

# Årsberetning 2023

Studentsamskipnaden SiO



# OM SiO

SiOs mål er å forbedre studenters hverdag ved å tilby skreddersydde tjenester og tilgjengelige velferdstilbud. SiO skal støtte studentenes behov, slik at de kan trives og mestre studentlivet. Med et mer ustabil sikkerhetsbilde, økt klimabekymring og økonomisk dyrtid, blir behovet for slike tilbud stadig viktigere for studentene.

SiO legger vekt på at studentene finner inkluderende sosiale miljøer. Det er positivt at flere studenter er tilbake på campus. Samtidig må vi erkjenne varige endringer etter pandemien. Det å tilby bedre digitale tjenester er viktig for å imøtekomme et mangfold av studenter og studiesteder.

Som samskipnad skiller SiO seg ut ved å tilby tjenester som kanskje ikke ville vært tilgjengelige på samme måte i det åpne markedet. Verdien skapes gjennom tilgjengelighet, rimelige priser og unike tjenester som støtter studentenes mestring og trivsel. I tillegg er SiO engasjert i å legge til rette for et helhetlig og bærekraftig studentmiljø. SiO skal inspirere studenter til å ta bærekraftige valg, både sosialt, økonomisk og miljømessig.

Tilbudet per 31. desember 2023 inkluderer:

- 8718 studentboliger med 10 666 hybelenheter
- 33 kafeer og spisesteder
- Seks SiO Athletica treningscentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud
- Tre helsesentre. Helse- og rådgivningstjenesten tilbyr allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, rådgivning, tannlege, kurs, grupper og selvhjelpsverktøy
- 11 barnehager med kapasitet til 530 barn.
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger

Antall studenter tilknyttet SiO øker og SiO har også utvidet sitt engasjement med flere fagskoler de siste årene. SiO leverte i 2023 tjenester til 76 225 studenter ved utdanningsinstitusjoner i Osloregionen. 27 studiesteder er tilknyttet SiO.

## SiOs hovedstyre 2023

Stine Johannessen – leder  
Eilif Anker Taranrød Tanberg – nestleder  
Elsa Kuvene Skaret  
Kotryna Zubkeviciute  
Eva Strømme Moshuus  
Endre Fagervold  
Siv Anne-Marie Øgren Lindstad  
Arne Benjaminsen  
Håkon Solberg  
Marius Eriksen

## SiOs hovedstyre 2024 og administrerende direktør



Fra venstre:

Styremedlemmer Endre Fagervold, Håkon Solberg, Styreleder Eilif Anker Taranrød Tanberg, styremedlemmer Kotryna Zubkeviciute, Arne Benjaminsen, Marius Eriksen, Siv Anne-Marie Øgren Lindstad, nestleder Andrine Breiner Johansen, styremedlemmer Sander Vestby og Petter Stunner Sæterøy. Helt til høyre, administrerende direktør i SiO, Andreas Eskelund.

## SiOs 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 delene av SiOs virksomhet som er lokalisert på campus. Fristasjonsavtaler mellom SiO og medlemsinstitusjonene er etablert. Studentene ved medlemsinstitusjonene betaler semesteravgift som er med på å finansiere SiOs velferdstilbud og studentdemokratiet.

SiOs tjenesteområder er organisatorisk samlet i tre divisjoner; SiO Studentliv som består av de delvis semesteravgiftfinansierte områdene SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret, SiO Campus som består av SiO Mat og Drikke, SiO Athletica og SiO Barnehage, samt SiO Bolig.

Den juridiske organisasjonsstrukturen avviker noe fra den operative. I morselskapet Studentsamskipnaden SiO ligger konsernadministrasjonen med eiendomsutvikling og -forvaltning samt alle tjenesteområdene unntatt SiO Mat og Drikke AS og aksjeselskapene som forestår SiOs barnehagedrift. I tråd med endringer i Lov om barnehager er det opprettet 11 aksjeselskaper, ett for hver av SiOs barnehager, som har vært operative i hele 2023.

SiO Eierskap AS er SiOs heleide datterselskap som er et holdingselskap for underliggende, heleide aksjeselskap. SiO Eierskap AS har i 2023 eid aksjeselskapene SiO Mat og Drikke AS, 11 barnehage-aksjeselskaper, Urban Boligutleie AS, SiO Studenthus AS, SiO Kvartal 11 AS og Gjerdrums vei 10e AS. Gjerdrums vei ble solgt til og innfusjonert i SiO i september 2023 da eiendommen vil inngå i SiOs studentboligvirksomhet.

## Kundetilfredshet

Det er viktig at studentene kjenner til SiO, og at tjenestetilbudet bidrar til trivsel og mestring i studiehverdagen. SiO måler derfor hvert år hvor fornøyde studentene er med tilbudet. Den overordnede kundetilfredsheten høsten 2022 var på 4,4 på en skala fra 1 til 6, noe som er en økning på 0,1 poeng fra året før. Studentene opplever SiO som viktig for studenter, og som en tilbyder av attraktive tjenester.

Kjennskapen til SiO er stabil, og er, som året før, høyest for trenings- og studentboligtilbudet. Det er spennende at hele 82 prosent har fått med seg at SiO arrangerer eventer og sosiale aktiviteter for studentene. Over halvparten har også fått med seg at SiO har en ny eventkalender for studenter. Studentene assosierer SiO med «hjelpsom», «inkluderende» og «tilgjengelig». «Kreativ» er for første gang inne på topplisten over hva studentene forbinder med SiO.

