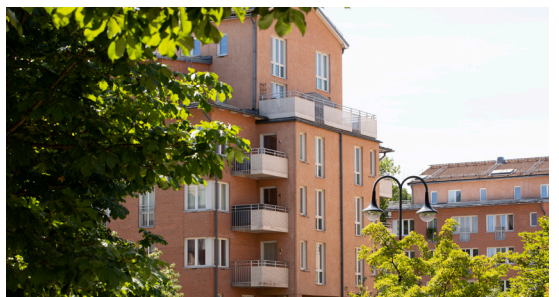
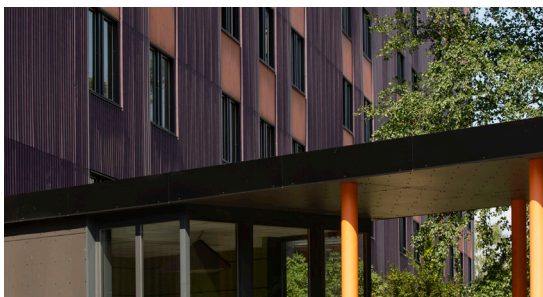
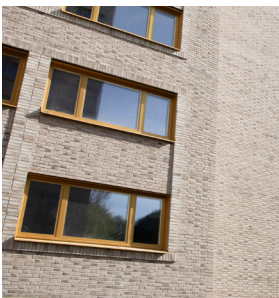
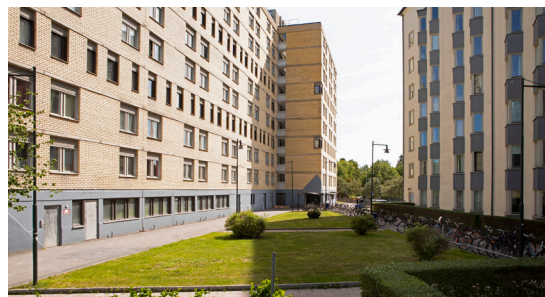




Års- och hållbarhetsredovisning

**STOCKHOLMS
STUDENTBOSTÄDER**





INNEHÅLL

Vd har ordet	sid 4
Året i siffror	sid 5
SSSB-dagen och det första intrycket	sid 6–7
Händelser under året	sid 8–9
Välkommen till kundservice	sid 10–11
Ökad närvaro i husen	sid 12–13
Förädling och underhåll	sid 14–15
Medarbetare och ledarskap	sid 16–17
Hållbarhetsredovisning	sid 18–27
Ledningsgruppen	sid 28–29
Årsredovisning	sid 30–56

Stabilt resultat ger långsiktigt trygga studentbostäder



Studenten – vår hyresgäst – är alltid utgångspunkten för allt vi gör. Under året har vi fortsatt att utveckla och underhålla våra fastigheter med målet att erbjuda attraktiva och trygga hem för dagens och morgondagens studenter.

Som stiftelse har vi ett tydligt syfte: att långsiktigt tillhandahålla attraktiva studentbostäder i Stockholm. Det innebär att allt vårt överskott oavkortat återinvesteras i verksamheten, i bättre boenden, i hållbar förvaltning och i framtida projekt. Med fluktuerande kostnader inom områden som el, vatten, avfall, räntor och entreprenad, är ett starkt ekonomiskt resultat viktigare än någonsin. Trots en osäker marknad levererar vi även 2025 ett hållbart resultat som möjliggör nya satsningar.

Ränteläget har stabiliserats något, även om det fortfarande ligger högre än för några år sedan, och inflationen har normaliserats. Samtidigt visar prognoserna att kostnadsbilden för drift och underhåll fortsatt kommer att öka, och för att möta det arbetar vi aktivt med att hålla nere våra kostnader. Det gör vi genom exempelvis energisparåtgärder, men också genom att säkra att vi har affärsmässiga avtal och genomför upphandlingar som ger hållbart värde. Att ha kontroll över kostnadssidan är centrala delar för att kunna underhålla och utveckla befintliga bostäder och samtidigt investera i nya studentbostäder.

Vi har en omfattande projektportfölj som kräver både framförhållning och ekonomiskt utrymme. Genom en långsiktig projektplanering säkerställer vi att våra fastigheter fortsätter hålla hög kvalitet och är rustade för framtiden. Vi har under året fortsatt att förädla våra bostäder. Omvandlingen av korridorsrum till mindre lägenheter med eget kök bidrar till att möta den efterfrågan på egna lägenheter som vi ser på marknaden.

Under 2025 har förvaltningen haft ett stort fokus på att säkerställa kvalitet i alla led genom att följa upp att städning, skötsel och andra tjänster levereras enligt avtal, och att fastigheterna håller den standard som vi vill kunna erbjuda våra hyresgäster.

Under året har vi även intensifierat vårt arbete med återbruk, bland annat genom ett centralt återbrukslager för förvaltningen där vi har tagit tillvara på material och inventarier. Återbruket är placerat på Kungshamra, men nyttjas av alla våra områden. Det bidrar till både ekonomisk och miljömässig hållbarhet, och det är en del av vår ambition att bidra till ett mer cirkulärt arbetssätt.

Vi vill inte bara erbjuda studenter en bostad utan vi vill också skapa miljöer och områden där studenter trivs, utvecklas och känner sig trygga. Därför fortsätter vi att investera i sociala satsningar, som fysisk träning och aktiviteter som bidrar till ökad gemenskap. För att ytterligare förbättra studenternas upplevelse har hela verksamheten under 2025 arbetat med fokusområdet "första intrycket". Vi har gjort insatser inom allt från den digitala upplevelsen till mötet med våra husvärdar och annan personal. Tillsammans har vi arbetat för att skapa ökad trygghet och trivsel.

Det finns ett behov av studentbostäder i Stockholm, och efterfrågan ser stabil ut även framåt. Våra bostäder med lägen nära universitet, högskolor och Stockholms innerstad är fortsatt mycket attraktiva.

För att fullfölja vårt långsiktiga uppdrag behöver vi fortsätta att utveckla och underhålla våra studentbostäder, och parallellt arbeta för fler sociala möten och kamratskap bland studenter på campusområdena. Med en stabil ekonomi, ett tydligt syfte och en organisation som varje dag arbetar för studenternas bästa står vi väl rustade för att fortsätta vara en viktig aktör på marknaden, både idag och i morgon.

Mattias Carrass
Vd, Stockholms studentbostäder



Det är en solig sensommandag när jag kliver in hos kundservice på Stockholms studentbostäders huvudkontor på Körnbärsvägen 2. Här hämtar jag

ÅRET I SIFFROR

OMSÄTTNING, MKR

605 Vi hade en omsättningsökning på 14 mkr.

BALANSOMSLUTNING MKR

3 009 Fastigheternas marknadsvärde är cirka 13 356 mkr. De utgör knappt 89% av balansomslutningen.

BELÅNINGSGRAD, %

13,3 Belåningsgraden har minskat, beroende på att marknadsvärdet har ökat.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

4,9 Räntetäckningsgraden har ökat till 4,9 ggr (4,3 ggr 2024).

ÖVERSKOTTSGRAD, %

51,2 Överskottsgraden ligger över det långsiktiga målet.

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

0 Vi hade ingen nyproduktion under 2025, däremot påbörjades förädling av 144 bostäder som kommer att färdigställas under 2026.

PROCENT BOSTADSVAKANS, %

0 Det har inte funnits någon reell bostadsvakans under året, dock en viss planerad vakans till följd av pågående förädlingsprojekt.



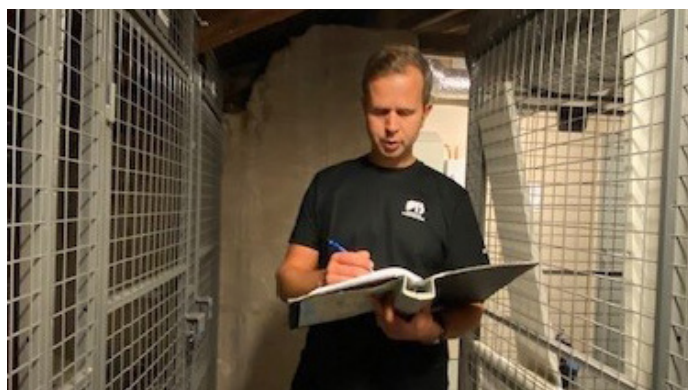
Första intrycket

För varje student som flyttar in hos Stockholms studentbostäder börjar boenderesan med ett första intryck. Ett möte, en nyckel, ett leende, ögonblicket då Stockholms studentbostäder blir en del av studentens vardag. Det är i dessa första stunder som vi lägger grunden för trygghet, tillit och trivsel. Under 2025 har vi haft **första intrycket** som ett av våra viktigaste fokusområden.

Vi har arbetat för att göra varje första möte enklare, varmare och mer personligt, från den digitala upplevelsen på vår nya webbplats till den fysiska nyckelutlämningen och den första kontakten med våra husvärdar.

För oss handlar det första intrycket inte bara om den fysiska fastigheten och bostaden, utan också om kulturen och värderingarna som driver arbetet med dem. Det handlar om vår värdegrund **SAFE, samarbete, ansvar, framåtanda och engagemang**. Vår ambition är att SAFE ska prägla varje kontakt med våra hyresgäster och med varandra.

Det krävs många små insatser för att skapa en bra upplevelse för studenten och därför har hela organisationen under 2025 varit delaktig i att stärka de ögonblick som formar studenternas bild av oss: ett välkomnande mejl, en städad entré, ett vänligt bemötande. Tillsammans bygger vi ett första intryck som håller – varje dag.



Med samlad kraft för ett positivt första möte

Under året har Stockholms studentbostäder infört SSSB-dagen, ett nytt arbetssätt som samlar hela organisationen inför årets två stora inflyttningsdagar. Med gemensamt arbete ute i områdena skapas ett välkomnande första intryck för studenterna, och samtidigt främjar dagen den interna sammanhållningen.

Det första intrycket skapas av många mindre insatser som tillsammans gör stor skillnad. Det är i samspelet mellan olika funktioner, som kundservice, drift, städ, husvärdar och övrig personal, som helhetsupplevelsen för studenterna formas. 2025 introducerade vi SSSB-dagarna, ett nytt koncept där vi samlar hela organisationen inför de två stora inflyttningsperioderna vid höst- och vårterminernas start. Under året genomfördes SSSB-dagarna vid två tillfällen, 19 februari och 21 augusti.

I samband med att ungefär 500 nya studenter flyttar in vid varje terminsstart, har förvaltningen tidigare behövt hjälp av den övriga organisationen med städbesiktningar och nyckelutlämning. Under de senaste åren har rutiner, planering och förberedande arbete förbättrats och därmed har behovet av extra personal minskat. Samtidigt har dagarna när alla anställda hjälpts åt ute i kärnverksamheten haft ett stort värde för att skapa gemenskap på företaget och det har vi velat fortsätta att bygga vidare på, men i en ny form.

Under SSSB-dagarna arbetar hela organisationen med att förbättra det första intrycket och ge inflyttande hyresgäster ett välkomnande första möte med Stockholms studentbostäder. I fastigheterna går vi under en arbetsdag bland annat igenom gemensamhetskök, kontrollerar att dörrar fungerar, tar bort föremål som olovligen lämnats i allmänna utrymmen, tvättar bort klotter, tar ner dekalerna och gamla lappar så att det ser snyggt ut i husen. Vi dokumenterar om det finns andra synliga brister som behöver åtgärdas.

Genom det här arbetssättet går vi systematiskt igenom fastigheterna två gånger per år, samtidigt som kollegor får ökad inblick

i och förståelse för varandras vardag. Alla medarbetare är ute i fastigheterna och bidrar och effekten märks tydligt. Vid årets andra SSSB-dag såg det renare och snyggare ut i fastigheterna än vid den första.

De här dagarna blir också ett sätt att arbeta med värdegrunden SAFE. Alla tar ansvar och samarbetar, vi jobbar med framåtanda genom att komma med förslag och engagera oss för att göra förbättringar. Därigenom omsätter vi värdegrunden i praktiken för att skapa ett bra första intryck.

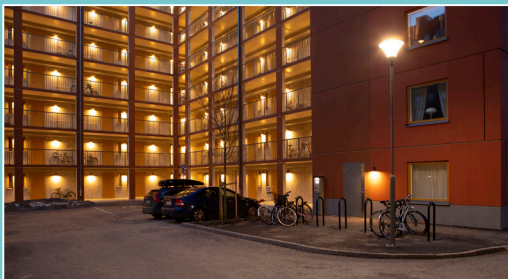
NY STUDENT I VARANNAN BOSTAD

- > **Inflyttande per år:** cirka 4 000 studenter, vilket motsvarar en ny hyresgäst i cirka 47% av beståndet.
- > **Nöjdhet vid inflyttning (NII):** 77 (78)



Januari

Vi skickar ut den årliga trygghetsenkäten till studenterna, för att få in synpunkter på var det finns otrygga platser som vi behöver förbättra.



Februari

Bostadsminister Andreas Carlson besöker Campus Lappis för att prata om regeringens förslag om lättnader i byggkraven, något som välkomnas av Stockholms studentbostäder.



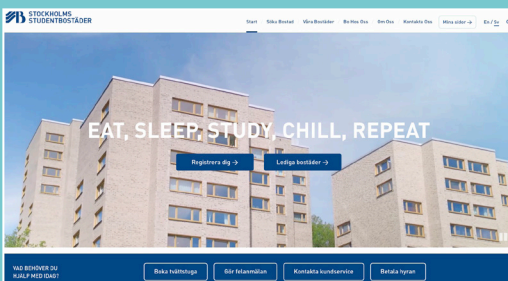
Mars

Korridorsrum omvandlas till studentettor när ännu ett förädlingsprojekt påbörjas på Kungshamra. Det blir 144 nya lägenheter.



April

Stockholms studentbostäder lanserar en ny mer användarvänlig hemsida. Ett snyggare gränssnitt lyfter hela upplevelsen.



Maj

Vi arrangerar Backyard festival i Picassoparken på Kungshamra, tre band med studenter från Kungliga Musikhögskolan spelar för alla som samlats.



Juni

Vi arrangerar ett panelsamtal i Almedalen tillsammans med Studentbostadsföretagen. Aktörer från branschen diskuterar de nya byggreglerna med bland andra Sveriges förenade studentkårer och bostadsministerns statssekreterare.



HÄNDE 20 UNDER

ELSEK 25 ÅRET



Juli

Vi dekorerar de två stora trapporna på Campus Lappis med ett Pride-motiv, och ger därmed torget ett nytt utseende som lyfter hela platsen.



Augusti

Hyresgästerna bjuds in till kostnadsfria padelturneringar och lektioner. Våra padelaktiviteter är väldigt populära bland studenterna och alla pass blev snabbt fullbokade.



