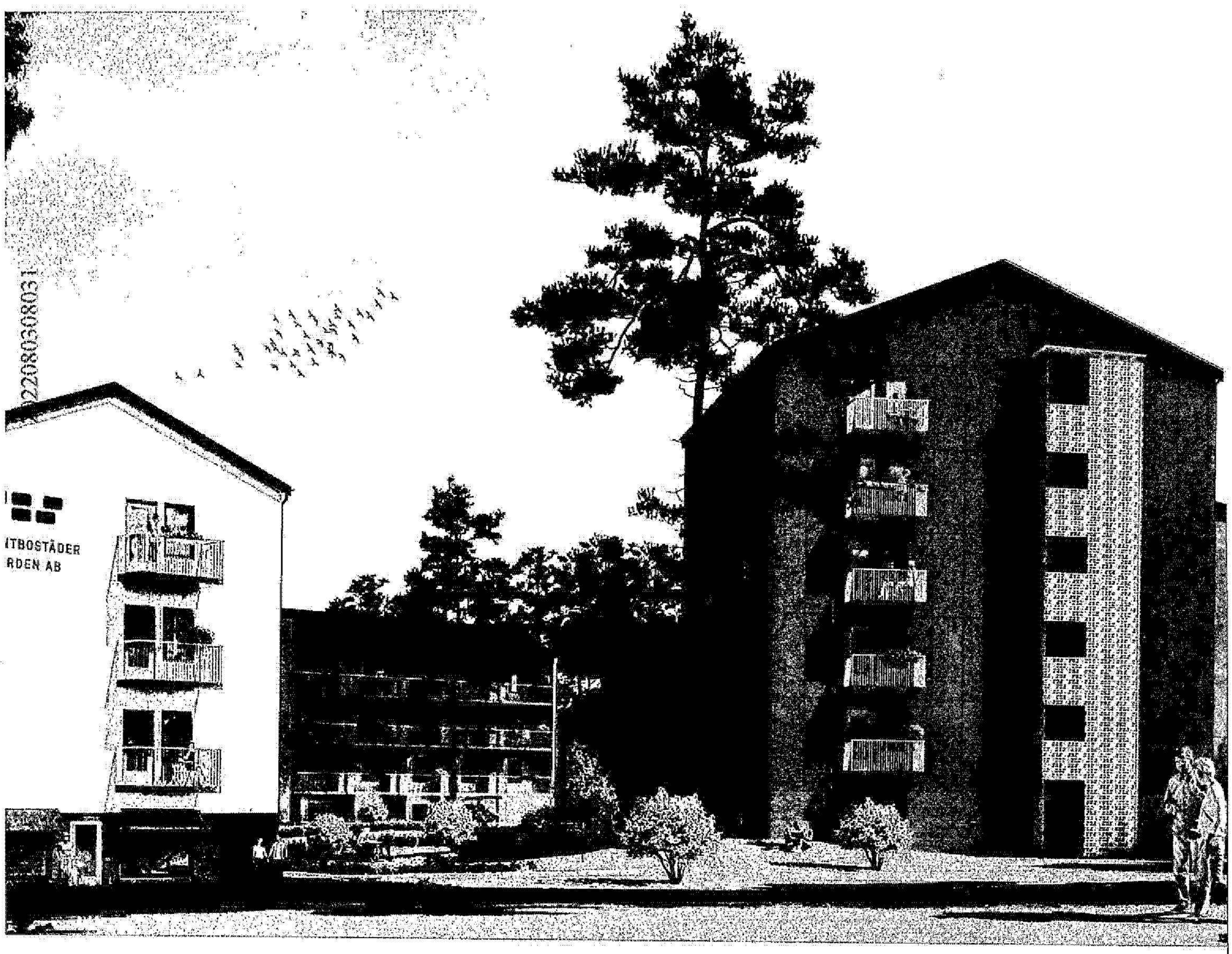
Hur är det att möta studenterna?
Det är otroligt kul! Framför allt för att vi finns där och underlättar för studenter, som i många fall flyttar hemifrån för första gången. Det finns dem som bara har bott hemma tidigare, då gäller det att vara extra stöttande för att de ska känna ett förtroende för oss. Då kan studenterna fokusera sin energi på studierna.



Daniel Sandberg
Servicechef på Studentbostäder i Norden

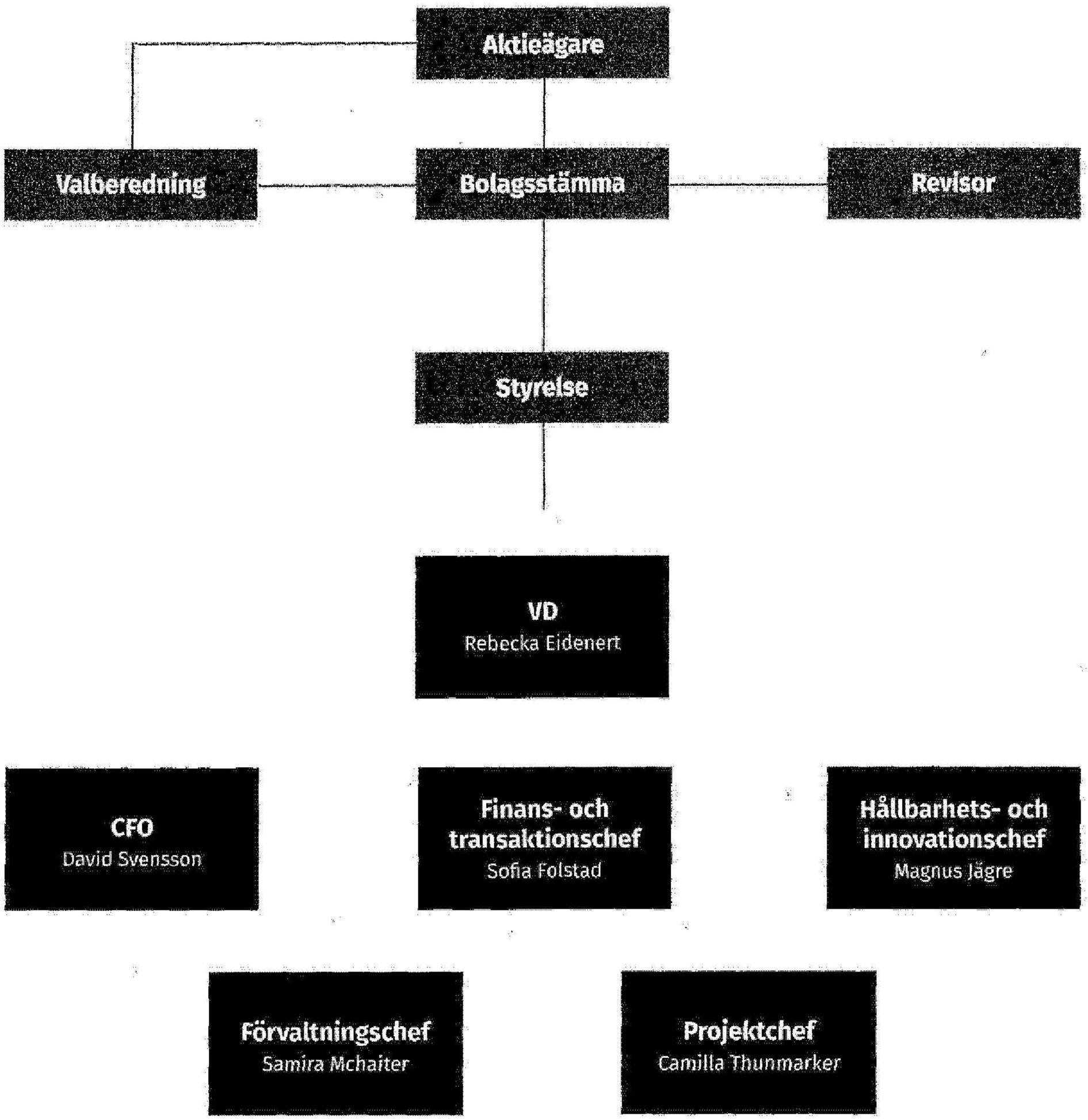
Frågor som vi kan få från studenter kan vara väldigt varierande och det är kul att hjälpa på många olika sätt. Vi märker hur olika förutsättningar studenterna kan ha, vilken erfarenhet de har och vad de behöver hjälp med.

Hur ser ditt team ut?
Jag har ansvar för alla tekniker och studentvärdar. Men sen har jag ju en dialog med uthyrare, ekonomer och andra delar av företaget. Känslan är familjär på SBS där alla samarbetar och tar hjälp av varandra om det behövs. Det har under pandemin varit mycket teams-möten, så jag ser fram emot att få träffa fler kollegor ute på fältet igen!



Alla på SBS känns måna om att göra det bästa för studenterna, så att de kan känna sig trygga och nöjda i en stor omställning i livet.

Bolagsstyrningsrapport



20220803080032

Styrning, 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 Premier 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 Nordens 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 Norden 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 avvikelse 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 Nordens bolagsstyrning under 2021.

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 Norden AB (publ) hade per den 31 december 2021 2 092 aktieägare och totalt antal aktier uppgick till 190 805 743 stamaktier.

Aktieägare är berättigade att på bolagsstämma rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Per den 31 december 2021 hade Bolaget tre aktieägare som, direkt eller indirekt, representerade minst en tiondel av röstetalet: AktieBolaget Fastator (publ), SamhällsbyggnadsBolaget i Norden AB (varav 30 miljoner aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal) och Otre Fund LP.

REGLER OM BOLAGSSTYRNING

Studentbostäder i Norden 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 Nordens bolagsordning fastställdes vid årsstämman den 27 maj 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 2021 hölls den 27 maj 2021, där beslut bland annat fattades om nyval av det registrerade revisonsboalget Ernst & Young AB, bemyndigande för styrelsen att genomföra nyemission och införa incitamentprogram, samt ändring av företagsnamn genom ändring av Bolagets bolagsordning. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel skulle balanseras i ny räkning.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 30 juni 2020 antogs en instruktion för utseende av valberedningen. 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 november 2021, i enlighet med vad som aviserades i pressmeddelande den 10 november 2021 om valberedningens sammansättning.

Valberedningen består av Knut Pousette (utsedd av AktieBolaget Fastator (publ)), Bengt Kjell (utsedd av Otre Fund LP), Lennart Schuss (utsedda av SamhällsbyggnadsBolaget i Norden AB) samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. Knut Pousette är ordförande för valberedningen. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till företagsledningen. Bengt Kjell är oberoende i förhållande till större ägare. Björn Rosengren, Knut Pusette och Lennart Schuss är beroende i förhållande till större ägare. 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. Styrelsen, bestående av ledamöterna Karin Krook, Sven-Göran Svensson, Christoffer Strömbäck, Viktor Jarnheimer samt styrelseordförande Björn Rosengren. Björn, Karin och Sven-Göran tillträdde i december 2020, Christoffer och Viktor tillträdde i maj 2021.

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 27 maj 2021 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;

- 40 000 SEK till ordförande av Revisionsutskottet som samtidigt inte är anställd.

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 8 i årsredovisningen för 2021.

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 2021 har styrelsen haft 23 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. Slutligen har styrelsen behandlat andra eventuella förvärv av bolag och/eller fastigheter samt närstående transaktioner.

I tabellen nedan redovisas ledamötes närvaro vid styrelsemöten under 2021, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som styrelseledamot.

Styrelsemedlem	Närvaro
Björn Rosengren[1]	23/23
Karin Krook[1]	23/23
Christoffer Strömbäck[2]	11/11
Viktor Jarnheimer[2]	11/11
Sven-Göran Svensson[1]	23/23

1. Avseende tidsperioden 1 januari 2020 till 31 december 2021.
2. Avseende tidsperioden 27 maj 2021 till 31 december 2021.

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.

2021 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 2021 beslutades att inrätta ett revisionsutskott bestående av Sven-Göran Svensson (Ordförande), Björn Rosengren och Christoffer Strömbäck. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning bland annat:

- övervaka Bolagets finansiella rapportering;

20220803080033

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.

Under 2021 har revisionsutskottet haft två protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av Bolagets räkenskaper och förvaltning.

I tabellen nedan redovisas ledamötes närvaro vid revisionsutskottets möten under 2021, med avseende på den tidsperiod respektive person innehaft uppdraget som ledamot i revisionsutskottet.

Styrelsemedlem	Närvaro
Björn Rosengren	2/2
Christoffer Strömbäck	2/2
Sven-Göran Svensson	1/2

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 för Bolagets övriga personal fastställs 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.

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. Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2021 nyvaldes Ernst & Young AB till revisor med Gabriel Novella 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 informationspolicyer 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 Norden. 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

UTBILDNING: Gymnasieingenjör.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Styrelseordförande i Fastator, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB. Tidigare näringsminister, rådgivare Kinneviksgruppen, landshövding och ordförande TCO.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 1 213 854 aktier via bolag och 600 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget men beroende i förhållande till större aktieägare.



Karin Krook

Född 1972

Styrelseledamot sedan 2020

UTBILDNING: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och Esade, Escola Superior d'Administración y Dirección de Empresas.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Vice VD, Chief Commercial Officer och Styrelseledamot i VaccinDirekt, Styrelseledamot i Road Marking Equipment, Chief Commercial Officer Elite Hotels of Sweden, Country Manager The Coca-Cola Company.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 3 084 aktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.



Christoffer Strömbäck

Född 1981

Styrelseledamot sedan 2021

UTBILDNING: Civilingenjörsexamen i industriell ekonomi från Linköpings universitet.
ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): CFO på Aktiebolaget Fastator (publ), tidigare Director på JLL Capital Markets och Director på Swedbank Corporate Finance.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 155 000 aktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende i förhållande till bolaget men beroende i förhållande till större aktieägare.



Viktor Jarnheimer

Född 1991

Styrelseledamot sedan 2021

UTBILDNING: Kandidatexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR: Grundare och VD för Proxify AB.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 1 224 aktier och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.



Sven-Göran Svenson

Född 1953

Styrelseledamot sedan 2020

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 OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 600 222 aktier via bolag och 300 000 teckningsoptioner.
OBEROENDE/BEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH LEDNINGEN RESPEKTIVE AKTIEÄGARE: Oberoende.

Ledning



Rebecka Eideneri

Född 1984

VD sedan 2018

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 300 111 aktier via bolag och 1 750 000 teckningsoptioner.



CFO sedan 2022

UTBILDNING: Kandidatexamen i nationalekonomi och företagsekonomi, samt en magisterexamen i finans på Linköpings universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

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

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 40 842 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Magnus Jägre

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science pa Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 100 000 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Projektchef sedan 2019

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design, KTH.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier eller teckningsoptioner.



Samira Mohaiter

Förvaltningschef sedan 2020

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier och 875 000 teckningsoptioner.

2. Hållbarhets-rapport

20220803080035

Hållbarhetsrapport **36**
Vision 38
Introduktion 40
Hållbarhetsstrategi 42
Case – Utsläppsminskning 46
Taxonomi 47
Socialt hållbara samhällen 48
Case – Karlstad 50
Case – Läxhjälpen 52
Affärsetik 54
Materialitet 55
Om den här rapporten 56
GRI-index 58
Hållbarhetsdefinitioner 62

Vision

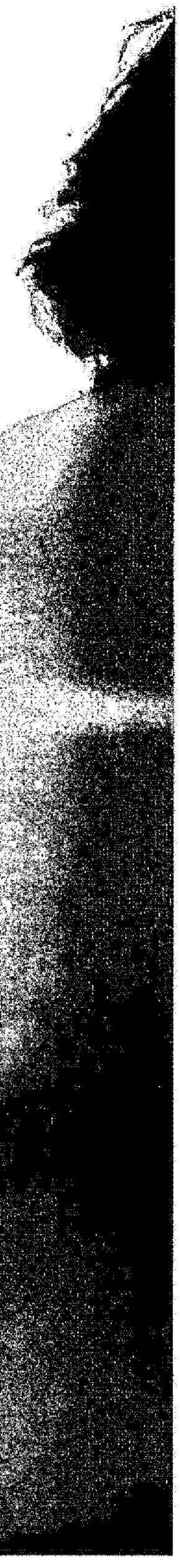
Vi arbetar hårt för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Med vår värdegrund; ansvar, öppenhet och framåtlutande, har vi lagt grunden till en gedigen hållbarhetsstrategi. Detta ska leda både bolaget och branschen framåt. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapar vi mervärde i alla led.

Vi har ställt ut två hållbara obligationer om totalt 600 MSEK enligt vårt hållbara ramverk.

Vi har upphandlat ramavtal för 100% grön el i samtliga fastigheter.

Under 2021 har vi reducerat klimatpåverkan från fjärrvärmeanvändning med 36%, vilket motsvarar 145 tCO2e, jämfört med 2018 års fjärrvärmeanvändning.

Vi har en könsfördelning om 41/59 kvinnor respektive män i bolaget.



20220803080036

Vision

Vårt mål är att skapa framtidens student-boenden. Genom att arbeta integrerat med hållbarhet och samhällsengagemang skapar vi mervärde."

Introduktion till hållbarhetsrapport

Vi skapar hållbara bostäder för fler studenter i Norden

Som studentbostadsbolag påverkar vi omvärlden, människor och miljö. Därför ställer vi höga krav på verksamheten att agera ansvarsfullt. Genom att alltid styra hållbarhetsarbetet mot konkreta åtgärder i och kring fastigheterna uppnås ett bättre resultat över tid. Det möjliggör hållbara val och beteenden för hyresgäster samt leverantörer.

Vi ska äga, utveckla och förvalta studentbostäder på ett ansvarsfullt sätt och ta hänsyn till miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter. Med utgångspunkt i våra värderingar ansvar, öppenhet och framåtlutande har vi under 2021 utvecklat en ny hållbarhetsstrategi.

