



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

STYRETS
ÅRSBERETNING



2017

OM SiO

Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) utvikler og tilbyr studentspesifikke tjenester med utgangspunkt i visjonen, «Vi vil skape en bedre hverdag for alle studenter». Gjennom et gjensidig forpliktende samarbeid med utdanningsinstitusjoner og studenter skal SiOs tjenestetilbud bidra til høy studiekvalitet og lik rett til utdanning. SiO skal tilby studentene produkter og tjenester som bidrar til en effektiv læringsprosess og en stimulerende studiehverdag, bidrar til høy studiekvalitet og legger forholdene til rette for trivsel blant studentene. Kort sagt skal SiOs tilbud bidra til bedre studentliv.

Tilbudet inkluderer:

- 8 900 studentboliger som huser rundt 10 900 studenter
- Nær 40 kafeer og spisesteder
- Fem SiO Athletica treningsentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og rådgivning
- 600 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger

SiO skaper verdi gjennom tjenestene som tilbys studentene, gjennom tilgjengelighet og attraktiv prising, gjennom tjenester som ellers ikke ville blitt tilbudt på samme måte av markedet og gjennom å tilby ulike tjenester samlet. SiO skaper også verdi gjennom å tilrettelegge for at studentene selv får definere sine behov og sette prioriteringer for samskipnaden.

SiO leverte i 2017 tjenester til mer enn 67 000 studenter i Osloregionen. Høgskolen Diakonova fusjonerte med Vid vitenskapelige høgskole fra 1. januar 2018, og gikk da ut av SiO for å gå inn i Vids egen velferdsordning. Westerdals Oslo ACT er fra 2017 en del av Høgskolen Kristiania, og med disse endringene er det 24 utdanningsinstitusjoner som er tilknyttet SiO ved årsskiftet 2017/2018. Høgskolen i Oslo og Akershus oppnådde i januar 2018 universitetsstatus og heter nå OsloMet – storbyuniversitetet. Med dette har SiO to universiteter blant medlemmene.

SiO skal gjøre Oslo tilgjengelig for studentene gjennom å bidra til by- og campusutvikling og strategisk satsning på studentboliger. 1. august 2017 sto 6800 studenter på venteliste for studentbolig hos SiO, omtrent det samme nivået som i 2016. Nybyggingen har fortsatt. I desember flyttet 200 studenter inn i det første av to nye massivtrebygg på Kringsjå studentby. Det andre bygget står klart våren 2018 med plass til cirka 150 studenter. Dette blir et viktig tilskudd for å møte studentboligbehovet og for å utvikle Kringsjå videre.

Vedlikehold av SiOs studentboliger er også høyt prioritert. SiO ferdigstilte i 2017 totalrehabiliteringen av Olav M. Troviks vei 8-10 på Kringsjå, og ombygging av tidligere næringsbygg i Olav M. Troviks vei 6 til studentboliger. Disse sto klare ved semesterstart. Rehabiliteringen av 200 studentboliger i Bjerregaardsgate startet sommeren 2017, og skal stå klare til høsten 2018.

SiO har i 2017 også arbeidet med å videreutvikle boligdrifts- og forvaltningstjenestene sine. Dagens bygg er langt mer teknisk komplekse enn tidligere som følge av teknologisk utvikling og digitalisering. Dette stiller andre krav til kompetanse og systemer enn tidligere, og det er behov for å profesjonalisere teknisk drift og forvaltning. SiO inngikk i desember 2017 en intensjonsavtale med Toma om å etablere et felles eiet selskap som tilbyr tjenester innen forvaltning, drift, vedlikehold og service (FDVS) for boliger og eiendommer i SiO. Toma er blant de største, norske leverandørene på området, og vil kunne tilføre viktig kompetanse.

Betydningen av et godt studenthelsetilbud er stor. SiO Helse har cirka 16 000 fastlegepasienter og er en betydelig helseaktør. I 2017 har SiO Helses Blindernkontor flyttet midlertidig til St. Olavsgate 32 i forbindelse med at lokalene i Kristian Ottosens hus skal rehabiliteres. Nyoppussede og moderne lokaler vil gi godt grunnlag for bedret pasientvaretagelse, pasientflyt, -sikkerhet og kvalitet. SiO Helse har i 2017 videreført arbeidet med inntaksprioritering til psykisk helse. Det holdes kveldsåpent to kvelder i uken for å bedre tilgjengeligheten og redusere ventetiden. Vaksinasjonspoliklinikken, HPV-vaksinering og helsesøstertilbud er videreført.

SiO har en viktig rolle i forebyggende helsearbeid, blant annet for studenter i den sårbare oppstartsfasen av studiene. SiO gjennomførte i samarbeid med UiO, OsloMet, BI og KHIO to nettverkskonferanser med erfaringsutveksling og kompetanseutvikling om bedre studentmottak i Oslo. Tiltaket mottok støtte fra Kunnskapsdepartementet. I samarbeid med BI og OsloMet markerte SiO Verdensdagen for psykisk helse i form av en digital komplimentskampanje og Gledesfestival på campus for å sette forebyggende psykisk helse på dagsorden.

Trening og fysisk aktivitet er en viktig del av livet rundt studiene for mange. SiO Athletica satte ny medlemsrekord i 2017 og opplever også økt pågang på kurs og PT-tilbud. En viktig satsning i 2017 var omleggingen til nytt og bedre medlemssystem. Medlemssystemet ble lansert i oktober, og tilbakemeldingene fra studentene er gode.

SiO Mat og Drikke ønsker å tilby gode matopplevelser og hyggelige møteplasser til Oslostudentene. Buffetløsningen Youfood var i 2017 etablert på alle spiserier, og har som mål at studentene skal kunne velge mat som passer inn i et variert og balansert kosthold. Konseptet KUTT Gourmet, som byr på bærekraftig lunsj laget av overskuddsmat, åpnet høsten 2017 sin andre filial på OsloMet. For å sikre god kvalitet, lave priser og lønnsomhet har SiO Mat og Drikke i 2017 hatt fokus på styrking av organisasjon og drift. Fornyelse, opplevelse og kvalitet er avgjørende for SiO Mat og Drikkes bidrag til campusutviklingen, og et styrket driftsfundament er en betingelse for dette.



SiO Barnehage tok i 2017 i bruk kundesystemet IST Barnehage, og inngår nå i Samordna opptak. Søkertilgang er fremdeles en utfordring ettersom barnehagekapasiteten er blitt svært god, særlig i bydel Nordre Aker hvor mange av SiOs barnehager ligger. Vestre Sogn Barnehage ble i høst avvirket, og videreført som to avdelinger ved Sogn Barnehage. Studentbarnehager er et utdanningspolitisk virkemiddel. Tiltak som eksamensgaranti og utvidet åpningstid er viktig for studentforeldre, og SiO Barnehage vil fortsette satsningen til beste for norske og internasjonale studentfamilier.