September

För andra året i rad bjöd vi på utebio på Lappis beach. Filmen, "The greatest showman", valdes av studenterna själva. Eventet var mycket uppskattat och cirka 250 personer slöt upp den här kvällen.



Oktober

Vi deltar och blir finalister i den internationella tävlingen *Best in Class Awards*. Vi deltar med våra satsningar på välmående på Campus Lappis, bland annat har vi arbetat för trygghet i vardagen genom att arrangera fysiska och kulturella aktiviteter.



November

Det har blivit dags för stambyte och modernisering på Lucidor i Gamla stan. Med tanke på fastighetens ålder och de kulturhistoriska värdena är det här ett unikt renoveringsprojekt där vi samarbetar med en antikvarie.



December

Politiker, näringsliv och studenter bjuds in till frukostmingel inför Nobelveckan. Temat var hur vi tillsammans ska skapa "drömmarnas stad".





Navet bakom en smidig start – välkommen till kundservice

Kundservice har under 2025 stärkt sin roll som studenternas första trygga kontakt hos Stockholms studentbostäder. Genom ökad tillgänglighet, ett mer enhetligt bemötande och centraliserad nyckelhantering har funktionen utvecklats för att ge stöd, trygghet och orientering genom hela boenderesan.

Kundservice är ansiktet utåt och för många nya studenter den första personliga kontakten de har med Stockholms studentbostäder. Under 2025 har kundservice arbetat aktivt för att kunna erbjuda en mer enhetlig, tillgänglig och professionell serviceupplevelse och därmed ett positivt första intryck.

Ett centralt initiativ har varit införandet av en ny bemötandeguide. Guiden ger ett gemensamt ramverk för hur vi ska kommunicera med hyresgäster, i telefon, digitalt och vid fysiska möten. Under året utbildades samtliga medarbetare på företaget i bemötande med utgångspunkt i guiden, för att vi ska kunna ge en mer samordnad och konsekvent kundupplevelse. Oavsett vem hos Stockholms studentbostäder hyresgästerna träffar eller pratar med ska de känna att de bemöts på samma professionella och trevliga sätt.

Kundservice har fortsatt arbetet, som påbörjades året innan, med att bli en sammanhållen "en väg in"-funktion. För att förbättra servicen och minska mängden ärenden arbetar kundservice med att förebygga att frågor uppstår. Det är många projekt på gång i områdena, allt från underhåll till förädling, och en ny rutin har nu upprättats där bland annat kundservice i ett tidigt skede bjuds in att medverka vid projektmöten. Det innebär att kundservice får tillgång till viktig information som gör att de kan svara på hyresgästernas frågor redan vid första kontakten, och kundservice bidrar i sin tur till projekten genom att de har med sig kundperspektivet in i mötena. Därigenom kan vi ge hyresgästerna en bättre upplevelse.

Rutinen för informationsutskick har utvecklats och under året har kommunikationsenheten skapat ett automatiserat flöde av ut-

Welcome



Av de **4 064** studenter som flyttade in hos SSSB under 2025, hämtade **1 200**, alltså var tredje person, sina nycklar hos kundservice.

skick inför inflytt och under boendetiden, som förbättrar informationen till hyresgästerna och underlättar för kundservice. Även den nya modernare hemsidan och en pågående översyn av innehållet, bidrar till att minska behovet av kompletterande frågor.

Kundservice har infört ett nytt arbetssätt där telefonpassen och det administrativa arbetet delas upp mer strukturerat. Medarbetarna arbetar nu koncentrerat med att halva dagen svara på ärenden per telefon och halva dagen fokusera på administration. Det har lett till kortare svarstider, tydligare prioriteringar och ett mer hållbart arbetssätt. Medarbetarna får bättre förutsättningar att leverera hög service i varje kontakt. Det finns nu även en dedikerad handläggare i receptionen som fokuserar på det fysiska mötet och att ge studenterna ett professionellt första intryck.

Centraliseringen av nyckelutlämningen som infördes under föregående år, har fortsatt att ge positiva effekter, och förändringen har uppskattats av både personal och hyresgäster. Modellen innebär att nya studenter efter det officiella inflyttningsdatumet kan hämta sina nycklar hos kundservice, istället för som innan på husvärdskontoret. Det gör inflyttningen enklare och mer flexibel för studenterna, och skapar samtidigt bättre förutsättningar för husvärdarna att planera sin tid och vara mer närvarande ute i fastigheterna.

Arbetet med NKI har stärkts genom en gemensam NKI-grupp. Kundservice, förvaltning och kommunikation följer tillsam-

mans upp kommentarer och initierar förbättringar. Under året har riktade insatser, bland annat i tvättstugor och gemensamma utrymmen, lett till mätbara förbättringar på flera områden.

STUDENTER NÖJDA MED BEMÖTANDET

Ärenden till kundservice per månad 2025:

> Telefonsamtal: 850

> Mejl: 3 000

Ökad nöjdhet:

> 75% är nöjda med bemötandet de får av kundservice, en ökning med 1 procentenhet sedan året innan.

> 71% av studenterna tycker att det är enkelt att komma i kontakt med kundservice, en ökning med 4 procentenheter sedan året innan.





Några dagar senare träffar jag på min husvärd i korridoren, vi småpratar en stund. Det känns tryggt att det alltid finns någon här på området som

Ökad närvaro i husen skapar en bättre boendemiljö

Under 2025 har förvaltningsenheten strukturerat om husvärdarnas vardag genom tydligare processer och nya arbetssätt. Det har möjliggjort mer tid ute i fastigheterna och därmed gett en bättre grund för att skapa en trygg och välskött boendemiljö – en förutsättning för nöjdare hyresgäster.

I en organisation där studenternas kontakt med Stockholms studentbostäder ofta sker digitalt, blir de fysiska mötena mer betydelsefulla. Husvärdarna fyller flera viktiga funktioner i organisationen, inte minst är de en länk mellan digital service och personlig kontakt. Det är de som träffar hyresgästerna mest, och därmed är det också de som har störst möjlighet att påverka att de får ett trevligt bemötande och ett bra första intryck. Vi har under året satsat på att husvärdarna ska vara mer närvarande i fastigheterna. Deras ökade synlighet ger upphov till fler spontana möten och det finns mer tid till att prata med hyresgäster och svara på eventuella frågor.

Under 2025 har förvaltningsavdelningen arbetat målmedvetet för att stödja och underlätta husvärdarnas vardag. Enheten har kartlagt behov och identifierat trånga sektorer i syfte att optimera processer och få en bättre struktur på arbetet. Mer tid har frigjorts för att genomföra regelbundna veckovisa ronderingar. Under veckoronderingen går husvärdarna igenom fastigheternas entréer och allmänna utrymmen, de följer ett protokoll och tittar på grundläggande funktioner som säkerhet, städning och belysning. Insatserna bidrar till att det i högre grad går att förebygga felanmälningar, genom att agera innan studenterna själva hör av sig. Ökad närvaro i fastigheterna bidrar till att skapa trivsel och trygghet, vilket också syns vid NKI-undersökningar där hyresgästerna ger oss ett gott betyg för trygghet. Det är ett kvitto på att arbetet ger effekt.

En större förändring under 2025 var att Stockholms studentbostäder upphandlade det systematiska brandskyddsarbetet, SBA, och la ut det på en extern part. Tidigare utfördes arbetet en gång per kvartal av husvärdarna själva. Vi behåller ägarskap och uppföljning, men det tidskrävande operativa arbetet ligger nu

utanför verksamheten. Det frigör tid för annat värdeskapande arbete, samtidigt som SBA genomförs mer frekvent.

Under året har även nya skötselavtal för inre och yttre miljö trätt i kraft. Det har bland annat inneburit att veckovis städning av samtliga korridorer nu täcks av avtalet med städentreprenören, något som tidigare i huvudsak var de boendes ansvar. Förändringen har lett till både ökad boendekvalitet för hyresgästerna och minskad arbetsbelastning för husvärdarna, som tidigare la mer tid på uppföljning av korridorstädning.

Genom att utveckla det dagliga arbetet har 2025 präglats av en alltmer systematisk och proaktiv hantering av skötsel, service och mötet med hyresgästerna. Ambitionen är att den ökade närvaron och synligheten ute i områdena, tillsammans med tydligare processer, ska bidra till långsiktig förbättring och ökad kundnöjdhet. När hyresgästerna ser att saker händer, och att Stockholms studentbostäder som hyresvärd är närvarande där de bor, bidrar det förhoppningsvis till ett gott första intryck och även ökad nöjdhet under den fortsatta boendetiden.

POSITIVA MÖTEN MED HUSVÄRDAR

- > 81% av studenterna är nöjda med husvärdens bemötande, en ökning med 4 procentenheter sedan året innan.
- > 73% av studenterna tycker att det är enkelt att komma i kontakt med husvärden, en ökning med 5 procentenheter sedan året innan.





144

nya lägenheter
med eget kök på
Kungshamra

Förädling, återbruk och varsam renovering

Stockholms studentbostäder har under det gångna året arbetat med att modernisera och framtidssäkra fastigheterna. Med renoveringar i flera områden, återbruk och kulturhistoriskt varmsamt arbete har vi fortsatt att skapa bättre, tryggare och mer hållbara hem för studenterna.

Ett bra första intryck handlar mycket om att ha väl underhållna och fungerande fastigheter. Varje hus bär på en historia, och när vi renoverar och underhåller arbetar vi för att höja kvaliteten i fastigheten samtidigt som vi lägger vikt vid att bevara kulturhistoriska värden. Under året har vi gjort omfattande renoveringar i flera områden.

Ett av de största projekten som genomförts under 2025, och som färdigställs under våren 2026, är ytterligare ett förädlingsprojekt på Kungshamra, den

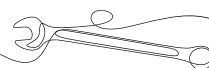
här gången blir det 144 nya bostäder i hus 51 och på 30-gården.

Vi har under de senaste åren genomfört flera förädlingsprojekt i området där vi framför allt bygger om korridorsrum till enskilda lägenheter med eget kök, eftersom vi ser att det är det studenterna i första hand efterfrågar. Totalt har vi med det senaste projektet förädlat 288 korridorsrum till 312 studentettor med eget kök.

I samband med förädlingen uppgraderar vi även ventilationen (FTX), byter fönster och installerar snålspolande duschmunstycken och blandare. Det ökar hållbarheten genom bättre inomhusmiljö och effektivare energianvändning.

Under förädlingsprojektet har projektavdelningen arbetat nära förvaltningen, för att ta tillvara på material från fastigheten för återbruk. Bland annat har kylskåp, dörrar och annat som kan återbrukas samlats in för användning i andra fastigheter. Det är ett led i arbetet med resurseffektivitet och cirkulärt underhåll.

Parallellt med förädlingen har vi fortsatt att genomföra takrenoveringar på Kungshamra, bland annat på 70-gården. Vi byter tätskiktet och återställer takens funktion för långsiktig hållbarhet.



Medan jag bor hos Stockholms studentbostäder möter jag teknisk personal, hantverkare och folk som tar hand om utemiljöerna. Det slår mig att det



Stambyte med hänsyn till kulturhistoriska värden

Lucidor är en speciell byggnad för Stockholms studentbostäder, det är stiftelsens äldsta fastighet placerad mitt på Stortorget i Gamla stan. Här har vi under året påbörjat ett omfattande stambyte och en modernisering, för att kunna tillgodose nuvarande och framtida behov i fastigheten.

Husets ålder, och att det därmed är kulturhistoriskt skyddat, har gjort arbetet mer komplext än vid renovering i de flesta andra

fastigheter i vårt bestånd. I projektet har vi samarbetat tätt med en antikvarie för att säkerställa att allt blir rätt, och vi har valt att gå ett steg längre än att bara tillgodose grundkraven för den här typen av byggnad.

Vi har lagt extra stor omsorg vid materialval, färgsättning och tekniska lösningar för att se till att renoveringen harmonierar med byggnadens historiska karaktär och blir tidstypisk.



Översyn och installation av nya lås skapar ökad trygghet

Vi har under året genomfört flera trygghetsskapande insatser. På Lappkärrsberget har vi installerat lås mellan trapphus och korridorer, för att minska risken att obehöriga tar sig in.

Vi har även inventerat och kompletterat med brytskydd på dörrar på Forum och säkerställt att lås fungerar som de ska, vilket bidrar till ökad säkerhet och trygghet för de boende.

Nya ytor och bättre ljus för säkrare arbetsmiljö

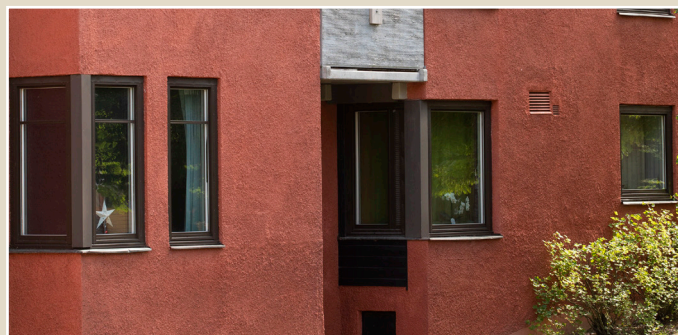
För att förbättra arbetsmiljön för entreprenörer och driftpersonal, har vi renoverat flera driftutrymmen. Vi har installerat bättre belysning och snyggt till genom att måla om lokalerna.



Mjölner får nytt liv efter omfattande fasadrenovering

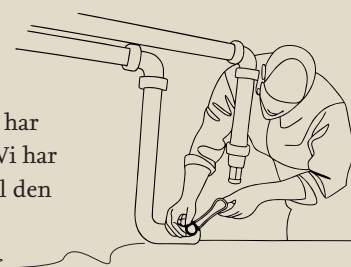
På Mjölner på Gärdet har en större fasadrenovering slutförts. Fastigheten hade ett tydligt renoveringsbehov, fasaden var sliten och läckage via balkongerna orsakade fuktskador.

Genom renoveringar under året, har vi nu återställt byggnadens funktion och med den åtgärdade fasaden förbättrat helhetsupplevelsen av dess exteriör.



Relining av stammar i familjehusen

I de åtta punkt- och familjehusen på Campus Lappis har vi relinat stammarna i bottenplattan, och därmed har vi kunnat förlänga livslängden på dem. Vi har även relinat de utgående ledningarna till den kommunala anslutningspunkten.



måste ligga mycket arbete bakom att få en fastighet att fungera, se snygg ut och hållas i bra skick, och inte minst ett helt campus.



Med ett tydligare ledarskap ska medarbetarna ges förutsättningar att bidra, utvecklas och känna stolthet över sitt arbete.