Vår hållbarhetsstrategi och hållbarhetsarbete grundar sig i våra affärsmål och etablerade fokusområden. Det omfattar bland annat omställningen till mer hållbara energi- och bygglösningar, resurs- och materialeffektivitet och hållbar avfallshantering samt lokala samarbeten som bidrar till att skapa livskraftiga samhällen. Eftersom hållbarhetsstrategin och hållbarhetsmålen är integrerade med våra övergripande affärsmål utgör de en naturlig del av den operationella verksamheten.

En del av våra målsättningar och aktiviteter har utvecklats sedan starten 2018 medan andra befinner sig i ett tidigt skede. Under 2022 kommer vi att utveckla kvantitativa delmål i vår hållbarhetsstrategi som baseras på den fullständiga databilden som samlas inför 2021 års årsredovisning.

Ett miljömässigt ansvarstagande innebär att vi skapar de bästa förutsättningarna för studenterna, organisationen samt för våra leverantörer att minska den gemensamma miljöpåverkan. Vi ska agera hållbart i hela verksamheten och bygger idag energieffektivt för att nå lägsta möjliga klimatpåverkan.

Socialt ansvar handlar om att vi som studentbostadsaktör intar en långsiktig och samhällsviktig roll, genom en aktiv och löpande dialog med studenter, kommuner, lärosäten och lokala partners. Att erbjuda prisvärda studentbostäder av hög kvalité är viktigt för både vår verksamhet och för våra hyresgäster. Det innebär att våra studentbostäder blir tillgängliga för fler, vilket i sin tur gynnar samhället i stort.

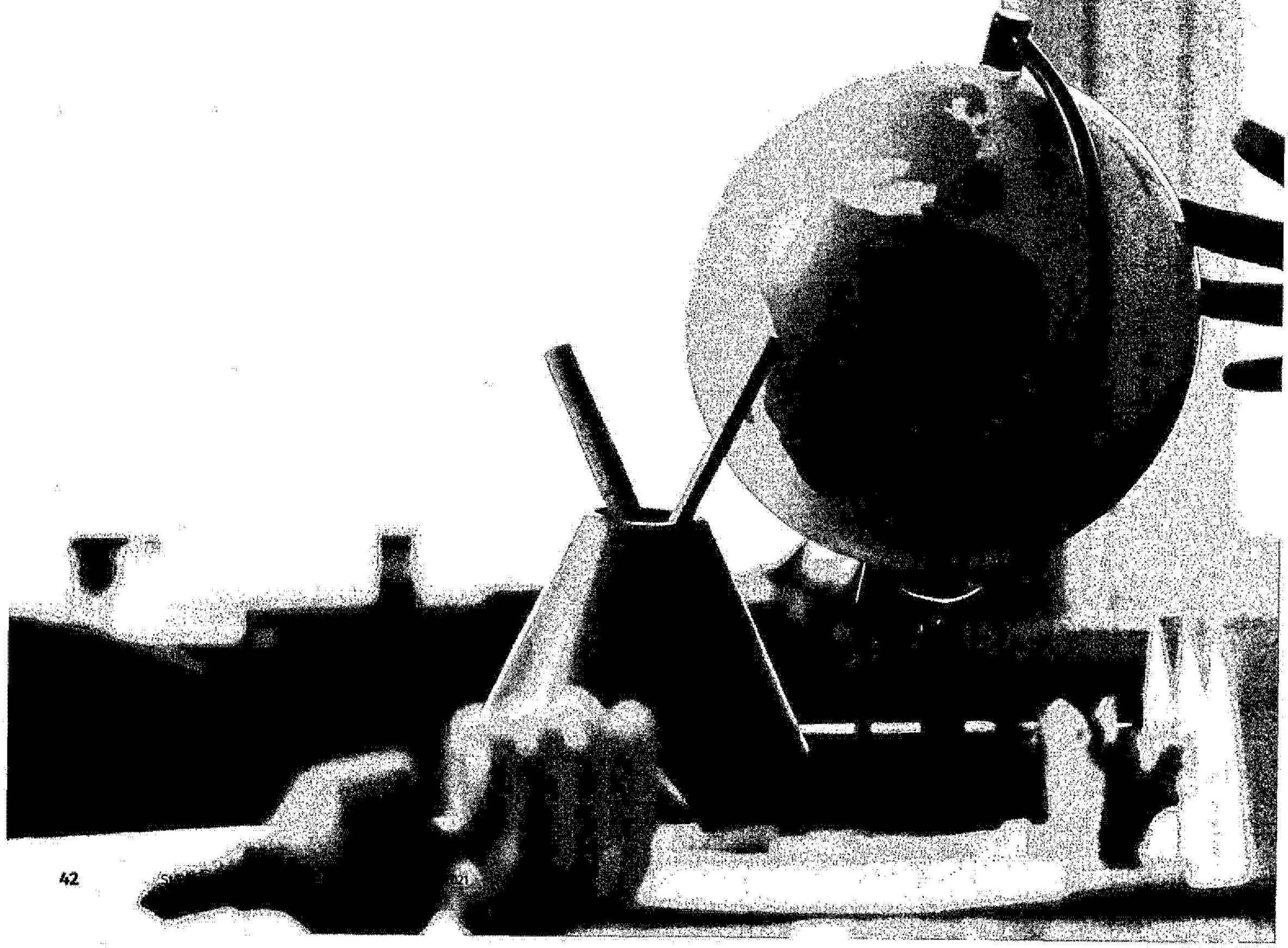
För oss på SBS handlar affärsetik om att vi ska leverera på uppsatta ekonomiska mål och säkerställa en god affärssed, fri från korruption. Det innefattar även ett aktivt ansvar för ett långsiktigt ägande, en lönsam och kundnära utveckling samt förvaltning.

Hållbarhetsstrategi

Vi har en stark ambition att skapa förutsättningar för att fler studenter ska ha tillgång till hållbara studentbostäder. Det gör vi möjligt genom att utveckla miljömässigt hållbara bostäder, socialt hållbara samhällen och områden. Här är det också viktigt att vi upprätthåller affärsetik och styrning i alla led av verksamheten.

Vår förnyade hållbarhetsstrategi för 2022 delas in i tre fokusområden; utveckla miljömässigt hållbara bostäder, socialt hållbara samhällen och områden samt upprätthålla affärsetik och styrning i alla led.

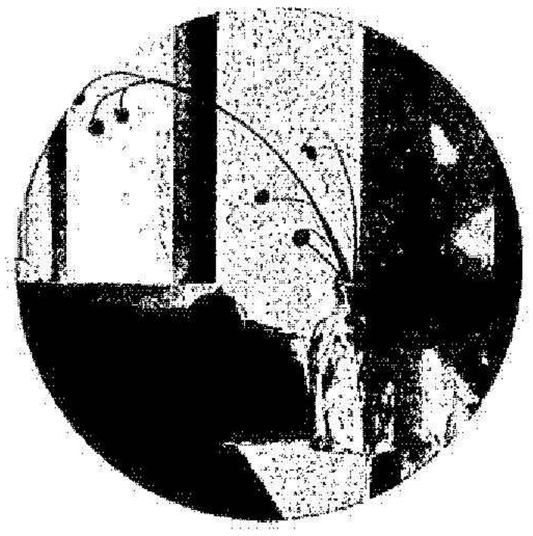
Dessa områden innefattar hela bolagets verksamhet, från den enskilda studenten till underleverantörer i bolagets värdekedja och berörda samhällsaktörer. Strategin utarbetades enligt det dubbla väsentlighetsperspektivet under 2021 baserat på en gedigen intressentdialog med över 300 deltagande intressenter samt en påverkansanalys som verifierats av tredje part.



20220803080038

1.

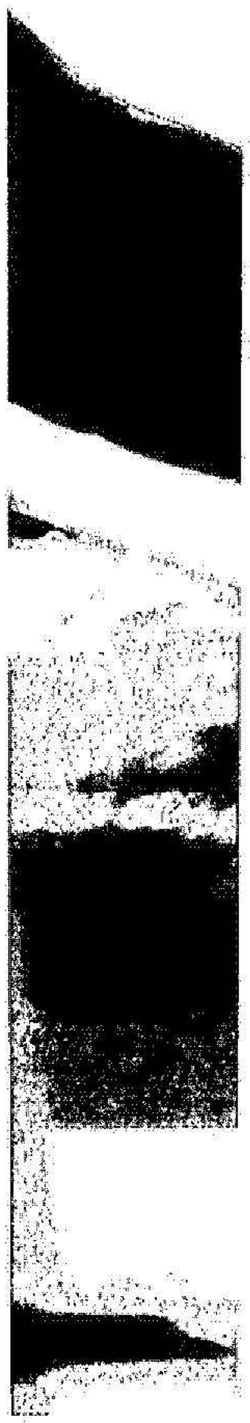
UTVECKLA MILJÖMÄSSIGT HÅLLBARA BOSTÄDER



Vi arbetar för att säkerställa en hållbar produktion med låg resursförbrukning, effektiv användning av naturresurser samt låg energi- och vattenförbrukning under drift. Detta innebär att vi mäter våra bostäders klimatavtryck och arbetar för att minska klimatutsläppen i hela värdekedjan.

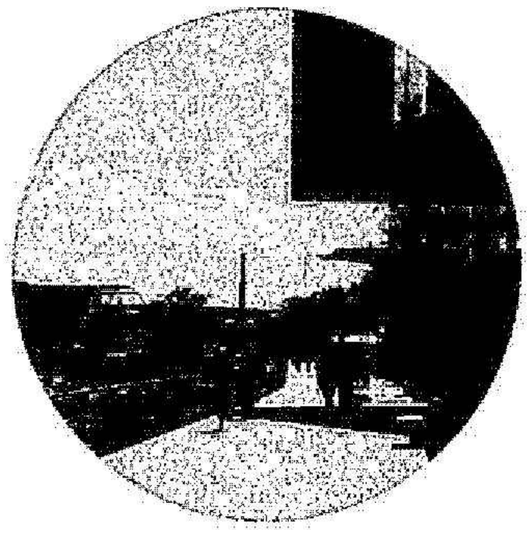
Ambitionen är att bygga studentbostäder utifrån ett cirkulärekonomiskt perspektiv och främja cirkulära resurs- och materialflöden. Våra bostäder ska byggas på ett sätt som möjliggör en hållbar livsstil för alla studenter.

Vi bygger klimatanpassade fastigheter för framtida effekter av klimatförändringarna. Det är därför viktigt att vi som bolag och våra leverantörer värnar om biologisk mångfald i såväl byggskedet som i implementeringen av våra fastighetslösningar. Det ska i sin tur bidra till bevarandet av biologisk mångfald när fastigheten är i drift.



2.

UTVECKLA SOCIALT HÅLLBARA SAMHÄLLEN OCH OMRÅDEN



Genom att förbättra studenters möjligheter till bostad och bygga bostäder som främjar psykiskt välbefinnande verkar vi för en socialt hållbar samhällsutveckling. Vi vill skapa en trygg, utvecklande och inspirerande boendemiljö för studenter.

Internt inom vår organisation och på våra byggarbetsplatser säkerställer vi att hälso- och säkerhetsfrågor hanteras väl. Vi ser till att våra anställda har likvärdiga förmåner och förutsättningar som förebygger negativ inverkan på mental hälsa. Vi värdesätter vikten av många perspektiv och meritokrati, där vi har åtagit oss att tillförsäkra jämställdhet och mångfald i hela organisationen.

3.

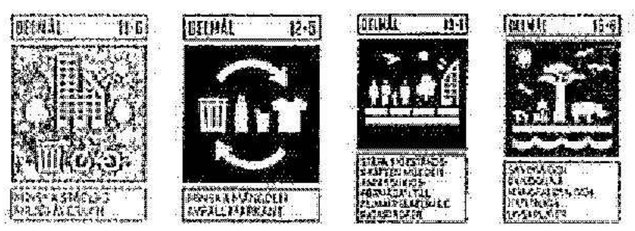
UPPRÄTTHÅLLA AFFÄRSETIK OCH STYRNING I ALLA LED



Vi ska säkerställa god affärsetik i alla led av verksamheten, både i leverantörskedjan och i organisationen. Eftersom vår bransch är särskilt utsatt för risker gällande oetiskt agerande i värdekedjan, så är det av stor vikt att säkerställa leverantörers efterlevnad av de krav som bolaget ställer. Ambitionen är att säkerställa upprätthållandet av mänskliga rättigheter och arbetsrätt i hela värdekedjan och fortsätta arbeta utefter en nolltolerans mot korruption.

Då vi samarbetar med många aktörer i branschen är det av största vikt att vi bibehåller en hög datasäkerhet och värnar om den personliga integriteten för alla som är i kontakt med bolaget.

Bolaget ska vara en attraktiv arbetsplats som lockar kompetent personal samt tillhandahåller kompetensutvecklingsmöjligheter för alla inom bolaget.



Hållbarhetsstrategi, område 1

Utveckla miljömässigt hållbara bostäder

Vi bygger nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar, som ger hyresgästen goda förutsättningar för en hållbar livsstil. Detta inbegriper miljövänliga lösningar för energiförbrukning, avfallshantering, återvinning. En lösning som vi implementerat är individuella mätare för vattenanvändning. Samtliga av våra pågående projekt är projekterade för att bli gröna enligt vårt ramverk samt EU taxonomin.

Att utveckla miljömässigt hållbara bostäder är ett av våra tre fokusområden i den nya hållbarhetsstrategin. Bolaget bedriver ett långsiktigt miljöarbete, både i utvecklingen, byggandet och förvaltningen av studentbostaden. Vår ambition är att tillförsäkra en lång livslängd på de fastigheter som bolaget äger och alltid sträva efter en så låg miljöpåverkan som möjligt i hela fastighetens livscykel.

Fortsättningsvis är ambitionen att allt material och alla produkter registreras i Byggvarubedömningen© vid nybyggnation där organisationen har operationell kontroll, vilket skapar kunskap om vilka material och produkter som är inbyggda i fastighetsbeståndet – och eventuella miljörisker kopplade till materialen och produkterna. Dessutom ökar det möjligheten till transparens i vår framtida hållbarhetsrapportering.

Vi tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan från verksamheten, både internt inom organisationen och i värdekedjan. I november tecknades ett ramavtal med Dalakraft om 100 procent grön el för hela fastighetsbeståndet i Sverige. Solpaneler har installerats på flera fastigheter, vilka har genererat 54 MWh under 2021. Den producerade elen har primärt använts i fastigheter med installerade solpaneler, men viss el har även sålts efter att fastigheternas elbehov har tillgodosetts.

För att effektivisera och minska energianvändningen använder vi automatiska system och verktyg som samlar in och analyserar energidata. Genom att ha god översikt över förbrukningen av el, värme och vatten kan vi reducera både energikostnader och miljöpåverkan. I oktober inledde vi även ett samarbete med en aktör som skapat ett standardiserat sätt att samla in data för att kunna mäta energi och redovisa växthusgasutsläpp. Under 2022 kommer vi utveckla och implementera en individuell mätartjänst för våra hyresgäster. Det gör det möjligt för hyresgästerna att följa hur mycket vatten, värme och el de använder.

För att säkerställa en så låg inverkan på biologisk mångfald som möjligt, och inte i onödan behöva ta ny mark i anspråk avser vi att, i störst möjliga mån, expandera på mark som redan är exploaterad. I de fall som kräver att man tar ny mark i anspråk utformar vi utomhusmiljöer och byggnader som främjar ekosystemen på platsen.

Under 2021 renoverades tre fastigheter till studentbostäder som tidigare planerats för rivning, två i Malmö och en i Spånga. Dessa projekt har haft en markant mindre resursåtgång och miljöpåverkan i jämförelse med om de först hade rivits och sedan byggts. Vid renovering återvinns om möjligt vitvaror och andra produkter från andra fastigheter.

Genom att underlätta för avfallshantering i anslutning till fastigheter och bistå med information om sophantering vill SBS öka återvinningsgraden för våra hyresgästers avfall. Framgent ämnar vi att ta fram detaljrika rapporter från leverantörer för att framöver kunna inkludera avfallsåtgång i nästkommande års GRI-rapportering där våra leverantörer erbjuder underlag för detta.

2021 togs ett beslut om att se över vilken miljöcertifiering som är bäst lämpad för oss att certifiera bostäderna med. Resultatet av översynen kommer presenteras i årsredovisningen för verksamhetsåret 2022.