SiO Foreninger arrangerte i 2017 foreningsdager både i vår- og høstsemesteret i samarbeid med OsloMet og UiO. Konseptet Forening For Alle (FFA) ble etablert i 2017. FFA har som formål å senke terskelen for å bli med i en studentforening, og ti studentforeninger inngår så langt i prosjektet. Studentene kan også glede seg over nytt kurspåmeldingssystem som ble lansert i 2017 for å gjøre det enklere å melde seg på kurs.

Karrieresenteret har i 2017 hatt fokus på å øke antallet studenter som bruker tjenestene, og det er gledelig å se at alle tilbudene har hatt vekst. Karrieresenteret har i samarbeid med IKT i utdanningen, Utdanning.no og OsloMet utviklet det digitale verktøyet «Karriereplanleggeren», slik at studentene enkelt kan starte sin egen karriereplanlegging tidlig i utdanningsløpet.

Studenter flest trives i Oslo, men savner et tydeligere studentpreg på hovedstaden. Det er behov for å gjøre studentene bedre kjent med hverandre og byen, og å styrke identiteten til Oslo som studenthovedstad. SiO har i 2017 bidratt sammen med kommunen og utdanningsinstitusjonene i arbeidet med en egen campusstrategi for Oslo som skal ferdigstilles i mars 2018. Et tiltak som allerede er i gang, er Studentslippet. Studentslippet er et felles semesterstartarrangement for alle byens førsteårsstudenter i regi av SiO, UiO, OsloMet, BI og Oslo kommune. Formålet er at norske og internasjonale studenter skal bli bedre kjent med byen og med hverandre. Arrangementet ble gjennomført for første gang i 2016 med ca 850 deltakere. I 2017 oppnådde Studentslippet ny suksess, og så mange som 5000 studenter deltok. Målet for 2018 er å opprettholde deltakerantallet og å styrke og utvide programmet.

SIOS HOVEDSTYRE 2017

Student og styreleder Gabrielle Legrand Gjerdset

Student og nestleder Vetle Bo Saga

Student Viktor Emanuel Johansson

Student Ådne Hindenes

Student Sigrid Mæhle

Ansattrepresentant Britt Næsje

Ansattrepresentant Glenn Larsson

Universitetet i Oslo Gunn Elin Aa. Bjørneboe

Handelshøyskolen BI Marianne Østbye

Høgskolen i Oslo og Akershus Marianne Bratland



ORGANISERING

SiO er opprettet som et særlovsselskap under Lov om studentsamskipnader av 16. juni 1939. Gjeldende lov trådte i kraft 1. august 2008.

Utdanningsinstitusjonene som er tilknyttet SiO bidrar gjennom fristasjonsprinsippet ved å stille lokaler til vederlagsfri disposisjon for store deler av SiOs virksomhet. Institusjonene bidrar videre med drifts- og vedlikeholdsmidler til idrettsanleggene og serveringsstedene. Fristasjonsavtaler mellom SiO og medlemsinstitusjonene er etablert.

Studentene ved medlemsinstitusjonene betaler semesteravgift som er med på å finansiere SiOs velferdstilbud og studentdemokratiet. I 2017 har semesteravgiften vært 600 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 6,9 prosent av SiO-konsernets inntekter.

SiO konsern består av morselskap som omfatter tjenesteområdene SiO Bolig, SiO Athletica, SiO Barnehage, SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret i tillegg til konsernadministrasjonen med eiendomsutvikling og -forvaltning. SiO driver også virksomhet gjennom aksjeselskap eiet av SiOs heleide aksjeselskap SiO Eierskap AS. SiO Eierskap AS har ved årsslutt de heleide aksjeselskapene SiO Mat og Drikke AS, Urban Boligutleie AS, Artos Eiendom AS, Gjerdrums vei 10c AS og Gjerdrums vei 10e AS. Formålet med de tre sistnevnte eiendomsselskapene er utvikling av studentboliger på eiendommene.

BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise uttrykk for resultatet i 2017 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

VESENTLIGE HENDELSER ETTER UTGANGEN AV REGNSKAPSÅRET 2017

Det er ikke kjente forhold utover det som fremgår av årsregnskapet som har betydning for bedømmelsen av selskapet. Det har heller ikke inntruffet andre forhold etter utgangen av regnskapsåret som ikke er hensyntatt i årsregnskapet og som er viktig for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling.

ÅRSREGNSKAPET

Konsernomsetningen for 2017 er på 1.154 millioner kroner, som er 9,6 prosent høyere enn i 2016. Årsresultatet for konsernet er på 130,7 millioner kroner mot 54,3 millioner kroner i 2016. Morselskapet har et resultat på 127,7 millioner kroner. I 2016 var tilsvarende resultat 53,6 millioner kroner.

Det uvanlig høye resultatet i 2017 skyldes salgsgevinst ved avhending av eiendommen Nedre Ullevål 11. Eiendommen ble solgt da den ikke kunne konverteres til studentboliger.

SiO har hatt en semesteravgift på 600 kroner både i vår- og høstsemesteret 2017. Ca 50% av semesteravgiften er disponert til finansiering av SiOs helsetjenester, mens resterende andel er disponert til Velferdstinget, karrieretjenester, foreningstjenester, servicetilbud knyttet til semesterstart og kundebetjening samt miljøtiltak i byggeprosjekter.

I 2017 har det vært høy aktivitet i utredning og planlegging av nybygg og rehabiliteringer. Flere større nybyggs- og rehabiliteringsprosjekter har vært ferdigstilt og under utvikling i 2017, hvilket gir seg utslag på SiOs balanseverdier, der bokført verdi av anleggsmidlene har økt med nærmere 300 millioner i 2017.

SiOs studentboligbygg er, utover statstilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Finanskostnadene har likevel vært marginalt lavere enn i 2016. Samtidig har inntektene fra SiOs investeringsportefølje vært betydelig bedre enn i 2016. Samlet sett har SiO et finansresultat som ligger betydelig over forventet resultat.

I datterselskapet SiO Eierskap AS er resultatene bedre enn budsjettert, men svakere enn i 2016 da man hadde en gevinst ved salg av aksjer til morselskapet.

Med egenkapital i konsernet på 1 138 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 24,4 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er minst 20 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2016 var på 1 007 millioner kroner. Totalkapitalen i konsernet er 4,66 milliarder kroner pr 31.12.17 mot 4,49 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av kontanter og fondsandeler var ved utgangen av 2017 på 415 millioner kroner.

RISIKOVURDERING

SiO gjennomfører årlig risikovurdering innen alle tjenesteområder. Her vurderes risiko i forhold til målsetninger, styring og kontroll, og kjerneprosessene i driften. Risikovurderingen benyttes til å identifisere strategiske prioriteringer for de(t) kommende år. I tillegg vurderes vesentlige enkeltrisikoeer og de behov dette gir for beredskap.

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, der ca. 60 prosent er sikret i fastrenteavtaler. Det ligger betydelige merverdier i fast eiendom. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 3,7 milliarder kroner og utgjør 80 prosent av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til ca. 12,5 milliarder kroner.