Med fokus på medarbetare, ledarskap och kultur

Medarbetarnas engagemang formar studenternas upplevelse av Stockholms studentbostäder. För att skapa goda förutsättningar för arbetet har vi under året utvecklat vår arbetsmiljö, vårt ledarskap och vår kultur med fokus på värdegrunden SAFE.

Medarbetarna är grunden till att vi kan ge hyresgäster och andra vi möter i arbetet ett positivt första intryck. Det är deras samarbete, ansvarstagande, framåtanda och engagemang som varje dag förvandlar visioner till verklighet.

2025 har vi arbetat aktivt med att integrera vår värdegrund SAFE, samarbete, ansvar, framåtanda och engagemang, i hela organisationen. SAFE har varit ett återkommande inslag på frukostmöten, konferenser och interna forum där medarbetare delat erfarenheter, lyft goda exempel och fått en gemensam riktning i vardagen. Genom att knyta SAFE tätare till det operativa arbetet skapar vi en kultur där värdegrunden blir tydlig i varje kontakt med oss, internt likväl som externt.

Ett viktigt fokusområde för Stockholms studentbostäder har varit det hälsofrämjande arbetet. Under september fick alla medarbetare möjlighet att genomföra en hälsoundersökning via

hälsoundersökningsföretaget One Lab. Syftet var att kartlägga hälsan både individuellt och i hela organisationen. Resultatet blir ett värdefullt underlag för kommande insatser och förebyggande arbete för att främja en god arbetsmiljö.

Under året har vi arbetat målmedvetet med våra interna processer för on- och offboarding. Vi har förstärkt arbetet med ett nytt digitalt verktyg som ger chefer ett tydligare stöd när de ska hantera introduktion vid nyanställning, samt avslut när en anställning upphör. Personalhandboken har uppdaterats och kompletterats, och en ny chefshandbok har tagits fram för att tydliggöra roller, rutiner och förväntningar.

Kompetensutveckling har fortsatt att vara en central del av arbetet under året. Genom vår utbildningsportal SSSB Academy har vi lanserat nya utbildningar, bland annat kring trakasserier, och



Värdegrunden SAFE har varit tema på årets konferenser.

vi har infört en ny riktlinje för att motverka kränkande särbehandling. Hr-enheten har, tillsammans med teknisk service och kommunikation, producerat utbildningsfilmer som ger husvärdar en likvärdig och praktisk introduktion till arbetsuppgifterna. Det förtydligar och förenklar vardagen för medarbetarna.

Ledarskap har varit ett särskilt prioriterat område under året, och som ett resultat av det har vi tagit fram ett ledarprogram. Programmet har omfattat individuella analyser som gett chefer fördjupad insikt i det egna ledarskapet, tydliggjort utvecklingsbehov samt identifierat eventuella hinder för ett ännu mer effektivt ledarskap. Arbetet har även synliggjort behovet av ökad samsyn kring hur vi agerar som ledare och gett en mer konkret förståelse för chefsrollen och chefsens ansvar som arbetsgivarrepresentant. Satsningen har resulterat i Stockholms studentbostäders nya ledarskapsprinciper, som klargör chefsens ansvar för att skapa förutsättningar för tydlighet, tillit, respekt och samarbete. Ledarprogrammet fortsätter under våren 2026.

Parallellt har vi arbetat med våra administrativa processer och rutiner. Lönehanteringen har flyttats till hr-enheten och kompletterats med ett nytt system för lönekartläggning inför det kommande lönetransparensdirektivet. Vi har även genomfört en arbetsvärdering av samtliga tjänster och utvecklat statistiska underlag för analys av sjukfrånvaro, vilket gör det möjligt att arbeta mer förebyggande.

Genom årets satsningar, som kombinerar arbetsmiljö, ledarskap, kompetensutveckling och värdegrund, bygger vi basen för en verksamhet där medarbetare ges goda förutsättningar att bidra, utvecklas och känna stolthet för sitt arbete. När engagemang möter tydliga strukturer och ett närvarande ledarskap skapas förtroende, trygghet och motivation, och det är precis det vi vill ska prägla upplevelsen av Stockholms studentbostäder – från det första intrycket vid anställning och under hela arbetstiden.

MEDARBETARUNDERSÖKNING 2025

>Motiverad medarbetarindex: 84 (79) ↗

>Ledarskapsindex: 83 (88) ↘



här att det finns människor som bryr sig och att det märks i allt de gör. Det är nog därför det har känts så bra att bo här, ända sedan första dagen.

Hållbarhet med de globala målen som utgångspunkt

3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



Grunden för vårt hållbarhetsarbete är Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi har efter en väsentlighetsanalys valt ut tre globala mål, samt åtta hållbarhetsaspekter som vi arbetar mot.

Det är viktigt för oss att vara en del i arbetet för ett bättre klimat och bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle och vi strävar därför efter att minska vår negativa påverkan. De tre globala mål som vi har valt ut för vår verksamhet och som utgör grunden för hållbarhetsarbetet är:

3. God hälsa och välbefinnande

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

11. Hållbara städer och samhällen

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



3 Dimensioner

Vi arbetar med de tre dimensionerna miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet:

> **Miljömässig hållbarhet:** För att kunna skapa framtid för studenter behöver vi arbeta aktivt för att minska vår klimatpåverkan. Vi arbetar bland annat kontinuerligt med åtgärder för att minska vår energianvändning.

> **Social hållbarhet:** Vi verkar på olika sätt för social hållbarhet, för både studenter och medarbetare. Vi arrangerar exempelvis kulturrevenemang och fysiska aktiviteter för studenter.

> **Ekonomisk hållbarhet:** Vi är en långsiktig aktör som arbetar med evighetsförvaltning, ett fastighetsbolag som utvecklar, förädlar och förvaltar för all framtid. Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna skapa hållbara hem för studenter, både idag och imorgon.



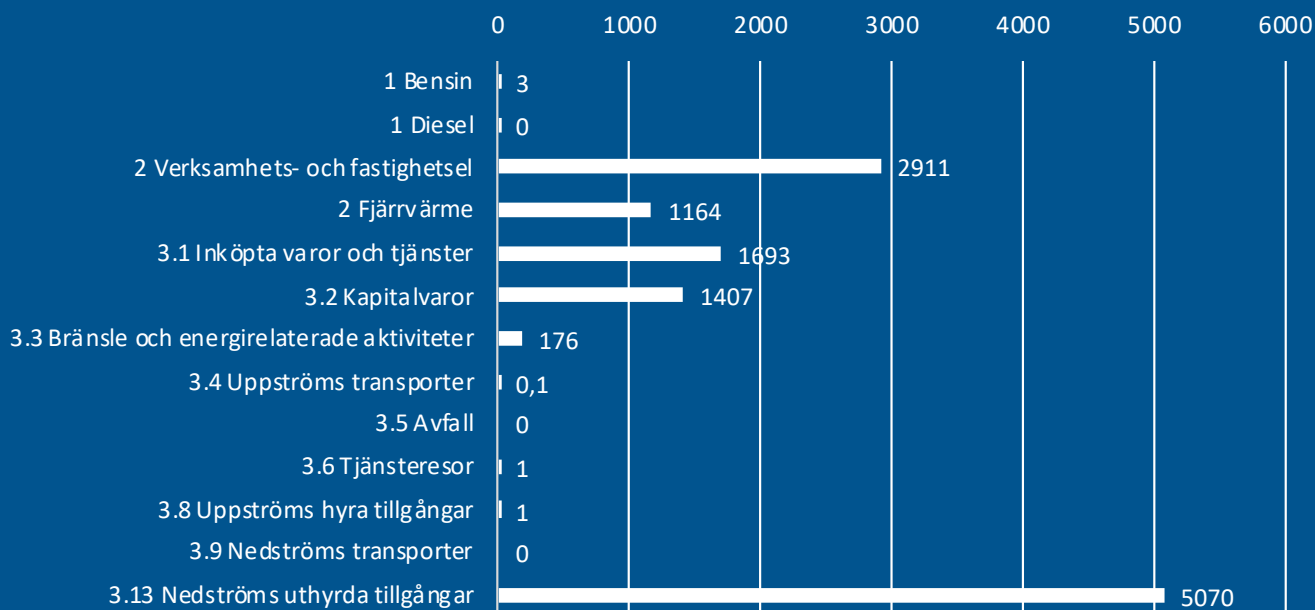
Hållbarhetsaspekter

Våra åtta hållbarhetsaspekter är de områden som vi har valt att fokusera extra på:

1. Avfall
2. Ekonomiskt resultat
3. Energi
4. Fysisk och psykisk arbets- och boendemiljö

5. Gemensamma ytor
6. Hyressättning
7. Hållbar upphandling och leverantörskontroll
8. Trygghet i boendet

SSSB Klimatpåverkan 2025 (Ton CO₂e) marknadsbaserat



UTSLÄPP. Stockholms studentbostäders klimatpåverkan 2025 fördelad på Scope 1 och 2, samt olika kategorier inom Scope 3, i ton CO₂-ekvivalenter.

- > **Scope 1** (Direkta utsläpp): Utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av företaget, till exempel förbränning i egna anläggningar eller fordon.
- > **Scope 2** (Indirekta utsläpp): Utsläpp från energi i egen verksamhet, köpt el, värme och kyla.
- > **Scope 3** (Indirekta utsläpp från värdekedjan): Utsläpp från exempelvis inköpt material, drift, underhåll, byggnation, transporter, hyresgästers hushållsel och avfall.

12425
ton CO₂-ekvivalenter

Klimatpåverkan under året

Under 2025 har vi genomfört en analys av vår klimatpåverkan genom att beräkna våra utsläpp inom Scope 1, 2 och 3. Det ger oss en överblick över våra största utsläppskällor och en grund för vårt strategiska hållbarhetsarbete framöver.

Under 2025 har vi för andra året beräknat vår klimatpåverkan inom Scope 1, 2 och 3, alltså våra utsläpp av växthusgaser. Metoden vi har använt följer den internationella standarden GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Syftet är att få en fullständig bild av vår klimatpåverkan.

De sammanlagda beräknade utsläppen av växthusgaser från Stockholms studentbostäders verksamhet under 2025 var 12 425 ton CO₂-ekvivalenter med marknadsbaserad elektricitet.

När det gäller de totala utsläppen står Scope 3 för den största andelen, 67 procent, Scope 2 utgör 33 procent av utsläppen och Scope 1 motsvarar mindre än 1 procent. Fördelningen av våra utsläpp syns i diagrammet ovan, de absoluta värdena återfinns längre fram i hållbarhetsredovisningen. Våra tre största poster är klimatpåverkan från de boendes användning av bostaden (främst hushållselanvändning), energianvändning (uppvärmning och fastighetsel) samt inköp av varor och tjänster (framför allt inom drift och underhåll).

Klimatpåverkan från projekt, ombyggnation och underhåll, har beräknats med hjälp av schabloner då klimatkalkyler på projektnivå inte har genomförts. Även beräkningarna av inköp av varor och tjänster bygger på schabloner, då det återstår att hitta en effektiv metod för att beräkna dessa utsläpp. Även inom övriga

områden där det saknas data har beräkningarna gjorts med hjälp av schabloner. Vår ambition är att framöver gå mot mer projektspecifika klimatkalkyler, samt mer specifika beräkningar för inköp av varor och tjänster.

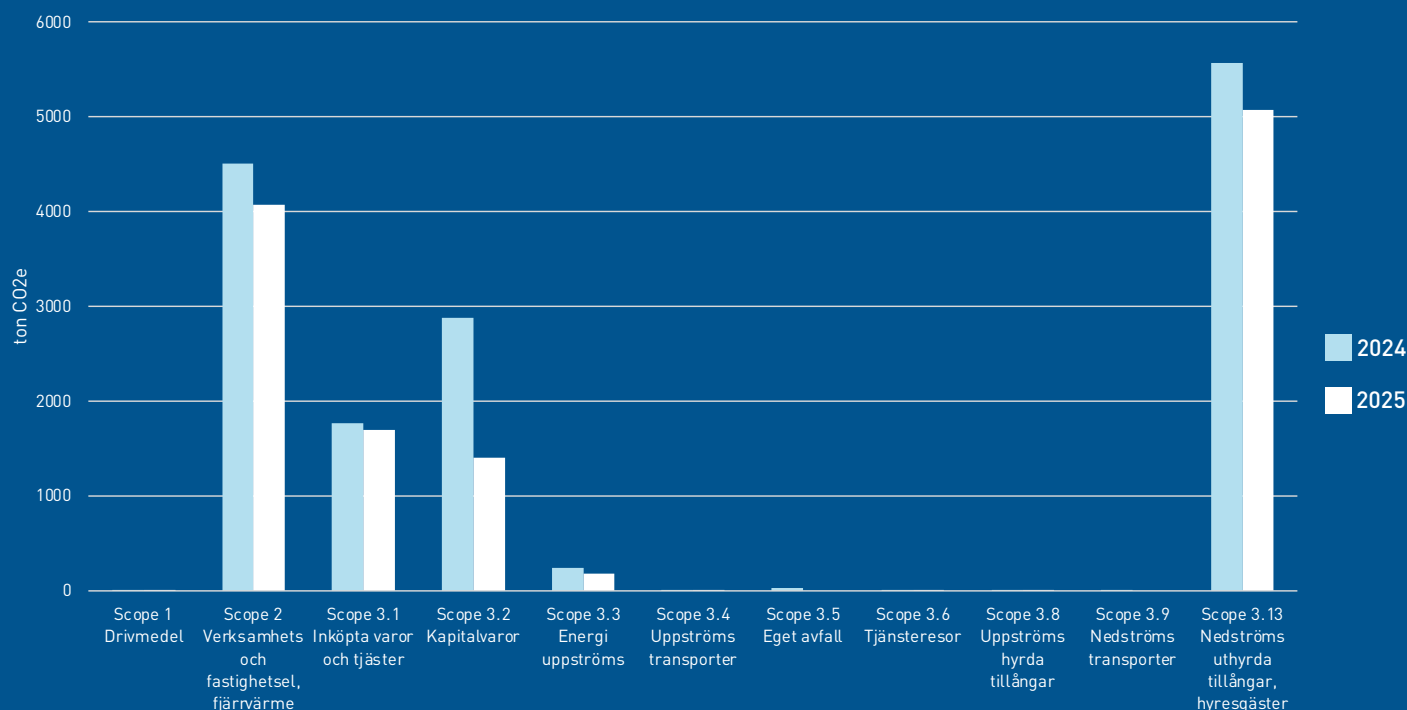
Målet med beräkningarna är att förstå vilka utsläppskällor som finns och storleksordningen på dem, detta för att kunna prioritera vilka åtgärder som ger störst utsläppsminskningar, samt för att genomförda åtgärder ska kunna följas upp.