20220803080039

ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

MWh	2021
Drivmedel	50,8
från förnyelsebara energislag	0
från icke-förnyelsebara energislag	50,8
Elektricitet	5 426,3
Fjärrvärme	15 665,2
Fjärrkyla	0
Total energianvändning i MWh	**21 142,3**
Såld el	54,1

Drivmedel som har använts är diesel, bensin och el. 339,3 MWh el och 982,2 MWh fjärrvärme är utanför organisationens kontroll i uthyrda fastigheter till företagskunder.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN STUDENTBOSTÄDER I NORDENS VERKSAMHET

Tonnes CO2e	2021
Scope 1	**12,5**
Scope 2 [1]	**278,1**
Scope 3	**24,1**
varav affärsresor	3,2
varav nedströms uthyrda fastigheter	21,0
Totalt	**314,8**

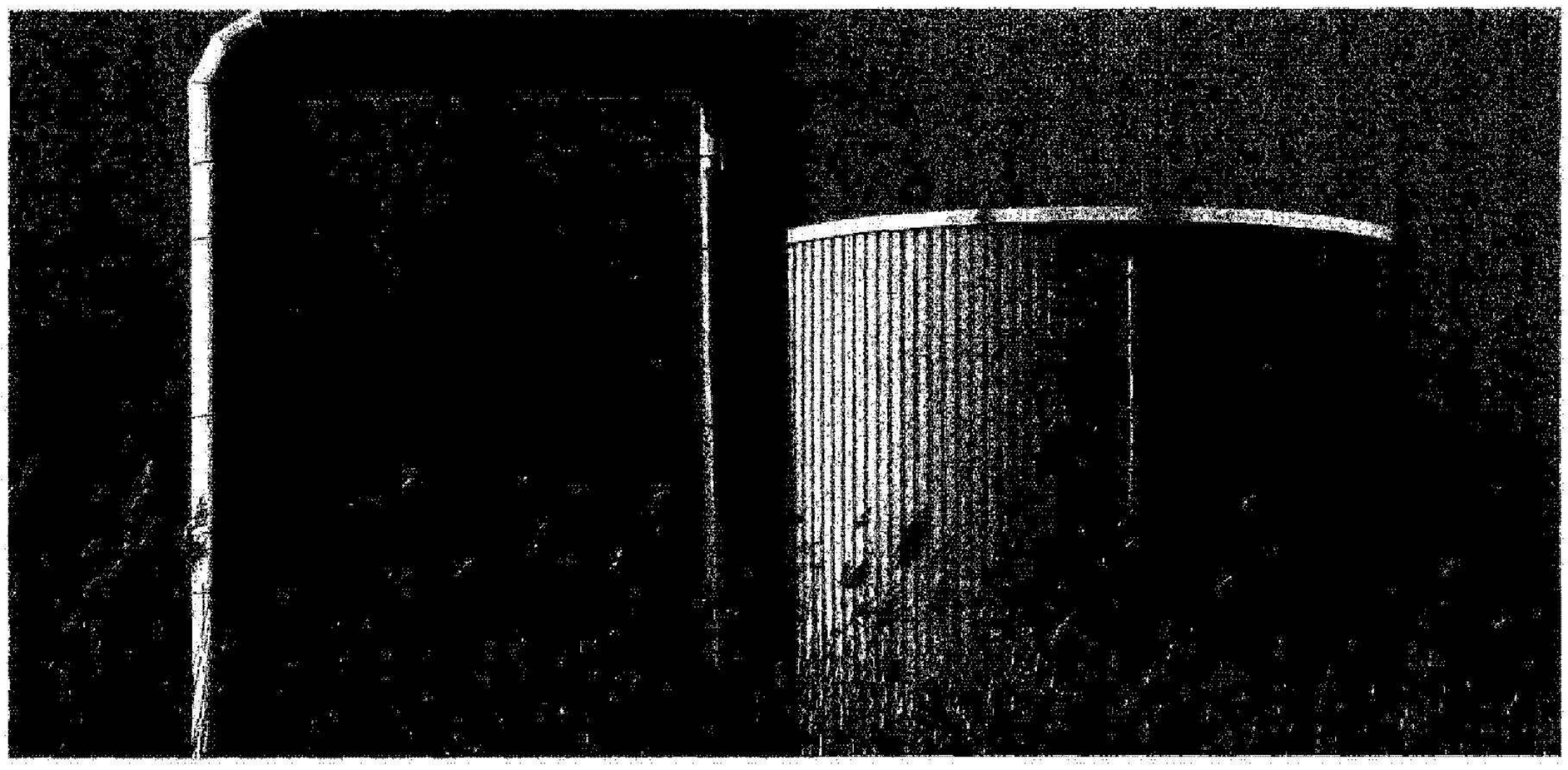
1: Scope 2 Locationbased 72,1.

MATERIALANVÄNDNING VID PRODUKTION AV BOSTÄDER

Typ	Ton 2021	%
Förnyelsebart material	2 070	32,7%
Ej förnyelsebart material	4 260	67,3%

Antal ton material som ingår vid produktionen av bostäder under 2021. Det är materialanvändningen vid byggnationen av Träbyn i Jönköping samt Mungigan 1 i Karlstad, vilka är de två byggnationsprojekt som bedrevs av Studentbostäder i Norden under 2021. Andelen återvunnet material som användes var 0 procent.

Reducerad klimat-påverkan från SBS fjärrvärmeanvändning



Studentbostäder i Norden (SBS) har under år 2021 reducerat klimatpåverkan kopplat till fjärrvärmeanvändning i samtliga fastigheter, vid jämförelse med föregående år. Detta beror både på energieffektivisering av befintliga fastigheter samt att flera av våra fjärrvärmeleverantörer reducerade sitt klimatavtryck för sin fjärrvärme. Nedan i tabellen redovisas utsläppen kopplade till vår fjärrvärmeanvändning de senaste fyra åren. Sedan 2018 har vi reducerat klimatpåverkan med 36 procent per m² Atemp. normalårskorrigerat.

*Estimatet gjordes utifrån fjärrvärmeleverantörernas förbättrade miljövärden mellan år 2019 och 2020 då miljövärdena för 2021 ej har publicerats än.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING

	2018	2019	2020	2021
kg CO2e/m2 Atemp.	3,3	3,2	2,3	2,1
CO2e reduktion jämfört med föregående år		3%	28%	9%
CO2e reduktion jämfört med 2018		3%	31%	36%

Atemp. är normalårskorrigerad. Klimatpåverkan har beräknats utifrån fjärrvärmeleverantörernas förbättrade miljövärden mellan till exempel år 2019 och 2020, för 2020 och 2021 då miljövärdena för 2021 ej har publicerats än.

20220803080040

Taxonomi

EU:s taxonomi är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och är en ny lagstiftning och klassificeringssystem som sätter ramarna för vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara. Syftet med taxonomin är att främja investeringar i företag och tekniker som har en positiv påverkan på miljön och klimatet.

Då SBS i nuläget inte omfattas av kraven i artikel 8 i EU:s taxonomiförordning EU 2020/852 (EU-Taxonomin) är utvärderingen av den potentiella taxonomilinjeringen i stället utförd i ett proaktivt syfte med marknaden och investerares efterfrågan i åtanke. Utvärderingen involverar i nuläget endast de två första miljömålen (klimatbegränsning och klimatanpassning) där vi utvecklar en handlingsplan för att kunna presentera en faktisk taxonomilinjering som involverar alla sex miljömålen inom de kommande åren.

BEDÖMNING AV ÖVERENSTÄMMELSE MED FÖRORDNINGEN

Identifieringen av vilka ekonomiska aktiviteter som är relevanta för screening *(Technical Screening Criteria)* utgår från vår affärsverksamhet, vilken kan representeras av kategori 4, Energi, samt kategori 7, Bygg-och fastighetsverksamhet, i EU-kommissionens delegerade förordning.

Inom de två identifierade kategorierna av ekonomiska aktiviteter anses följande verksamheter relevanta för utvärdering av väsentligt bidrag till begränsning av- och anpassning till klimatförändringarna:

Kategori 4 - Energi
4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

Kategori 7 – Bygg- och fastighetsverksamhet
7.1.Uppförande av nya byggnader
7.2 Renovering av befintliga byggnader
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Utvärderingen är baserad på de ekonomiska aktiviteter som har utförts under 2021, där vissa underkategorier, såsom 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader), ej utfördes eller genererade intäkter. Dessa är därför inte inkluderade i detta års taxonomiutvärdering.

Nyckeltal	Total MSEK	Andelen som omfattas av taxonomin (%)	Andelen som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	234,3	100%	0%
Kapitalutgifter (CAPEX)	1 866,5	100%	0%
Driftutgifter (OPEX)	79,3	100%	0%

Hållbarhetsstrategi, område 2

Utveckla socialt hållbara samhällen och områden

SBS förvaltar och utvecklar bostäder för över 8 000 studenter i Norden. Vår ambition är att tillhandahålla dessa studenter med hållbara och kvalitativa bostäder. Våra projekt utvecklas och produceras med syfte att främja kreativitet, inspiration och inlärning för studenter som skapar sin och samhällets framtid.

VERKA FÖR EN SOCIALT HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Vi ämnar vara en aktör som främjar socialt hållbar samhällsutveckling. Detta börjar med studenterna och därför arbetar vi aktivt med kreativa lösningar för ökat studentvälmående i alla våra projekt. Under 2022 kommer vi utveckla arbetet med social hållbarhet till att inkludera kvantitativa mätetal som mäter vår påverkan och prestation på området. På sida 51 kan du läsa om ett innebandylag vi startat och på sida 52 kan ni läsa om det arbete vi gör för att hjälpa studenter till framgång i sina studier.

SKAPA EN TRYGG, UTVECKLANDE OCH INSPIRERANDE STUDIEMILJÖ

För många sammanfaller studietiden med första gången man flyttar till ett eget boende. Det är därför viktigt att vi på SBS erbjuder studenter en hemmiljö där de kan känna sig trygga från första dagen och kan utvecklas som individer, med goda förutsättningar att studera. Bostäderna utformas för att tillhandahålla de bekvämligheter som behövs under en studieperiod. Gemensamma ytor, korridorer, grupprum, mindre föreläsningssalar och podd-bås är specifikt framtagna för att främja sociala aktiviteter och umgänge. Forskning visar att fysisk aktivitet bidrar till höjda studieresultat och bättre allmänhälsa. I anslutning till alla nybyggnationer tillhandahålls därför där det är möjligt utegym med fokus på träning och rörelse.

SBS vill att studenter ska uppleva en känsla av hemtrevnad i, och kring fastighetsbestånden, därför har vi lagt stor vikt vid både belysning i och plantering omkring våra bostäder. För att säkerställa ett effektfullt arbete administreras undersökningar som påvisar hur studenter upplever sitt boende och sin studiemiljö.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	Nyanställningar	Personalomsättning	Nyanställningar (%)	Personalomsättning (%)
Kvinnor	4	6	33%	67%
Män	8	3	67%	33
Totalt	12	9	-	-
<30	3	2	25%	22%
30-50	5	3	42%	33%
>50	4	4	33%	44%
Totalt	**12**	**9**	**-**	**-**

Tabell 4: Nyanställningar under året inkluderar inte timanställningar utan tillsvidaretjänster och provanställningar som övergår till tillsvidareanställningar.

MÅNGFALD

Andel	Kön		Ålder		
Medarbetarkategorier	Män	Kvinnor	<30	30-50	>50
Styrelse	80%	20%	0%	60%	40%
Ledningsgrupp	33%	67%	0%	100%	0%
Medarbetare	61%	39%	13%	30%	57%
Total	**59%**	**41%**	**9%**	**47%**	**44%**

En (1) kvinna i ledningsgrupp är konsult och inräknad i ovan.
Indikatorer för mångfald uppdelat efter medarbetarkategorier.

20220803080041

UTVECKLA JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH SÄKERSTÄLLA HÄLSA OCH SÄKERHET

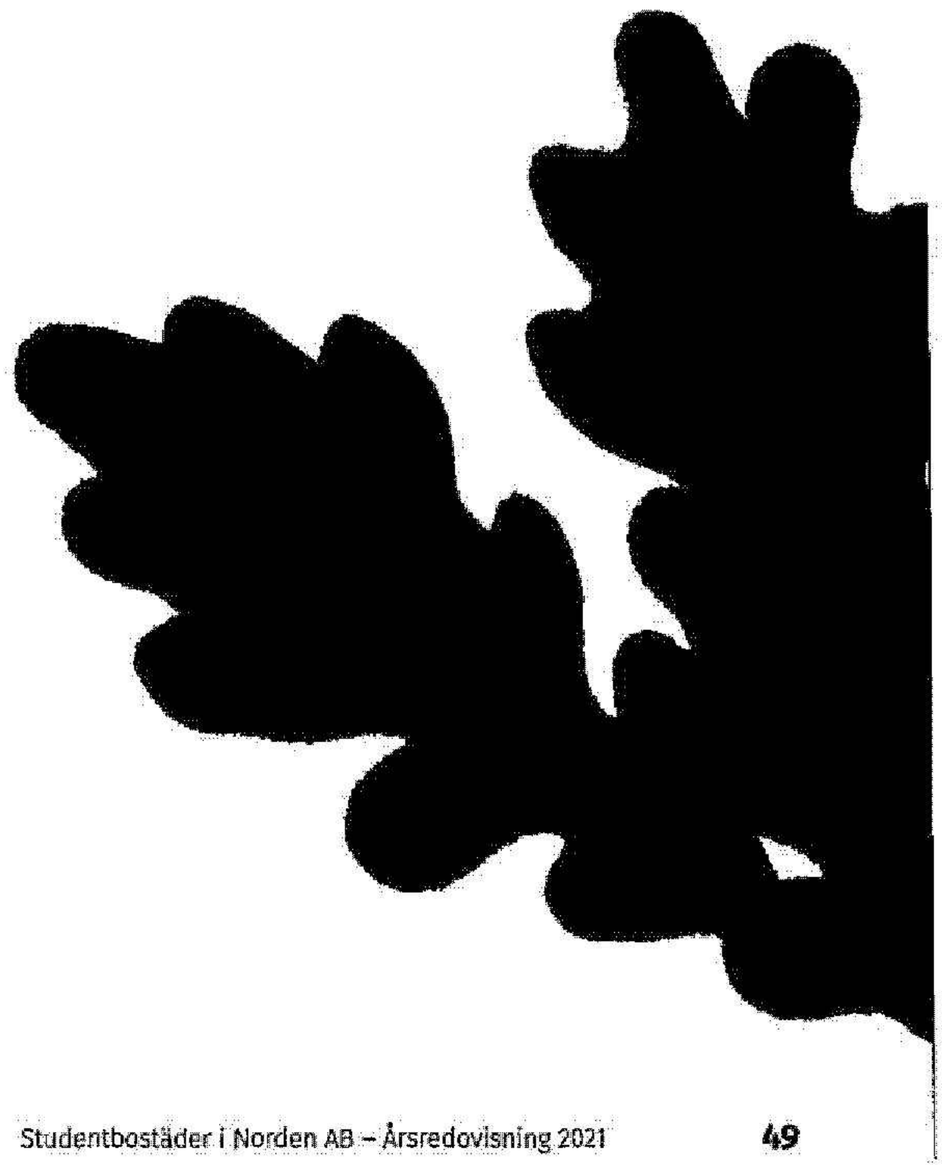
SBS ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats. Vårt arbete med jämställdhet, mångfald samt hälsa och säkerhet genomsyrar hela företaget så väl på kontor som byggarbetsplatser eller fastighetsteknikens arbetsplats ute i förvaltningen. Det omfattar även den interna arbetsmiljön på kontoren och för fastighetstekniker. Att tillhandahålla en trivsam och säker arbetsmiljö är en förutsättning för framgång, och något vi lägger stor vikt vid.

Arbetsmiljöarbetet styrs i dagsläget av vår uppförandekod för medarbetare, som utvärderas kontinuerligt. Alla ska kunna förvänta sig att bli behandlade med respekt och i enlighet med mänskliga rättigheter. Vi tolererar varken diskriminering eller trakasserier och tar ansvar för att löpande informera och utbilda medarbetare med avseende att förbättra arbetsmiljön och förebygga eventuella incidenter. Under 2021 rapporterades inga fall av diskriminering.

SBS strävar efter att ha en så jämställd arbetsplats som möjligt och i dagsläget består 41 procent av de anställda och 20 procent av styrelsen av kvinnor. I ledningsgruppen är andelen kvinnor 67 procent. Sammantaget har ledningsgruppen en bred erfarenhet av fastighetsförvaltning, byggteknik samt affärs- och hållbarhetsutveckling.

	Män	Kvinnor	Total
Permanent anställda	16	12	28
Temporärt anställda	2	2	4
Total	**18**	**14**	**34**
Konsulter	1	1	2

	Män	Kvinnor	Total
Heltidsanställda	16	10	26
Deltidsanställda	0	2	2
Total	**16**	**12**	**28**

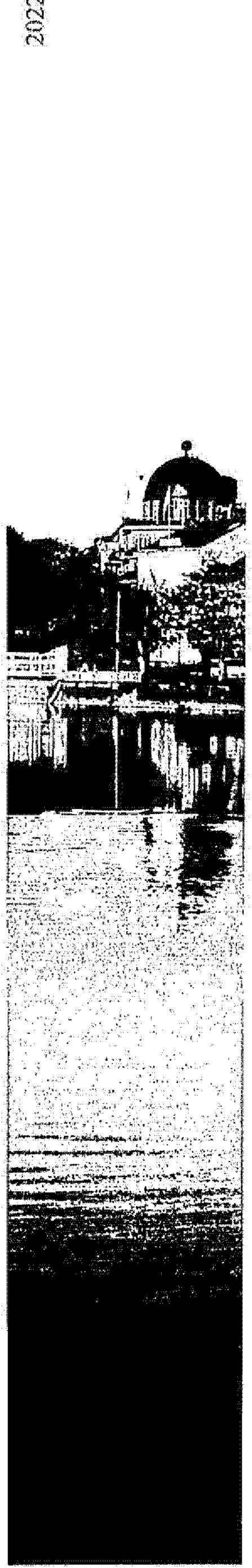




SBS startar innebandylag för att öka gemenskapen i Karlstad

Att arbeta med lokala initiativ i våra studentstäder kommer vara fortsatt viktigt för oss på SBS. De senaste åren har ensamheten bland studenter ökat kraftigt – särskilt med anledning av Coronapandemin och distansstudier. För att stärka den psykiska och mentala hälsan för studenterna grundade vi ett innebandylag i Karlstad där sport främjar gemenskap.

20220803080842



Enligt en Novus-undersökning på uppdrag av Röda Korset, uppger mer än 77 procent av unga i åldrarna 18–29 en ofrivillig ensamhet. Det är en av många ingångar till psykisk ohälsa, vilket är viktigt att bryta tidigt. Sociala band och gemenskap kan vara avgörande för det psykiska måendet, inte minst för nyblivna studenter som har ett stort behov av socialt stöd och knyta nya kontakter. Därför grundade SBS ett innebandylag i studentstaden Karlstad, för att bryta isolering, främja social och fysisk hälsa, samt bidra till en förstärkt student-community i området.



Simon Johansson
Studentvärd på Studentbostäder i Norden

– Många flyttar till en helt ny stad, utan vänner, för att studera. Jag ville starta ett initiativ för att hjälpa studenterna att både få möjlighet till fysisk aktivitet och social samvaro. Eftersom jag själv är allmänt sportintresserad och hörde att innebandysäsongen var i gång fick ett innebandylag bli startskottet för initiativet, säger Simon Johansson, Studentvärd för SBS i Karlstad.