SiOs ambisiøse plan for eiendomsutvikling vil medføre en kraftig vekst i balanseførte anleggsmidler og en tilsvarende vekst i gjeld. Fortsatt solide resultater fra konsernets samlede virksomhet blir derfor viktig for å opprettholde en egenkapitalgrad på over 20 prosent iht til SiOs målsetning.

Konsernets kredittsalg utgjør en liten del av samlet omsetning. Alle utleieforhold av boliger og næringsarealer er sikret ved innestående depositum. Styret vurderer dermed kredittrisikoen som lav.

Likviditet som ikke er plassert i bank, er plassert i lavrisikoinstrumenter som også er valutasikret. Gitt denne plasseringen, positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en likviditetsgrad II på 1,75, oppfattes likviditetsrisikoen som lav.

Markedsrisiko i SiO er i første rekke knyttet til SiO Mat og Drikke og SiO Athletica. Med nedbygging av SiO Mat og Drikkes cateringvirksomhet, anses markedsrisikoen som redusert, men det er tøff konkurranse i kafémarkedet. SiO Athletica opererer i et marked med hard konkurranse, og markedsrisikoen anses som relativt høy. Effekten av et tenkt omsetningsfall i SiO Mat og Drikke eller SiO Athletica på konsernets resultater, likviditet og soliditet er imidlertid begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad, og det er nå flere nye aktører som bygger utleieboliger rettet mot studenter. SiO har imidlertid en solid posisjon i dette markedet, og så lenge nåværende samskipnadsordning består, oppfattes sannsynligheten for vesentlige inntektstap som lav.

Digitalisering av arbeidsprosesser og kundedialog innebærer nye risikoelementer. Som et ledd i SiOs risikohåndtering prioriteres kontroll av systemløsninger og arbeidsprosesser knyttet til bruk av systemene.

ARBEIDSMILJØ

SiO konsern hadde ved årets slutt 550 ansatte. Dette er 5 færre ansatte enn i 2016. Totalt ble det utført 538 årsverk. Dette er to årsverk mer enn i 2016. Turnover var 13,4 prosent i 2017. Dette er 1,8 prosentpoeng lavere enn året før.

Sykefraværet var på 7,1 prosent i 2017. Dette er 0,8 prosentpoeng lavere enn 2016. Det er i løpet av 2017 meldt inn 14 skader. 6 tilfeller har ført til sykefravær med til sammen 11 dager. Melding om yrkesskade til NAV er sendt der det har vært behov.

Det ble gjennomført 9 kurs i regi av SiOs sentrale opplæringsprogram, SiOpplæring, i 2017 med til sammen 75 deltagere. Deltakerevalueringene viser gode tilbakemeldinger på kursene. Ut over dette er det startet opp et lederutviklingsprogram og det arrangeres spesifikke opplæringsprogrammer i de forskjellige tjenesteområdene.

YTRE MILJØ

SiO leverte i 2017 et klimaregnskap for 2016 og vil i første kvartal 2018 utarbeide et klimaregnskap for 2017. Det er ingen signifikante endringer mellom 2014, 2015 og 2016. SiOs virksomhet forurenses i liten utstrekning det ytre miljø. I og med at nesten hele karbonavtrykket kommer fra eiendomsmassen, ca 94%, er det jobbet med hvordan karbonavtrykket kan reduseres på nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. I 2017 ble det gjennomført flere tiltak, blant annet et Future Build prosjekt med massivtre-hus på Kringsjø og tilslutning til Grønn Byggallianse og byggenæringens ti strakstiltak.

SiO Mat og Drikke har med stor suksess lansert konseptet KUTT Gourmet og utvidet i 2017 konseptet til å gjelde flere av spisestedene. KUTT Gourmet lager gourmetlunsj av ingredienser som nærmer seg «best-før»-dato. Målet er å redusere matkasting og samtidig tilby studentene et bærekraftig matvalg.

LIKESTILLING

Kvinner og menn skal ha like muligheter til arbeid og påvirkning i SiO. Målsetningen er en så jevn kjønnsfordeling blant ansatte som mulig, både på leder- og medarbeidernivå. Kjønnsnøytrale betingelser ved fastsetting av lønn, fordeling av arbeidsoppgaver og kompetanseheving er sentrale virkemidler, i tillegg til rekruttering. Resultater fra medarbeiderundersøkelser viser at det ikke oppleves å være forskjellsbehandling i SiO.

Kjønnsfordelingen i 2017 var 65 prosent kvinner og 35 prosent menn. Dette er en reduksjon i kvinneandelen på ett prosentpoeng. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage og SiO Helse, med henholdsvis 80 og 88 prosent. Andel mannlige ansatte i SiO Barnehage har økt med tre prosentpoeng fra 2016, og SiO Barnehage er blant de barnehager i Norge som har nådd målet om 20 prosent menn. Det er et mål å utjevne kjønns sammensetningen i de ulike enheter, og dette tas med i vurderingen i rekrutteringsprosessene. Gjennomsnittlig arbeidstid i SiO konsern er 35,8 timer per uke for kvinner og 36,5 timer per uke for menn.

SiOs hovedstyre besto i 2017 av ti medlemmer, 6 kvinner og 4 menn. Styrets leder var kvinne. SiOs ledergruppe består av konsern-/stabsdirektører og direktører for tjenestemrådene, totalt 15 ledere. Av disse er det 6 kvinner og 9 menn.

DISKRIMINERING

Konsernet arbeider aktivt for å fremme diskrimineringslovens formål om å sikre like muligheter og rettigheter og for å hindre diskriminering på grunn av etnisk og nasjonal opprinnelse, religion og livssyn. Det er et stort mangfold i konsernet. SiO skal være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

UTSIKTER

Digitalisering av tjenester og service er helt avgjørende for at SiO skal være attraktiv og relevant for morgendagens studenter. SiO skal bidra til et bedre studentliv ut fra de behov studentene til enhver tid har og på de arenaene studentene befinner seg, og det innebærer en forsterket satsning på innsiktsbasert innovasjon og digitalisering. I 2018 vil utviklingen av digitale helsetjenester være sentralt. Lanseringen av chatboten «Robert» har gitt økt kapasitet og tilgjengelighet på kundeservice, og det arbeides videre med å identifisere flere oppgaver som egner seg for digitalisering og automatisering. Digitalisering og automatisering endrer arbeidsprosessene, og SiO arbeider fortløpende med å utnytte både de kvalitetsmessige og økonomiske gevinstene av dette. Dette innebærer også organisatoriske endringer.

Det er ingen fagskoler tilknyttet SiO i dag, men flere av utdanningsinstitusjonene tilknyttet SiO har også et fagskoletilbud. I forbindelse med evalueringen av tiltakene i «Stortingsmelding 9 (2016–2017) Fagfolk for fremtiden. Fagskoleutdanning», skal regjeringen vurdere om fagskolene bør ha plikt til medlemskap i studentsamskipnaden. SiO avventer avklaring i form av lovendring om fagskolers eventuelle rett/plikt til tilknytning til studentsamskipnader.