Hållbarhet framåt. Under 2026 kommer fokus för hållbarhetsarbetet framför allt att ligga på att arbeta mot att ta fram övergripande klimatomål och samtidigt efterhand kunna få fram mer och mer faktiska data så att våra klimatberäkningar i lägre grad baseras på schablonberäkningar. Vi ska även arbeta för att öka sorteringsgraden för avfallet, främja cirkularitet och tydliggöra vårt arbete med social hållbarhet.



Klimatberäkningar

Jämförelse SSSB 2024–2025 (marknadsbaserad metod)



Jämförelse 2024–2025. Vid beräkningarna för 2025 har vi inkluderat fler poster än vi gjorde basåret 2024, och vi har även justerat vissa beräkningar. Vi har därför uppdaterat basårssiffran för 2024 så att beräkningarna ska vara jämförbara mellan åren. Siffran för de totala utsläppen 2025 blev 12 425 ton CO₂e, att jämföra med den uppräknade siffran 14 996 ton CO₂e för 2024.

Minskningen mellan åren kan delvis förklaras av att utsläppen från elanvändningen beräknats med en uppdaterad emissionsfaktor från IVL Svenska Miljöinstitutet, som är lägre än den emissionsfaktor som användes i beräkningen för 2024 varför siffran för 2025 minskar. Detta ger enbart utslag i den platsbaserade beräkningen i Scope 2, 3.3 och 3.13 och i 3.3 för den marknadsbaserade beräkningen. Vi har samtidigt genomfört en rad energibesparande åtgärder som minskar utsläppen i dessa kategorier. Läs mer på sid 24.

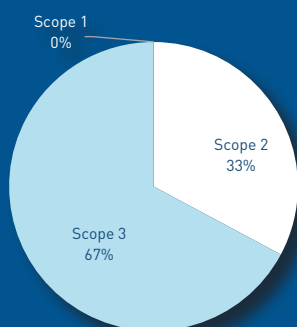
Färre större underhålls- och nyproduktionsåtgärder har

färdigställts under 2025, vilket har resulterat i lägre schablonbaserade utsläpp i Scope 3.2. Detta var en av de tre största kategorierna under 2024, men den här kategorin fluktuerar mycket mellan åren, då hela klimatpåverkan redovisas det år ett byggprojekt färdigställs. Exempelvis färdigställs de större förädlingsprojekten på Kungshamra som vi arbetat med under 2025 i början av 2026, varför utsläpp från detta projekt redovisas under nästa år.

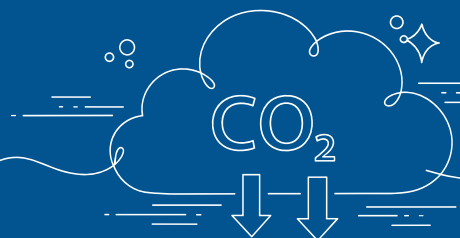
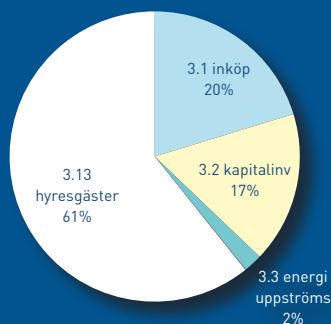
2024 genomfördes ett rivningsarbete av den gamla förskolan på Lappis, vilket bidrog till högre klimatpåverkan då. Något liknande rivningsprojekt har inte genomförts under 2025.

Kategori 3.1, inköpta varor och tjänster inkluderar drift och underhåll. Där ligger siffran för drift och underhåll på ungefär samma nivå som året innan, men utsläpp från övriga inköp har minskat.

Fördelning av utsläpp i Scope 1, 2, 3, i procent (marknadsbaserad metod)

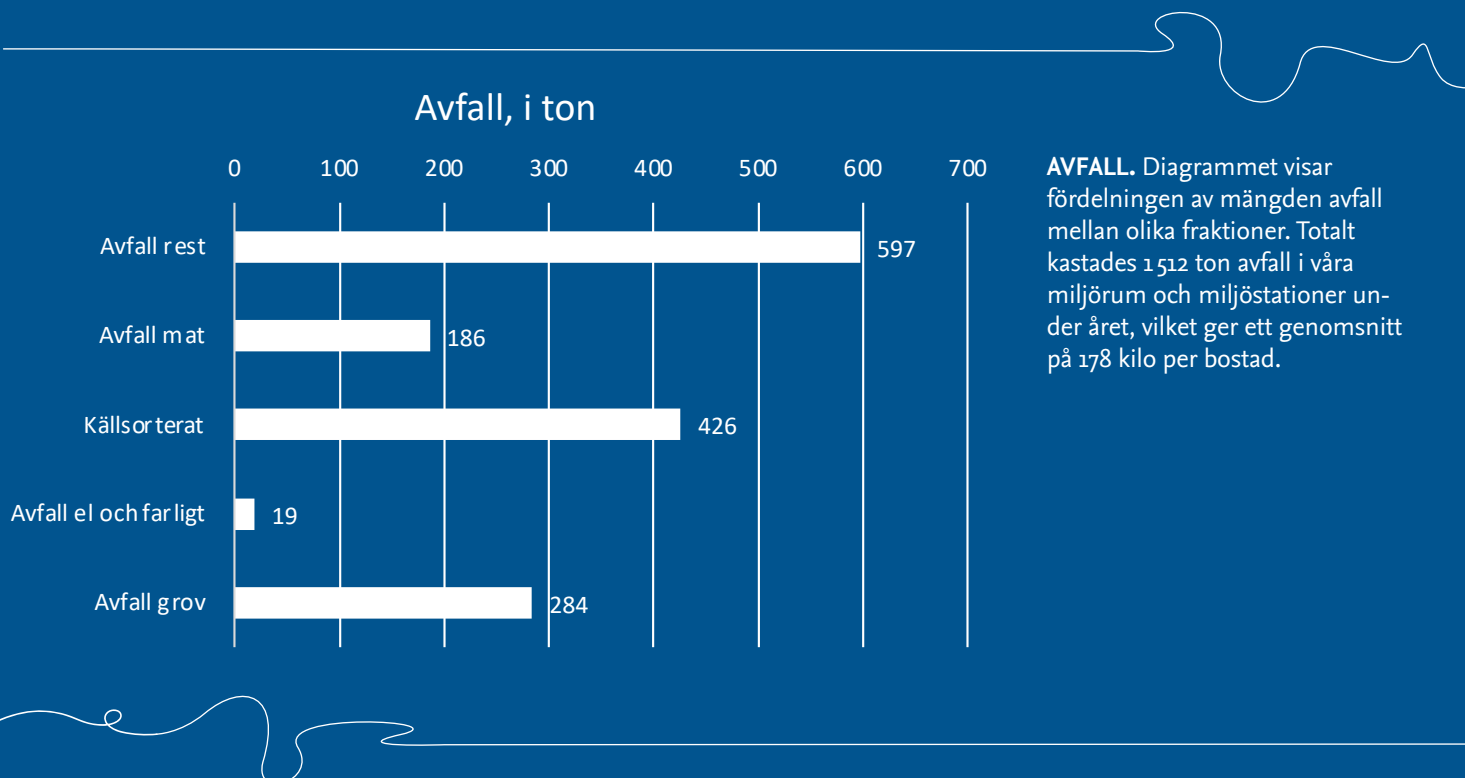


Fördelning av utsläpp i Scope 3, i procent (marknadsbaserad metod)



Klimatpåverkan 2025, hela Stockholms studentbostäder

	Marknadsbaserat	Platsbaserat	Marknadsbaserat
	Ton CO2e	Ton CO2e	% av total
Scope 1	3	3	0,03%
Scope 2	4 075	1 452	33%
Scope 3, totalt	8 347	4 296	67%
3.1 Inköpta varor och tjänster	1693	1693	14%
3.2 Kapitalvaror	1407	1407	11%
3.3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter	176	176	1%
3.4 Uppströms transporter	0,1	0,1	0,001%
3.5 Avfall	0	0	0%
3.6 Tjänsteresor	1	1	0,01%
3.8 Uppströms hyra tillgångar	1	1	0,01%
3.9 Nedströms transporter	0	0	0%
3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	5070	1019	41%
Summa totalt	12425	5751	



Väsentlighetsanalys, scope

Scope	Relevant	Med i beräkningen	Kommentar
1 Direkta utsläpp	Ja	Ja	Ska alltid vara med
2 Indirekta utsläpp från energianvändning	Ja	Ja	Ska alltid vara med
3.1 Inköpta varor och tjänster	Ja	Ja	Mycket viktig, drift, underhåll och övriga inköp
3.2 Kapitalvaror	Ja	Ja	Mycket viktig, här återfinns all byggnation
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp	Nej, men enkel att beräkna	Ja	
3.4 Uppströms transport och distribution	Ja, fast liten	Ja	
3.5 Eget avfall	Ja	Ja	
3.6 Tjänsteresor	Ja, fast liten	Ja	
3.7 Anställdas pendling	Nej	Nej	
3.8 Hyrda tillgångar	Ja, fast liten	Ja	
3.9 Nedströms transport och distribution	Ja	Ja	
3.10 Bearbetning av sålda produkter	Nej	Nej	Säljer mycket sällan fastigheter
3.11 Användning av sålda produkter	Nej	Nej	Säljer mycket sällan fastigheter
3.12 Avfallshantering sålda produkter	Nej	Nej	Säljer mycket sällan fastigheter
3.13 Uthyrd produkter	Ja	Ja	Mycket viktig, hyresgästers el, avfall, bilkörning
3.14 Franchise	Nej	Nej	Icke applicerbar
3.15 Investeringar	Nej	Nej	Icke applicerbar

OM KLIMATBERÄKNINGARNA. Klimatberäkningarna av Stockholms studentbostäders utsläpp av växthusgaser är utförda av hållbarhetsbyrån Goodpoint. Metoden som har använts följer GHG-protokollet. Finansiell kontroll har använts, och värdena redovisas marknadsbaserat.

Av de 15 kategorierna i Scope 3 (indirekta utsläpp), bedöms sju inte vara väsentliga för Stockholms studentbostäders verksamhet/affärsmodell, bearbetning av sålda produkter, använd-

ning av sålda produkter, avfallshantering av sålda produkter, franchise och investeringar, och en kategori har inte beräknats då den bedöms ha liten klimatpåverkan och är svår att samla in data för (anställdas pendling). De resterande åtta kategorierna ingår i klimatberäkningarna tillsammans med beräkningar för Scope 1 och Scope 2. Fler kategorier kan komma att inkluderas framöver.



Verksamhetsnära mål

Enhet	Område	Mål 2025	Utfall 2025	Inriktning
Vd/stab	Reseriktlinjer	1	0	Miljömässig
Hr	Personalomsättning	12%	7,4%	Ekonomisk
Kommunikation	Minskade CO ₂ -utsläpp på presentreklam	3,7 ton CO ₂ e	8,4 ton CO ₂ e	Miljömässig
Ekonomi	100% elbilsvagnpark	18 elbilar	9 elbilar (samt 9 hybrider)	Miljömässig
Teknik och underhåll	Energibesparing: 5% minskad köpt energi på 5 år, 2025–2030	Minus 5% (5 år)	Minus 3,3% (2025)	Miljömässig
Kundservice, Mål 1	Nöjd med bemötande	76%	75%	Social
Mål 2	Nöjd med hantering av ärenden	58%	62%	Social
Mål 3	Antal ärenden lösta av kundservice	86%	89%	Social
Förvaltning, Mål 1	Total mängd avfall per bostad	175 kg	178 kg	Miljömässig
Mål 2	Avfallshantering, NKI	3,8 (skala 1–5)	3,3 (skala 1–5)	Miljömässig
Mål 3	Återbruksrum (ett per husvärdskontor)	6 st	4 st (4 planerade till 2026)	Miljömässig

ENHETSMÅL. Som ett led i att integrera hållbarhet i hela verksamheten och få alla att känna sig delaktiga i hållbarhetsarbetet satte vi under 2025 hållbarhetsmål för varje enhet. Vissa av målen har uppnåtts, andra fortsätter vi att arbeta med under kommande år.

Vårt mål för energibesparing är satt till en minskning av köpt energi med 1 procent per år under perioden 2025–2030. Under 2025 lyckades vi med olika energibesparande åtgärder minska den köpta energin med hela 3,3 procent.

Förvaltningen har sänkt den totala mängden avfall per bostad, men har en liten bit kvar till målet. Det fanns även ett mål om att införa återbruksrum för studenter på sex områden. Fyra återbruksrum står klara och ännu ett återbruksrum har färdigställts för att kunna tas i bruk i början av 2026. Ytterligare tre återbruksrum kommer att färdigställas under 2026. En

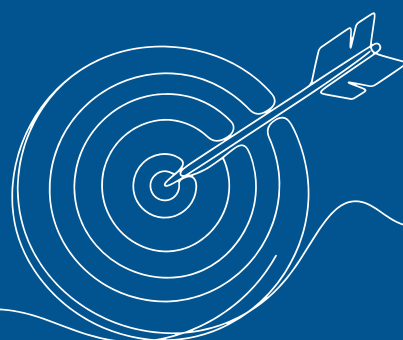
ökad nöjdhet med avfallshanteringen uppnåddes inte, arbetet med detta pågår och fortsätter under kommande år.

Kundservice satte upp tre mål kopplade till bemötande och nöjdhet med hantering av ärenden. De lyckades på två områden överträffa målen.

Efter att 2024 präglades av stor personalomsättning satte hr-enheten upp ett mål om att minska personalomsättningen. Även här uppnådde man målet och personalomsättningen minskade mer än målet.

Kommunikation har köpt in brandfiltar till alla korridorskök som en satsning på brandsäkerhet. Det påverkar resultatet negativt, med brandfiltarna borträknade når kommunikation sitt uppsatta mål.

Vd-staben hade en ambition om att ta fram reseriktlinjer, arbetet med dessa pågår och planeras vara klart under 2026.



Minskad energiförbrukning

Under året har Stockholms studentbostäder genomfört flera riktade åtgärder för att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet. Vi har ökat vår egenproduktion av el, infört effektivare värme- och kylsystem och gjort andra tekniska uppgraderingar som ger långsiktiga energibesparingar.

Under 2025 har en större åtgärd för att minska energianvändningen varit att vi fortsatt att bygga ut våra solcellsanläggningar. Vi prioriterar fastigheter där vi kan tillgodogöra oss all el direkt i själva fastigheten. Tre nya anläggningar tillkom på områdena Vätan, Kungshamra och Campus Lappis.

Solcellsutbyggnaden på Campus Lappis är ett flerårigt projekt som genomförs i takt med att taken renoveras, med en planerad takt om ett till två tak per år. Under 2025 installerade vi solceller på Forskarbacken 9 och 11 och under 2026 planerar vi solceller på två byggnader till.