## Tilknyttede utdanningsinstitusjoner med antall semesteravgiftsbetalende studenter

Universitetet i Oslo	24 245
OsloMet	20 899
Høgskolen Kristiania	8 037
Handelshøgskolen BI	7 123
VID Vitenskapelige høgskole	3 278
PolitiHøgskolen	2 353
Fagskolen Kristiania AS	1 650
Norges Idrettshøgskole	1 479
MF Vitenskapelig høyskole	904
Oslo Nye Høyskole	788
Norges Musikkhøgskole	750
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo	742
Fagskolen Oslo	738
NLA Høgskolen AS (Staffeldtsgate)	731
Kunsthøgskolen i Oslo	611
NOROFF	366
Høgskolen for Ledelse og teologi	254
Steinerhøgskolen	240
Norsk Gestaltinstitutt Høyskole	229
Norsk fagskole for lokomotivførere	206
Fjellhaug Internasjonale høgskole	185
NSKI Høyskole AS	164
Stiftelsen Einar Granum Kunsthøgskole	126
Barratt Due Musikk institutt	64
Centric IT Academy AS	43
Atlantis Medisinske høgskole	12
Høgskolen for dansekunst	12





## ÅRET 2023

Året har vært preget av digital brytningstid for studentlivet. Spranget i digital undervisning som følge av pandemien, er etterfulgt av et teknologisk kvantesprang i anvendelsesmuligheter for kunstig intelligens. KI har nå for alvor gjort sitt inntog i studentliv og arbeidsliv. Dette har vesentlig betydning for samfunnet, studentlivet og SiO som organisasjon, og endringene skjer raskt selv om vi ennå er i en tidlig fase.

Det har også vært et økonomisk anstrengende år med høyere levekostnader og økt bekymring for klima, krig og uro. Ikke alle studenter har hatt samme mulighet som før til å være engasjerte i studentfrivilligheten fordi de må prioritere lønnet arbeid ved siden av studiene. Flere melder om behov for litt mer støtte til mestring, psykisk helse og trivsel. Samtidig har det vært det første hele «normalåret» etter pandemien. Det er gledelig å se aktiviteten på campus og foreningsliv ta seg opp igjen.

SiO har gjennom året arbeidet på flere fronter for å styrke bolig- og helsetilbudet til studentene, lette studenthverdagen, støtte frivilligheten og bidra til trivsel og mestring. Det er også arbeidet for å øke kjennskapen til SiO blant studentene, og for at det samlede tjenestetilbudet bidrar til trivsel og mestring i studiehverdagen.

Arbeidet med å gjøre Oslo til en enda bedre studentby må gjøres i samarbeid med studenter, studiesteder, kommune og næringsliv. Mange av studentenes utfordringer og behov er de samme, uavhengig av studiested. Verdien av å dele kunnskap og diskutere felles tiltak rundt studiemestring, trivsel og trygghet for studentene i Oslo er derfor stor. SiO har gjennom året tatt initiativ til to strategiske møter med kommunen, studentene og de største utdanningsinstitusjonene for å dele innsikt og diskutere tiltak for å løfte Oslo som studentby. Det er også gjennomført fire dialogmøter hvor samtlige studiesteder var invitert sammen med kommunen og studentene. Felles kunnskapsgrunnlag, flere felles initiativ og mer studentinvolvering er temaer det jobbes videre med. SiO har i 2023 opprettet en ny enhet for å styrke samfunns- og myndighetskontakten, og for økt koordinering av samarbeid og oppfølging av lærestedene.

I 2023 ble det også vedtatt av et enstemmig bystyre at Oslo skal få en egen studentmelding.



## Helse og forebygging

Psykisk helse og forebyggende tiltak for å ruste studentene er stadig viktigere tema i studentvelferden. Tilleggsundersøkelsen til Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (SHoT) om psykiske lidelser ble gjennomført i 2023 og viser at mange studenter kan ha en psykisk lidelse. De psykiske lidelsene som er mest utbredt blant studenter, er depresjons- og angstlidelser.

Som en del av innsatsen for å forbedre tilbudet til studentene, lanserte SiO i august en ny inntaksordning og digital søkeprosess til psykisk helse. Ordningen gjør det enklere for studenter å ta kontakt om psykiske utfordringer, samtidig som det gjør det lettere for SiO Psykisk Helse å identifisere og anbefale studentene det riktige hjelpetilbudet, enten det er kurs, grupper eller samtaleterapi. Målet er at studentene skal oppleve effektive og tilgjengelige tjenester og at ventetiden reduseres. Erfaringene så langt er positive, og ventetiden er allerede redusert.

SiO har også styrket det forebyggende arbeidet med kurs, foredrag og sosiale møteplasser i tillegg til digitale tiltak som den populære spørretjenesten «Studenter Spør» og ulike selvhjelpsverktøy. Med en nyopprettet funksjon som studenthelsekoordinator, har SiO gjennomført i alt fire frokostmøter om ulike, helserelaterte tema for studiestedene.

SiO Helse gikk i 2023 over til en ny elektronisk pasientjournal for fastlegene, helsesekretærene og psykisk helse og rådgivning.



## Studentboligtilbudet

Boligmarkedet i Oslo er tøft for studenter. I 2023 har det vært historisk høye leiepriser og færre

tilgjengelige boliger på leiemarkedet i Osloområdet. Dette treffer særlig studentenes sårbare økonomi. Det har jevnt over vært 10-12 prosent flere på venteliste for studentbolig i 2023 enn året før. For første gang på over ti år opprettet SiO i august et midlertidig overnattingstilbud slik at studenter har kunnet komme til Oslo og gå på visninger og delta i semesterstart. Det ble også inngått en hotellavtale med samme formål.

Det å sørge for at enda flere studenter får tilgang på studentboliger er kanskje det viktigste SiO kan gjøre for studentøkonomien. Studentboliger ligger under markedspris og bidrar til å holde prisene nede og gjøre Oslo tilgjengelig som studentby. SiO har nærmere 9000 studentboliger og rundt 2000 studentboliger under utvikling. SiO investerte 900 millioner i byggeprosjekter gjennom året, og har faktisk ikke hatt like mange boliger under utvikling siden 1967:

- På Kringsjø studentby bygges 487 ettromsleiligheter og 96 familieleiligheter. Byggingen startet i 2022 og de første familieboligene sto klare i slutten av 2023.
- I Brenneriveien ved Akerselva bygger SiO 195 ettromsleiligheter og 14 toroms leiligheter. Dette er også den første helt utslippsfrie byggeplassen for studentboliger i Oslo.