Om lag hver tiende Osloboer er student. SiO ønsker å bidra aktivt i by- og campusutvikling i Oslo til beste for fremtidig studentliv og for byen gjennom dette og andre aktuelle prosjekter. Studentsamskipnadens relevans for bedre studentliv i fremtiden avhenger av en god og riktig prioritering i utviklingen av tilbudet. Da er innsikt nødvendig. SiO gjennomfører i 2018 Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (SHoT) 2018 blant alle norske heltidsstudenter under 35 år i samarbeid med Sit, Sammen og Folkehelseinstituttet. Undersøkelsen har bidratt til å sette studenthelse på kartet og ble sist gjennomført i 2014. Nye data vil være viktig underlag både for SiO og andre aktører i arbeidet med forebyggende helse.

SiO har mange og komplekse regulerings- og byggeprosjekter som er planlagt i årene fremover. I 2018 planlegges byggestart i Blindernveien og for nye familieboliger på Kringsjå. SiO ønsker å realisere om lag 2 500 nye studentboliger frem mot 2021 for å imøtekomme behovet for flere studentboliger.

Samskipnadene har en viktig oppgave i å bygge og forvalte studentboliger. Til tross for økte bevilgninger til studentboligbygging de senere årene har det vist seg vanskeligere og mer tidkrevende å realisere prosjektene enn ønsket. Kunnskapsdepartementet har derfor besluttet at det skal gjøres en gjennomgang av hele systemet for forvaltning og tildeling av tilskudd til studentboliger. Departementet oppnevner en arbeidsgruppe med sektorrepresentanter som skal vurdere forhold og behov på studentboligmarkedet og gi råd om tilpasninger og systemendring som kan sikre et godt studentboligtilbud.

Det er også endringer i markedet, med flere nye aktører som bygger utleieboliger rettet mot studenter. Blant eksemplene er Campus G12 i Nydalen og studentboligprosjektet i Bjørvika med 420 boliger rettet mot studenter.

Sterkere bevissthet om klimautfordringer øker krav og forventninger til SiOs miljø- og samfunnsansvar. Et satsningsområde er å utvikle SiOs studentboliger for miljøvennlig energibruk. SiO vil arbeide videre med å realisere Grønn Byggallianses ti anbefalte strakstiltak for å oppnå grønnere eiendomsdrift, rehabilitering og boligbygging på våre studentbyer. Å tilby boliger som er energieffektive, kommer til å bli viktigere i årene fremover, og dette er et viktig skritt i grønn retning. Erfaringene fra massivtreprosjektet på Kringsjå studentby vil også være verdifull i nye byggeprosjekter. SiO ønsker også å bidra til grønn mobilitet, blant annet gjennom å legge bedre til rette for sykling på våre studentbyer.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i morselskapet på er foreslått disponert slik:	127 718 tusen kroner
Avsatt til bunden EK (inntektsført statstilskudd bolig)	41 992 tusen kroner
Overført til vedlikeholdsfond	55 726 tusen kroner
Overført til fond for styrking av Oslo som studentby	30 000 tusen kroner



Oslo, 21. mars 2018

Vetle Bo Saga
Styreleder

Sigrid Mæhle Grimsrud
Styremedlem

Kaja Elisabeth de Ru
Styremedlem

Audun Foy
Styremedlem

Jonas Danielsen Virtanen
Styremedlem

Mike Fürstenberg
Styremedlem

Britt Næsje
Styremedlem

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
Styremedlem

Marianne Brattland
Styremedlem

Marianne Østbye
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Administrerende direktør



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

ÅRSREGNSKAP



2017

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

RESULTATREGNSKAP (1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2017	2016	Note	Note	2017	2016
Driftsinntekter og -kostnader					
94 601	80 093	2	2	208 512	199 494
288 006	289 630	2,5	2,5	316 158	317 026
514 106	485 040			527 390	502 848
148 621	46 844	2	2	141 638	34 096
1 045 334	901 607			1 193 698	1 053 464
Sum driftsinntekter					
19 003	30 147			58 478	74 536
291 349	287 827	3,4	3,4	349 098	346 043
195 539	185 007	6	6	196 485	185 808
9 639	5 697	6	6	9 639	5 697
1 556	-1 236			1 655	-1 250
368 486	304 841			409 548	346 078
885 572	812 283			1 024 903	956 912
Sum driftskostnader					
159 762	89 324			168 795	96 552
Driftsresultat					
Finansinntekter og -kostnader					
24 006	20 438	9	9	18 766	14 338
54 662	55 184	9	9	55 731	56 479
-30 656	-34 746			-36 965	-42 141
Resultat av finansposter					
129 106	54 578			131 830	54 411
Resultat før skattekostnad					
1 388	961	15	15	1 095	116
127 718	53 617	12	12	130 735	54 295
Årets resultat					
Overføringer					
0	0			3 017	678
Avsatt til annen egenkapital / udekket tap					
41 992	41 603	5	5	41 992	41 603
Avsatt til bundet egenkapital (Inntektsført statstilskudd (Inntektsført statstilskudd studentboliger))					
55 726	11 714			55 726	11 714
Avsatt til vedlikeholdsfond					
30 000				30 000	
Fond til styrking av Oslo som studentby					
	300				300
Avsetning Kr. Ottosens fond					
127 718	53 617	12	12	130 735	54 295
Sum overføringer					

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER		SiO Konsern	
31.12.2017	31.12.2016	Note	Note	31.12.2017	31.12.2016
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	0	15		0	0
1 496	2 617	6		1 496	2 617
<u>1 496</u>	<u>2 617</u>			<u>1 496</u>	<u>2 617</u>
Varige driftsmidler					
326 139	326 139	6		522 616	517 388
3 154 221	3 024 424	6		3 175 027	3 045 930
149 743	138 269	6		150 058	138 695
371 605	199 663	7		371 605	199 663
<u>4 001 708</u>	<u>3 688 495</u>			<u>4 219 306</u>	<u>3 901 676</u>
Finansielle anleggsmidler					
104 822	34 822	8		0	0
102 964	167 736	17		0	0
20	20	8		20	20
318	472	4		318	472
339	2 706			339	2 706
<u>208 463</u>	<u>205 756</u>			<u>677</u>	<u>3 198</u>
<u>4 211 667</u>	<u>3 896 868</u>			<u>4 221 479</u>	<u>3 907 491</u>
OMLØPSMIDLER					
1 754	2 134	10		5 920	6 154
14 815	11 987	16		11 845	14 295
23 823	7 922	16		23 075	8 388
201 977	332 423			201 977	332 423
228 437	245 180	11		212 971	222 405
<u>470 806</u>	<u>599 646</u>			<u>455 788</u>	<u>583 665</u>
<u>4 682 473</u>	<u>4 496 514</u>			<u>4 677 267</u>	<u>4 491 156</u>
SUM EIENDELER					