På Kungshamra installerades solceller på 20-gården. Taken har nyligen renoverats och installationen var planerad sedan tidigare. Arbetet fortsätter under kommande år med fler installationer på ytterligare tak i området.

På Vätan bedömdes det befintliga takets skick som lämpligt för solcellsinstallation och solceller installerades.

Parallellt med solcellsprojekten har vi fortsatt att installera frånluftsvärmepumpar i familjehusen på Campus Lappis. Byggnaderna, som utgörs av punkthus med större lägenheter, har tekniska förutsättningar som lämpar sig väl för den här typen av installation, bland annat för att det finns plats för tillkommande utrustning i befintliga fläktrum. Av totalt åtta familjehus har nu sex hittills utrustats med nya frånluftsvärmepumpar.

Solcellsanläggningarna bidrar till minskad elförbrukning, medan frånluftsvärmepumparna framför allt reducerar användningen av fjärrvärme. De nyinstallerade frånluftsvärmepumparna har i dessa fastigheter gett en betydande minskning av behovet av köpt fjärrvärme.

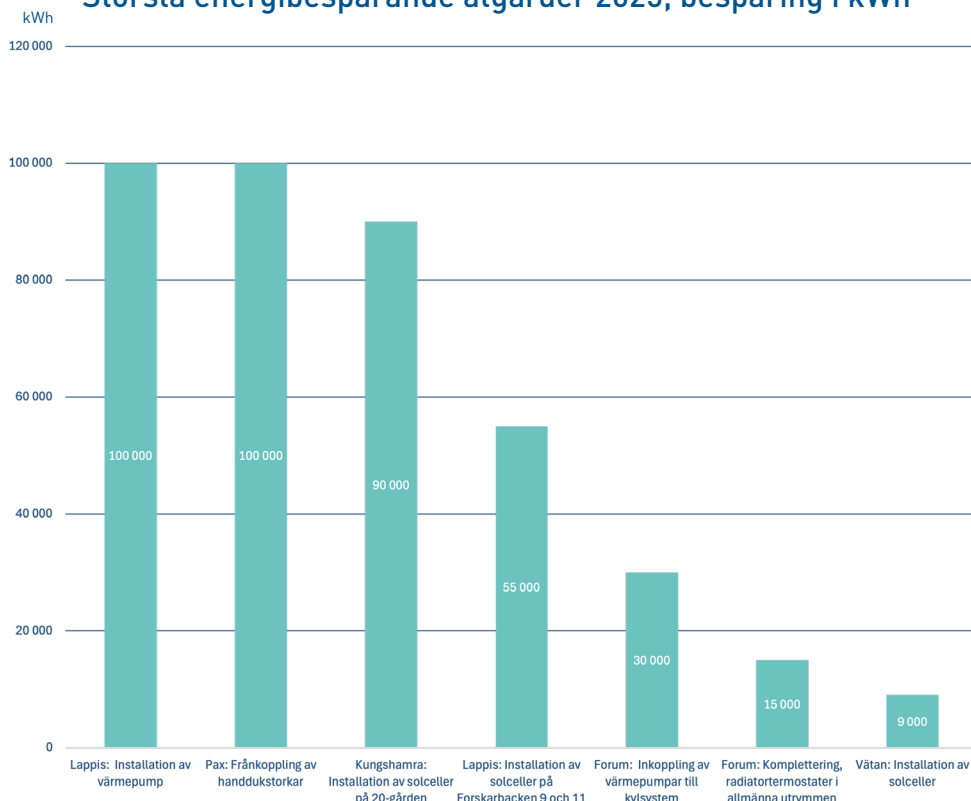
På Forum har vi tidigare köpt fjärrkyla men under året har vi byggt om befintliga värmepumpar, som normalt används för uppvärmning, så att systemet även producerar kyla. Fastigheten har haft ett begränsat kylbehov, men kostnaden per kWh fjärrkyla har varit hög på grund av de fasta avgifterna. Genom åtgärden produceras nu all kyla lokalt och behovet av köpt fjärrkyla har helt avvecklats.

Arbetet med att koppla bort handdukstorkar från varmvattencirkulationen, som påbörjades föregående år, har fortsatt under året. 2025 kopplade vi bort 175 handdukstorkar på Pax. Det ger en betydande energibesparing. Arbetet fortsätter i högre takt under 2026.

Därutöver har mindre åtgärder genomförts, bland annat har vi fortsatt att byta ut belysning i allmänna utrymmen till LED.

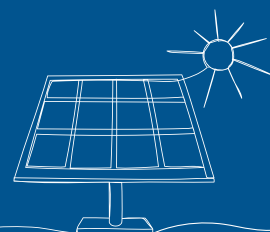
Vi har även bytt äldre värmepumpar i vissa fastigheter mot modernare och mer energieffektiva system, och äldre fläktar har ersatts för att förbättra drift och energieffektivitet.

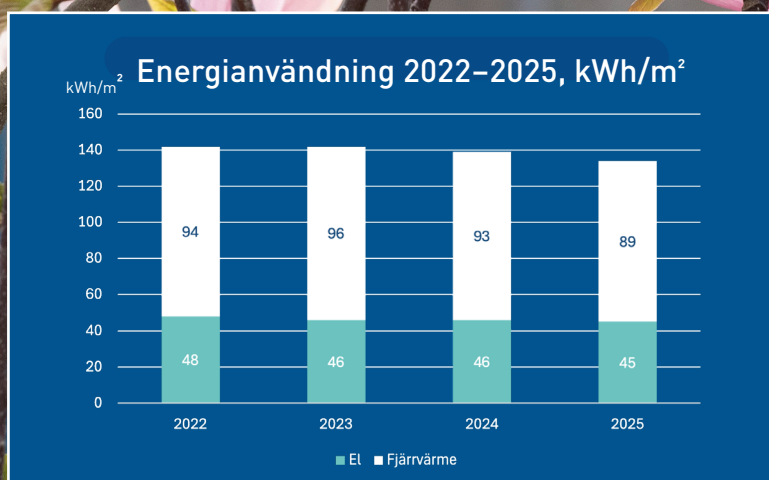
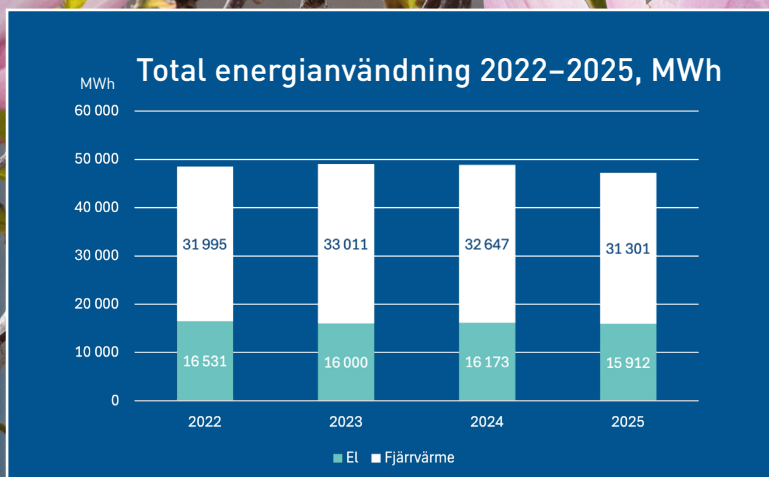
Största energibesparande åtgärder 2025, besparing i kWh



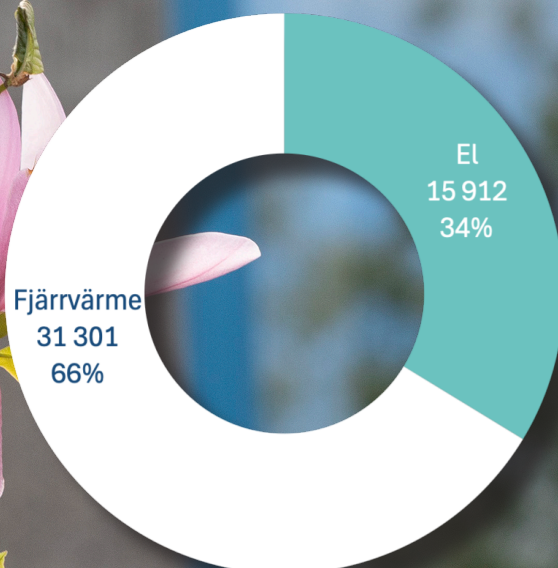
Energibesparande åtgärder 2025

- > Installation av solceller
- > Utbyte av värmepumpar
- > Nyinstallation av värmepumpar
- > Inkoppling av värmepumpar till kylsystem
- > Komplettering med radiatortermostater i allmänna utrymmen
- > Frånkoppling av handdukstorkar
- > Byte av belysning till LED
- > Byte av fläktar till EC-fläktar
- > Anslutning av varmvatten till tvättmaskiner





Total energianvändning 2025, MWh och procent



Stora energibesparingar

Sedan 2015 har vi arbetat aktivt med att minska vår energianvändning. Vi har under åren gjort en rad åtgärder som gett mycket goda resultat och vi har i år med råge nått det mål vi satt upp för året.

Vi arbetar strategiskt med energifrågan, och vi gör varje år ett energibokslut där vi summerar åtgärder och resultat av vårt energiarbete. Diagrammen ovan visar den sammanlagda energianvändningen och nyckeltalet för Stockholms studentbostäders fastigheter. De omfattar den totala elanvändningen för de elabonnemang som Stockholms studentbostäder har rådighet över, fastighetsel, hushållsel och verksamhetsel. I beståndet finns lägenheter och lokaler med egna elabonnemang, som vi inte har tillgång till uppgifter om och därför blir nyckeltalet inte helt jämförbart över hela beståndet.

2025 är det totala nyckeltalet 134,8 kWh/m², jämfört med 139,4 kWh/m² för 2024. Det är en minskning med 3,3 procent. Under den senaste fyraårsperioden har det totala nyckeltalet reducerats med 5,2 procent.

Målet för våra fastigheter har varit att nyckeltalet för total energianvändning per kvadratmeter ska reduceras med 2 procent per år från referensåret 2015 (172 kWh/m²) till 2022. Det motsvarade ett nytt nyckeltal på cirka 150 kWh/m², vilket uppnåddes. Därefter har energimålet varit en minskning med 1 procent per år.

För perioden 2025–2030 är det nya energimålet en sammanlagd minskning med 5 procent. Det nya nyckeltalet för 2030 är 132,4 kWh/m². Måluppfyllnaden hittills ligger på 66 procent och målet bedöms därmed kunna uppnås.





Utebio på Lappis beach.

Kamratskap – en viktig del av vårt uppdrag

I stiftelsens uppdrag ingår att främja kamratskap mellan studenter. Vi har under året arrangerat events och aktiviteter med fokus på att skapa fler tillfällen för möten mellan studenter, ökad gemenskap och trivsel i bostadsområdena.

21 maj arrangerades Backyard Festival för sjätte året i rad. Evenemanget har etablerats som en återkommande aktivitet med livemusik under vårterminerna. Den genomfördes i år, liksom under de senaste åren, i Picassoparken på Kungshamra. Cirka 200 studenter samlades för att lyssna på tre band med medlemmar från Kungliga Musikhögskolan. Vid Festivalen fanns mat och kaffevagn, vilket bidrog till att skapa en helhetsupplevelse och trevlig stämning.

Under september bjöd vi för andra året i rad in till utebio på Lappis Beach, ett stenkast från Campus Lappis. Runt 250 studenter från Lappis och andra bostadsområden deltog.

Under hösten testades även ett nytt koncept med vegansk tacokväll i korridorskök. Initiativet startades för att främja social samvaro och stärka gemenskapen i korridorerna, särskilt för studenter som nyligen flyttat in. Totalt deltog cirka 650

studenter i 60 korridorer. Varje korridor tilldelades en tacokasse som de fick ordna en gemensam middag med i köket. Kvällen gav de boende tillfälle att lära känna varandra och använda gemensamma ytor på ett mer aktivt sätt.

Som en del av arbetet med att uppmuntra social interaktion i vardagen sattes världskartor upp i alla gemensamhetsköket, där de boende kan markera var de kommer ifrån. Tanken är att det ska fungera som en enkel samtalsstartare och kan bidra till fler spontana möten och samtal i gemensamma utrymmen.





Gemensam taco-middag för att främja kamratskap.



Backyard festival på Kungshamra.



Yoga på Campus Lappis

Vi har sedan 2021, då vi byggde en padelbana på Campus Lappis, arrangerat padellektioner och turneringar för studenter, något som är mycket uppskattat. Under 2025 har vi erbjudit 23 padellektioner och elva padelturneringar, totalt har det funnits platser att boka för drygt 200 studenter.

Yoga på Campus Lappis blev ett nytt koncept för studenter under 2025. För att stärka gemenskapen, kamratskapen och den psykiska hälsan satsade vi under hösten i samarbete med SSIF, Stockholms Studenters Idrottsförening, på att arrangera yoga som en pop up-aktivitet för studenter. Aktiviteten blev väldigt populär och platserna bokades upp direkt. Totalt deltog närmare 100 studenter vid de olika passen.

Under året fortsatte även utvecklingen av samarbetet med områdesföreningarna. Arbetet har fokuserat på att skapa en tydligare struktur för planering, genomförande och uppföljning av aktiviteter, samt att bredda utbudet så att fler arrangemang blir relevanta för boende med olika intressen och förutsättningar.

Under året deltog föreningarna bland annat vid de stora inflyttningsdagarna vid terminsstarterna. På Forum har områdesföreningen ordnat en cykelverkstad "Bike repair station".



Trygg boendemiljö

TRYGGHETSENKÄT. Vi gör en årlig digital trygghetsenkät för att få in synpunkter kring otrygga platser i våra områden så att vi kan öka tryggheten. Studenterna rapporterar till exempel in om det saknas belysning eller om det finns trasiga lås eller portar som inte fungerar korrekt.

BOPRÖVNING / OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING.

Med vår boprövning, som genomförs en gång per termin, och vårt systematiska arbete för att få bort olovlig andrahandsuthyrning, kan vi se till att det endast är aktiva studenter som bor hos oss och därmed frigöra fler bostäder. Genom att säkerställa att det är studenter som bor i studentbostäderna stärker vi tryggheten för de boende på våra campus.

RONDERINGAR. Genom flera riktade insatser har vi ökat personalens synlighet i våra områden, vilket bidrar till att stärka trygghetskänslan.

TRYGGHETSJOUR. Vi har en trygghetsjour dit de boende kan vända sig och anmäla störningar.

HUSKURAGE OCH VISSBLÅSARTJÄNST. Vi arbetar med huskurage och vi har en vissblåsartjänst.