- På Nordberg Studentby ved Sogn kommer ca. 460 boliger.
- SiO vedtok også byggestart for 446 studentboliger i tre nye bygg på Nydalen Studentby.
- I 2023 har SiO kjøpt to mål eiendom sentralt ved gågaten i Lillestrøm, og planlegger en ny studentby med inntil 240 studentboliger.

Det er også viktig å holde boligtilbudet relevant og attraktivt. SiO har totalrehabilitert til sammen 324 studentboliger i løpet av året. I mai nyåpnet Enerhaugen Studenthus etter totalrehabilitering, med 160 studentboliger. I juni ferdigstilte SiO rehabiliteringen av 164 hybler på Sogn, som har vært studentboliger siden OL i 1952.

SiO Bolig implementerte en ny og mer brukervennlig vaskeriløsning i oktober. Den nye ordningen gir en enklere løsning med alt i én app og avvikling av vaskerikort. I november lanserte SiO også et nytt boligadministrativt system for å sikre en bedre administrasjon av mange tusen leieforhold og kontrakter.

I 2023 ble det gjennomført flere tiltak for å følge opp avviklingen av depositumsordningen for leietakere. SiO har kontaktet alle nåværende og tidligere leietakere som kan ha krav på forsinkelsesrenter i forbindelse med ordningen. Man besluttet også å utvide fristen for tidligere beboere for å melde krav om forsinkelsesrenter med tre år.

## Frivillighet og karriere

De over 450 studentforeningene i Oslo utgjør et sikkerhetsnett for et levende og inkluderende studentliv i hovedstaden. SiO Foreninger bidrar med kurs, opplæring og støtte til foreningslivet, og gjennom SiOs eventkalender blir også tilbudet synliggjort for flere studenter. Både i vårsemesteret og høstsemesteret ble det gjennomført foreningsdager i regi av SiO Foreninger ved UiO og OsloMet. Med 65 stands og rundt 3000 besøkende på OsloMet, og 115 stands og rundt 5000 besøkende på UiO, er det godt å se at deltakelsen nå er tilbake på samme nivå som før pandemien. Ildsjelprisen, som ble opprettet i 2022, er et virkemiddel for å hedre de som gjør en ekstra innsats for studentforeningen sin og viser et særlig engasjement for foreningslivet. Prisen for Årets Ildsjel 2023 gikk til Tobias Rosenberg-Hansen fra Paramedisinernes Studentforening.

SiO har frem til sommeren 2023 drevet Karrieresenteret ved UiO. I august etablerte UiO et eget tilbud og SiO Karriere startet oppbyggingen av et digitalt kurs- og webinar tilbud. SiO Karrieres tilbud er ment å komplementere lærestedenes egne tilbud til studentene. Tilbudet skal være tilgjengelig for alle studenter.



## Trening

SiO Athletica er fremdeles det SiO-tilbudet som studentene kjenner best og er mest tilfredse med. Tilfredsheten er særlig høy, med en score på 5 på en skala fra 1 til 6 i årets KTI-undersøkelse, og kjennskapen ligger på 4,8. Anbefalingsgraden ligger på over 80 %. Samtidig merker Athletica en svakere medlemsutvikling enn tidligere år, noe som er en ny situasjon etter mange år med vekst. Det er satt i gang flere tiltak for å bøte på dette, både i form av kampanjer og nye produkter.

Trening skal også være inkluderende. SiO Athletica har startet arbeidet for å bli regnbuefyrtårnsertifisert. Det er gitt opplæring for sentrale ansatte i mangfold og inkludering. Det er også åpnet en kjønnsnøytral garderobe på Athletica Domus etter ønske fra medlemmer. Alle, uansett kjønnsidentitet og alder, kan bruke garderoben.

## Mat og møteplasser

Hyggelige serveringssteder er en trivselsfaktor på campus, og det har i 2023 vært en økning i antall kunder siden året før. Kundetilfredsheten ligger også stabilt med en score på 4,4, som er 0,1 poeng over 2022. Samtidig er omsetningen og kundetallet lavere enn før pandemien. Det er gjort flere grep for å gjenopprette lønnsomhet:

- Sammen med UiO skal Frederikkehuset videreutvikles og tilpasses endrede behov. I den forbindelse er Diggbar og KUTT Gourmet ikke planlagt gjenåpnet.
- SiO Mat og Drikke avslutter driften av Union Kringsjø, og lokalene får nytt formål etter 2023.
- Sentralproduksjon på Frederikke spiseri blir avviklet etter årets utgang.
- Deilig Abels hus skal gjenåpne som selvbetjent serveringssted.

SiO Mat og Drikke fortsetter å tilrettelegge for at studenter, studiesteder og andre SiO-virksomheter kan gjennomføre arrangementer og tiltak på serveringsstedene. I eksamensperioden har det vært «Eksamensboost»-kampanje med halv pris på buffeten og kaffe, noe som er svært populært. Mange studenter benytter også muligheten til å lese, eller møte kollokviegruppen i lokalene.



## Barnehagetilbud

SiO Barnehage har høy kvalitet og tilfredse brukere. I Utdanningsdirektoratets foreldreundersøkelse for 2023 har SiO Barnehage økt til 4,7 poeng, mot 4,5 poeng året før. Dette er høyere enn gjennomsnittet i landet, og et viktig evalueringverktøy for barnehagene. Søkningen til SiO Barnehage har også vært god i 2023.

Som følge av endringene i barnehageloven, har hver barnehage siden starten av 2023 vært en egen juridisk enhet. Driftsmodell og de gode studenttilbudene opprettholdes som før, men organisasjonsformen gir administrativt merarbeid.

## Studentbyen og studenthusprosjektet

SiO har i 2023 fortsatt arbeidet med studenthusprosjektet i eiendommen St. Olavs gate 23. Målet er å skape en sosial arena for Oslos studenter på tvers av utdanningsinstitusjoner, bosted, interesser og behov.