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

BALANSE (1000 kr)

SiO		EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern		
31.12.2017	31.12.2016	Note		Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL						
481 000	439 007		Bundne fond		481 000	439 007
206 629	150 903		Vedlikeholdsfond		206 629	150 903
30 000	0		Fond for styrking av Oslo som studentby		30 000	0
443 238	443 238		Annen egenkapital		420 281	417 264
<u>1 160 867</u>	<u>1 033 148</u>	12	Sum egenkapital	12	<u>1 137 910</u>	<u>1 007 174</u>
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
0	0		Pensjonsforpliktelser	4	1 792	1 550
947 345	988 550	5	Statstilskudd - studentboliger	5	947 345	988 550
23 059	1 987	5	Andre tilskudd - studentboliger	5	23 059	1 987
2 620	1 902	15	Utsatt skatt	15	3 686	3 270
<u>973 024</u>	<u>992 439</u>		Sum avsetning for forpliktelser		<u>975 881</u>	<u>995 357</u>
Langsiktig gjeld						
2 074 900	2 093 493	13,14	Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	2 074 900	2 093 493
99 026	88 215	11	Depositum - studentboliger	11	99 214	88 411
135 670	104 010	13	Annen langsiktig gjeld	13	135 670	104 010
<u>2 309 596</u>	<u>2 285 718</u>		Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 309 784</u>	<u>2 285 914</u>
Kortsiktig gjeld						
104 387	93 156	16	Leverandørgjeld	16	109 694	99 862
670	0	15	Betalbar skatt	15	678	0
17 807	17 244		Skyldige offentlige avgifter		22 159	21 835
116 122	74 809	16	Annen kortsiktig gjeld	16	121 160	81 014
<u>238 986</u>	<u>185 209</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>253 691</u>	<u>202 711</u>
<u>3 521 606</u>	<u>3 463 366</u>		Sum gjeld		<u>3 539 357</u>	<u>3 483 982</u>
<u>4 682 473</u>	<u>4 496 514</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>4 677 267</u>	<u>4 491 156</u>

Oslo, 21. mars 2018

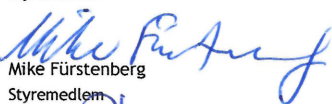
I styret for Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus



Vette Boråaga
Styreleder



Kaja Elisabeth De Ru
Styremedlem



Mike Fürstenberg
Styremedlem



Marianne Bråttland
Styremedlem



Audun Foy
Styremedlem



Britt Unni Næsje
Styremedlem



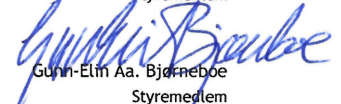
Marianne Østbye
Styremedlem



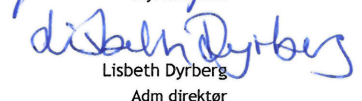
Sigrd Mæhle Grimsrud
Styremedlem



Jonas Danielsen Virtanen
Styremedlem



Gunn-Elm Aa. Bjørneboe
Styremedlem



Lisbeth Dyrberg
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2017	2016		2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
129 106	54 578	Resultat før skatt	131 830	54 411
2 100	0	Nedskrivning langsiktig fordring	2 100	0
-101 731	0	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-101 731	0
205 178	190 704	Av- og nedskrivninger	206 124	191 505
-41 992	-41 603	Periodisert inntektsføring tilskudd	-41 992	-41 603
380	55	Endring varelager	234	601
-2 828	-7 937	Endring kundefordringer	2 450	-6 439
11 231	48 570	Endring leverandørgjeld	9 832	51 393
-2 358	5 446	Endring pensjonsforpliktelse	-2 116	6 165
-8 415	10 927	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-8 628	-11 057
190 670	260 741	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	198 102	244 975
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
126 473	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	126 473	0
-505 812	-440 575	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-511 211	-441 139
0	-54 721	Utbetalinger ved investering i datterselskap	0	-65 128
0	7 266	Overtakelse av virksomhet, netto likviditet	0	12
-5 278	-10 406	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
-384 617	-498 437	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-384 738	-506 255
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
100 000	337 013	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	100 000	337 013
-118 593	-126 722	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-118 593	-126 722
54 240	114 790	Mottatt boligtilskudd	54 240	114 790
300	2 893	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	300	2 893
10 811	2 227	Innbetaling av depositum	10 811	2 227
0	-360	Utbetalinger fra Kr. Ottosens fond	0	-360
46 758	329 841	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	46 758	329 841
-147 189	92 145	Netto endring i kontanter og kontantekv.	-139 879	68 561
577 603	485 458	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	554 827	486 266
577 603	485 458	Justert beholdning kontanter og kontantekv. 1.1	554 827	486 266
430 414	577 603	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	414 948	554 827

Note 1 Regnskapsprinsipper**Generelle regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, og er presentert i samsvar med Kunnskapsdepartementets rapporteringskrav.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet, leieinntekter inntektsføres løpende i leieperioden. Investeringsstilskudd fra staten til bygging av studentboliger er regnskapsført etter bruttometoden for behandling av offentlige investeringsstilskudd iht. NRS 4 Offentlige tilskudd, og inntektsføres over investeringsobjektets økonomiske levetid. Ved dekomponering er byggets gjennomsnittlige levetid lagt til grunn. Øvrige tilskudd inntektsføres i den perioden det er bevilget for.

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

Verdien av fristasjonsytelsene, både i form av direkte tilskudd og i form av naturalytelsener, er resultatført på inntektssiden i regnskapet og spesifisert i note til regnskapet. Verdien av naturalytelsene er resultatført på utgiftssiden og presentert på regnskapslinjen Andre driftskostnader.

Spesifikasjon av størrelsen på fristasjonsarealer og beregning av verdien av naturalytelsener

Fristasjonsytelsene er klassifisert som offentlig tilskudd. Arealer som i henhold til avtale med medlemsinstitusjonene benyttes i studentsamskipnadens virksomhet er klassifisert som fristasjonsarealer. Fristasjonsarealene er oppgitt som bruttoarealer. Vrilearealer og andre fellesarealer som ikke spesifikt er knyttet til studentsamskipnadens studentvelferdsvirksomhet, er ikke regnet som fristasjonsareal. For fristasjonsarealer som vertsinstitusjonen særskilt leier av andre til fordel for studentsamskipnaden og hvor husleie og driftskostnader kan identifiseres, er disse kostnadene benyttet ved beregning av verdien av fristasjonsytelsen. For fristasjonsarealer hvor husleie og andre driftsutgifter ikke kan identifiseres direkte ved en særskilt leiekontrakt til fordel for studentsamskipnaden, er verdien av fristasjonsytelsen beregnet med utgangspunkt i en husleiesats på kr. 1300 pr. m² og driftskostnader på kr. 600 pr. m². Disse satsene er brukt når vedkommende vertsinstitusjon er selvforvaltende eller er med i den statlige husleieordningen.