Stockholms studentbostäders vision:

**"Med attraktiva hem
för studenter skapar
vi framtid"**

Stiftelsen Stockholms studentbostäder grundades 1958 av Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO. Uppdraget var att skapa trivsamma hem åt studenter i Stockholm.

Stiftelsen är av, för och med studenter. Den är skapad *av* studenter *för* att studenter behövde bostäder, och genom att styrelsen till stor del består av studenter är de *med* och påverkar verksamheten. Stiftelsens överskott går alltid tillbaka till boendet. Det används för att underhålla, förädla och bygga nya attraktiva och trygga bostäder åt studenter i Stockholm.

Stockholms studentbostäder har i dagsläget ett bestånd på cirka 8500 studentbostäder, och det bor totalt runt 12500 studenter och medboende i bostäderna. För att kunna möta studenters behov i olika livsskeden finns det allt från korridorsboende och studentettor, till lägenheter om 2–4 rum och kök.

En viktig del i Stockholms studentbostäders uppdrag är att inte bara erbjuda bostäder åt studenter, utan att också bidra till ett aktivt studentliv genom att skapa möjligheter till sociala möten mellan studenter.

LEDNINGSGRUPPEN



Övre raden: Marlene Lundkvist, kommunikationschef, Mattias Carrass, vd, Peter Skanvik, teknik- och underhållschef.
Nedre raden: Marie Frykholm, ekonomi- och finanschef, Eric Hansson, fastighetschef, Susanne Lindeberg, hr-chef.

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	sid 31
Styrelse	sid 33
Flerårsöversikt	sid 37
Förändring eget kapital	sid 37
Resultaträkning	sid 38
Balansräkning	sid 39
Kassaflödesanalys	sid 41
Tilläggsupplysningar	sid 42
Revisionsberättelse	sid 54
Fastighetsförteckning	sid 58
Hållbarhetsnyckeltal	sid 60

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, organisationsnummer 802003–2887, avger följande förvaltningsberättelse för 2025 års verksamhet.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma i notförteckningen men summeringsraderna är korrekta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs av SSCO:s (Stockholms Studentkårers Centralorganisation) förbundskongress, eller vid fyllnadsval mellan förbundskongressen, av SSCO:s styrelse för olika mandatperioder om ett eller två år. Styrelsens sammansättning förändras därför delvis varje halvår. En ledamot väljs på förslag av Stockholms studentbostäders personalorganisationer. Styrelsen har sammanträtt sex gånger under året 2025.

PRESIDIET

Presidiet, styrelsens ordförande och de tre vice ordförandena, sammanfattas för beredning av frågor och underlag inför styrelsemöten. Presidiet kan besluta i ärenden som delegerats från Stockholms studentbostäders styrelse.

UTSKOTT

Utskottsmöten hålls i samband med presidietmöten.

REVISORER

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING VID ÅRSREDOVISNINGENS AVGIVANDE¹

Nedanstående sammanställning avser styrelsen per 2026-04-18.

Ordinarie

Leif Garph	Ordförande
Edvin Dribe	Förste vice ordförande
Laura Andersson	Vice ordförande
Göran Cumlin	Vice ordförande
Jessica Liander	
Oscar Harrysson	
Nils Littorin	
Disa Ahlblom-Berg	
Hanna Möller ²	

Suppleanter

Giancarlo Valverde
Louise Vedin
Yannika Rönnqvist

Adjungerade på styrelsemöten

Hans Lind, professor bygg- och fastighetsekonomi
Jonny Flodin, adjunkt KTH

¹ Den redovisade styrelsesammansättningen speglar den faktiska sammansättningen under året. Vissa mandat enligt §2 i stadgarna har varit vakanta, vilket förklarar att antalet ledamöter och suppleanter understiger den sammansättning som anges där. Detta har dock inte påverkat styrelsens beslutsförmåga.
² På förslag av personalorganisationerna

REVISORER VID ÅRSREDOVISNINGENS ANGIVANDE

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Magnus Thorling, auktoriserad revisor)³
Nikita Lindén (sakrevisor, SSCO)⁴
Camilla Örnebro (Stockholm stads revisor)⁵

Suppleanter

Fabian Gesien Hedborg (auktoriserad revisor, PwC)
Sofia Lindeberg (sakrevisorsuppleant SSCO)

Styrelsens sammansättning under 2025

Ordinarie

Leif Garph	Ordförande
Edvin Dribe	Förste vice ordförande
Laura Andersson	Vice ordförande
Göran Cumlin	Vice ordförande
Ryll Åman	
Lovisa Hagenfeldt	
Viktorija Pesic ⁶	
Eva Sjölund	
Disa Ahlblom-Berg	
Jessica Liander ⁷	

Suppleanter

Giancarlo Valverde⁸
Louise Vedin
Vlada Borets⁹
August Lindquist

Adjungerade på styrelsemöten

Hans Lind, professor bygg- och fastighetsekonomi
Jonny Flodin, adjunkt KTH

REVISORER UNDER 2025

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Magnus Thorling, auktoriserad revisor)¹⁰
Charley Jönsson (sakrevisor, SSCO)¹¹
Lena Schylström (Stockholm stads revisor)¹²

Suppleanter

Fabian Gesien Hedborg (auktoriserad revisor, PwC)
Vakant (sakrevisorsuppleant, SSCO)¹³

³ Utsedd av SSCO
⁴ Utsedd av SSCO
⁵ Utsedd av Stockholms stad
⁶ T.o.m. 2025-06-30
⁷ Fr.o.m. 2025-07-01
⁸ T.o.m. 2025-07-01
⁹ T.o.m. 2025-06-30
¹⁰ Utsedd av SSCO
¹¹ Utsedd av SSCO
¹² Utsedd av Stockholms stad
¹³ Utsedd av SSCO

STYRELSE



Leif Garph
Ordförande



Edvin Dribe
Förste vice ordförande



Laura Andersson
Vice ordförande



Göran Cumlin
Vice ordförande



Jessica Liander
Ledamot



Oscar Harrysson
Ledamot



Nils Littorin
Ledamot



Disa Ahlblom-Berg
Ledamot



Hanna Möller
Ledamot, Unionen



Giancarlo Valverde
Suppleant



Louise Vedin
Suppleant



Yannika Rönqvist
Suppleant

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Mattias Carrass

LEDNINGSGRUPP

Mattias Carrass	Vd
Eric Hansson	Fastighetschef
Peter Skanvik	Teknik- och underhållschef
Susanne Lindeberg	Hr-chef
Marie Frykholm	Ekonomi- och finanschef
Marlene Lundkvist	Kommunikationschef

STIFTELSENS ÄNDAMÅL

Ändamålsparagrafen i Stockholms studentbostäders stadgar lyder:

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

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

Stockholms studentbostäder uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla bostäder för studenter som är medlemmar i en SSCO-ansluten elev- eller studentkår. Stockholms studentbostäder hyr ut cirka 8500 bostäder, varav 54 bostäder är inhyrda. Vi är med i flera organisationer, för att bland annat verka för att lösa studenternas bostadsproblem, såväl i regionen som nationellt. Stiftelsen är aktiv i debatten kring studentbostäder genom debattartiklar, möten med beslutsfattare och genom besvarande av remisser. Stiftelsens uppdrag är även att verka för kulturell och kamratlig gemenskap inom stiftelsens bostadsbestånd och detta sker främst genom bidrag och stöd till de i våra områden aktiva områdesföreningarna samt genom att skapa en stimulerande boendemiljö.

MEDLEMSKAP

Stockholms studentbostäder är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening u p a), Fastigo (Arbetsgivarorganisationen för allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag), SBF (Studentbostadsföretagen),

Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Handelskammare.

SÄTE

Stiftelsen Stockholms studentbostäder har sitt säte i Stockholm.

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Stockholms studentbostäder har en stabil ekonomi och som förberedelse på start av kommande byggprojekt har likviditeten ökat. Swap-volymen har utökats med 100 000 tkr för att ytterligare reducera ränterisken.

Under 2025 har två större förädlingsprojekt påbörjats i Kungshamra där korridorsrum konverterats till lägenheter. Ett stambytesprojekt startades i slutet av 2025 i fastigheten Atlas 3 i Gamla stan. Fastigheten är Stockholms studentbostäders äldsta. I området Gärdet har fastigheten Lissabon 2 genomgått ett större delstambyte.

Fastighetssystemet är en viktig del av verksamheten, i slutet av 2025 fick vi besked om att nuvarande system enbart fortsätter med vissa delar efter år 2028. Arbetet med detta ingår framöver i vår it-strategi.

EKONOMISKT UTFALL

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 121 622 tkr (120 985 tkr). De totala intäkterna uppgick till 605 201 tkr (591 624 tkr). Ökningen beror på den årliga hyresöverenskommelsen. Hyresförhandlingen för 2025 gav en generell höjning från 1 april med 5,35%. Hyran för bostäder med individuell debitering av el och nyproduktion höjdes med 4,95%. Driftkostnaderna uppgick till 205 049 tkr (199 558 tkr) och ökningen beror till största delen på kostnadsökningar kopplade till förvaltningsadministration, som ett led i de satsningar som görs i vår förvaltningsorganisation och i våra fastigheter.

Underhållskostnaderna uppgick till 66 580 tkr (45 493 tkr) och åtgärderna följer i stort upprättad underhållsplan. Centrala administrationskostnader uppgick till 48 665 tkr (58 390 tkr) och de övriga rörelsekostnaderna uppgick till 15 682 tkr (17 074 tkr). De övriga rörelsekostnaderna består av nedskrivning av immateriella tillgångar med 10 972 tkr (0 tkr) samt förgäveskostnader kopplade till fastighetsprojekt med 4 710 tkr avseende Väbeln 3 (17 044 tkr gällande Klokry-

paren 6 och Roslagsbanan 18). Finansnettot uppgick till 47 454 tkr (56 223 tkr). Räntekostnaderna minskar framför allt som en följd av sänkt styrränta under året.

Investeringar

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 153 577 tkr (16 596 tkr). Merparten av investeringarna avser projekt i Kungshamra, och är i huvudsak förädlingsprojekt.

Finansiering

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

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

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

Skuldportfölj

Belåningen av fastigheterna, inklusive kortfristig del, uppgick vid årets slut till 1 775 234 tkr (1 775 234 tkr) och räntederivatet uppgick till 1 300 000 tkr (1 200 000 tkr), vilket innebär att skuldportföljen var till 73% (67%) räntesäkrad. Den genomsnittliga räntenivån för lånen vid årets utgång uppgick till 2,78% (2,83%). Den genomsnittliga räntebindningen var 2,87 år (2,16 år) och kapitalbindningen 1,73 år (1,74 år).

Stockholms stad har lämnat kommunal borgen för en mindre del av stiftelsens upptagna lån. Stadens borgensansvar omfattar lån om 42 067 tkr (42 067 tkr). Enligt beslut i Stockholms stad under 1993 lämnas fortsättningsvis ingen kommunal borgen för stiftelsens nyupplåning.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Årligen utförs arbete med att se över och analysera verksamhetens risker och möjligheter. Dessa har delats upp utifrån de tre hållbarhetsperspektiven; ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

De väsentliga riskerna för verksamheten består av långsiktigt ohållbart ekonomiskt resultat, omvärldsrisker, otillräckligt stora hållbarhetssteg, försämrad boendemiljö och misslyckad utveckling av beståndet.

Risken för långsiktigt ohållbart ekonomiskt resultat innebär en risk för verksamhetens utveckling och försämrad soliditet på grund av exempelvis för höga underhållskostnader, felbedömda nybyggnadsprojekt eller förändring av efterfrågan på vårt utbud som leder till vakanser.

Större underhållsåtgärder hanteras med en långsiktig underhållsplan. För alla större projekt som nyproduktion och större underhållsåtgärder finns en etablerad projektmodell för styrning och uppföljning som ger en god kontroll. Även för planering och prioritering av större åtgärder i våra fastigheter använder vi en långsiktig projektplaneringsmodell.

Omvärldsriskerna är svåra att påverka och kan handla om politiska beslut och ändringar i lagstiftning samt säkerhetspolitiskt läge, vilket kan förändra förutsättningarna för stiftelsen. Överklagan och långdragna processer kan försena projekt och finansiella risker som ränteläget vid en djup lågkonjunktur påverkar negativt.

Risken för ökade räntekostnader föranledd av räntehöjningar begränsas genom aktiv skuldförvaltning av låneportföljen tillsammans med räntesäkringar genom derivat som är godkända av finanspolicyn. Fastigheterna har en mycket låg belåningsgrad vilket ger goda förutsättningar för framtida upplåning.

Riskerna för skatte- och avgiftshöjningar, som till exempel nya skatteregler och tomträttsavgifter, bevakas kontinuerligt.

Riskerna med att ta otillräckligt stora hållbarhetskliv och inte minska verksamhetens klimatavtryck i den utsträckning som eftersträvas är att varumärket försämrats och att drivkraften för förbättringar minskar.

Risken för försämrad boendemiljö skulle framför allt påverka stiftelsens hyresgäster och kan leda till försämrat varumärke, samt att målet om att vara studenternas förstahandsval inte uppnås.

Om utvecklingen av beståndet inte genomförs finns risk att utbudet inte matchar efterfrågan gällande exempelvis typ av bostad och dess skick, vilket i sin tur kan påverka efterfrågan med eventuella vakanser som följd.

De identifierade väsentliga möjligheterna för verksamheten är finansiella möjligheter, differentierat utbud av bostäder, söktryck, den långsiktiga förvaltningen, engagerade ledare och medarbetare samt nöjda hyresgäster.

Finansiella möjligheter handlar främst om att stiftelsen har en låg belåningsgrad med stabil ekonomi, vilket ger utrymme att utveckla beståndet och nå verksamhetens mål. Genom stiftelseformen stannar överskottsmedlen kvar i verksamheten och kan fortsätta användas för att erbjuda attraktiva hem för dagens och morgondagens studenter.

Det differentierade utbudet av bostäder, med allt från korridorsrum till stora lägenheter, ger goda möjligheter att erbjuda det hyresgästerna önskar och behöver under hela studietiden.

Söktrycket och efterfrågan på bostäderna är fortsatt högt och många står i kö, vilket ger en stabil kundbas även framåt. Fastighetsbeståndet är beläget i centrala efterfrågade områden i Stockholm och campusnära områden, vilket gör att risken för vakans är begränsad.

Som långsiktig förvaltare kan affärer genomföras när det gynnar verksamheten och stiftelsens kunder, oavsett konjunkturläget. Både byggandet och förvaltandet är långsiktigt, och vi strävar efter att arbeta hållbart. För att stötta hållbarhetsarbetet används certifieringen Miljöbyggnad vid nyproduktion. Den höga omflyttningsgraden i studentbostäder ställer krav på genomtänkta val som håller över tid. Sedan stiftelsen startade 1958 har organisationen blivit expert på studentbostäder och visionen är att "med attraktiva hem för studenter skapar vi framtid".

Stockholms studentbostäders engagerade ledare och medarbetare tar verksamheten framåt. Genom Stockholms studentbostäders värdegrund SAFE (samarbete, ansvar, framåtanda, engagemang) skapas en effektiv och framåtutad organisation med kapacitet att tillvarata de utvecklingsmöjligheter som ges. Målet är att öka nöjdheten för hyresgästerna men även att skapa utveckling och trivsel för medarbetarna. Mixen av medarbetare är bred och samtliga bidrar med kunskap och engagemang.

Hyresgästerna är centrala för verksamheten.

Nöjd Kund Index visar att hyresgästerna är nöjda och undersökningen ger även värdefullt underlag för att se var den största utvecklingspotentialen finns för organisationen. Ambitionen är att ständigt förbättra kundnöjdheten.

HÅLLBARHET

Stockholms studentbostäder arbetar med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten. Under året har vi genomfört flera åtgärder för att minska energianvändningen i fastigheterna, vi har exempelvis installerat nya solceller och frånluftsvärmepumpar, samt kopplat bort varmvattencirkulation i handdukstorkar i samband med renovering.

Vi har även vidareutvecklat arbetet med cirkulära lösningar, bland annat genom att öppna återbruksrum för studenter på flera områden. Ett större återbruksrum för förvaltningen finns på Kungshamra där vi i samband med den pågående förädlingen tar tillvara på vitvaror, dörrar och annat byggmaterial för återbruk i den egna verksamheten.

Inom social hållbarhet har vi genomfört olika aktiviteter i våra bostadsområden, för att stärka gemenskap och trivsel bland studenter.

Vi har även fortsatt att delta aktivt i externa nätverk, som Studentbostadsföretagens hållbarhetsråd, för att bidra till kunskapsutbyte inom branschen.

För att säkerställa ett långsiktigt och strukturerat hållbarhetsarbete mäter vi och följer löpande upp verksamheten och skapar därmed förutsättningar för systematiska förbättringar inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Se fullständig hållbarhetsinformation i årsberättelsen sid 18 och hållbarhetsnyckeltal på sid 60.

UTSIKTER 2026

Stockholms studentbostäder utvecklar verksamheten i enlighet med stiftelsens vision, antagen affärsplan och upprättade mål. Bostadshyrorna för 2026 blev klara i december 2025 och gäller från första januari. Överenskommelsen innebär en ökning med 3,3% för nyproduktion och 3,4% för övriga beståndet vilket tillsammans med höjning av IMD ger ett snitt på 3,4%.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt*	2025	2024**	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	605 201	591 624	560 836	522 379	481 602
Balansomslutning, tkr	3 009 462	2 879 997	2 829 453	2 547 070	2 190 494
Resultat efter finansiella poster, tkr	121 622	120 986	130 627	129 037	100 910
Eget kapital, tkr	924 616	822 856	732 490	629 304	534 537
Driftnetto, tkr	309 836	323 901	306 249	253 585	215 956
Centraladministration	48 665	58 390	55 592	42 318	44 268
Sollditet, %	32,4	30,1	27,1	26,2	25,6
Räntetäckningsgrad, ggr***	4,9	4,3	4,5	8,3	8,9
Fastighetslån, kr/kvm****	6 880	6 781	6 851	6 483	5 469
Överskottsgrad %	51,2	54,7	54,6	48,5	44,8
Belåningsgrad %***	13,3	14,5	15,4	15,5	14,0

*För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**För att öka jämförbarheten har vissa justeringar av resultaträkningsrader gjorts i jämförelseåret.

***Nyckeltalet har en justerad definition från och med 2025, se sid 43. En omräkning har skett av samtliga år.

****Från och med 2024 inräknas inte yta för inhyrda lägenheter.

RESULTATDISPOSITION

Till förfogande stående vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	731 586 701
Årets resultat	101 760 179
	833 346 880
Disponeras enligt följande:	
I ny räkning överförs	833 346 880

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

Belopp (tkr)	Grundfond	Reservfond eget kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa kapital
Belopp vid årets ingång	20 107	71 162	641 221	90 366	822 856
Disposition av föregående års resultat			90 366	-90 366	0
Årets resultat				101 760	101 760
Belopp vid årets utgång	20 107	71 162	731 587	101 760	924 616

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

RESULTATRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2025	2024*
Intäkter	3		
Hysesintäkter		599 331	579 757
Övriga rörelseintäkter		5 870	11 867
Summa intäkter		605 201	591 624
Kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4,5	-205 049	-199 558
Underhållskostnader		-66 580	-45 493
Tomträttsavgäld		-7 576	-7 008
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-16 160	-15 664
Summa fastighetskostnader		-295 365	-267 723
Driftnetto		309 836	323 901
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-76 413	-71 229
Bruttoresultat		233 423	252 672
Central administration och försäljningskostnader	5, 7, 8	-48 665	-58 390
Övriga rörelsekostnader	9	-15 682	-17 074
Rörelseresultat		169 076	177 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 191	1 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50 644	-58 005
Resultat från finansiella poster		-47 454	-56 223
Resultat efter finansiella poster		121 622	120 985
Bokslutsdispositioner	12	-6 447	-14 919
Resultat före skatt		115 175	106 067
Skatt	13,14	-13 415	-15 701
Årets resultat		101 760	90 366

* För att öka jämförbarheten har viss justering gjorts av jämförelseåret vad gäller driftkostnader, underhållskostnader, central administration samt räntekostnader och liknande resultatposter.

BALANSRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	1 008	15 602
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 008	15 602
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 500 398	2 537 157
Maskiner och inventarier	17	4 178	5 573
Pågående fastighetsarbeten	18	164 804	52 542
Summa materiella anläggningstillgångar		2 669 380	2 595 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Andra långfristiga fordringar		342	335
Summa finansiella anläggningstillgångar		382	375
Summa anläggningstillgångar		2 670 770	2 611 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		360	-514
Aktuella skattefordringar		3 849	19 219
Övriga fordringar		4 656	11 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 567	11 160
Summa kortfristiga fordringar		19 432	41 464
Kassa och bank	21	319 260	227 285
Summa omsättningstillgångar		338 692	268 749
SUMMA TILLGÅNGAR		3 009 462	2 879 997

BALANSRÄKNING

Belopp (tkr)	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond	22	20 107	20 107
Reservfond		71 162	71 162
Fritt eget kapital	23		
Balanserat resultat		731 587	641 221
Årets resultat		101 760	90 366
Summa eget kapital		924 616	822 856
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	12	63 139	56 692
Summa obeskattade reserver		63 139	56 692
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	14	126 096	121 795
Summa avsättningar		126 096	121 795
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	24, 25	1 281 398	1 265 021
Summa långfristiga skulder		1 281 398	1 265 021
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	493 836	510 213
Leverantörsskulder		49 185	34 115
Övriga skulder		6 165	3 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	65 027	65 562
Summa kortfristiga skulder		614 213	613 633
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 009 462	2 879 997

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp (tkr)	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	121 622	120 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	92 095	88 273
Betald skatt	-9 408	-4 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	204 309	204 453
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-874	964
Förändring av kortfristiga fordringar	7 537	1 841
Förändring av leverantörsskulder	15 070	-28 252
Förändring av kortfristiga skulder	17 550	-28 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 592	150 323
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-5 965
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-151 610	-18 241
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7	-34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 617	-24 240
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-18 750
Årets kassaflöde	91 975	107 333
Likvida medel vid årets början	227 285	119 952
Likvida medel vid årets slut	319 260	227 285

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp (tkr)	2025	2024
Betalda räntor		
Erhållen ränta	3 191	1 782
Erlagd ränta	-50 644	-58 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	75 990	69 552
Utrangering av immateriella anläggningar	10 972	0
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	423	1 676
Förgäveskostnader	4 710	17 044
Likvida medel		
Kassa och bank	319 260	227 285

NOTER Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

INTÄKTER

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

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella vilket innebär att de intäkts- respektive kostnadsförs löpande. Stockholms studentbostäder har ett fåtal leasingavtal som avser dokumentskrivare, kaffemaskin samt padeluthyrningsbox. Beträffande tomträttsavtal upptas dessa inte som leasingavtal, då de inte är uppsägningsbara. Stockholms studentbostäder är leasegivare avseende hyresavtal för bostäder, lokaler samt garage- och bilplatser.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

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

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

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

INKOMSTSKATTER

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	200 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Installationer	35 år
Stomkomplettering och ytskikt	30 år
Solceller	25 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år
Inventarier	5 år
Maskiner	5 år
Hyresgäst Anpassning	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Säkringsredovisning

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan bokförda tillgångar och skulder.

Soliditet (%) Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntetäckningsgrad (ggr) Resultat efter finansnetto med återläggning av avskrivningar samt finansiella kostnader i förhållande till räntekostnader.

Överskottsgrad Driftnetto i förhållande till summan av intäkter.

Driftnetto Intäkter minus drift- och underhållskostnader, tomrättsavgälder och fastighetsskatt.

Central administration Central administration definieras som administrationskostnader för ledningen och gemensamma funktioner exklusive förgäveskostnader.

Belåningsgrad Långfristiga skulder i förhållande till externt bedömt marknadsvärde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Stockholms studentbostäder gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår har i huvuddrag behandlats nedan.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING PÅ FASTIGHETER

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

AKTIVERING AV FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER

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

Not 3 Intäkter

	2025	2024
Hyresintäkter		
Bostäder	547 321	520 009
Hyrestillägg bostäder	23 908	23 557
Lokaler	34 066	33 774
Hyrestillägg lokaler	3 422	3 586
Garage/p-platser	8 288	7 400
Summa	617 005	588 327
Hyresbortfall		
Bostäder	-10 683	-4 907
Lokaler	-6 020	-3 139
Garage/p-platser	-971	-525
Summa	-17 674	-8 570
Summa hyresintäkter	599 331	579 757
Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader	1 345	1 465
Ersättning för förvaltningstjänster	148	228
Övriga poster	4 377	10 174
Summa rörelseintäkter	5 870	11 867
Summa intäkter	605 201	591 624

Övriga rörelseintäkter under "övriga poster" består till stor del av ersättning för överlämnade lägenheter till Brf Silvieberg om 1 441 tkr (7 782 tkr). Interna hyresintäkter är inkluderade med 7 777 tkr (7 661 tkr) i lokaler.

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-55 057	-55 083
Reparationer	-11 852	-12 337
El	-29 992	-32 173
Värme	-30 586	-30 322
Vatten	-15 221	-13 436
Sophämtning	-8 434	-7 859
Bredband	-10 624	-10 748
Kabel-TV	-635	-500
Bevakning	-2 083	-1 271
Snöröjning	-1 503	-2 341
Förvaltningsadministration	-24 339	-20 118
Övriga kostnader	-3 367	-2 786
Summa driftkostnader	-193 693	-188 974
Hyreskostnad för interna lokaler	-7 777	-7 661
Hyreskostnader för inhyrda bostäder	-3 579	-2 923
Summa driftkostnader inkl. inhyrda bostäder	-205 049	-199 558

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	33	32
Kvinnor	36	36
Summa	69	68
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-3 467	-3 128
Övriga anställda	-40 310	-36 316
Summa	-43 777	-39 444
Sociala kostnader		
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	-13 532	-13 505
Pensionskostnader, varav styrelse och vd 616 tkr (558 tkr)	-4 797	-4 690
Summa	-18 329	-18 195
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-62 106	-57 639

Vid beräkning av medeltal anställda har beräkning gjorts utifrån BFNAR 2006:11 definition av medeltalanställda.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelse	44 %	42 %
Andel kvinnor i styrelse	56 %	58 %
Andel män i ledningsgrupp	50 %	67 %
Andel kvinnor i ledningsgrupp	50 %	33 %

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025	2024
Byggnader	-70 241	-64 954
Markanläggningar	-304	-303
Maskiner och inventarier	-1 823	-1 789
Datasystem	-3 622	-2 507
Nedskrivningar, utrangeringar m.m.*	-423	-1 676
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-76 413	-71 229

*I 2024 års årsredovisning ingick posten i byggnader.

Not 7 Ersättningar till revisorer

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	-668	-566
Summa	-668	-566
Sakrevisorer		
Revisionsuppdrag, sakrevisorer	-20	-20
Summa	-20	-20

Not 8 Leasingavtal

	2025	2024
--	------	------

Årets leasingkostnader uppgår till 429 tkr (425 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Inom ett år	-429	-425
Senare än ett år men inom fem år	-1 699	-992
Summa	-2 128	-1 417

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Förgävesprojektering	-4 710	-17 044
Utrangering av anläggningstillgångar*	-10 972	-30
Summa	-15 682	-17 074

* Varav utrangering av immateriella anläggningstillgångar uppgår till 10 972 tkr (0 tkr).