Det ble signert finansieringsavtaler med OsloMet, BI og Høyskolen Kristiania, og med aktører i privat næringsliv. Kommunen har gitt støtte til prosjektet både i forrige byrådserklæring og i den nye Hammersborgerklæringen. Studentene selv har forpliktet seg til støtte gjennom semesteravgiften. SiO har også forpliktet seg til finansiering. I 2023 ble studentforeningen for St. Olavsgate 23 – Studentrum – stiftet, og fortsatte arbeidet med å utvikle en driftsorganisasjon, engasjere frivillige studenter og skaffe finansiering fra næringslivet.

Hovedstyret i SiO vedtok i desember å utsette beslutningen om rehabilitering til nyåret, fordi de to kriteriene for igangsetting; finansiering og studentengasjement, ikke var tilstrekkelig oppfylt. SiO og øvrige samarbeidspartnere i styringsgruppen for prosjektet fortsetter arbeidet med å forme veien videre.

«Godt nytt studentår» var også i 2023 tema for semesterstarten og markert med bannere på Karl Johansgate. Faddervaktordningen – i samarbeid med Velferdstinget, UiO, OsloMet, BI, Høyskolen Kristiania og Oslo kommune – var aktive med gatepatroljer og med stand både i Spikersuppa og på Youngstorget. Studentslippet ble gjennomført for åttende år på rad. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom de største lærestedene i Oslo, med økonomisk tilskudd fra Oslo kommune, og med førsteårsstudentene som målgruppe. SiO fortsetter også engasjementet i innovasjonsdistriktene Punkt Oslo og Oslo Science City, og ser store muligheter i koblingen mellom studiestedene, studentene og næringslivet.

## ÅRSREGNSKAPET

SiO-konsernet som helhet har en omsetning på 1.379 millioner kroner, og et negativt årsresultat på 48,1 millioner kroner. Underskuddet forklares av en nedskrivning av eiendomsverdien i aksjeselskapet SiO Studenthus AS. Aksjeselskapet eier eiendommen i St. Olavs gate 23, som ble anskaffet i 2021 for å benyttes som et aktivitetshus for studenter i Oslo. Etter SiOs anskaffelse av eiendommen, har det vært et fall i markedet for næringseiendom i Oslo på nær 12%, hvilket gjør at en nedskrivning på 72 millioner er vurdert å gi en riktig verdifastsettelse i regnskapet.

Omsetningen i SiO (morselskapet) er på 1.144 millioner kroner. Dette er 21% lavere enn i 2022 da Åråsen studenthus ble solgt. Selskapet har et underskudd på 62,8 millioner kroner. Underskuddet skyldes en nedskrivning av aksjene i datterselskapet SiO Eierskap AS på 54 millioner kroner som igjen skyldes at SiO Eierskaps egenkapital har blitt redusert som følge av nedskrivning av aksjene i SiO Studenthus. Videre har SiO nedskrevet en fordring mot SiO Studenthus med 36 millioner. SiOs ordinære virksomhet, eksklusiv påvirkningen fra verdifallet i SiO Studenthus AS, viser et overskudd på 27,5 millioner kroner. I 2022 var overskuddet på 271,3 millioner kroner inklusiv gevinst ved salg av Åråsen studenthus.

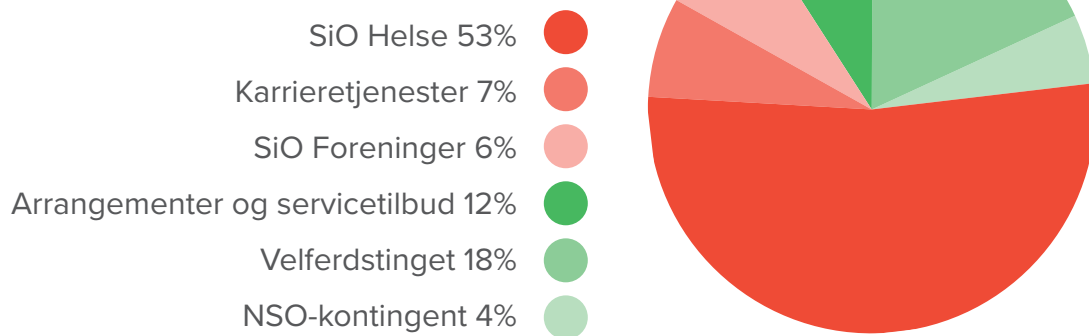
2023 har vært det første året etter pandemien hvor hele tjenestetilbudet har vært operativt hele året. Vi ser imidlertid at studiemønster og antall studenter på campus har fått en varig endring. Det er særlig for SiO Mat og Drikke dette gir seg utslag i færre kunder og lavene omsetning og resultat enn før pandemien.

I 2023 har det vært svært høy aktivitet i planlegging og gjennomføring av nybygg og rehabiliteringer. Den høye investeringstakten gir seg utslag både på SiOs finanskostnader og på balanseverdiene, der bokført verdi av anleggsmidlene har økt med én milliard kroner hvorav anlegg under utførelse står for halvparten av økningen.

Høye prisøkninger på mange av SiOs innsatsfaktorer, har generelt gitt press på SiOs resultater. Med den anstrengte økonomiske situasjon som mange studenter opplever, har SiO så langt det har vært mulig unngått å øke prisene som studenter betaler for SiOs tjenester i samme omfang. Av særskilte kostnader som har påvirket SiOs resultat i 2023 nevnes kostnadsføring av tidligere arbeid med boligadministrativt fagsystem og regnskapsmessig tap ved salg av vaskemaskiner i forbindelse med outsourcing av vaskeritjenester for studenter.

Semesteravgiftsinntektene utgjorde i 2023 totalt 98,6 millioner kroner og ble disponert som vist i figuren nedenfor. Semesteravgiften ble økt fra 600 til 690 kroner høsten 2023 og utgjør 7% av konsernets inntekter.

### Fordeling av semesteravgiften



SiOs egenkapitalsituasjon og soliditet er tilfredsstillende. Med egenkapital i konsernet på 1.673 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 21,7 prosent av totalkapitalen. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2022 var på 1.721 millioner kroner. Strategisk mål for SiO Konsern er en egenkapitalandel mellom 20 og 25 prosent. I et særlovsselskap som SiO, er det ingen eiere av egenkapitalen. All egenkapital vil nyttiggjøres til dagens og fremtidig studentvelferd, både de øremerkede fondene og resten av den frie egenkapitalen.