Simon Johansson är hjärnan bakom initiativet och har arbetat som Studentvärd i över ett år. Simon brinner för studenters välmående och har ett personligt intresse för sport och fysisk aktivitet. Därför är han en del av laget som både lagledare och målvakt. Laget ingår i det svenska motionsidrottsförbundet Korpen och varje söndag arrangeras matcher.

– Innebandylaget är öppet för alla, oavsett om man studerar eller arbetar. Just nu har vi 19 medlemmar som är mellan åldrarna 20–32. De flesta är killar, men vi försöker värva fler tjejer också. Det blir mycket roligare med en större blandning i laget, säger Simon Johansson.

Karlstad är en populär studentstad och rankas som en av Sveriges bästa studentstäder, enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS). Det är en levande småstad med ett nytänkande universitet. Med hjälp av ett innebandylag kan det bidra till studentstadens utveckling med fokus på studenternas välmående och hälsa.

Enligt forskare är fysisk aktivitet en viktig del för att minska den psykiska ohälsan och öka välbefinnande men även för den intellektuella kapaciteten. Eftersom fysisk aktivitet stimulerar hjärnan, kan det bidra till ökad inlärning-och koncentrationsförmågan – vilket i sin tur leder till bättre studieresultat.

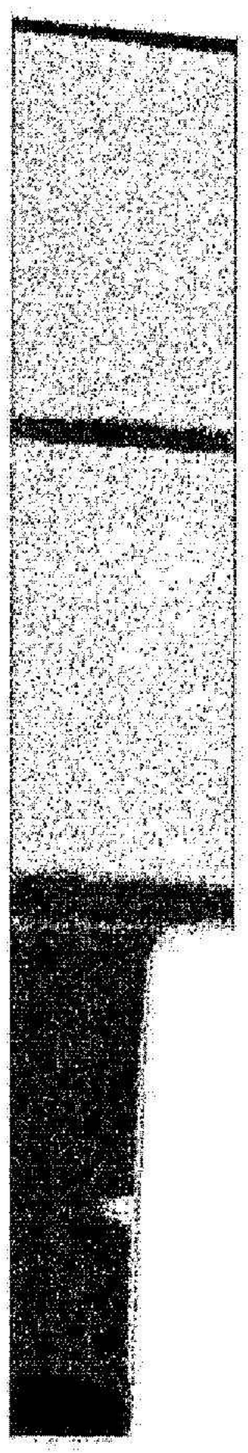
– Jag har pratat med flera studenter som väljer att sluta med alla sina sporter när man börjar studera på universitet – det aktiva livet ersätts med många timmars stillasittande framför datorn. Innebandylaget har därför blivit mycket uppskattat bland studenter i Karlstad, säger Simon Johansson.

Ett innebandylag är ett effektivt sätt att upprätthålla och stärka relationen till hyresgästerna. Att säkerställa att studenterna trivs och mår bra är kärnan i SBS verksamhet, vilket är ett ansvar man har som studentbostadsaktör.

– Det finns en stor utvecklingspotential för dessa typer av initiativ, där vi på SBS kan bidra till en ökad social tillvaro för en tryggare och mer hållbar studietid, säger Simon Johansson.

Nytt samarbete för ökad gymnasiebehörighet





Idag råder stora skillnader i resultat mellan skolorna i Malmö, vilket skapar skilda förutsättningar och möjligheter för elever att klara grundskolan och nå gymnasiebehörighet. SBS fortsätter utöka sitt samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen med stöd från Arctic Securities, så att fler högstadieelever 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, där 80 procent av eleverna som genomgått programmet har nått gymnasiebehörighet. Eleverna som deltar i Läxhjälpsprogrammet får läxhjälp sex timmar i veckan av anställda högskolestudenter.

– Genom den gemensamma satsningen med SBS och Arctic Securities har vi nu under vårterminen lyckats erbjuda läxhjälp på en ny skola i Malmö och därmed ge fler elever förutsättningar att klara grundskolan med gymnasiebehörighet, säger Elisavet Johansson Tziampazis, Regionchef Sydväst på Stiftelsen Läxhjälpen.

Malmö är en stad i tillväxt med en stark utveckling av andelen högskoleutbildade. Trots den starka trenden saknar nära en femtedel av niondeklassare gymnasiebehörighet. Faktorer som spelar in är bland annat skillnader i elevers sociala bakgrunder eller föräldrarnas utbildningsnivå.

– Det råder ett stort glapp i utbildningssystemet i Malmö, där det finns stora skillnader i resultat bland skolorna. Vissa uppvisar sämre resultat medan andra når 100 procent gymnasiebehörighet, säger Elisavet Johansson Tziampazis.

Genom Läxhjälpsprogrammet kan SBS bidra till att ge fler elever chansen till högre utbildning och en bättre framtid.

– Det viktiga med Läxhjälpens initiativ är att utsatta områden är i stort behov av stödinsatser i skolorna. Framtidsutsikterna är få eller begränsade och många unga har tappat självförtroendet när det kommer till studier. Vi erbjuder en framtidstro och stöttning för elever som riskerar att inte klara skolan och att gå vidare till gymnasiet, säger Rebecka Eidenert, VD på SBS.

Läxhjälpen vill kunna möta det stora behovet av extra insatser som behövs i Malmö, men för det krävs finansiering från partners för att möjliggöra en utökad satsning. Det kunde SBS möjliggöra genom sitt befintliga nätverk av samarbetspartners. Eftersom Artic Securities delar SBS starka hållbarhetsvision blev det en given stödpartner för att stötta Läxhjälpen i Malmö.

– Vi letar ständigt efter aktiviteter som gör verklig skillnad och speciellt för kommande generationer och skolelever. SBS tänker större och bjuder in oss i deras hållbarhetsarbete för att kunna uppnå en större påverkan i samhället, vilket gör att vi vill delta, säger Mads Syversen, VD för Arctic Securities.

Det som särskiljer SBS mot andra aktörer i Läxhjälpen är att bolaget långsiktigt har ambitionen att erbjuda eleverna förtur i deras bostadskö när de vill studera på universitet. Samarbetet med Läxhjälpen är därför ett sätt för SBS att bidra till en ökad social hållbarhet och integration i Malmö.

– Vi vill framöver utöka hela vårt hållbarhetsarbete, både miljömässigt och socialt. Genom att göra detta med våra samarbetspartners kan vi göra ännu större skillnad mot om vi står helt själva. För oss är det viktigt att alla når gymnasiekompetens, så eleven själv får friheten att besluta över sin egen framtid, säger Rebecka Eidenert.


Vi vill framöver utöka hela vårt hållbarhetsarbete, både miljömässigt och socialt.

Hållbarhetsstrategi, område 3

Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

SÄKERSTÄLL EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA
Vi har för närvarande 3 731 bostäder i projektportföljen. För att säkerställa att portföljen utvecklas enligt plan och i enlighet med våra regler och riktlinjer säkerställs god projektledning och att leverantörerna följer bolagets Uppförandekod. Koden ska bifogas i samtliga avtal och undertecknas av leverantören. Årlig uppdateringen och revision av våra policys och uppförandekod syftar till att våra policys ska vara uppdaterade med lagkrav och andra ramverk.

Framöver kommer bolaget att screena potentiella leverantörer och samarbetspartners utifrån miljömässiga och sociala kriterier. Screeningen kommer även innehålla riskbedömning för brott mot mänskliga rättigheter såsom till exempel barnarbete och tvångsarbete för att säkerställa att det inte förekommer. Syftet är att detta ska resultera i en beslutsprocess som premierar leverantörer med bra prestation inom dessa områden vid tecknande av nya avtal. Ramverket för denna process kommer definieras under 2022.

MOTVERKA KORRUPTION I HELA VERKSAMHETEN
De nordiska länderna bedöms generellt som de minst korrupta länderna i världen. Inom fastighetsbranschen är risken för korruption och oetiska beteenden högre än genomsnitt. För att motverka korruption krävs hög medvetenhet om branschens struktur och särskilda riskfaktorer, som exempelvis hög omsättning, komplicerade leverantörsled, användandet av underentreprenörer och gränsöverskridande kontakter mellan privat och offentlig sektor. År 2021 hade SBS inga rapporterade fall av korruption.

Hos oss styrs arbetet mot korruption av Uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer. Framöver ska vikten av arbetet mot korruption förtydligas för våra underleverantörer, som ska signera Uppförandekoden för leverantörer vid avtalsstart. Trots att det i nuläget inte finns lagkrav gällande visselblåsarsystem, kommer vi under 2022 införa ett sådant system för att ytterligare säkerställa att vi verkar för en korruptionsfri verksamhet.

BIBEHÅLLA HÖG DATASÄKERHET OCH KUNDINTEGRITET
I dagsläget består vårt fastighetsbestånd av 4 605 studentlägenheter, vilket gör att vi ofta hanterar känslig kunddata. SBS vill att alla våra kunder ska vara trygga i bolagets hantering av deras information och att den är i enlighet med högsta branschstandard samt lagar och regler på området. Ansvarig för arbetet med IT-säkerhet är Innovations- och hållbarhetschef, som rapporterar till vd.

Under året har bolaget, enligt de kriterier som fastställts av integritetsskyddsmyndigheten (IMY), inte varit ålagda att rapportera några fall av dataläcka-ge till integritetsskyddsmyndigheten. Vi har heller inte rapporterat några misstänkta intrång i våra datasystem. I vår interna kontroll har vi upptäckt två fall där vi brustit i den interna hanteringen. Fall som efter utredning inte varit av den karaktär att vi ålagt oss att rapportera in dem.

KOMPETENSUTVECKLA MEDARBETARE OCH ATT VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE
Öppenhet, ansvar och framåtlutande är våra tre ledord som vägleder bolaget och våra anställda i den dagliga verksamheten. Att medarbetare får möjlighet att utvecklas både individuellt och i grupp, leder till framgång på alla fronter. Utbildningar i affärssystem såsom Din hyresvärd, Visma Control och Palette har varit populära och har, under 2021, genomförts utifrån behov och efterfrågan.

Under 2022 har vi som ambition att kunna följa upp utbildningstimmar per kön och funktion för att säkerställa att de utbildningstillfällen som ges tillhandahålls jämlikt i organisationen och att alla har lika möjlighet till kompetensutveckling. Samtliga anställda har medarbetarsamtal och lönesamtal en gång per år. Vi är i dagsläget inte kollektivavtalsanslutna men det kan komma att bli aktuellt i framtiden.

20220803080044

Materialitet

Under utvecklingen, uppbyggnaden samt förvaltningen av fastigheter tillgodoser vi en rad olika intressenter som alla utgör en viktig del i utformningen av prisvärda studentboenden. För att säkerställa ett fortsatt relevant hållbarhetsarbete som går i linje med bolagets och intressenternas gemensamma hållbarhetsmålsättning har vi under 2021 utfört en materialitetsanalys. Detta för att identifiera de viktigaste hållbarhetsfrågor längs hela värdekedjan samt utvärdera hur dessa prioriteras av intressenterna.

Materialitetsanalysen utfördes i följande steg:

- Identifiera materiella hållbarhetsaspekter
- Intressentkartläggning & intressentdialoger
- Påverkansanalys utefter det dubbla väsentlighetsperspektivet
- Prioriteringsbeslut av ledningsgrupp och strategiformulering

MATERIELLA HÅLLBARHETSASPEKTER OCH PÅVERKANSANALYS

Genom en djupgående analys av tredje part har bolagsspecifika hållbarhetsaspekter identifierats och därefter prioriterats utifrån det dubbla väsentlighetsperspektivet, det vill säga vår positiva och negativa påverkan ur ett miljömässigt-, socialt- och styrningsperspektiv.

INTRESSENTKARTLÄGGNING OCH INTRESSENTDIALOGER

Våra interna och externa intressenter har kartlagts baserat på AA1000SES samt enskilt bedömts utefter vilka av dessa som har störst intresse av och mest inflytande på verksamheten. Intressentgrupperna med högst påverkan har sedan fått delta i intressentdialoger och webbenkäter. Intressenternas svar låg sedan till grund för att definiera och prioritera hållbarhetsaspekterna från ett både kvantitativt och kvalitativt perspektiv.

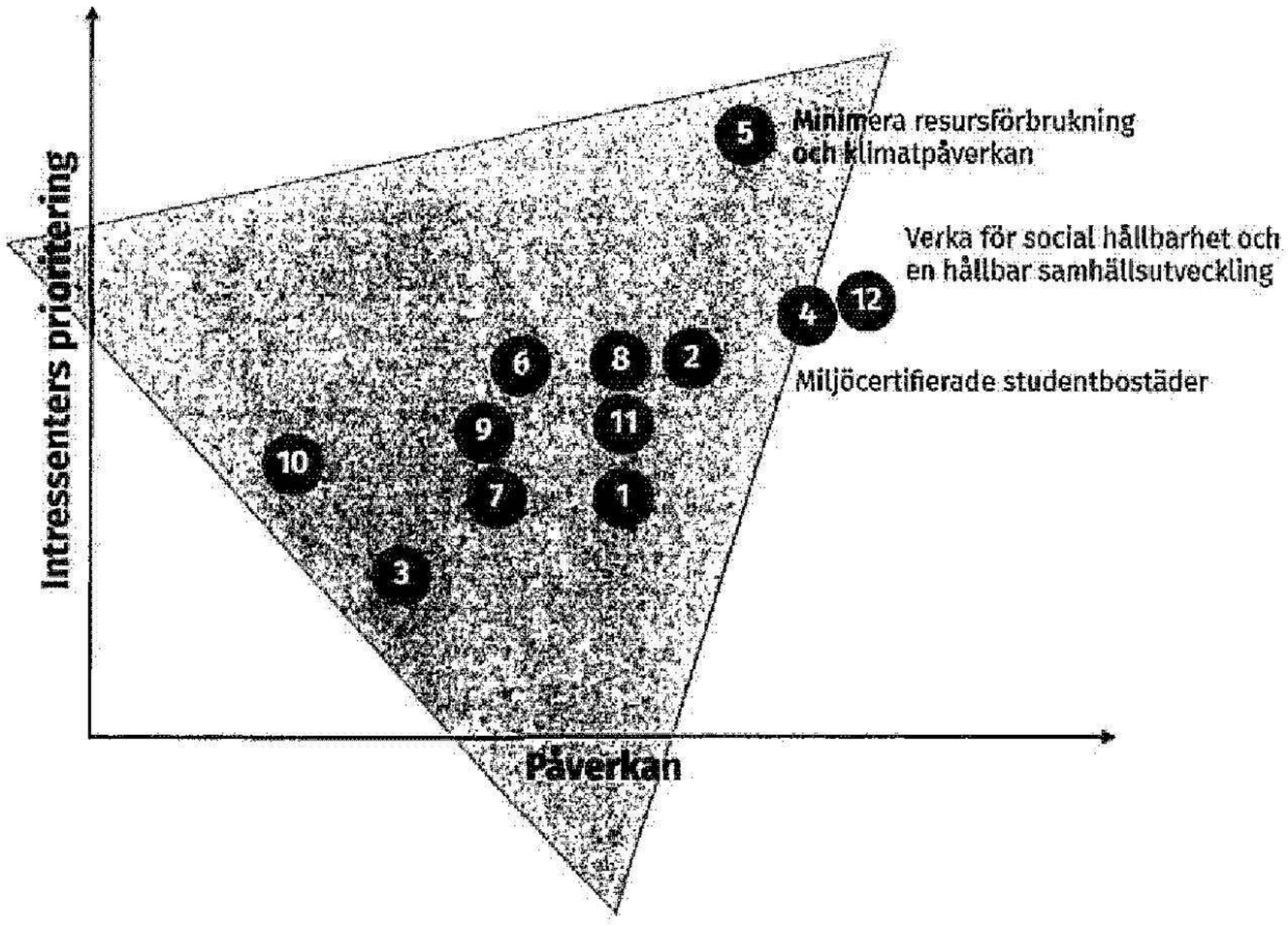
Intressentgrupperna som var en del av dialogen var:

- Styrelse
- Investerare och finansieringspartners
- Medarbetare
- Kunder B2B
- Studenter

RESULTAT

Resultatet från materialitetsanalysen presenteras i grafen nedan.

Hållbarhetsaspekterna med högst påverkan på verksamheten är; att minimera resursförbrukning och klimatpåverkan, verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling samt miljöcertifierade studentbostäder. Resultatet ligger till grund för SBS hållbarhetsstrategi på sida 43.



1. Bibehålla hög datasäkerhet och kundintegritet
2. Främja cirkulär ekonomi
3. Förstärka bolagets resiliens och klimatanpassning
4. Miljöcertifierade studentbostäder
5. Minimera resursförbrukning och klimatpåverkan
6. Respektera mänskliga rättigheter och arbetsrätt
7. Samarbeta för en hållbar leverantörskedja i flera led
8. Säkerställa affärsetik och motverka korruption
9. Upprätthålla jämställdhet och mångfald
10. Utbilda och kompetensutveckla personal
11. Vara en säker, hälsosam och attraktiv arbetsplats
12. Verka för social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling

Om den här rapporten

Redovisningen är en integrerad årsredovisning och hållbarhetsrapport, samtliga hållbarhetsaspekter och GRI-indikatorer är löpande inkluderade i rapporten med ett avslutande GRI-index. Redovisningen omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag, och avser perioden 1 januari 2021–31 december 2021. Den här redovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards: Core Nivå samt följer även årsredovisningslagen (1995:1554).