Resultatoppstillinger knyttet til salg av varer og tjenester til andre enn studenter

Det er utarbeidet resultatoppstillinger for tjenesteområder hvor det benyttes offentlig støtte (fri stasjon, semesteravgift og andre statlige tilskudd) og der omsetningen til andre enn studenter utgjør 5 % eller mer av tjenesteområdets omsetning. Resultatoppstillingene gjelder tjenesteområdene idrett, studentboliger, barnehage, helse og kantine. Elementet andre tjenesteområder viser en samlet resultatoppstilling for øvrige tjenesteområder hvor omsetningen til andre enn studenter utgjør 5% eller mer av tjenesteområdets omsetning. Indirekte kostnader som for eksempel administrasjonskostnader, personalkostnader og kostnader knyttet til andre fellestjenester, er fordelt forholdsmessig basert på den andelen av omsetningen som kan tilskrives andre enn studenter.

Anleggsmidler

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid. Bygg dekomponeres i seks ulike komponenter, og avskrives over den aktuelle komponents forventede økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi når verdifall konstateres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Finansielle omløpsmidler består av markedsbaserte aksje- og rentefond. Disse vurderes til virkelig verdi.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det er ikke bokført utsatt skatt på merverdier i eiendomsaksjeselskaper som driver med, eller skal utvikles til å drive med studentboligutleie som er skattefri virksomhet. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger konsernbidraget tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Pensjon, ytelsesordning

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Pensjon, innskuddsordning

SiO betaler innskudd til en pensjonsforvalter uten ytterligere forpliktelser for virksomheten etter at innskuddet er betalt. Innskuddene kostnadsføres som personalkostnad.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus og selskaper som SiO har bestemmende innflytelse over. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet er én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapene, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill / negativ goodwill. Utsatt skatt på merverdier balanseføres. Merverdier i konsernregnskapet avskrives etter samme prinsipp som de underliggende eiendelene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte modell.

I kontanter og andre kontantekvivalenter inngår også finansielle omløpsmidler som markedsbaserte aksjer og fondsandeler.

Note 2 Særskilt spesifikasjon av driftsinntekter

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	36 880	39 099	65 032	66 495
Semesteravgift	80 776	77 620	80 776	77 620
Offentlige tilskudd til helsetjenester	28 220	26 152	28 220	26 152
Inntektsført statstilskudd studentboliger	41 992	41 603	41 992	41 603
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	90 204	95 398	90 204	95 398
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	9 935	9 758	9 935	9 758
Sum offentlige tilskudd	288 006	289 630	316 159	317 026
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	17 047	11 487	17 047	11 487
Treningsavgifter	69 501	61 815	69 501	61 815
Salgsinntekter kantine og catering	0	0	111 584	117 326
Øvrige salgsinntekter	8 053	6 791	10 381	8 866
Sum salgsinntekter	94 601	80 093	208 512	199 494
Leieinntekter	514 106	485 040	527 390	502 848
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	10 032	8 642	10 032	8 642
Fellestjenester	9 243	14 467	0	0
Driftsstøtte	5 999	5 862	7 536	7 336
Øvrige driftsinntekter	21 616	17 872	22 340	18 119
Gevinst ved salg av anleggsmidler *)	101 731	0	101 731	0
Sum andre driftsinntekter	148 621	46 844	141 638	34 096
Sum driftsinntekter	1 045 334	901 608	1 193 698	1 053 464

*) Gjelder hovedsakelig salg av eiendom i Nedre Ullevål 11

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Lønninger	235 394	229 226	282 240	276 786
Arbeidsgiveravgift	34 854	34 976	41 752	42 123
Pensjonskostnader	14 197	16 798	16 707	18 731
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	6 904	6 827	8 399	8 402
Sum	291 349	287 827	349 098	346 043

Gjennomsnittlig antall årsverk	414	536
Styrehonorar	806	878

Ytelser til daglig leder SiO:	2017	2016
Lønn	1 666	1 614
Pensjonsutgifter	348	356
Annen godtgjørelse	167	115
Sum	2 181	2 085

Administrerende direktør har rett på godtgjørelse tilsvarende 9 måneders lønn dersom hun blitt sagt opp av SiO og oppsigelsen ikke skyldes vesentlig mislighold fra arbeidstakers side.

Godtgjørelse til styremedlemmer i SiO	Samlet godtgjørelse
Styreleder	218
Styremedlemmer valgt av ansatte	123
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	185
Styremedlemmer valgt av studentene	267
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	2
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	10
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	0

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, daglige ledere eller styret.

Kostnadsført revisjonshonorar, alle beløp ekskl mva:	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Lovpålagt revisjon	760	1 194	1 039	1 633
Andre attestasjonstjenester	112	278	161	278
Skatt og avgift	140	568	182	624
Annen bistand	201	51	202	174
Sum	1 213	2 092	1 584	2 709

Note 4 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

SiO er omfattet av kravet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningene i SiO og SiO konsern tilfredsstiller kravene i denne lov.

SiO har i 2015 lukket ytelsesordningen, og alle som per 31.12.2015 var under 60 år ble overført til innskuddspensjonsordningen. SiO følger NRS (regnskapsstandard) om Pensjoner. I ytelsesordningen er estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 599 personer i SiO og 159 personer i SiO Konsern. I ytelseordningen har SiO 46 aktive medlemmer og 34 pensjonister, og i konsernet er det 52 aktive medlemmer og 42 pensjonister. Ytelsene i denne ordningen er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

I innskuddsordningen har SiO 519 aktive medlemmer, i konsernet er det 664 aktive medlemmer. I denne ordningen innbetaler SiO faste %-andeler av de ansattes lønn i ordningen, og har ingen forpliktelse i forhold til fremtidig avkastning på midlene.

SiO har pensjonsforpliktelser utover den generelle ordning som gjelder tidligere ansatte som ikke gikk over til forsikret ordning. Denne finansieres over selskapets drift og er udekket. Ansatte som er omfattet av tariffavtale har også tilbud om AFP.