Totalkapitalen i konsernet er 7,7 milliarder kroner pr 31.12.23 mot 6,7 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av kontanter og fondsandeler var ved utgangen av 2023 på 369 millioner kroner, og likviditetsrisikoen anses som lav.

## RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Konsernet SiO består av et bredt spekter av virksomhetsområder og juridiske enheter med ulike risikofaktorer og kontrollbehov. Dette stiller store krav til risikostyring og internkontroll som også er integrerte deler av styrets arbeid. For å sikre at SiO har et hensiktsmessig og effektivt system for risikohåndtering og internkontroll skal styret gjennomgå konsernets viktigste risikofaktorer minst én gang i året og sørge for at styringsprinsipper, prosesser og systemer blir tilfredsstillende etablert, gjennomført og fulgt opp.

### Virksomhetsstyring og internkontroll

Helhetlig systematikk for internkontroll inkluderer blant annet etterlevelse av selskapets verdigrunnlag og etiske retningslinjer. SiOs styringsmodell gjelder for alle avdelinger og selskap i konsernet og beskriver styringsprinsipper, -prosesser og -dokumenter. Disse gjenfinnes i mer detaljerte beskrivelser i de digitale håndbøkene kvalitetshåndbok, lederhåndbok, personalhåndbok og HMS-håndbok.

Ledere på alle nivåer er ansvarlig for at styringsprinsippene følges. Avvik rapporteres i linjen eller digitalt gjennom SiOs system for varsling av avvik. SiOs hovedstyre går årlig gjennom prinsippene for virksomhetsstyring og internkontroll. Ved alvorlige hendelser som ledelsen opplever krever ekstra

beredskap, iverksettes SiOs faste oppsett for kriseberedskapsledelse med tilhørende beredskapsplaner, og den ordinære styringsstrukturen erstattes da midlertidig.

Styrets og ledelsens behandling av rapporter fra virksomheten er en vesentlig del av internkontrollen. Økonomisk status med avviksforklaring og oppdaterte prognoser samt styrende nøkkeltall legges frem i hvert styremøte og behandles av konsernledelsen månedlig.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmenheten tilgang til informasjon. SiOs redegjørelse for aktsomhetsvurderingene er offentliggjort på sio.no. Utfra en risikobasert tilnærming har vi særlig fokusert på SiOs leverandører, med seriøsitetsbestemmelser og krav om signert egenerklæring for å kvalifisere i en tilbudskonkurranse. Det gjennomføres i tillegg stikkprøvekontroll av at kravene etterleveres hos et representativt utvalg av leverandører. Når det gjelder SiOs egne ansatte er varslingsrutiner og varslingsplakat i tråd med intensjonen i åpenhetsloven. Videre innhentes det en fullstendig oversikt over interesser som styremedlemmer, ledere og andre ansatte som kan forplikte SiO økonomisk, har i foretak SiO direkte eller indirekte har transaksjoner med. SiOs digitale samhandling er en vesentlig del av virksomhetsstyringen og bidrar til kontroll på dokumenthåndtering – både tilgangsstyring og sikring av arkivverdige dokumenter – i tillegg til at arbeidsprosessene effektiviseres. Organisasjonen samhandler elektronisk i Microsoft365, og i Teams-strukturen organiseres tilgangsstyring og samhandling.

Informasjonssikkerhet blir stadig viktigere, og det digitale trusselbildet øker i alvorlighetsgrad. Det er i 2023 gjennomført en modenhetsanalyse, der viktige forbedringsområder er identifisert. Dette gjelder både sentrale prosesser samt rutiner for den enkelte ansattes håndtering av IT-utstyr og elektronisk informasjon. I tillegg har det vært fokus på GDPR-compliance samt opplæring i hvordan ansatte skal håndtere og varsle forsøk på elektronisk svindel. Det er gjennomført større endringsarbeider på mange av SiOs fagsystemer, blant annet boligadministrativt system, journalsystem og FDV-system, og informasjonssikkerhet er håndhevet strengt i denne systemutviklingen.

Bærekraft er en viktig forutsetning for SiOs virksomhetsstyring. For å kartlegge de vesentligste risikoene og mulighetene for SiO, ble det høsten 2023 gjennomført en dobbelt vesentlighetsanalyse. For nærmere beskrivelse se kapittel om bærekraft.

### Risiko og risikoberedskap

SiO gjennomfører årlig risikovurdering innen alle tjenesteområder. Her vurderes risiko i forhold til fire parametere; strategisk måloppnåelse, styring og kontroll, kjerneprosessene i driften og hendelser/kriser. I tillegg gjennomføres en egen risikovurdering knyttet til HMS i tråd med Internkontrollforskriften.

Risikovurderingene benyttes til å identifisere strategiske prioriteringer for de(t) kommende år. I tillegg vurderes vesentlige enkeltrisikoeer og de behov dette gir for beredskap. De risikoer som er av en slik alvorlighetsgrad at de kan påvirke konsernets evne til å levere på formål og strategiske mål, rapporteres halvårlig til styret, med risikoreducerende tiltak og effekt av disse. Risikoområder med lavere alvorlighetsgrad følges opp av leder for det aktuelle området og rapporteres til administrerende direktør.

Til tross for økende gjeldsgrad vurderes SiOs finansielle risiko som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, og 55 % av total gjeld er sikret i fastrenteavtaler. Stigende markedsrenter påvirker likevel SiOs økonomi, særlig i den perioden SiO nå er inne i med høy byggeaktivitet. Høyere rentekostnader er regnet inn i økonomiske langtidsprognoser, og risikoen er håndterbar. Effekten vil være stor i 2024 og 2025 der midlertidig finansiering med byggelån blir nødvendig, men deretter vil resultatene normaliseres.

Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 6,4 milliarder kroner og utgjør 85 % av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til nærmere 14 milliarder kroner. Til tross for at flere lån forfaller i løpet av de nærmeste årene, oppfattes refinansieringsrisikoen som lav. Dette begrunnes med at SiO har høy soliditet med en belåningsgrad i størrelsesorden 23 % av markedsverdien på eiendomsmassen og en forutsigbar kontantstrøm fra driften. Samlet gir dette bankene trygghet for god betalingsevne. Risikoen for manglende kredittilgang anses som lav. SiO har terminsikring på store deler av energikjøpet. Dette har hatt positiv økonomisk effekt for SiO i 2023.

SiOs ambisiøse plan for eiendomsutvikling har medført, og vil fortsatt 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 i tråd med SiOs målsetning. Det er en risiko for egenkapital marginalt under målsatt nivå i de nærmeste årene, men langtidsprognosene viser at egenkapitalandelen deretter vil bedres. Verdien av SiOs anleggsmidler vil bevares godt selv i usikre makroøkonomiske tider, og verdien av investeringsporteføljen vil med nåværende eksponering ha en moderat risiko for betydelig verdifall.

Konsernets kredittsalg utgjør en svært liten del av samlet omsetning. Styret vurderer dermed kredittrisikoen som lav. Likviditet som ikke er plassert i bank, er plassert i lavrisikoinstrumenter som delvis er valutasekret. Gitt denne plasseringen, positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en høy likviditetsgrad, oppfattes likviditetsrisikoen som lav.

Markedsrisiko i SiO er i første rekke knyttet til SiO Bolig, SiO Mat og Drikke og SiO Athletica, og samlet sett vurderes risikoen som moderat. Et omsetningsfall i SiO Mat og Drikke eller SiO Athletica påvirker konsernets resultater, men innvirkningen på likviditet og soliditet er begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad. SiO har imidlertid en solid posisjon i dette markedet, og så lenge nåværende samskipnadsordning består, oppfattes sannsynligheten for vesentlige inntektstap som lav.

Prisøkningen på råvarer og innsatsfaktorer øker den økonomiske risikoen i flere av SiOs tjenesteområder. Det har vært utfordrende å opprettholde lønnsomhet samtidig som kostnadsveksten ikke kan gjenspeiles i tilsvarende prisøkning på tjenestene vi tilbyr studentene. Særlig i lavmarginvirksomheter slik som SiO Mat og Drikke har dette vært tilfellet. Risikoen for underskudd i dette tjenesteområdet er fremdeles høy.

Byggeprosjektene påvirkes også av inflasjonen, men SiO opplever god tilgang på entreprenører og andre leverandører med håndterbare priser. SiO Studenthus innvirker på SiOs økonomiske risiko, men videre byggearbeider vil ikke bli igangsatt før man har sikre finansieringskilder til utbygging og drift.



Digitalisering av arbeidsprosesser og kundedialog innebærer nye risikoelementer. Som et ledd i SiOs arbeid med å øke konsernets modenhet innen informasjonssikkerhet, prioriteres kontroll av systemløsninger og arbeidsprosesser knyttet til bruk av systemene.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og ledende ansatte for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



## BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise uttrykk for resultatet i 2023 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 2023

Det er ikke kjente forhold utover det som fremgår av årsregnskapet, som har betydning for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling.

## ARBEIDSMILJØ

SiO konsern hadde ved årets slutt 866 ansatte. Dette er 75 færre enn året før. Av disse er 432 deltidsansatte. Dette er stort sett instruktører, PT'er, vikarer og studenter som jobber i lavere stillingsprosenter. Totalt ble det utført 515 årsverk. Dette er 41 færre enn i 2022.

Sykefraværet var på 7,1 prosent i 2023. Dette er 1,9 prosentpoeng lavere enn i 2022. Fravær i arbeidsgiverperioden er 2,5 prosent. Dette er 0,5 prosentpoeng lavere i 2023 enn 2022. Fravær utover arbeidsgiverperioden 4,6 prosent. Dette er 1,4 prosentpoeng lavere enn i 2022. Fravær utover 8 uker utgjør 3,3 prosent. Dette er 46 prosent av det totale sykefraværet.

Sykefraværet varierer i organisasjonen. Det høyeste fraværet er i SiO Barnehage, SiO Helse og SiO Mat og Drikke. Da disse områdene omfatter en betydelig andel av de ansatte i SiO, gjenspeiles dette i det totale sykefraværet. I SiO Barnehage har fraværet vært betydelig høyere gjennom og etter pandemien enn tidligere år. I 2023 var fraværet 10,3 prosent mot 14,3 prosent i 2022. Fraværet skyldes i stor grad smittesituasjonen, og det er mye muskel- og skjelettplager blant medarbeidere. I SiO Mat og Drikke er fraværet 6,9 prosent, som er en nedgang fra 9,3 prosent i 2022. I SiO Helse var fraværet 7,7 prosent mot 10,0 prosent i 2022. I øvrige områder er sykefraværet fra 1,6-5,7 prosent.

Det er i løpet av 2023 rapportert åtte skader blant ansatte. En av disse medførte fravær. Det er meldt inn fire varslingsaker. Disse er håndtert og ferdigbehandlet i henhold til SiOs rutine for oppfølging av varslingsaker. Det ble i 2023 gjennomført en arbeidsmiljøundersøkelse med 85 prosent svar. Det ble i tillegg gjennomført en egen undersøkelse for deltidsansatte i lav stillingsprosent. Resultatene var gjennomgående gode for begge undersøkelsene. Ansattes arbeidsliv er identifisert som ett av 9 temaer i SiOs doble vesentlighetsanalyse.

SiO har ni arbeidstakerorganisasjoner og elleve tariffavtaler i konsernet. Samarbeidet med de ansatte og deres representanter er godt. Det har vært omfattende dialog og en rekke drøftemøter med tillitsvalgte. Det har vært gjennomført fire møter i SiOs arbeidsmiljøutvalg.

## YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

SiOs strategi 2020-2025 slår fast at bærekraftig utvikling som følger FNs bærekraftsmål er en hovedføring, og at vi i løpet av perioden skal ta en tydelig, nasjonal posisjon som pådriver for miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig studentliv. Studenter representerer fremtiden og stiller høye krav til at SiO inntar en ansvarlig rolle, og er pådriver for bærekraftarbeidet i samarbeid med studenter og utdanningsinstitusjoner. SiOs styre vedtok høsten 2021 bærekraftambisjonen for SiO.