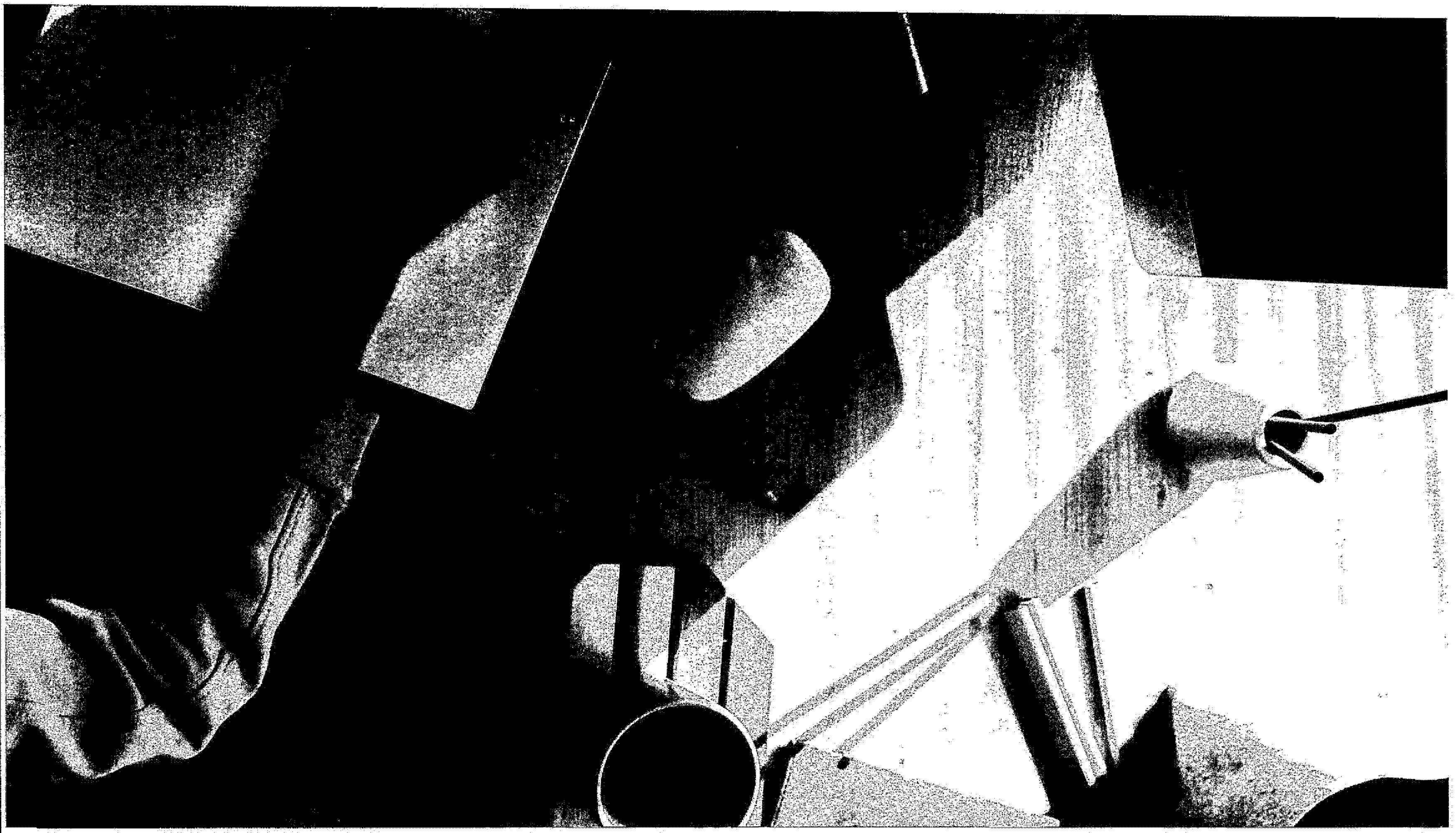
Vi har sedan start arbetat med hållbarhet som en integrerad del av bolagets strategiska inriktning och verksamhet. Under 2021 uppdaterades därför hela hållbarhetsstrategin för hållbarhetsarbetet, information finns på sidorna 40-45.

Informationsinsamling

Information om medarbetare anges i antal personer (headcount) och har hämtats från HR-systemet. Omfånget är enbart medarbetare som är anställda av bolaget. Kontrakterade parter såsom underentreprenörer finns således inte representerade.

Växthusgasutsläpp har beräknats med hjälp av emissionsfaktorer från DEFRA, Energiföretagen, Trafikverket, Grexel (på uppdrag av Energimarknadsinspektionen), IEA och SJ. Växthusgasutsläpp redovisas enligt standarden GHG Protocol uppdelat på scope 1, 2 och 3. Information och hållbarhetsdata till miljörelaterade nyckeltal har inhämtats från leverantörer, tredjepartsleverantör och egna mätare.

För GRI 301-1 och 301-2 beskrivs vår process för hållbart byggande och boende. Systematik för insamling av data från materialförbrukning, avfall, utbildningstimmar och utvecklingssamtal planeras att tas fram under 2022.



GRI Index

Standardredogörelser	Redogörelse	Sidnummer	Uppfyllnad	Kommentar
GRI 102: Standardredogörelser				
	Organisationsprofil			
	102-1 Organisationens namn	66	Uppfylld	
	102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	6	Uppfylld	
	102-3 Organisationens huvudkontor	81	Uppfylld	
	102-4 Plats för verksamheten	24 & 25	Uppfylld	
	102-5 Ägarstruktur och företagsform	30	Uppfylld	
	102-6 Marknadsnärvaro	24 & 25	Uppfylld	
	102-7 Organisationens storlek och omfattning	66	Uppfylld	
	102-8 Information om anställda	49	Uppfylld	
	102-9 Beskrivning av leverantörskedjan	54	Uppfylld	
	102-10 Väsentliga förändringar i företagets leverantörskedja	54	Uppfylld	
	102-11 Försiktighetsprincipen	44	Uppfylld	
	102-12 Externa initiativ	50, 51, 52, 56	Uppfylld	
	102-13 Medlemskap i organisationer	10 & 11	Uppfylld	
	Strategi			
	102-14 Uttalande från senior beslutsfattare	12-15	Uppfylld	
	Etik och integritet			
	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	49, 54	Uppfylld	
	Styrning			
	102-18 Styrningsstruktur	30	Uppfylld	
	Engagemang med intressenter			
	102-40 Lista över intressentgrupper	55	Uppfylld	
	102-41 Kollektivavtal	54	Uppfylld	
	102-42 Grund för identifiering och urval av intressenter	55	Uppfylld	
	102-43 Tillvägagångssätt för intressentdialog	55	Uppfylld	
	102-44 Huvudfrågor och områden som lyfts vid intressentdialoger	55	Uppfylld	
	Redovisningsprofil			
	102-45 Affärsenheter inkluderade i redovisningen	81	Uppfylld	
	102-46 Process för att identifiera väsentliga aspekter	55	Uppfylld	
	102-47 Lista på väsentliga aspekter	55	Uppfylld	
	102-48 Förklaringar till korrigeringar från tidigare redovisningar	56	Uppfylld	
	102-49 Förändringar i redovisning		Uppfylld	Ej applicerbart
	102-50 Redovisningsperiod	56	Uppfylld	
	102-51 Datum för senast publicerad redovisning		Uppfylld	Ej applicerbart
	102-52 Redovisningscykel	56	Uppfylld	
	102-53 Kontaktuppgifter för frågor om redovisning	103	Uppfylld	
	102-54 Tillämpningsnivå enligt GRI Standards	55	Uppfylld	
	102-55 GRI index	58-61	Uppfylld	
	102-56 Externt bestyrkande	99	Uppfylld	

20220803080046

Materiella redogörelser	Redogörelse	Sidnummer	Uppfyllnad	Kommentar
GRI 205: Antikorruption				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	43 & 54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	43 & 54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	43 & 54		
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	54	Uppfylld	
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	44		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	44		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	44		
GRI 301: Material	301-1 Materialanvändning i vikt och volym	55	Partiellt	Ej komplett
	301-2 Användning av återvunnet material	55	Partiellt	Ej komplett
GRI 302: Energi (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	44		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	44		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	44		
	302-1 Organisationens energiförbrukning	45	Uppfylld	
GRI 304: Biologisk mångfald (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	44	Uppfylld	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	44	Uppfylld	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	44	Uppfylld	
GRI 305: Utsläpp (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	44		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	44		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	44		
	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	45	Uppfylld	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	45	Uppfylld	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	45	Uppfylld	
GRI 306: Avfall (2020)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	44		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrnin	44		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	44		
Ämnesspecifik styrning	306-1 Avfallsgenerering och väsentlig avfallsrelaterad påverkan	44		
	306-2 Styrning av väsentlig avfallsrelaterad påverkan	44		
	306-3 Genererat avfall		Partiellt	Kvantitativ data saknas för 2021
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54		
	308-1 Nya leverantörer som screenats rörande miljökriterier	54	Uppfylld	

GRI 401: Anställning (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	48		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	48		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	48		
	401-1 Nyanställd personal och personalomsättning	48	Uppfylld	
GRI 403: Hälsa och säkerhet (2018)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	49		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	49		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	49		
GRI 404: Utbildning och kompetensutveckling (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54		
	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och per anställd		Partiellt	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	54	Uppfylld	Kvantitativ data saknas
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	48 & 49		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrnin	48 & 49		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	48 & 49		
	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	48	Uppfylld	
GRI 406: Icke-diskriminering (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	49		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	49		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	49		
	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	49	Uppfylld	
GRI 408: Barnarbete (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54		
GRI 409: Tvångsarbete och obligatoriskt arbete (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54		
GRI 412: Bedömning av mänskliga rättigheter (2016)				
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54		

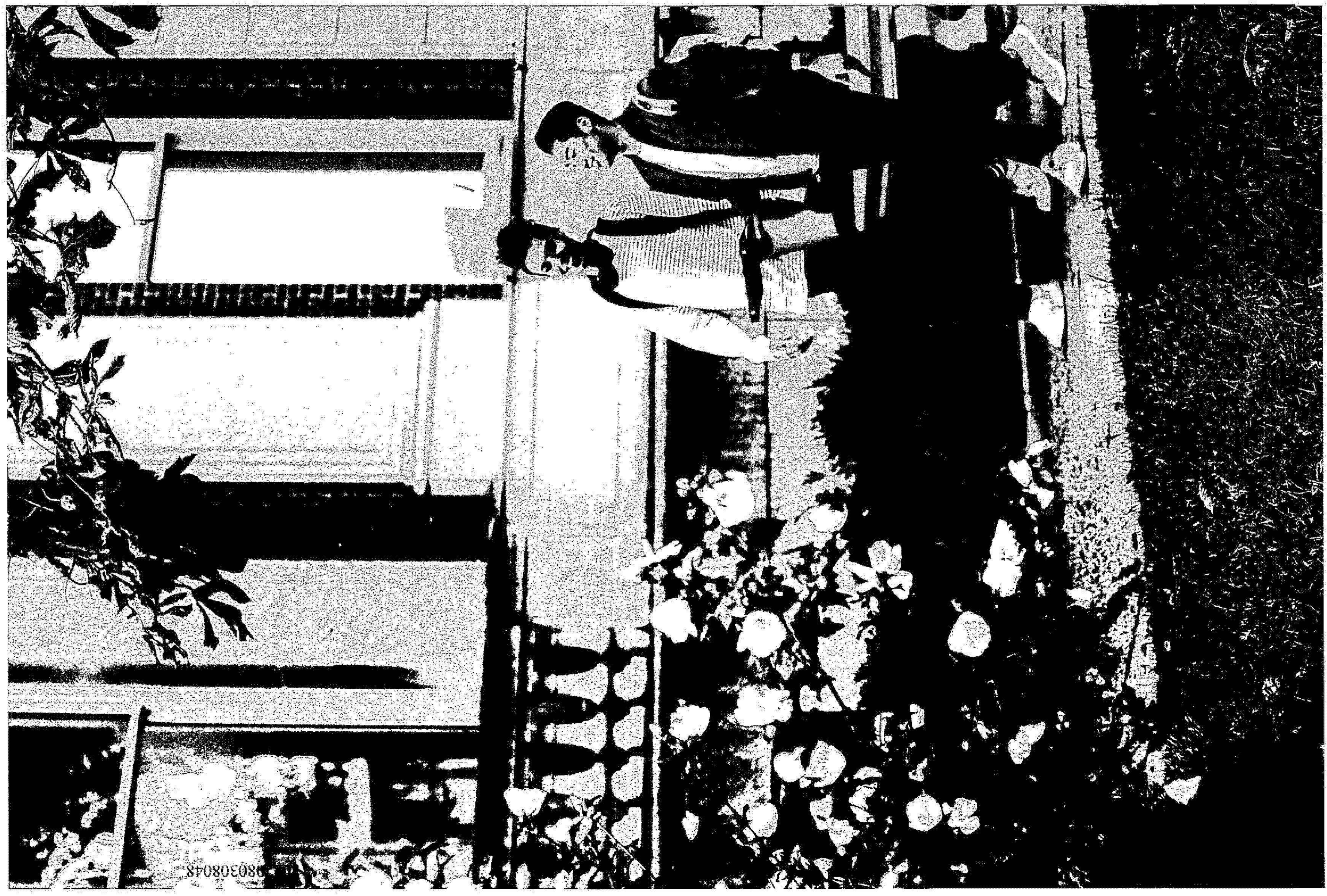
20220803080047

GRI 414: Social bedömning av leverantörer (2016)			
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54	
	414-1 Nya leverantörer som screenats rörande sociala kriterier		Uppfylld
GRI 418: Kundintegritet (2016)			
GRI 103: Styrning	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan	54	
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning	54	
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning	54	
	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	54	Uppfylld
Bolagsspecifika nyckeltal			
	Social hållbarhet och en hållbar samhällsutveckling	48	Uppfylld

Hållbarhetsdefinitioner



Sustainable Development Goals (SDG)	De globala målen för en hållbar utveckling antogs av FN år 2015 och är en del av Agenda 2030. Till år 2030 ska den extrema fattigdomen avskaffas, ojämlikheter och orättvisor i världen ska minskas, fred och rättvisa ska främjas och klimatkrisen ska lösas. Detta ska uppnås med hjälp av de 17 globala målen i Agenda 2030.
Grön el	Klimatneutral el. Grön el från Dalakraft kommer från 100% förnyelsebara energikällor.
BBR	Boverkets byggregler.
Emissionsfaktor	Växthusgasutsläpp i koldioxidekvivalenter från en företagsaktivitet. Till exempel från elanvändning, vilket redovisas i koldioxidekvivalenter/kWh.
GHG Protokollet	Global standard för redovisning av organisationers klimatpåverkan. Klimatpåverkan redovisas utifrån scope 1, 2 och 3.
Location-based metoden	Beräkning av växthusgasutsläpp från elanvändning utifrån produktionsmixen.
Market-based metoden	Beräkning av växthusgasutsläpp från elanvändning utifrån certifierad els emissionsfaktor samt residualmixen för icke-certifierad el.
Global Reporting Initiative (GRI)	Internationell rapporteringsstandard för redovisning av företags hållbarhetsarbete och prestanda.



3. Årsredovisning

Årsredovisning **64**
Förvaltningsberättelse 66
Koncernens rapport över totalresultat 72
Koncernens rapport över finansiell ställning 73
Koncernens rapport över förändring i eget kapital 74
Koncernens rapport över kassaflöden 75
Segmentrapportering 76
Moderbolagets resultaträkning 77
Moderbolagets rapport över totalresultat 77
Moderbolagets balansräkningar 78
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital 79
Moderbolagets rapport över kassaflöden 80
Tilläggsupplysningar 81
Revisionsberättelse 100

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser motsvarande period föregående år om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Studentbostäder i Norden AB är ett bolag som har som mål att bygga upp ett bestånd av studentbostäder i Norden. Vid årsskiftet hade bolaget verksamhet i tre länder och ett flertal orter bland annat Stockholm, Köpenhamn, Malmö, Luleå, Karlstad, Ronneby, Karlskrona, Kristianstad, Lund, Trollhättan, Växjö och Göteborg. Vid årsskiftet uppgick antalet förvaltade studentbostäder till 4 605. Bolaget har dessutom en projektportfölj som ger möjlighet till 3 731 nyproducerade studentbostäder samt 430 studentbostäder som förvärvats men ej tillträtts vid utgången av året.

INTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter som för året uppgick till 208,9 MSEK (150,5), en ökning med 39 procent jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till fastighetsförvärv i Stockholm, Köpenhamn och Jönköping som tillträtts under året. Bolaget har erhållit försäkringsersättning avseende en byggnad i Ronneby som totalförstördes vid en brand sommaren år 2020. Ersättningen uppgick till 18,5 MSEK och ingår i övriga rörelseintäkter.

Fastighetskostnaderna avser driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration och har under året uppgått till 102,9 MSEK (75,0) vilket motsvarar en ökning om 37 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd jämfört med tidigare period.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för året uppgick till 131,4 MSEK (75,5), en ökning med 74 procent. Ökningen beror på större fastighetsbestånd och en förbättrad överskottsgrad.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgår under året till 54,2 MSEK (11,8). Av dessa kostnader utgör 25,8 MSEK jämförelsestörande kostnader, varav 8,3 är hänförliga till förvärvet av Prime Living AB som genomfördes under 2020. Resterande 17,5 MSEK avser avsättning för upptaxering av moms hänförligt till Prime Living AB:s verksamhet under åren 2016-2020.

FINANSNETTO

Räntenettot för 2021 uppgick till -62,2 MSEK (-29,4). Ökningen av räntenettot beror på en högre lånevolym. Snitträntan uppgick till 2,24 procent (2,31). Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut, exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 1,49 procent (2,05).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Årets förvaltningsresultat uppgick till 14,0 MSEK (33,4). Minskningen jämfört med föregående år beror på kostnader och räntekostnader hänförligt till det omvända förvärvet av Prime Living AB.