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Ränteintäkter	3 191	1 782
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 191	1 782

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader	-55 273	-80 961
Räntekostnader/intäkter swap	4 629	22 956
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 644	-58 005

Not 12 Periodiseringsfond	2025	2024
Periodiseringsfond 2019	0	-8 258
Periodiseringsfond 2020	-14 724	-14 724
Periodiseringsfond 2022	-17 615	-17 616
Periodiseringsfond 2024	-16 000	-16 094
Periodiseringsfond 2025	-14 800	0
Summa	-63 139	-56 692

Not 13 Skatt	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-9 158	-9 946
Justering avseende tidigare års skatt	43	-475
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 300	-5 281
Summa	-13 415	-15 701
Årets skatt		
Redovisat resultat före skatt	115 175	106 067
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-23 726	-21 850
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	82	60
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-162	-51
Avdragsgilla kostnader som ej finns med i bokföringen	10 391	6 139
Redovisad skatt	-13 415	-15 701
	Procent	Procent
Redovisad effektiv skatt	11,6	14,8

Not 14 Uppskjuten skatt

	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader byggnader	126 364	122 422
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad bostadsunderhållslånepost	-268	-626
Uppskjuten skatteskuld, netto	126 096	121 796

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

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	19 290	13 325
Inköp	0	5 965
Försäljningar/utrangeringar	-16 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 440	19 290
Ingående avskrivningar	-3 687	-1 180
Försäljningar/utrangeringar	5 877	0
Årets avskrivningar	-3 622	-2 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432	-3 687
Utgående restvärde vid årets slut	1 008	15 602

Not 16 Förvaltningsfastigheter
2025-12-31
2024-12-31

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	3 428 779	3 093 922
Omklassificering från pågående nyanläggning	33 980	337 142
Avyttringar och utrangeringar	-714	-2 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 462 045	3 428 779
Ingående avskrivningar	-986 714	-922 369
Årets avskrivning	-70 241	-64 954
Avyttringar och utrangeringar	292	609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 663	-986 714
Utgående restvärde byggnader vid årets slut	2 405 382	2 442 065
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	89 530	89 530
Utgående redovisat värde mark	89 530	89 530
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	6 652	6 652
Omklassificering från pågående nyanläggning	229	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 881	6 652
Ingående avskrivningar	-1 091	-788
Årets avskrivning	-304	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 395	-1 091
Utgående restvärde markanläggningar enligt plan	5 486	5 561
Utgående restvärde byggnader, mark och markanläggningar	2 500 398	2 537 157
Marknadsvärde på fastigheter	13 355 900	12 216 700

Not 17 Maskiner och inventarier**2025-12-31****2024-12-31**

Maskiner		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde vid årets slut	0	0
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	14 039	12 803
Nyanskaffningar	429	1 275
Avyttringar och utrangeringar	-2 056	-37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 412	14 040
Ingående avskrivningar	-8 467	-6 686
Årets avskrivning	-1 823	-1 789
Avyttringar och utrangeringar	2 056	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 234	-8 467
Utgående restvärde vid årets slut	4 178	5 573
Totalt utgående restvärde vid årets slut	4 178	5 573

Not 18 Pågående fastighetsarbeten**2025-12-31****2024-12-31**

Redovisade värden vid årets början	52 541	389 731
Nyanskaffningar	153 577	16 596
Utrangeringar	-4 710	-17 044
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-34 209	-336 742
Omklassificering till kostnad i resultaträkning	-2 395	0
Redovisade värden vid årets slut	164 804	52 541

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresutgifter	8	181
Övriga upplupna intäkter	1 349	3 253
Förutbetalda försäkringspremier	1 455	1 497
Övriga förutbetalda kostnader	7 755	6 229
Summa	10 567	11 160

Not 21 Kassa och bank

Beviljad outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 75 000 tkr (75 000 tkr).

Not 22 Grundfond

	2025-12-31	2024-12-31
Grundkapital	8 580	8 580
Ändamålsbestämda medel	11 527	11 527
Summa	20 107	20 107

"Ändamålsbestämda medel" avser medel som övertagits från Stiftelsens Stockholms Studentkårers Bostadsfond (SSBF).

Not 23 Resultatdisposition

	2025-12-31	2024-12-31
Balanserat resultat	731 587	641 221
Årets resultat	101 760	90 366
Summa	833 347	731 587

Not 24 Långfristiga skulder**2025-12-31****2024-12-31**

Skulder till kreditinstitut		
Förfaller till betalning inom ett år	493 836	510 213
Förfaller till betalning mellan ett och fem år	1 280 898	1 264 521
Förfaller till betalning senare än fem år	500	500
Summa	1 775 234	1 775 234

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

**Not 25 Verkligt värde på derivatinstrument som används för
säkringsändamål****2025-12-31****2024-12-31**

Verkliga värden:		
Ränteswappar	8 159	15 535
Summa	8 159	15 535

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-12-31****2024-12-31**

Förskottsbetalda hyresintäkter	43 228	42 957
Upplupna löne- och pensionskostnader	3 935	3 212
Upplupna räntekostnader	4 867	4 426
Upplupna taxebundna kostnader	4 539	277
Upplupna projekt- och underhållskostnader	7 509	1 516
Övriga poster	949	13 174
Summa	65 027	65 562

Not 27 Eventualförpliktelser**2025-12-31****2024-12-31**

Fastigos Garantifond	789	750
Summa	789	750

Ingår inte i balansräkningen.

Not 28 Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 808 167	1 831 757
Summa	1 808 167	1 831 757

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

I januari 2026 inkom ett ersättningskrav på fem miljoner kronor från en lokalhyresgäst. Det råder stor osäkerhet kring grunden för ersättningskravet och beloppets storlek. Ärendet är överlämnat till juridiskt ombud. Kravet har inte påverkat 2025 års resultat- och balansräkning.

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-18
Stockholm den 18 april 2026

Leif Garph
Ordförande

Edvin Dribe
Förste vice ordförande

Göran Cumlin
Vice ordförande

Laura Andersson
Vice ordförande

Jessica Liander

Oscar Harrysson

Nils Littorin

Disa Ahlblom-Berg

Hanna Möller

Mattias Carrass
Verkställande direktör

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Camilla Örnebro
Av Stockholms stad utsedd revisor

Nikita Lindén
Av SSCO:s Förbundskongress utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDE

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar och de förtroendevalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–29 respektive 57–62. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

DEN AUKTORISERADE REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

DE FÖRTROENDEVALDA REVISORERNAS ANSVAR

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförfordnandet eller årsredovisningslagen.

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till

stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORERNAS ANSVAR

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Stockholm den 18 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Camilla Örnebro
Av Stockholms stad utsedd revisor

Nikita Lindén
Av SSCO:s Förbundskongress utsedd revisor

HUSVÄRDSKONTOR HOUSE CARETAKER'S OFFICE



Inflyttningsdag på Campus Lappis

FASTIGHETSFÖRTECKNING

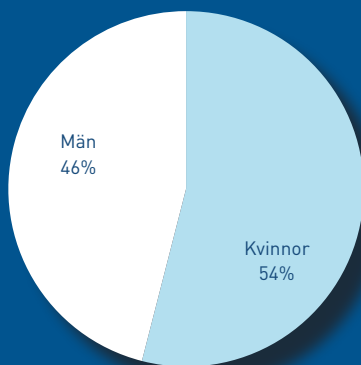
Fastighetsbeteckning	Kommun/område	Populärnamn	Nybyggnadsår	Värdeår	Studentrum Antal	Studentteta Antal	Studentlägenhet 2 r o k Antal
Apeln 13	Norrmalm	Apeln	ca 1763	1984	-	4	10
Atlas 3	Gamla Stan	Lucidor	ca 1700	1966	28	-	7
Filosofen 2-9, Fysikern 1	Norra Djurgården	Campus Lappis	1969, 2020, 2023	1969, 2020, 2023	1 618	782	80
Kattrumpstullen 4	Roslagstull	Roslagstull	1964	1964	116	-	1
Klokryparen 6	Hammarbyhöjden	Hammarby	1966	1991	29	2	1
Kurland 19	Norrmalm	Kurland 1, 2, 3	1860, 1991	1991, 1991, 2013	43	25	2
Kölnan 15	Hammarbysjöstad	Embla	2006	2006	-	180	82
Körsbärsbladet 3	Roslagstull	Nyponet	1957	1965	-	8	120
Körsbärsbladet 4	Roslagstull	Domus	1953	1960	-	61	51
Lissabon 2	Gärdet	Hugin & Munin	1963	1981	8	75	76
Rio 7	Gärdet	Fyrtalet	1965	1966	117	-	3
Roslagsbanan 18	Roslagstull	Forum	1969	1969	290	11	22
Skålen 22	Vasastan	Idun	1969	1996	-	571	5
Svea Artilleri 9	Gärdet	Mjölner	1992	1992	-	42	42
Väbeln 3	Gärdet	Jerum	1961	1973	362	13	69
Vätan 21	Norrmalm	Vätan	1984	1986	-	37	5
Tjockan 2	Johanneshov	Birka	2022	2022	-	45	7
Regnbågen 3	Johanneshov	Birka	2021	2021	-	76	8
Regnbågen 4	Johanneshov	Birka	2022	2022	-	23	7
NACKA							
Sicklaön 344:1	Ektorp	Balder	1971	1971	60	32	1
TÄBY							
Tussilagon 1	Roslags näsby	Freja	2004	2004	-	60	-
SOLNA							
Duvslaget 2	Frösunda	Frösunda	1999	1999	-	94	-
Furiren 2	Huvudsta	Strix	1963, 2017, 2017	1963, 2017, 2017	228	224	58
Generalen 1	Huvudsta	Pax	1969, 2004	1969, 2004	360	148	26
Kandidaten 2, 3, 4	Bergshamra	Kungshamra	1966, 2004, 1966, 1966, 1966, 2004, 2005	1966, 2004, 2021, 2023, 1966, 2004, 2005	384	673	82
HUDDINGE							
Medicinaren 10	Flemingsberg	Medicinaren	1973	1973	20	148	131
Summa					3 663	3 334	896
INHYRDA BOSTÄDER STOCKHOLM							
-	Södermalm	Tanto	-		-	24	-
-	Marieberg	Marieberg	-		-	-	30
Summa inhyrda bostäder					0	24	30
SUMMA TOTALT					3 663	3 358	926

Studentlägenhet 3 r o k Antal	Studentlägenhet 4 r o k Antal	Summa antal bostäder	Area bostäder- kvm	Area lokaler kvm	Area totalt kvm	Taxeringsvärde tkr	T Tomträtt Ä Äganderätt	Atemp kvm	Energi- användning kWh/kvm	Klimatutsläpp kg CO ₂ e/kvm
9	-	23	1 520	1 553	3 073	161 000	T	3 732	124,9	5,4
-	-	35	1 189	161	1 350	62 738	T	1 669	172,5	8,3
103	111	2 694	77 520	2 456	79 976	4 104 800	Ä	109 049	155,5	6,0
-	-	117	2 645	24	2 669	125 094	T	3 665	130,3	3,9
1	2	35	987	-	987	36 400	T	1 590	169,4	7,1
-	-	70	2 164	142	2 306	149 643	T	4 097	100,6	3,8
5	-	267	9 159	259	9 418	452 299	T	12 426	100,8	3,4
17	-	145	6 070	512	6 582	301 800	T	10 100	84,3	2,7
-	-	112	3 667	700	4367	204 400	T	7 734	119,3	4,8
-	-	159	6 407	5	6 412	342 010	Ä	8 237	133,7	5,7
2	-	122	3 074	-	3 074	159 000	Ä	3 671	135,8	3,9
2	-	325	8 660	2 302	10 962	488 000	T	13 278	142,7	3,9
2	-	578	11 322	3 109	14 431	670 000	T	23 262	92,4	2,7
-	-	84	4 319	-	4 319	266 000	T	5 938	89,9	3,8
1	-	445	11 673	2 605	14 278	674 600	Ä	13 796	154,1	3,9
-	-	42	1 423	-	1 423	78 000	T	2 151	118,3	0,1
-	-	52	1 464	-	1 464	74 000	T	1 807	12,6	0,0
-	-	84	2 231	-	2 231	114 000	T	2 990	20,8	0,1
-	-	30	897	-	897	52 200	T	1 128	7,9	0,0
1	-	94	2 550	-	2 550	54 600	Ä	4 080	80,2	0,1
-	-	60	1 372	-	1 372	38 200	Ä	1 980	78,4	0,0
-	-	94	2 070	40	2 110	78 065	Ä	3 372	119,4	0,2
38	-	548	13 983	88	14 071	494 546	Ä	17 694	141,6	0,4
1	-	535	12 989	-	12 989	351 300	Ä	16 995	137,9	0,3
258	-	1 397	43 110	385	43 495	1 422 861	Ä	58 535	153,5	0,4
-	13	312	11 182	47	11 229	157 329	Ä	17 300	101,2	2,8
440	126	8 459	243 646	14 388	258 034	11 112 885		350 276	120	3
-	-	24	564	-	564	-	-			
-	-	30	900	-	900	-	-			
0	0	54	1 464	0	1 464					
440	126	8 513	245 110	14 388	259 498	11 112 885				

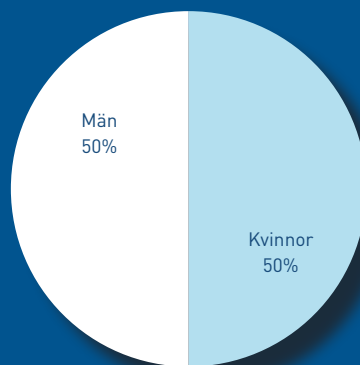
HÅLLBARHETSNYCKELTAL

Ekonomisk hållbarhet	2025	2024
Hållbart ekonomiskt resultat:		
Resultat före skatt (tkr)	115 175	106 067
Affärsetik:		
Antal visselblåsarärenden	2	0
Antal anmälningar av olovlig andrahandsuthyrning	137	95
It-säkerhet:		
Incidenter	0	0
Nya studentbostäder:		
Påbörjad nybyggnation / förädling	0 / 144	0 / 0
Antal färdigställda lägenheter	0	0
varav Miljöbyggnad Silver	0	0

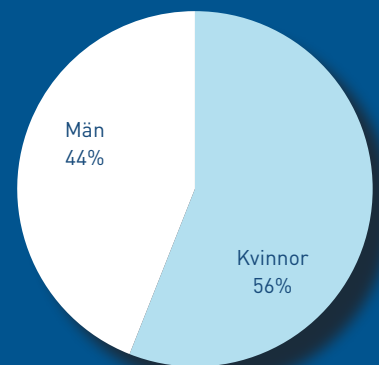
Andel kvinnor och män totalt på SSSB



Andel kvinnor och män i ledningsgruppen



Andel kvinnor och män i styrelsen

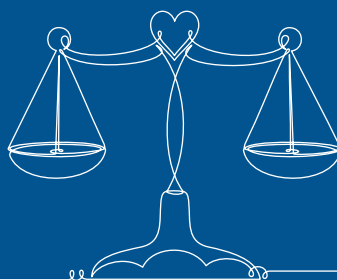


96%
Frisknärvaro

Olovlig
andrahand
137
uppsagda

86%
Trygga
studenter

Social hållbarhet	2025	2024
MMI (Motiverad medarbetarindex)	84	79
Ledarskap	83	88
Personalomsättning:		
Personalomsättning	7,4%	19%
Hälsa och säkerhet:		
Frisknärvaro anställda	96%	96%
Långtidssjukskrivna	0,8%	1,5%
Antal olyckor	11	4
Antal tillbud	2	0
Kompetens:		
Antal utbildningstimmar per anställd	18	24
Mångfald:		
Andel män/kvinnor, totalt (%)	46/54	46/54
Andel män/kvinnor, ledningen (%)	50/50	67/33
Andel män/kvinnor, styrelsen (%)	44/56	42/58
Genomsnittsålder, totalt	45 år	43 år
Genomsnittsålder, ledningen	47 år	47 år
Genomsnittsålder, styrelsen	42 år	36 år
Antal praktikplatser	0	2
Antal diskrimineringsfall	2	2
Nöjdhet:		
NPS (Net Promoter Score)	30	37
NII (Nöjd inflyttningsindex)	77	78
NKI (Nöjd kundindex)	68	68
Trygghet (%)	86	76



**STOCKHOLMS
STUDENTBOSTÄDER**

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