Bærekraftsambisjonen til SiO innebærer at SiO skal

- utgjøre et viktig bidrag til å stoppe klimaendringene og påvirke studentene til bærekraftige valg
- gjennom sitt tjenestetilbud oppfattes som en aktør som muliggjør et økonomisk bærekraftig studentliv med lavprisalternativer og delingsløsninger
- etablere infrastruktur mot ensomhet gjennom gode, sosiale møteplasser og nettverk

I løpet av 2023 ble hele SiO sertifisert som Miljøfyrtårn. Hele 33 sertifikater ble godkjent uten avvik. SiO er sertifisert etter følgende kategorier; felleskriterier, legekontor, tannlege, idrettsanlegg, bassengbad og badeanlegg, restaurant, barnehage og eiendom. SiO signerte i juni 2023 samarbeidsavtale med Oslo Kommunes Næring for klima. Gjennom denne avtalen forplikter SiO seg til å arbeide for at Oslo Kommune skal nå sine klimamål.

I løpet av prosessen med Miljøfyrtårn-sertifiseringen ble det tydelig at SiO hadde behov for ytterligere innsikt rundt sitt bærekraftsståsted. Det ble derfor besluttet å utarbeide en Dobbelt vesentlighetsanalyse. Dobbelt vesentlighetsanalysen er utført i tråd med EUs rapporteringsstandard for bærekraft, ESRS1, ESRS E1 og E5, ESRS S1, S2 og S4 samt ESRS G1.

Arbeidet med dobbelt vesentlighetsanalyse har blitt gjennomført med bred interessent-involvering og er forankret i SiOs toppledelse. Resultatene av analysen var at følgende ni temaer anses som SiOs mest vesentlige områder knyttet til bærekraft:

### UTVALGTE VESENTLIGE TEMA

### TILPASSET FOR SIO



De utvalgte vesentlige temaene oppført nedenfor er den endelige oversikten over tema som er definert som vesentlige for SiO. I forhold til den foregående prioriterte listen, ser vi at ikke-vesentlige tema har blitt fjernet, noen tema har blitt slått sammen og andre har blitt delt opp, for å kunne treffe mer presis i beskrivelsen av vesentlige tema relevant for SiO. Merk at disse temaene ble vurdert til å være vesentlige på tidspunktet da analysen ble gjennomført, og at dette kan endre seg dersom det skjer endringer enten eksternt eller internt. Temaene bør derfor vurderes regelmessig.



## KLIMAREGNSKAP SIO 2022\*

I 2023 etablerte SiO et fullverdig klimagassregnskap basert på GHG-protokollen, for scope 1, 2 og 3. Regnskapet er utarbeidet basert på faktiske forbrukstall for 2022. Regnskapet viser at Scope 3 og særlig materialbruk knyttet til rehabilitering og nybygg er det som påvirker SiOs klimagassutslipp mest.

Utslippskilde	Tonn CO2e
<b>Scope 1</b>	<b>188,3</b>
Drivstofforbruk biler og kjøretøy	1,0
Energiforbruk	7,2
Ukontrollerte utslipp studentboliger	180,2
<b>Scope 2</b>	<b>927,6</b>
Elektrisitetsforbruk	818,4
Fjernvarmeforbruk	108,9
Fjernkjøling	0,2
Elektrisitetsforbruk elbiler	0,1
<b>Scope 3</b>	<b>8447,7</b>
Innkjøpte varer og tjenester	
Entreprenørs energiforbruk**	567,0
Innkjøp tjenester drift og vedlikehold	342,9
Innkjøp mat og drikke	1460,3
Innkjøp møbler, interiør, IKT og andre varer	1361,5
Innkjøp rådgivningstjenester og IT-støtte	239,6
Anleggsmidler	
Materialbruk rehabilitering og nybygg**	3317,4
Drivstoff- og energirelaterte aktiviteter	15,8
Oppstrøms transport og distribusjon	0,5
Avfall fra virksomhetens operasjoner	
Avfall rehabilitering og nybygg studentboliger**	235,9
Avfall drift studentboliger	126,9
Avfall andre SiO enheter	40,2
Tjenestereiser	11,1
Ansattes reise til og fra jobb	104,4
Leide lokaler og utstyr ***	
Elektrisitetsforbruk datasenter	505,6
Elforbruk fristasjonsarealer og leide lokaler	75,5
Fjernvarmeforbruk fristasjonsarealer og leide lokaler	21,2
Fjernkjøling fristasjonsarealer og leide lokaler	7,3
Bruk av solgte varer****	1,6
Avfallshåndtering av solgte varer****	12,9
<b>Sum klimautslipp</b>	<b>9 563,7</b>

\* Klimaregnskapet er etablert i henhold til GHG-Protokollens lokasjonsbaserte metode. Ved bruk av markedsbasert metode er de totale utslippene 27 698,7 tCO2e. Det er benyttet primærdata der det har vært tilgjengelig, ellers er benyttet finansielle data. Utslippsfaktorer er hentet fra Miljøfyrtårn/Asplan Viak, Rice, DFØ, Defra og LCA-rapporter.

\*\* Entreprenørens utslippstall er hentet fra LCA-rapporter utarbeidet av tredjeparter. Noen rapporter er mangelfulle.

\*\*\* Kategorien omfatter lokaler som SIO benytter, men som eies av andre.

\*\*\*\* Kategoriene omfatter bruk av sportsartikler som selges i treningsstudioene.

## MANGFOLD OG INKLUDERING

Mangfold og inkludering er en viktig del av bærekraftsarbeidet i SiO, og en del av vårt samfunnsansvar. I SiOs dobbelt vesentlighetsanalyse er mangfold og inkludering identifisert som ett av ni temaer. For å tiltrekke oss og beholde våre medarbeidere, skal vi skape et arbeidsmiljø hvor alle får realisere sitt potensial. Hver enkelt medarbeider skal føle seg ivaretatt og oppleve at de har like muligheter. For å bedre kjønnsbalansen og mangfold, fremheves dette budskapet gjennom tekst- og bildebruk i rekrutteringene og gjennom å vise fram gode rollemodeller.