Omsättning, resultat och ställning (KSEK) (Se definitioner s.108)	2021	2020	2019	2018
Intäkter	234 331	150 483	102 261	18 770
Förvaltningsresultat	13 985	33 427	19 112	-229
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	203 339	87 660	74 682	0
Balansomslutning	5 934 846	3 921 005	2 153 918	924 837
Värde förvaltningsfastigheter	5 635 536	3 563 200	2 091 000	894 100
Likvida medel	204 877	296 298	45 683	3 941
Eget kapital	1 815 331	1 535 374	571 049	267 812
Räntebärande skulder	3 746 371	2 115 687	1 468 775	634 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	-24 345	20 563	55 014	-3 391
Tillväxt i rörelseintäkter	56 %	47 %	445 %	e.t.
Avkastning på eget kapital	6,8 %	8,6 %	17,6 %	e.t.
Soliditet	31 %	39 %	27 %	29 %
Belåningsgrad	63 %	59 %	70 %	71 %
Medelantal anställda	29	10	1	1

20220803080050

VÄRDEFÖRÄNDRING

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 203,3 MSEK (87,7), vilket motsvarar en värdetillväxt om 5,71 procent. Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

SKATT

Aktuell skatt uppgår till 0,1 MSEK (6,6). Uppskjuten skatt uppgår till 102,4 MSEK (24,4), största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent. Årets uppskjutna skatt är hög till följd av omvärderingar av tidigare nedlagda projektkostnader vilka ej påverkat skattemässiga temporära skillnader.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 114,2 MSEK (90,7).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Marknadsvärdet per den 31 december 2021 uppgick till 5 635,5 MSEK (3 563,2). Alla förvaltningsfastigheter har värdets av externa värderare. Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet uppgår under perioden januari till december till 203,3 MSEK (87,7), vilket motsvara en värdetillväxt om 5,71 procent. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för året till 225,7 MSEK (79,6). Per den 31 december 2021 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet på förvaltningsfastigheterna, exklusive projektfastigheterna, till 4,06 procent. Direktavkastningskraven varierar från 3,00 till 6,89 procent. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till förvaltningsfastigheternas värderingars driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 673 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 525 MSEK vilket ska ställas i relation till marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter som uppgår till 4 785,9 MSEK.

Verkligt värde 2021-01-01	**3 563 185**
Förvärv	1 640 803
Försäljning	0
Investering	225 738
Värdeförändring	203 339
Valutaförändring	2 472
Verkligt värde 2021-12-31	**5 635 536**
Värdetillväxt	5,71 %

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 204,9 MSEK (296,3).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har under året ökat med 280,1 MSEK och uppgick per den 31 december 2021 till 1 815,3 MSEK (1 535,2) vilket motsvarar en soliditet om 31 procent (39). Under året har teckningsoptioner tilldelats anställda och styrelse vilket ökat det egna kapitalet med 8,2 MSEK. Aktiekapitalet har under året ökat med 93 MSEK genom apportemissioner och uppgick vid utgången av året till 954 MSEK (861). Apportemissioner har tillfört ytterligare 64 MSEK i övrigt tillskjutet kapital.

FINANSIERING

Studentbostäder i Nordens finansiering består av banklån, obligationslån, byggnadskreditiv, säljarreverser, samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick per den 31 december till 63 procent (59).

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 3 746,4 MSEK (2 115,7), varav 2 717,6 MSEK avser fastighetslån från banksektorn, 159,6 MSEK avsåg säljarrevers, 269,2 MSEK byggnadskreditiv och 600 MSEK avser obligationslån.

För att minska riskerna och säkra en långsiktigt hållbar finansiering har bolaget en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Studentbostäder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett antal nordiska banker. Genomsnittliga kapitalbindningen på totala lånestocken, exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 3,5 år (1,9). Genomsnittliga räntebindningstiden på totala lånestocken, exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 2,1 år (1,7). Av räntebärande skulder på 3 746,4 MSEK (2 115,7) löper 1 772,2 MSEK (1 054,2) med rörlig ränta. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 (2,1).

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 3,2 MSEK (8,9) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag och avser i sin helhet administrativa tjänster.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Studentbostäder i Norden AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 36-63.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	542 624
Årets resultat	-191 778
	350 846

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning balanseras

	350 846
	350 846

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Under året har tre apportemissioner genomförts vilket ökat antal aktier med 18,6 miljoner. Per den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet till 954 034 KSEK. Antal aktier uppgick vid utgången av året till 190 805 743 aktier. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, vid utgången av året var Aktiebolaget Fastator, 20,5 procent, Otre Fund LP, 18,5 procent, och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 15,9 procent varav 30 miljoner aktier kontrolleras via ett total return swap-avtal.

STYRELSENS YTTRANDE ANGÅENDE VINSTDISPOSITION

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ) org. nr. 556715-7929 har föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021.

Risker

På samma sätt som en investering i Studentbostäder i Nordens aktier kan öka i värde är en investering i Studentbostäder i Norden, liksom en investering i alla bolag, förenad med risken att värdet på bolagets aktier minskar i värde. Det finns ett antal faktorer som påverkar värdet på bolagets tillgångar och skulder och därmed även bolagets aktier. Bolaget arbetar aktivt med att på olika sätt minska effekten av dessa risker.

HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Studentbostäder i Nordens resultat negativt. Risken för stora vakanser ökar desto färre kontrakt ett fastighetsbolag har. Studentbostäder i Norden hyr i första hand ut studentbostäder till enskilda studenter och i undantagsfall i form av blockhyreshavtal. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens hyresgäster som hyr via blockhyresavtal förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. För att minska risken för att en blockhyresgäst flyttar har Studentbostäder i Norden en kontinuerlig dialog med dessa. Idag anses efterfrågan på studentbostäder vara god vilket minskar risken för ekonomisk skada även om blockhyresavtalen inte förlängs då bostäderna omgående kan hyras ut till enskilda studenter. Studentbostäder i Norden är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Studentbostäder i Nordens resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Studentbostäder i Norden har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Studentbostäder i Norden arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Studentbostäder i Norden kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Studentbostäder i Norden har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Bostadsfastigheter svarar för 100 procent av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar enskilda budgetar för samtliga fastigheter.

FINANSIELLA RISKER

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Studentbostäder i Norden AB kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en belåningsgrad på 63 (59) procent per årsskiftet och en soliditet på 31 (39) procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Studentbostäder i Norden 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. Se not 22 för mer om riskehantering.

Värderingspolicy

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare med undantag för fastigheter förvärvade under senaste kvartalet som värderas till överenskommet fastighetsvärde vid affären (se not 13).

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Studentbostäder i Nordens förvaltningsfastigheter minskar i värde, vilket skulle påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna arbetar bolaget aktivt med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. I stället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknadsläge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

Transaktionsrelaterade risker

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Studentbostäder i Nordens verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgör bland andra miljöförhållanden och möjliga tekniska problem risker. Tekniska problem inbegriper riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel

20220805080051

eller brister. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Organisatoriska och operationella risker
Vid utgången av 2021 uppgick antalet anställda till 28 personer, varav 16 män och 12 kvinnor. Studentbostäder i Norden har en liten organisation vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Studentbostäder i Nordens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning. Studentbostäder i Norden kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sidorna 30-33.

Legala risker
Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Studentbostäder i Nordens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Tvister
Den 26 november 2021 erhölls beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016-2020, under den tid då bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt cirka 50 miljoner kronor. Under februari 2022 har en överklagan lämnats in till Skatteverket och enligt Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare är bedömningen att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att kravet på betalning av mervärdesskatten och skattetillägget således kommer att bortfalla. Med bakgrund av ovan har ingen reservationer gjorts, mervärdesskatten redovisas som en eventualförpliktelse i not 25 enligt IFRS. Utöver ovan har Studentbostäder i Norden vid utgången av 2021 inga pågående väsentliga tvister. Det kan inte uteslutas att Studentbostäder i Norden från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Tvisterna kan avse fel eller brister i förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag
Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Studentbostäder i Nordens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Studentbostäder i Norden förfogar även över underskottsavdrag vilka ej upptagits i de finansiella räkenskaperna då osäkerhet råder om hur dessa kan nyttjas mot skattepliktiga vinster. Ägarförändringar och ändrade skatteregler kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Miljörisk
Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningar, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över kan också påverka såsom pris och lagändringar vid förvaltning eller nyproduktion. Studentbostäder i Norden är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på våra koldioxidutsläpp.

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	Not	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	5	208 877	148 004
Övriga rörelseintäkter	5	25 454	2 479
Summa intäkter		**234 331**	**150 483**
Fastighetskostnader	6, 8	-102 920	-75 023
Driftsöverskott		**131 411**	**75 460**
Central administration	6, 7, 8	-54 192	-11 802
(varav jämförelsestörande)		(-25 799)	
Resultat före finansiella poster		**77 219**	**63 658**
Kostnader avseende nyttjanderätt	10, 16	-1 408	-806
Ränteintäkter	9	403	-
Räntekostnader	10	-62 230	-29 425
Förvaltningsresultat		**13 985**	**33 427**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	203 339	87 660
Värdeförändring derivat	17	-574	480
Resultat före skatt		**216 750**	**121 567**
Aktuell skatt	12	-130	-6 646
Uppskjuten skatt	12	-102 401	- 24 405
Årets resultat		**114 219**	**90 698**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		114 219	90 698
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0
Årets resultat		**114 219**	**90 698**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		279	-
Årets totalresultat		**114 498**	**90 698**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		114 498	90 698
Innehav utan bestämmande inflytande		-	0
Summa totalresultat		**114 498**	**90 698**
Resultat per aktie före utspädning		0,63	0,96
Resultat per aktie efter utspädning		0,60	0,96

1. Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.

20220803080352

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	5 635 536	3 563 185
Inventarier	14	6 106	5 265
Derivat	17	-	574
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16	13 484	10 086
Summa anläggningstillgångar		**5 655 126**	**3 579 110**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	2 599	1 212
Skattefordran		12 565	543
Övriga fordringar		26 485	37 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	33 193	5 975
Likvida medel	20	204 877	296 298
Summa omsättningstillgångar		**279 720**	**341 895**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 934 846**	**3 921 005**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	21	954 034	860 986
Övrigt tillskjutet kapital		582 957	510 539
Reserver		279	-
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		278 060	163 842
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 815 331**	**1 535 367**
Innhav utan bestämmande inflytande exkl. Åretss resultat		-	-157
Summa eget kapital		**1 815 331**	**1 535 210**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	143 605	41 204
Långfristiga skulder till kreditinstitut		2 474 237	1 713 683
Obligationslån	17, 22	600 000	200 000
Övriga långfristiga skulder	17, 22	159 643	160 280
Långfristiga leasingskulder		12 257	11 284
Summa långfristiga skulder		**3 389 742**	**2 126 452**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 22	512 491	41 724
Kortfristig leasingskuld		1 227	3 564
Leverantörsskulder		25 043	16 985
Skatteskulder	17	5 254	13 809
Övriga kortfristiga skulder	17	76 985	93 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	108 773	89 609
Summa kortfristiga skulder		**729 773**	**259 343**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 934 846**	**3 921 005**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Ingående eget kapital 2020-01-01	**2 082**	**495 823**		**73 149**		**571 049**
Årets resultat				90 698		90 698
Övrigt totalresultat						
Årets totalresultat				**90 698**		**90 698**
Konvertering lån mot aktier	211	51 500				51 711
Apportemission inkl. emissionskostnader	719 803	-147 894			-157	571 752
Nyemission inkl. emissionskostnader	138 890	111 110				250 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	**860 986**	**510 539**		**163 842**	**-157**	**1 535 210**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**860 986**	**510 539**		**163 842**	**-157**	**1 535 210**
Årets resultat				114 219		114 219
Övrigt totalresultat			279			279
Årets totalresultat			**279**	**114 219**		**114 498**
Förändring innehav utan bestämmande inflytande					157	157
Utgivande av teckningsoptioner		8 184				8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 048	64 234				157 282
Utgående balans per 2021-12-31	**954 034**	**582 957**	**279**	**278 061**	**0**	**1 815 331**

20220803080053

Koncernens rapport över kassaflöde

KSEK	Not	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		77 219	63 658
Återläggning av avskrivningar		132	0
Kostnader avseende nyttjanderätt		-1 408	-806
Erhållen ränta		403	
Betald ränta		-66 301	-31 734
Betalda inkomstskatter		-20 707	-4 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-10 662**	**26 908**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-20 048	9 356
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		6 365	-15 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-24 345**	**20 563**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-1 704 467	-79 580
Investeringar i inventarier		-840	
Avyttring materiella anläggningstillgångar		0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 705 307**	**-80 080**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-637	12 502
Upptagna lån	29	1 895 654	67 325
Amortering av lån		-264 969	-15 669
Nyemission		8 184	245 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 638 232**	**310 132**
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-91 420	250 615
Likvida medel vid årets början		296 298	45 683
Likvida medel vid årets slut		**204 877**	**296 298**

20220803050950

Moderbolagets resultaträkning

KSEK	Not	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		3 255	8 928
Summa intäkter		**3 255**	**8 928**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-31 880	-11 749
Personalkostnader	8	-8 888	-12 626
Avskrivningar	14	-340	-179
Rörelseresultat		**-37 853**	**-15 627**
Nedskrivningar av aktier i koncernbolag	15	-153 856	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 695	21 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 911	-20 624
Resultat efter finansiella poster		**-187 925**	**-14 620**
Bokslutsdispositioner	11	-3 853	2 423
Årets före skatt		**-191 778**	**-12 197**
Skatt	12	0	0
Årets resultat		**-191 778**	**-12 197**

Moderbolagets rapport över totalresultat

KSEK	Not	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Årets resultat enligt resultaträkningen		**-191 778**	**-12 197**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		0	0
Årets totalresultat efter skatt		**-191 778**	**-12 197**

20220803080054

Moderbolagets balansräkning

KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	14	149	496
Andelar i koncernföretag	15	782 390	648 528
Andelar i intresseföretag			11
Långfristiga fordringar koncernföretag	17	687 155	303 825
Summa anläggningstillgångar		**1 469 694**	**952 860**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	341 810	471 738
Skattefordran		321	
Övriga fordringar		12 955	10 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	37 490	1 037
Kassa och bank	20	114 337	252 495
Summa omsättningstillgångar		**506 913**	**735 744**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 976 607**	**1 688 604**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	954 034	860 986
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 139 020	1 066 442
Balanserat resultat		-596 396	-584 201
Årets resultat		-191 778	-12 197
Summa eget kapital		**1 304 880**	**1 331 030**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	17, 22	600 000	200 000
Summa långfristiga skulder		**600 000**	**200 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 589	6 207
Kortfristiga skulder koncernföretag			55 903
Övriga kortfristiga skulder	17	49 995	59 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	16 143	36 059
Summa kortfristiga skulder		**71 727**	**157 574**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 976 607**	**1 688 604**

20220803105949

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
KSEK	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserad vinst inkl Årets resultat**	**Summa**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**12 476**	**619 740**	**-584 201**	**48 017**
Årets totalresultat	-	-	-12 197	-12 197
Nyemission genom kvittning	118	-118	-	0
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-7	7	-	0
Nyemission konvertering lån mot aktier	227 822	227 819	-	455 641
Nyemission inkl. emissionskostnader	138 890	111 110	-	250 000
Apportemission inkl. emissionskostnader	481 687	107 883	-	589 570
Utgående eget kapital 2020-12-31	**860 986**	**1 066 441**	**-596 396**	**1 331 031**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**860 986**	**1 066 441**	**-596 396**	**1 331 031**
Årets resultat			-191 778	-191 778
Övrigt totalresultat			-	**0**
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-191 778**	**-191 778**
Utgivande av teckningsoptioner		8 184		8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 048	64 395		157 443
Utgående balans per 2021-12-31	**954 034**	**1 139 020**	**-770 627**	**1 304 880**

20220803080055

Moderbolagets rapport över kassaflöde

KSEK	Not	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		**-37 853**	**-13 475**
Återläggning av avskrivningar		340	179
Erhållen ränta		26 695	21 631
Betald ränta		-22 911	-20 624
Betald inkomstskatt		-321	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-34 050**	**-12 289**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring kortfristiga fordringar		-205 282	-57 693
Förändring av kortfristiga skulder		-239 104	-20 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-478 436**	**-90 014**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-67 948	-29
Minskning av finansiella anläggningstillgångar			42 647
Avyttring materiella anläggningstillgångar		43	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-67 905**	**42 618**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	29	600 000	
Amortering av lån	29	-200 000	53 271
Nyemission		8 114	245 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**408 184**	**299 245**
Årets kassaflöde		-138 158	251 849
Likvida medel vid årets början		252 495	646
Likvida medel vid årets slut		**114 337**	**252 495**

Köpenhamn
Engvej

Tilläggsupplysningar

20220803080056

NOT 1, VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929 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 med adress Kungsgatan 47A, 753 21 Uppsala.

Styrelsen har den 7 april 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 12 maj 2022.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av den Europiska Unionen (EU). 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 och derivat 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.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i koncernbolag

Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är ett finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d.v.s. de redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning

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 orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Omräkningsdifferenser

Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid varje förvärv görs en bedömning avseende förvärvets klassificering. För mer information, se not 3. De förvärv som koncernen genomför är i regel bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet. Vid dessa förvärv är bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration av underordnad betydelse för förvärvet. Dessa förvärv klassificeras därför som tillgångsförvärv. 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.

20220803059947

Under året har fem tillgångsförväv genomförts, varav ett i Danmark och ett Norge, vilka är nya marknader för Studentbostäder i Norden. I april tecknades avtal om att förvärva ett utvecklingsprojekt i Köpenhamn med 578 lägenheter, med ett totalt projektvärde om 1,2 MDDKK, vilket tillträddes i augusti. I februari tillträddes förvärvet Vikingen 1 i Jönköping. I juni tillträddes förvärvet av fastigheten Akka 10 i Stockholm. I december tillträddes förvärvet av fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping. I november tillträddes förvärvet av 99 studentlägenheter i Torp, Norge. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 47 MNOK och är uthyrd med ett femårigt blockhyresavtal till Pilot Flight Academy AS, vilket väntas generera ett driftnetto om 3,3 MNOK årligen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, vilka redovisas enligt IFRS 16 Leasing. 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 kontraktsperioden. 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.

Som övriga rörelseintäkter redovisas erhållna bidrag, försäkringsersättningar och extradebitering. Erhållna bidrag har erhållits avseende investeringsstöd vilka har minskat investeringen för fastigheten.