SiO	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 774	1 885
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 547	1 794
Avkastning på pensjonsmidler	-1 982	-1 904
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	188	2 801
Administrasjonskostnader	945	945
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	2 472	5 520
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-337	-382
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	12 061	12 416
Tilbakebetalte midler afp		-756
Sum	14 197	16 798

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-61 727	-388	-62 115
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	62 097	-	62 097
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	369	-388	-19
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-46	-55	-100
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	324	-443	-119
Ikke resultatførte estimatendringer	442	-5	437
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	765	-447	318

SiO Konsern	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 868	2 032
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 741	2 063
Avkastning på pensjonsmidler	-2 234	-2 145
Overgang til innskuddsordning	3	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	188	-
Administrasjonskostnader	945	1 163
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	56
Netto pensjonskostnad	2 510	3 170
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-372	-422
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	14 569	13 982
Sum	16 707	16 730

	Sikrede forpliktelse	Usikrede forpliktelse	Sum forpliktelse
Beregnete pensjonsforpliktelse	-67 947	-429	-68 375
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	69 124	-	69 124
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	1 178	-429	749
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-46	-60	-106
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	1 132	-489	643
Ikke resultatførte estimatendringer	-2 112	-5	-2 117
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	-980	-494	-1 474
Økonomiske forutsetninger:		2017	2016
Diskonteringsrente		2,30 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering		2,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning		0,40 %	2,50 %
Forventet G-regulering		2,25 %	2,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler		4,00 %	3,60 %
Forventet årlig avgang før 30 år		12,00 %	12,00 %
Forventet årlig avgang etter 30 år		2,00 %	2,00 %

Note 5 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført 01.01.2017	Inntektsført 2017	Rest periodisert tilskudd 31.12.2017
Bygg med stats- eller husbanktilskudd:				
Bjølsen	328 767	102 989	-9 583	216 196
Kringsjø	112 330	50 642	-3 229	58 459
Sogn	100 146	18 315	-2 068	79 763
St. Hanshaugen	97 040	23 125	-3 256	70 659
Vestgrensa	89 631	22 804	-2 485	64 342
Åråsen	88 435	27 000	-3 391	58 044
Carl Berner	83 299	16 984	-2 486	63 829
Kingos gt	78 750	15 584	-2 211	60 954
Lillo	56 650	569	-1 279	54 802
Grünerløkka	73 865	28 322	-2 311	43 232
Schultz gt	60 197	12 095	-1 842	46 260
Ullevål	51 937	26 468	-2 033	23 437
Rodeløkka	40 000	2 249	-875	36 876
Fagerborg	25 250	4 161	-959	20 131
Sofienberg	23 020	11 273	-1 072	10 674
Kongsvinger	21 000	3 568	-603	16 829
Nydalen	20 000	1 859	-392	17 749
Stensberggata	17 000	2 389	-427	14 184
Kansleren	16 400	8 093	-666	7 642
Enerhaugen	10 300	8 265	-418	1 617
Pilestredet	9 657	6 287	-358	3 011
Bjerke	9 200	7 437	-49	1 714
Andre	0	0	0	0
Sum bygg med tilskudd	1 412 874	400 478	-41 992	970 404
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd				
Kringsjø				87 840
St. Hanshaugen				47 280
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	1 412 874	400 478	-41 992	1 058 244

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler avskrives over forventet levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

SiO	Goodwill	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 609	326 139	4 466 121	258 358	199 663	5 255 890
Tilgang				20 720	528 734	549 454
Overført mellom anleggsgrupper			322 062	28 116	-350 178	0
Utrangerte anleggsmidler			-866	-10 773		-11 639
Avgang			-65 036	-2 747	-6 614	-74 397
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	326 139	4 722 281	293 674	371 605	5 719 308
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	2 991	0	1 441 697	120 090	0	1 564 779
Utrangerte anleggsmidler			-866	-7 514		-8 380
Avgang			-40 490	-4 982		-45 472
Årets av- og nedskrivninger	1 121		167 719	36 338		205 178
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	4 112	0	1 568 060	143 932	0	1 716 105
Bokført verdi pr. 31.12.	1 496	326 139	3 154 221	149 743	371 605	4 003 204

Økonomisk levetid	5 år	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	lineær	1,7 - 6,7 %	10 - 33 %

SiO Konsern	Goodwill	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 609	517 388	4 497 681	266 463	199 663	5 486 804
Tilgang		5 228		20 892	528 734	554 854
Overført mellom anleggsgrupper			322 062	28 116	-350 178	0
Utrangerte anleggsmidler			-866	-10 773	0	-11 639
Avgang			-65 036	-2 797	-6 614	-74 447
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	522 616	4 753 841	301 901	371 605	5 955 572
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	2 992	0	1 451 751	127 769	0	1 582 512
Utrangerte anleggsmidler			-866	-7 514		-8 380
Avgang			-40 490	-4 996		-45 486
Årets av- og nedskrivninger	1 121		168 419	36 584		206 124
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	4 113	0	1 578 814	151 843	0	1 734 770
Bokført verdi pr. 31.12.	1 496	522 616	3 175 027	150 058	371 605	4 220 802

Økonomisk levetid	5 år	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	lineær	1,7 - 6,7 %	10 - 33 %

Note 7 Anlegg under utførelse

Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus har som prinsipp å vente med overføring av bygg fra anlegg under utførelse til bygning til prosjektet er 100 % ferdigstilt mht utenomhus, lånekonvertering, tinglysning mv. Avskrivning skjer fra det tidspunkt bygget leies ut.

	Bokført verdi per 31.12.
Kringsjå OMT 8-10 (rehabiliterede studentboliger)	301 567
Kringsjå 2020 (nye studentboliger)	38 351
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	28 490
Pågående administrative prosjekter	3 197
Sum SiO / SiO Konsern	371 605

Note 8 Investering i aksjer og datterselskap

Investering i aksjer er vurdert etter kostmetoden.

Firma, forretningskontor	Anskaffelses tidspunkt	Eier- og stemmeandel	Innbetalt aksjekapital	Bokført verdi 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	1990	100 %	26 000	104 822
Sum			26 000	104 822

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Emisjon	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	23 789	-3 696	70 000	90 093
Sum	23 789	-3 696	70 000	90 093

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt/mottatt konsernbidrag etter skatt
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1991	Oslo	100 %	-935
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	6 107
Artos Eiendom AS, Oslo	2015	Oslo	100 %	2 867
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	-600
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	-372
Sum				7 067

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Egenkapital 01.01.	Årets resultat	Emisjon	Avgitt/mottatt konsernbidrag etter skatt	Egenkapital 31.12.
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1 319	1 688		-935	3 942
Urban Boligutleie AS, Oslo	2 797	3 298	10 000	6 107	9 988
Artos Eiendom AS, Oslo	1 494	2 715		2 867	1 342
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo	6 674	-347		-600	6 927
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	4 863	-372		-372	4 863
Sum	17 148	6 982	10 000	7 067	27 063

Andre aksjer/andeler eid av SiO:	Anskaffelses tidspunkt	Eier- og stemmeandel	Innbetalt aksjekapital	Bokført verdi 31.12.
SIN innkjøpssamarbeid SA	2013	5,6 %	20	20
Sum				20

Sum aksjer SiO Konsern **20**

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

Ulike finansinntekter og finanskostnader er slått sammen i regnskapet på følgende måte:

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	9 310	10 535	4 070	5 369
Annen finansinntekt	14 697	9 903	14 697	677
Sum finansinntekter	24 006	20 438	18 766	6 045
Finanskostnader består av:				
Rentekostnader	52 141	50 349	52 779	51 057
Annen finanskostnad	2 522	4 835	2 952	5 422
Sum finanskostnader	54 662	55 184	55 731	56 479