Å sørge for at SiO er en arbeidsplass der alle føler seg velkomne uavhengig av seksuell legning og kjønnsidentitet, er et annet viktig mål for oss. Derfor er det naturlig å sette fokus på dette i forbindelse med arrangementet Pride som feires i juni hvert år. Vi tar hensyn til religiøse matregler i sosiale sammenhenger og utviser fleksibilitet ved ønske om fri på religiøse helligdager. Vi har retningslinjer for individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidstid, samt for ansatte som behøver særskilt tilpasning. Vår årlige medarbeiderundersøkelse inneholder spørsmål om hvorvidt ansatte føler de kan være seg selv fullt og helt på jobb. Vi har høy score på spørsmål om psykologisk trygghet.

SiO jobber aktivt, målrettet og planmessig for å skape mer likestilling og hindre diskriminering på arbeidsplassen. Det er iverksatt tiltak og jobbes forebyggende for økt likestilling. Som en del av dette arbeidet, kartlegges omfanget av ufrivillig deltid blant kvinner og menn. I 2023 igangsatte Athletica kurs og opplæring i Regnbue-sertifisering. Sertifiseringen forventes gjennomført i første kvartal 2024.

Alle 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. Det er i 2023 gjennomført en kartlegging av lønnsnivået for de ulike stillingskategorier i SiO fordelt på kjønn. Denne viste at det er det er tilnærmet lik avlønning mellom kjønnene i samme stillinger.

Kjønnsfordelingen i 2023 var 70 prosent kvinner og 30 prosent menn, 604 kvinner, 259 menn og 3 ikke binære. Dette er omtrent samme kjønnsfordeling som tidligere år. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage, SiO Bolig, SiO Mat og Drikke og SiO Helse. Det er et mål å utjevne kjønns sammensetningen i enkelte enheter, og dette tas med i rekrutteringsprosessene. Kvinner ansatt i SiO tok ut gjennomsnittlig 27 uker foreldrepermisjon og menn 9,5 uker (av de som var i permisjon).

SiOs hovedstyre besto i 2023 av 10 medlemmer, 5 kvinner og 5 menn. Styrets leder var kvinne. I konsernledelsen har det vært 2 kvinner og 6 menn. Administrerende direktør er mann.

## UTSIKTER

I 2024 skal SiO utvikle en ny foretaksstrategi for å stake ut kursen frem mot 2030. Det er flere områder som skal adresseres. SiO har høye ambisjoner om å fortsette å forbedre studenters hverdag. Det handler om å gi mulighet for et godt sted å bo til en pris studenten kan betale, tilgang til helse- og rådgivingstjenester, attraktive karrieretjenester og kulturtilbud, og et rikt, sosialt nettverk med andre studenter. SiO har også høye ambisjoner for et bærekraftig studentliv og et bærekraftig SiO, og hvordan vi i større grad kan bidra til økonomisk, sosial og klimamessig bærekraft i studentlivet, vil gjennomsyre den nye strategien. Involvering av studentene i utviklingen av SiOs tilbud vil stå sentralt.

Tilliten til SiO avhenger av å tilby fysiske og digitale kvalitetstjenester som møter morgendagens ønsker. Studentboliger vil forbli en bærebjelke i tilbudet, og porteføljeutviklingen krever en tydelig strategi. For å sikre enda flere og rimeligere boliger, trenger SiO også drahjelp av staten og kommunen. SiO er avhengig av tilskudd fra staten for å kunne bygge rimelig og av kommunen for å få tilgang på egnede tomter.

Oslo har fremdeles uforløst potensial som student- og kunnskapsby. Den teknologiske og økonomiske brytningstiden etter pandemiårene representerer både utfordringer og muligheter. SiO mener at Oslo kan bli Nordens aller beste studentby hvis politikerne, lærestedene, studentene og SiO samarbeider om konkrete grep for å gjøre byen tilgjengelig for studentene fysisk og digitalt. SiO ønsker å etablere en tettere relasjon med studentene, utdanningsinstitusjonene, innovasjonsdistriktene og kommunen for å realisere potensialet. Det oppleves at interessen er gjensidig fra våre samarbeidspartnere. I Lillestrøm arbeider kommunen med en egen studentstrategi, og er en viktig støttespiller i realiseringen av et styrket studentboligtilbud i kommunen.

Studenthusprosjektet i St. Olavsgate gir nye muligheter for møteplass på tvers, samspill med næringsliv og inkludering av Oslostudentene i utviklingen av byen. Et viktig mål i 2024 blir å redefinere veien videre på bakgrunn av studentenes ønsker og de erfaringene som er gjort i prosjektårene.

Krig og inflasjon vil fortsette å påvirke den økonomiske situasjonen til utdanningssektoren og SiO, og begrense handlingsrommet. Samtidig har SiO fremdeles en robust økonomi, som gir mulighet til å tilpasse seg endringene fremover.



## ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i SiO (morselskapet) er et underskudd på 62,8 millioner kroner.

Årets underskudd i morselskapet er foreslått inndeckt gjennom:

Overført fra bunden egenkapital (reduisert forpliktelse statstilskudd) 10 911 tusen kroner  
Overført fra annen egenkapital 51 884 tusen kroner

Oslo, 20. mars 2024

Eilif Anker Taranrød Tanberg

*Styreleder*

Andrine Breiner Johansen

*Nestleder*

Sander Vestby

*Styremedlem*

Kotryna Zubkeviciute

*Styremedlem*

Petter Stunner Sæterøy

*Styremedlem*

Endre Fagervold

*Styremedlem*

Siv Anne-Marie Øgren Lindstad

*Styremedlem*

Arne Benjaminsen

*Styremedlem*

Håkon Solberg

*Styremedlem*

Marius Eriksen

*Styremedlem*

Andreas Berggren Eskelund

*Administrerende direktør*