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Leasingavtal

För Studentbostäder i Norden finns leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 2,00 - 3,00 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetskostnader

Som fastighetskostnader redovisas kostnader som är direkt kopplade till fastighetens drift, skötsel, reparation, underhåll, fastighetsskatt och förvaltningsadministration. Med driftskostnader avses taxebundna kostnader såsom el, värme, vatten, kyla och avlopp. Fastighetsskötsel inkluderar kostnader för material, städning och serviceavtal för bland annat larm och bevakning. Med förvaltningsadministration avses fördelade personalkostnader.

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 hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling, lokalkostnader, konsultkostnader samt kostnader för kommunikation.

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 hänförbara till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och av räntekostnader på leasingskulder. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

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.

20220805080057

Segmentsredovisning
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB).

I koncernen har denna funktion identifierats som ledningen. 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. 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. Se not 13 för vidare information kring fastighetsvärderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade 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, upplupna intäkter och förutbetalda kostnader. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut, konvertibelt förlagslån, säljarrevers, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt obligationslån och 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 realiseras, 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.

Klassificering och värdering
Finansiella instrument
Finansiella instrument klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde, eller
- Verkligt värde via resultatet

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Derivat
Avser räntederivat och klassificeras till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 17 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.

20220803059946

Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens klassificering av finansiella tillgångar, se avsnitt ovan angående klassificering och värdering. För kundfordringar tillämpas den förenklade metoden. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en rating-baserad 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 netto efter nedskrivning för förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen på raden fastighetskostnader.

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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden

NOT 2, UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Nya standarder

Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Nya standarder, ändringar i standarder och tolkningar som har publicerats men träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 förväntas inte ha en väsentlig påverkan på innevarande eller kommande perioder.

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 uppskattningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. 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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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 ett förvärv av ett dotterbolag konsolideras dotterbolaget från det datum då Studentbostäder i Norden har bestämmande inflytande. Således redovisar Studentbostäder i Norden förvärv som regel på tillträdesdagen.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Eventuella rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om

20220803080358

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 pga. tidsfaktorn, denna bedömning påverkar dock inte redovisningen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster, vilken bedömningen påverkar redovisningen.

20220803059945

NOT 4, RAPPORTERING PER SEGMENT

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

Januari - December 2021

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Centralt	Koncernen
Hyresintäkter	103 497	32 580	72 800			208 877
Övriga rörelseintäkter	23 041	2 056	357			25 454
Fastighetskostnader	-56 545	-15 042	-31 333			-102 920
Driftsöverskott	**69 993**	**19 594**	**41 824**			**131 411**
Central administration					-54 192	-54 192
Resultat före finansiella poster	**69 993**	**19 594**	**41 824**		**-54 192**	**77 219**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 815 910	1 497 626	1 322 000			5 635 536

Januari - December 2020

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Centralt	Koncernen
Hyresintäkter	68 895	13 795	67 793			150 483
Övriga rörelseintäkter						
Fastighetskostnader	-40 910	-8 310	-25 803			-75 023
Driftsöverskott	**27 985**	**5 485**	**41 990**			**75 460**
Central administration					-11 800	-11 800
Resultat före finansiella poster	**27 985**	**5 485**	**41 990**		**-11 800**	**63 660**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 305 100	1 039 400	1 211 585	7 100		3 563 185

NOT 5, INTÄKTER

Bolagets hyresintäkter kommer i allt väsentligt från uthyrning av studentbostäder och resterande delen från uthyrning av lokaler och bilparkeringar. Samtliga kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Dessa kontrakt löper med 2 eller 3 månaders uppsägning.

Övriga intäkter innehåller föräkringsersättningar och fakturering vid onormalt slitage. Moderbolagets intäkter består till allt väsentligt av Management fees fakturerade till koncernbolag.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	208 877	148 004		
Övriga intäkter	25 454	2 479		
Management fees	-	-	3 255	8 928
Intäkter	**234 331**	**150 483**	**3 255**	**8 928**

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 208 877 (148 004) KSEK. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Bostads-, förråd- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen nedan.

Avtal som avser blockhyresavtal av studentbostäder där motparten hyr fler än åtta studentbostäder samt ett avtal gällande Longstay hotell står tillsammans för 91 procent av kontrakten med uppsägningstid längre än 3 månader. Resterande 8 procent avser lokalavtal. Det längsta avtalet förfaller 2042.

Avtalade framtida hyresintäkter

Årshyra med förfall:	
<1 år	3 847
1-2 år	
2-3 år	
3-4 år	
4-5 år	11 649
>5 år	42 630
Summa	**58 125**

20220803080039

NOT 6, KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Taxebundna	-36 563	-20 859	-	-
Drift	-31 696	-28 012	-	-
Reparationer och underhåll	-11 278	-10 138	-	-
Fastighetsskatt	-5 032	-2 986	-	-
Fastighetsadministration	-18 350	-13 028	-	-
Summa Fastighetskostnader	**-102 920**	**-75 023**	-	-
Central administration [1]	-54 192	-11 802	-41 108	-24 555
Summa	**-157 112**	**-86 825**	**-41 108**	**-24 555**

1: Av dessa kostnader utgör 25,8 MSEK jämförelsestörande kostnader varav 8,3 MSEK är hänförliga till förvärvet av Prime Living AB som genomfördes under 2020. Kostnaderna avser till största del avgångsvederlag, löner till personal under uppsägningstiden och kontorshyra. Vidare så är resterande 17,5 MSEK avser avsättning för upptaxering av moms hänförligt till Prime Livings verksamhet under åren 2016-2020.

NOT 7, ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
– Revisionsuppdraget	-2 150	-1 082	-2 150	
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-342	-82	-342	
- Rådgivning	-2 219		-519	
Price Waterhouse Coopers				
– Revisionsuppdraget	-450	-1 697	-450	-1 697
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		-380		-380
Summa	**-5 161**	**-3 241**	**-3 460**	**-2 077**

NOT 8, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Styrelse	-1 089	-363	-1 089	-607
Ledande befattningshavare exkl förmån	-7 986	-2 299	-2 367	-3 156
Förmån ledande befattningshavare	-204	-735	-16	-149
Övriga anställda	-10 832	-3 314	-2 856	-5 357
Förmån övriga anställda	-86	-27	-2	-4
Delsumma	**-20 197**	**-6 738**	**-6 330**	**-9 273**
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	-1 118	-430	-48	-576
Pensionskostnader - övriga anställda	-892	-481	-280	-729
Sociala avgifter	-6 048	-1 942	-1 909	-2 652
Delsumma	**-8 058**	**-2 853**	**-2 237**	**-3 957**
Totalt	**-28 255**	**-9 591**	**-8 567**	**-13 230**

20220803059944

Medeltal antal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	14	8	3	6
Män	15	2	2	4
Totalt	**29**	**10**	**5**	**10**

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.

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

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.

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

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2021

Styrelse och ledande befattningshavare (KSEK)	Styrelsearvode/ Grundlön	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Björn Rosengren	-422	0	0	-422
Sven-Göran Svensson	-264	0	0	-264
Karin Krook	-215	0	0	-215
Christoffer Strömbäck	-94	0	0	-94
Viktor Jarnheimer	-94	0	0	-94
Rebecka Eidenert VD	-2 231	-109	-506	-2 846
Summa	**-3 320**	**-109**	**-506**	**-3 935**

Ersättning och övriga förmåner styrelse och ledning 2020

Styrelse och ledande befattningshavare (KSEK)	Styrelsearvode/ Grundlön	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Björn Rosengren	-200	0	0	-200
Sven-Göran Svensson	-100	0	0	-100
Cecilia Schelin Seidegård,	-50	0	0	-50
Rebecka Eidenert VD	-1 615	-75	-430	-2 120
Summa	**-1 965**	**-75**	**-430**	**-2 470**

Utöver löneutbetalningar har bolaget under året ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor och löper fram till juni 2024. Teckningsoptionerna ställdes ut under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie.

20220803080060

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2021		2020	
KSEK	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelseledamöter	4	1	2	0
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	4	0	1
Koncernen totalt	**6**	**5**	**2**	**1**

Bonus/Rörliga ersättningar
Inga rörliga ersättningar har utgått för 2021.

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.

NOT 9, FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	403	-	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	26 695	21 631
Summa finansiella intäkter	**403**	**-**	**26 695**	**21 631**

NOT 10, FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-59 380	-29 425	-21 467	-20 624
Räntekostnader till koncernföretag			-1 443	0
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1 408	-806		
Övriga finansiella kostnader	-2 848			
Valutadifferenser	-2			
Summa finansiella kostnader	**-63 638**	**-30 231**	**-22 911**	**-20 624**

20220803055943

NOT 11, BOKSLUTSDISPOSTIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	2 423
Lämnade koncernbidrag	-	-	-3 853	-
Summa bokslutsdispositioner	**-**	**-**	**-3 853**	**2 423**

NOT 12, SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-318	-6 464	0	-
Justeringar avseende tidigare år	188	-	-	-
Uppskjuten skatt	-102 401	-24 405	-	-
Summa inkomstskatt	**-102 531**	**-30 869**	**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	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	216 750	121 567	-191 778	-12 197
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-44 651	-26 015	39 506	2 610
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	1 553	10 364		
- Ej avdragsgilla kostnader	-11 522	-3 916	-32 418	
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	8 030	-6 134		-2 610
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-33 632	-17	-7 088	
- Justering temporära skillnader	- 15 194	-3 139		
- Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegräningsregler	-11 463	-2 112		
- Justering uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	189			
- Övriga skattemässiga justeringar	4 158	100		
Summa skatt	**-102 531**	**-30 869**	**0**	**0**
Vägd genomsnittlig skattesats	47,3 %	25,4 %	0,0 %	0,0 %

20220803080061

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skattefordran till följd av underskott			-609	-609
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	235		-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	-102 636	-24 405		
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-102 401**	**-24 405**	**-609**	**-609**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	644	494	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	142 961	40 710		0
Summa uppskjuten skatt	**143 605**	**41 204**	**-**	**0**

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 22 procent i Danmark och Norge. Uppskjuten beräknas 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. Årets uppskjutna skatt är hög till följd av omvärderingar av tidigare nedlagda projektkostnader vilka ej påverkat skattemässiga temporära skillnader.
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. Outnyttjade förlustavdrag inom koncernen uppgick den 2021-12-31 till 867,9 MSEK. Förlustavdragen har till ingen del beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2021. Nuvarande koncernstruktur medger inte att alla förlustavdrag kan nyttjas inom en snar framtid. Förändras förutsättningarna så att det bedöms troligt att samtliga förlustavdrag kan nyttjas motsvarar de, med beaktande av aktuell nominell skatt om 20,6 procent, en uppskjuten skattefordran om 224 MSEK. I koncernen finns per 2021-12-31 nekade ränteavdrag uppgående till 10 192 KSEK.

20220803059423

NOT 13, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Studentbostäder i Norden AB redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen. Verkligt värde 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 marknadsmässiga hyres- och kostnadsnivåer etc.

I syfte att uppskatta verkligt värde värderades samtliga fastigheter av externa värderingsinstitut vid utgånget av året, för innevarande räkenskapsår gjordes externa värderingar av Colliers International, Forum Fastighetsekonomi, Newsec och CBRE.

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. Byggrätter värderas genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelse av priser för likartade byggrätter.

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 o.s.v.

Samtliga marknadsvärderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). För att säkerställa en marknadsmässig värdering värderas samtliga fastigheter av externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

	Koncernen	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Verkligt värde vid ingången av året	3 563 185	2 090 957
Förvärvade fastigheter	1 640 803	1 304 968
Försäljning	0	-
Investeringar i befintliga fastigheter	225 738	79 600
Värdeförändring	203 339	87 660
Valutaförändring	2 472	0
Redovisat fastighetsvärde	**5 635 536**	**3 563 185**

	Värderingsantaganden		
Förvaltningsfastigheter exkl. projekt	**MIN**	**MEDEL**	**MAX**
Direktavkastningskrav	3,00 %	4,06 %	6,89 %
Kalkylränta	5,10%	5,69%	8,89%
Hyra SEK/kvm	1 034	2 185	2 877
Långsiktig vakans		1,38 %	

Marknadsvärdet per den 31 december uppgick till 5 635,5 MSEK (3 563,2). Alla förvaltningsfastigheter har värdets av externa värderare. Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet uppgår under perioden januari till december till 203,3 MSEK (87,7), vilket motsvar en värdetillväxt om 5,71 procent.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för perioden januari till december till 225,7 MSEK (79,6). Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge.
Per den 2021-12-31 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet på förvaltningsfastigheterna, exklusive projektfastigheterna, till 4,06 procent. Intervallet varierar från 3,00 till 6,89 procent med ett inflationsantagande om 2%. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till förvaltningsfastigheternas värderingars driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 673 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 525 MSEK vilket ska ställas i relation till marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter som uppgår till 4 785,9 MSEK. SBS väsentliga åtaganden utöver löpande åtaganden avser två pågående nyproduktioner av bostadsfastigheter. Den sammanlagda återstående investering uppgår till 183 MSEK.

20220803080062

NOT 14, INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021	2020	2021	2020
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	5 464	-	1 295	1 265
Förvärvade inventarier	222	5 464		
Årets inköp	751			30
Årets försäljningar			-216	
Utgående anskaffningsvärde	**6 437**	**5 464**	**1 079**	**1 295**
Avskrivningar				
Ingående anskaffningsvärde	-199	-	-799	-620
Årets avskrivningar	-132	-199	-130	-179
Utgående avskrivningar	**-331**	**-199**	**-929**	**-799**
Utgående balans	**6 106**	**5 265**	**149**	**496**

NOT 15, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	648 528	15 718
Årets investeringar	287,718	626 189
Nedskrivning	-153,856	
Aktieägartillskott i befintliga bolag		6 621
Utgående anskaffningsvärde	**782 390**	**648 528**

					Redovisat värde i moderbolaget	
Direktägda bolag	**Org.nr**	**Säte**	**Kapitalandel, %**	**Aktier/ andelar**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Stusab AB	559163-0727	Uppsala	100%	2 293 033	626 189	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	5 56920-0933	Uppsala	100%	50 000	21 193	21 193
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
STUSAB Akka 10 AB	559315-2068	Uppsala	100%	25 000	424	-
STUSAB Lotshamn Norrköping AB	559309-6703	Uppsala	100%	25 000	6 436	-
STUSAB Jkpg Träbyn AB	559178-8434	Uppsala	100%	50 000	125 344	-
Copenhagen Student Housing ApS	42327719	Köpenhamn	100%	40 000	46	-
Stusab Norge AS	927769786	Oslo	100%	30 000	1 601	-
Kristineberg Park Ek Förening	769620-6361	Uppsala	1%	1	11	-
Summa anskaffningsvärde					**782 390**	**648 528**

Koncernen omfattar 41 helägda dotterbolag. Samtliga 41 dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från kapitalandelen.

Kristineberg Park Ek Förening ägs till 100 procent av koncernen.

20220803059411

NOT 16, LEASINGAVTAL

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2021 uppgick till 1,4 MSEK (0,8). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2021 års utgång hade SBS 5 (5) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta SBS för byggnader m.m.

	Koncernen		Moderbolag	
KSEK	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter				
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter år 1	1 423	1 423	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter år 2-5	5 570	5 691	-	-
Avtalade framtida tomträttsavgälder och arrendeavgifter senare än 5 år	20 561	21 863	-	-
Summa	**27 554**	**28 977**	-	-

Vidare uppgick räntekostnader för leasning av främst bilar och lokaler för leasing till 3 MSEK.

NOT 17, FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Koncernen har endast räntebärande fordringar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Under året har derivat 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	
KSEK	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-21	2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivat	-	574		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Kundfordringar	2 599	1 212		
Övriga fordringar	26 485	37 867	12 955	10 474
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	33 193	5 975	37 490	1 037
Koncernfordringar			1 028 965	775 563
Likvida medel	204 877	296 298	114 337	252 495
Finansiella tillgångar	**267 154**	**341 926**	**1 193 747**	**1 039 569**
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Leasingskuld	13 484	14 849		
Obligationslån	600 000	200 000	600 000	200 000
Skulder till Kreditinstitut	2 986 729	1 755 407		
Säljarreverser	159 643	160 280		55 903
Leverantörsskulder	25 043	16 985	5 590	6 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 773	89 609	14 700	36 059
Finansiella skulder	**3 893 672**	**2 237 129**	**620 290**	**298 169**

20220803080063

Värdering till verkligt värde

Klassificiering 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 tillgångar 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.

NOT 18, KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kundfordringar	5 399	3 424	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-2 799	-2 212	-	-
Kundfordringar – netto	**2 599**	**1 212**	-	-

Samtliga kundfordringar är i KSEK. Av kundfordringar äldre än 3 månader har samtliga reserverats samt 1 130 KSEK av förfallen 1 till tre månader har reserverats.

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Mindre än 1 månad	1 979	211	-	-
1 till 3 månader	1 750	293		
Äldre än 3 månader	1 669	2 920	-	-
Summa kundfordringar	**5 399**	**3 424**	-	-

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. Historiskt har inga väsentliga förluster avseende hyresfordringar skett.

Av de kundfordringar som är äldre än 3 månader är samtliga reserverade som osäkra kundfordringar, av de kundfordringar som är mellan 1 och 3 månader är 1 130 reserverade som osäkra kundfordringar.

NOT 19, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 193	5 975	37 490	1 037
Summa	**33 193**	**5 975**	**37 490**	**1 037**

NOT 20, LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 204 887 KSEK (296 298) 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 114 337 (252 495) KSEK.

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden, varav 994 KSEK utgör spärrade bankmedel, kopplat till färdigställande av ett projekt.