Note 10 Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Varebeholdning Eiendom	1 219	1 528	1 219	1 528
Resepsjonsvarer Athletica	535	606	535	606
Varelager SiO Mat og Drikke	0	0	4 166	4 020
Sum varelager	1 754	2 134	5 920	6 154

Note 11 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Ansattes skattetreksmidler	9 595	9 790	11 385	11 633
Depositum - studentboliger	99 026	88 215	99 214	88 411
Sum bundne midler	108 621	98 005	110 599	100 044

Note 12 Oppstilling over endringer i egenkapital

SiO	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2016	439 007	150 903		443 238	1 033 148
Årets resultat	41 992	55 726	30 000	0	127 718
Egenkapital 31.12.2017	481 000	206 629	30 000	443 238	1 160 867

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2016	439 007	150 903		417 264	1 007 175
Årets resultat	41 992	55 726	30 000	3 017	130 735
Egenkapital 31.12.2017	481 000	206 629	30 000	420 281	1 137 910

Note 13 Langsiktig gjeld

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner				
Husbanklån	1 351 081	1 437 822	1 351 081	1 437 822
Andre pantelån	723 819	655 671	723 819	655 671
Sum	2 074 900	2 093 493	2 074 900	2 093 493
Herav gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapets slutt	1 382 306	1 475 151	1 382 306	1 475 151

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Annen langsiktig gjeld				
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	135 120	103 460	135 120	103 460
Annen langsiktig gjeld	550	550	550	550
Sum	135 670	104 010	135 670	104 010

Note 14 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser	SiO	SiO Konsern	Tinglyst pant
Driftskreditt på konsernbankkonto	5 000	5 000	
Husbanklån	1 351 081	1 351 081	2 354 465
Andre pantelån	723 819	723 819	1 252 180
Sum Pantegjeld	2 074 900	2 074 900	
Bokført verdi på eiendomsmassen	3 480 360	3 697 643	

Selskapene i konsernet SiO har inngått avtale om flerkontosystem med bankforbindelsen. Avtalen, som har en driftskredittramme på 5 mill, innebærer selvskyldnerkausjon mellom selskapene. Hvert selskap har gitt banken panterett i fordringer og det er gitt tilbakeståelseserklæring. Bygg er stilt som sikkerhet for ansvar overfor banken.

Garantiforpliktelser	SiO	SiO Konsern
UIR Nydalen AS, SiO Athletica	6 139	6 139
DIFA Nydalen AS, SiO Helse	627	627
Nye Broverkstedet AS, Vulkan	5 853	5 853
Holbergsgate 21 AS	5 219	5 219

Note 15 Skatt

SiOs hovedvirksomhet knyttet til studenter og studentvelferd er vurdert til å være skattefri, aktiviteter som ikke er direkte knyttet til studenter, studentvelferd mv. er vurdert som skattepliktig.

SiO har foretatt en gjennomgang av aktivitetene i selskapet og vurdert hvorvidt det foreligger skatteplikt. Vurderingen tar utgangspunkt i samskipnadens formål.

Det er ikke bokført utsatt skatt på merverdier i eiendomsaksjeselskaper som driver med, eller skal utvikles til å drive med studentboligutleie, som er skattefri virksomhet.

Følgende aktiviteter er vurdert å være skattepliktige:

- Driftstjenester for skattepliktige konsernselskaper
- Konsernstab/fellestjenester for skattepliktige konsernselskaper
- Utleie av fast eiendom til skattepliktige konsernselskaper
- Barnehage for andre enn studentbarn
- Trening for andre enn studenter
- Helsetjenester til andre enn studenter

Direkte og indirekte kostnader knyttet til skattepliktige aktiviteter er fradragsført skattemessig. Det er benyttet ulike fordelingsnøkler i fordelingen av kostnader.

	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	13 862	12 434	20 867	19 201
Gevinst & Tapskonto	-2 502		13 256	27
Omløpsmidler	-	27	-32	
Varer				-1 503
Pensjonsforpliktelser	31	47	-1 760	19 697
Netto midlertidige forskjeller	11 391	12 508	32 331	37 422
Underskudd til fremføring		-4 582	-25 600	-37 113
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	11 391	7 926	6 731	309
Utsatt skattefordel 23 % (24 %)	2 620	1 902	1 548	74
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			2 138	3 196
Utsatt skatt i balansen	2 620	1 902	3 686	3 270

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Resultat før skattekostnad	129 106	54 578	131 830	54 411
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-126 947	-50 416	-126 947	-50 416
Resultat skattepliktig virksomhet	2 159	4 162	4 883	3 995

Inntekter fra felleskontrollert virksomhet				
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	1 116	-6 132	5 090	-2 190
Permanente forskjeller	-	-	267	1 778
Grunnlag for årets skattekostnad	3 275	-1 970	10 240	3 583
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-	-	-3 583
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-484	1 970	-7 414	
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	2 791	-	2 826	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	2 791	-	2 826	-

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	670	-	678	-
Sum betalbar skatt	670	-	678	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel	832	1 040	484	43
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-114	-79	-67	73
Skattekostnad	1 388	961	1 095	116

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	129 106	54 578	131 830	54 411
Beregnet skatt 24 % (25 %)	31 237	13 645	31 639	13 603
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 388	961	1 095	116
Differanse	29 849	12 684	30 544	13 487

Differansen består av følgende:

24 % (25 %) av resultat fra skattefri virksomhet	-30 719	-12 605	-30 719	-12 604
24 % (25 %) av permanente forskjeller	-	-	64	445
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-114	-79	-67	73
Endring i utsatt skattefordel som følge av redusert forventning om utnyttning av utsatt skattefordel	-	-	-1 058	-985
Andre forskjeller	984	-	984	-415
Sum forklart differanse	-29 849	-12 684	-30 796	-13 487

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	670	-	678	-
Betalbar skatt i balansen	670	-	678	-

Note 16 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	SiO	
	2017	2016
Langsiktige fordringer	102 964	167 736
Kundefordringer og andre fordringer	14 024	4 398
	116 989	172 135
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	102 964	167 736

Gjeld	SiO	
	2017	2016
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	181	109
Sum konserngjeld	181	109
Herav gjeld som forfaller senere enn fem år	0	0

Note 17 Transaksjoner med nærstående parter**Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:**

Salg til datterselskap	2017	2016
Salg av varer	113	125
Salg av tjenester	9 420	14 552
Husleieinntekter	15 145	11 245
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	5 388	6 194

Kjøp fra datterselskap	2017	2016
Kjøp av varer	235	304
Kjøp av tjenester	0	0
Husleie	0	0

Note 18 Usikre forpliktelser

I henhold til NRS 13 har Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus avsatt for forventede utbetalinger knyttet til usikre forpliktelser. Det foretas avsetning når det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen kommer til oppgjør. Avsetningen er basert på opplysninger som var kjent på tidspunktet for regnskapsavleggelse. Målingen er basert på SiOs vurdering av sannsynlig utfall.