20220803059940

NOT 21, AKTIEKAPITALET

I enlighet med bolagets offentliggjorda information lade styrelsen fram förslag till extra bolagsstämma den 13 januari 2021 om att renodla Studentbostäder i Nordens aktie- och kapitalstruktur på så sätt att bolaget därefter endast har ett aktieslag av stamaktier, vilket skedde genom att preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C omstämplas till stamaktier genom ändringar av Bolagets bolagsordning. Förslaget innebar att en preferensaktie av serie B omstämplas till en stamaktie och en preferensaktie av serie C omstämplades till en stamaktie i bolaget. Vidare la styrelsen fram ett förslag om en sammanläggning av bolagets aktier varigenom ett hundra (100) stamaktier sammanläggs till en (1) stamaktie. Förslaget villkorades genom att den extra bolagsstämma röstade för förslaget om renodlingen och att det vid tidpunkten för genomförandet av sammanläggningen endast finns stamaktier utestående i bolaget.

Datum	Händelse	Antal aktier	Stamaktier	Pref B	Pref C	Antal aktier	Kapital (SEK)
2021-01-01			46 817 515	5 408 592	17 167 391 493	17 219 617 600	860 986 247
2021-03-31	Omstämpling	125 378 661	172 196 176			172 196 176	860 986 247
2021-06-30	Apportemission	11 037 409	183 233 585			183 233 585	916 173 636
2021-09-30	Apportemission	7 000 000	190 233 585			190 233 585	951 173 854
2021-12-31	Apportemission	572 158	190 805 743			190 805 743	954 034 662

NOT 22 UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Ränterisk

Studentbostäder i Nordens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och obligationsmarknaden. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Studentbostäder i Nordens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Studentbostäder i Norden väljer för bindningstiden på räntorna. Studentbostäder i Nordens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2021 uppgick till 2,24 procent. Den genom snittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2021 till 3,5 år och en den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år. Studentbostäder i Nordens räntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Beroende på hyresformen inflationsjusteras hyran alternativt förhandlas med hyresgästföreningen årligen för att motsvara kostnadsökningen. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna får ett genomslag på koncernens räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare har Studentbostäder i Norden ett obligationsramverk om 1 000 MSEK, varav 400 MSEK är outnyttjat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Belåningsgraden ska understiga 70 procent. Belåningsgraden vid utgången av 2021 uppgick till 63 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Studentbostäder i Nordens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Studentbostäder i Norden. Studentbostäder i Nordens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Studentbostäder i Nordens nuvarande fastighetsbestånd består till 100 procent av bostadsfastigheter. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Studentbostäder i Nordens motparter inte sina åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Valutarisk

Studentbostäder i Norden AB äger via dotterbolag fastigheter i Danmark och Norge. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Genom att finansiera delar av förvärven i lokala valutor så minskas valutarisken för koncernen.

20220803080064

Lånevillkor
Lånen har lånevillkor och covenanter hänförliga till dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga covenanter har brutits under året.

Känslighetsanalys

	Resultateffekt	
Faktor KSEK	**Förändring -1%**	**Förändring +1%**
Hyresintäkter	-2 089	2 089
Marknadsräntor[1]	-973	16 269
Fastighetskostnader	-1 029	1 029
Värde förvaltningsfastigheter	-56 356	56 356

1: Avser lån som löper med 3 månaders STIBOR, NIBOR och CIBOR som räntebas.

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Räntebärande upplåning				
Obligationslån	600 000	200 000	600 000	200 000
Skulder till kreditinstitut	2 986 729	1 755 407		
Konvertibelt förlagslån	-	-		
Säljarrevers	159 643	160 280		
Summa	**3 746 372**	**2 115 687**	**600 000**	**200 000**

Skulden till kreditinstituten förfaller fram till 2028 och löper med en genomsnittlig ränta på 1,49 procent per år. Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 2,24 procent.

Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt aktier i koncernföretagen.

Kapitalbindning

Löptid	Belopp	Andel
0-1 år	512	14%
2 år	304	8%
3 år	1 177	31%
4 år	483	13%
5 år	760	20%
6 år		
7 år	510	14%
Totalt	**3 746**	**100,00%**

Räntebindning

Löptid	Belopp	Andel
0-1 år	2184	58 %
2 år	49	1 %
3 år	103	3 %
4 år	487	13 %
5 år	576	15 %
6 år	-	0 %
7 år	347	9 %
Totalt	**3746**	**100 %**

20220803059939

NOT 23, RESULTAT PER AKTIE

Antal utestående stamaktier	2021	2020
Ingående antal stamaktier	46 817 515	28 989 355
Förändring antal stamaktier	143 988 228	17 828 160
Utgående antal stamaktier	**190 805 743**	**46 817 515**
Årets resultat KSEK	114 498	90 698
Genomsnittligt antal utestående aktier	180 919 728	94 655 820
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier	0,63	0,96
Resultat kronor per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	0,60	0,96

Genomsnittligt antalet aktier för 2020 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.

NOT 24, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna räntekostnader	-17 472	-13 639	-3 514	-3 825
Övriga upplupna kostnader	-59 524	-60 837	-12 067	-30 969
Förutbetalda hyresintäkter	-29 722	-13 060	-	-
Upplupna personalkostnader	-2 055	-2 073	-562	-1 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**-108 773**	**-89 609**	**-16 143**	**-36 059**

NOT 25, STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	3 155 417	1 968 427	-	-
Företagsinteckningar	250	250	-	-
Pantsatta reverser	-	-	-	460 000
Spärrade bankmedel	994	994	-	-
Pantsättning andelar koncernbolag	1 121 304	308 629	-	-
Summa ställda säkerheter	**4 277 965**	**2 278 299**		**460 000**

20220803080065

NOT 26, EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
KSEK	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	2 429 715	1 110 866	1 538 456	658 642
Övriga eventualförpliktelser	50 216[1]			
Pantsättning fordran koncernbolag	-	265 000	-	-
Summa eventuallförpliktelser	**2 479 931**	**1 375 865**	**1 538 456**	**658 642**

1: Avser tidigare kommunicerat omprövningsbeslut gällande mervärdeskatt där Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare gjort bedömningen att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att det inte är sannolikt att ett uflöde kommer krävas.

NOT 27, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

KSEK	
Balanserat resultat	542 624
Årets resultat	-191 778
	350 846

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

KSEK	
	350 846
	350 846

NOT 28, UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

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

Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har i egenskap av låntagare tidigare ingått tre säljarreverser, som per den 31 december 2021 uppgick till 159,6 MSEK. Långivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Säljarreverserna är efterställda och löper med 3,00 till 3,25 procents ränta som kostnadsförs kvartalsvis.

Studentbostäder i Norden hyrde även kontorsplatser från aktieägaren Aktiebolaget Fastator och köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Hyran för kontorsplatserna uppgick till 0,5 MSEK under året, exklusive mervärdesskatt, och arvodena till Priority Group AB uppgick till cirka 3,5 MSEK under året, exklusive mervärdesskatt.

Utöver löneutbetalningar har bolaget under året ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor och löper fram till juni 2024. Teckningsoptionerna ställdes ut under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 8.

20220803059938

NOT 29, KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	2020-12-31	Kassaflöde	Övertagen skuld vid förvärv	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 755 407	1 231 322		2 986 729
Obligationslån	200 000	400 000		600 000
Säljarrevers	160 280	-637		159 643
Summa	**2 115 687**	**1 630 685**		**3 746 372**

	2019-12-31	Kassaflöde	Övertagen skuld vid förvärv	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
Säljarrevers	159 643		637	160 280
Summa	**1 520 275**	**51 656**	**543 756**	**2 115 687**

NOT 30, HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Studentbostäder i Norden kopplar upp flera av bolagets fastigheter till SCADA-plattformen Web Port. Användningen av Web Port ger SBS insikter, kontroll och smart energioptimering som skapar möjligheter till fler satsningar i linje med bolagets hållbarhetsstrategi.

- Studentbostäder i Norden har erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB-" med stabila utsikter av kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").

- Studentbostäder i Norden inleder samarbete med estimatplattformen Pinpoint Estimates. Genom plattformen kommer Studentbostäder i Norden lättare kunna fånga upp bredare marknadsförväntningar på bolaget inför publicering av finansiella rapporter.

- Som en del av ett utökat hållbarhetsarbete ingår Studentbostäder i Norden och Arctic Securities i ett samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen för att starta ytterligare en klass i Malmö.

- Under februari har en överklagan lämnats in mot Skatteverkets omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016-2020. Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare bedömer det troligt att beslutet kommer att undanröjas, se sida 69 för mer information.

- Studentbostäder i Norden har av Skatteverket erhållit förslag till beslut avseende upptaxering av moms under åren 2016-2020, inklusive skattetillägg, om totalt 17,5 MSEK. Studentbostäder i Norden har efter konsultation med skatteexpertis beslutat att göra en avsättning för hela beloppet under 2021, vilket återspeglas i årsredovisningen.

- Med anledning av det oroliga geopolitiska läget i världen sedan slutet på februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma eventuella konsekvenser det kan få på verksamheten. Ingen direkt väsentlig påverkan på bolagets verksamhet har framkommit. Bolaget följer framåtriktat utvecklingen för att identifiera, utvärdera och bemöta eventuella risker.

Uppsala den 7 april 2022
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Björn Rosengren
Styrelseordförande

Karin Krook
Styrelseledamot

Sven-Göran Svensson
Styrelseledamot

Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

Viktor Jarnheimer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

S1YoRc2m9-HkBRJjbm9

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66-99 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 5 636 MSEK och värdeförändringarna till 203 MSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortspris-metoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direkt-avkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 13 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och

S1YoRc2m9-HkBRJjhm9

indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-65 och 105-109. 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 identifieras 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed 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.

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

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

S1YoRc2m9-HkBRJjhm9

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Studentbostäder i Norden AB (publ) för år 2021 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- 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.

S1YoRc2m9-HkBRJjhm9

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Studentbostäder i Norden ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 27 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 27 maj 2021.

Stockholm den 7 april 2022

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

S1YoRc2m9-1fkBRJjhm9



Document history

07.04.2022 20:15

SBS-Årsredovisning-2021.pdf
110 pages

Rebecka Eidenert · 07.04.2022 19:25

HkBRJjhm9

S1YoRc2m9-HkBRJjhm9

Activity log

1. Björn Folke Rosengren	Signed	07.04.2022 19:40	eID	Swedish BankID (DOB: 14/04/1942)
bjorn.rosengren@prioritygroup.se	Authenticated	07.04.2022 19:36	High	Swedish BankID (SSN: 194204140059)
2. Sven-Göran Svensson	Signed	07.04.2022 19:44	eID	Swedish BankID (DOB: 16/06/1953)
sg.svensson@ownit.nu	Authenticated	07.04.2022 19:43	High	Swedish BankID (SSN: 195306166678)
3. KARIN KROOK	Signed	07.04.2022 19:49	eID	Swedish BankID (DOB: 18/04/1972)
karin.e.krook@gmail.com	Authenticated	07.04.2022 19:46	High	Swedish BankID (SSN: 197204189307)
4. CHRISTOFFER STRÖMBÄCK	Signed	07.04.2022 19:50	eID	Swedish BankID (DOB: 26/03/1981)
christoffer.stromback@fastator.se	Authenticated	07.04.2022 19:50	High	Swedish BankID (SSN: 198103263631)
5. VIKTOR JARNHEIMER	Signed	07.04.2022 20:00	eID	Swedish BankID (DOB: 15/02/1991)
viktor.jarnheimer@proxify.io	Authenticated	07.04.2022 19:59	High	Swedish BankID (SSN: 199102155455)
6. REBECKA EIDENERT	Signed	07.04.2022 20:04	eID	Swedish BankID (DOB: 26/01/1984)
rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Authenticated	07.04.2022 20:01	High	Swedish BankID (SSN: 198401261501)
7. GABRIEL NOVELLA	Signed	07.04.2022 20:15	eID	Swedish BankID (DOB: 04/09/1982)
gabriel.novella@se.ey.com	Authenticated	07.04.2022 20:12	High	Swedish BankID (SSN: 198209040057)

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

4.

Övrig information

20220803080069

Övrig information **104**
Övrig information 106
Definitioner 108
Kontaktuppgifter 109

Övrig information

KALENDARIUM

Delårsrapport Q1	12 maj 2022
Delårsrapport Q2	25 augusti 2022
Delårsrapport Q3	10 november 2022

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Studentbostäder i Norden AB (publ), org. nr 556715-7929, kommer att hållas torsdagen den 12 maj 2022.

Styrelsen för Studentbostäder i Norden AB (publ) har, i enlighet med lag (2022:121) 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 onsdagen den 4 maj 2022,
- dels senast onsdagen den 11 maj 2022 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 4 maj 2022. 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 4 maj 2022 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 (2022:121) 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 11 maj 2022. Aktieägaren får inte förse förhandsrösten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. förhandsröstningen i sin helhet) ogiltig.

20220803080770

Det ifyllda formuläret ska skickas till Studentbostäder i Norden AB (publ), Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala. Ifyllt formulär får även inges per e-post till ir@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. Fullmaktsformulär 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 Nordens 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 Nordens hemsida www.sbsstudent.se. På hemsidan är det också möjligt att prenumerera på Studentbostäder i Nordens pressmeddelande för den som önskar.

AKTIEÄGARKONTAKT

Rebecka Eidenert, VD
Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO
David.svensson@sbsstudent.se
+46 725 41 74 20

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Årets totalresultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
BELÅNINGSGRAD	Räntebärande skulder i förhållande till balansomslutningen.
DRIFTSÖVERSKOTT	Intäkter reducerat med fastighetskostnader.
EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK	Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE NAV PER AKTIE	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt 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 RÄNTE-BÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %	Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).
KAPITALBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
RÄNTEBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	Driftsöverskott minus kostnader för central administration som är hänförliga till operativa verksamheten i relation till räntenetto.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
UTHYRNINGSGRAD	Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftöverskott i procent av redovisade intäkter.

20220803080771

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD
Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO
David.svensson@sbsstudent.se
+46 725 41 74 20

Bolaget

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Kungsgatan 47A
753 21 Uppsala
info@sbsstudent.se
Hemsida: www.sbsstudent.se
Org.nr 556715-7929

Certified advisor

MANGOLD FONDKOMISSION AB

Box 55691
102 15 Stockholm
info@mangold.se
Tel:+46 8-503 01 550
Hemsida: www.mangold.se
Org. nr: 556585-1267

Revisorer

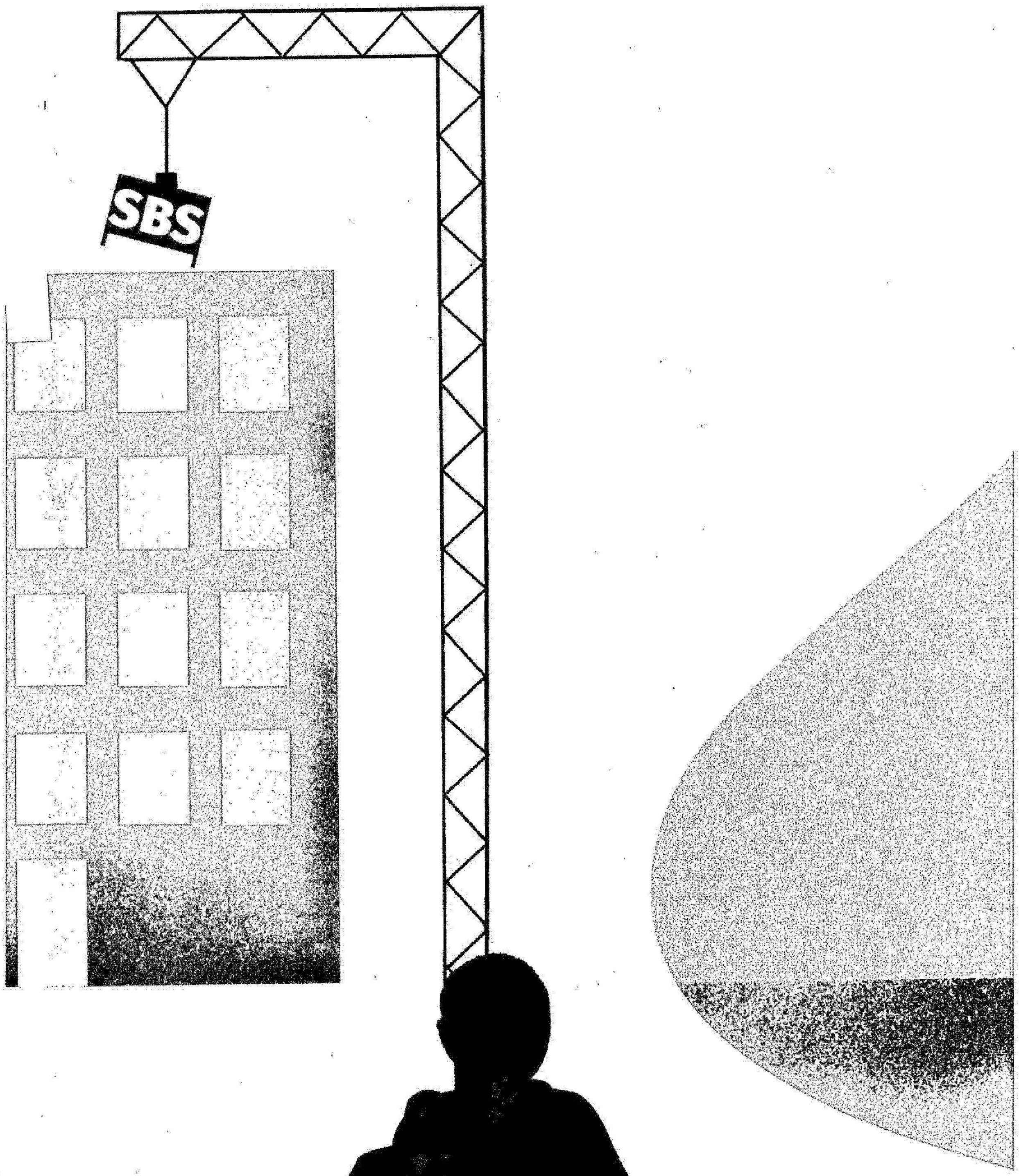
ERNST & YOUNG AB

Box 7850
103 99 Stockholm
Tel+46 8-520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

EUROCLEAR SWEDEN AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8-402 90 00



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB