

ÅRSREDOVISNING 20

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Innehåller SGS Studentbostäders
Hållbarhetsredovisning.

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Nyinflyttad student i Östra Källtorp
FOTO Lisa Forsell & Lisa Barryd

SGS Studentbostäder
Kaserntorget 11
411 18 Göteborg
Telefon 031-333 63 00

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder
org.nr 857200-6438
www.sgs.se



Östra Källtorp – 123 nya hem för våra studenter färdigställdes hösten 2020.

INNEHÅLL

VD	4–5
Verksamheten 2020	6–23
Bostäder i förvaltning	16–17
Hållbarhetsredovisning	25–32
Förvaltningsberättelse	34–35
Flerårsöversikt	36
Resultaträkning	37
Balansräkning	38–39
Kassaflödesanalys	40
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	41–53
Påskrifter	54
Revisionsberättelse	55–56
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2020	57

8 000 HEM

– en milstolpe

2020 blev ett annorlunda och märkligt år med anledning av pandemin. Vi har som så många andra fått anpassa vår verksamhet för såväl våra kunder som för våra medarbetare. Trots det har vi ändå haft ett positivt och händelserikt år.

TYDLIGT FOKUS PÅ FLER STUDENTBOSTÄDER

I oktober var det inflyttning i vårt senaste nybyggnadsprojekt Östra Kålltorp med 123 nya hem, vi passerade då en milstolpe med 8000 bostäder när vi räckte över nyckeln till läkarstuderande Fredrik Isaksson.

Vi har ett fortsatt tydligt fokus på att utveckla nya fastighetsprojekt och de närmaste fem åren har vi ca 550 lägenheter i produktion med en riktig topp under 2022.

Närmast på tur för inflyttning är Tillgången i Olofshöjd som är ett förtätningsprojekt med 101 nya lägenheter. Projektet ingår i stadens jubileumssatsning Bostad 2021 och ska vara inflyttningsklart i december i 2021. Vi har också Sven Brolids väg under produktion med hela 327 nya studentbostäder med inflyttning 2022 samt Birgers Park med 120 lägenheter med inflyttning hösten 2023.

Varje ny studentbostad är ett viktigt och välkommet tillskott för stadens högskolestudenter och för utvecklingen av studentstaden Göteborg. "Hem för bättre studietid" – vår vision. Ingen student ska behöva avstå sin studieplats för att det inte finns någon bostad.

SÅ VILL STUDENTER BO

SGS följer studenternas önskemål om hur de vill bo och hur olika trender avlöser varandra.

SGS ser alltid utifrån studenternas bästa. För att kunna skapa smarta och innovativa bostadslösningar är det viktigt för oss att ha en bra förståelse för vad nuvarande och framtida studenter efterfrågar i sina boenden. För att ta reda på studenternas behov, önskemål och drömmar kring framtidens boende vände vi oss till studentdrivna Handels Consulting som hjälpte oss att genomföra en omfattande undersökning bland studenter vid Göteborgs högre lärosäten och gymnasielever i regionen.

Undersökningen visade att det geografiska läget är viktigt för både nuvarande och framtida studenter, de vill gärna bo nära läromiljöerna. Nuvarande studenter föredrar att bo i egen lägenhet medan de framtida är mer positivt inställda till både kollektiv och studentkorridorer. För studenterna är kollektiv-

boende en billigare boendeform än att hyra en egen lägenhet och många uppskattar det sociala umgänget. Gemensamt för de båda grupperna är att man ser ett stort mervärde i att det finns gemensamma utrymmen och utemiljö där man kan umgås.

Det är lärorikt att tillfråga både de som bor hos oss nu och de som kommer att bo hos oss i framtiden. Det ger en samlad bild om hur vi ska utveckla vårt befintliga bestånd och hur vi ska planera för tillkommande bostäder.

BREDBAND OCH IT

För studenterna är ett driftsäkert bredband något av en livlina. Både för att bedriva sina studier men också särskilt nu under rådande pandemi för att bibehålla sociala kontakter när fysiska möten har begränsats. Vi levererar bredband i egen regi med en kapacitet på 1 gigabit till alla våra studenter. Vi var osäkra på om vi skulle råka ut för överbelastning eller andra driftproblem med flera hemmastuderande. Med facit i hand så har kapaciteten räckt till så pass väl att vi bidrar med servicekapacitet från vårt datanät till förfogande för Folding@home, ett av världens kraftfullaste nätverk för distribuerade beräkningar för bland annat forskning rörande Covid-19.

Vi har också infört eduroam, ett samarbete mellan högskolor och universitet världen över för att underlätta nyttjandet av varandras trådlösa nätverk, i de flesta av SGS gemensamhetslokaler såsom studierum, kök och gym.

SGS har också bytt till en kortare domänadress www.sgs.se.

NY ORGANISATION

Ett större fastighetsbestånd ställer också nya krav på vår verksamhet och har resulterat i en ny organisation som infördes under hösten. Tidigare hade vi en avdelning som ansvarade både för nyproduktion och förvaltning. Med 8000 lägenheter fanns det ett behov att renodla verksamheten och dela upp den på två avdelningar. Det innebär att ca 35 medarbetare är dedikerade åt fastighetsförvaltning och förmedling av våra hem medan fem medarbetare helt och hållet ansvarar för fastighetsutveckling med nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.

EKONOMI

Övergripande för vår verksamhet är att vi ska ha en stabil ekonomi som klarar av att både förvalta, bygga nytt och förvärva fastigheter för att kunna tillföra fler hem till stadens studenter till en rimlig hyresnivå. Det är viktigt att stiftelsen har ett starkt kassaflöde och god kreditvärdighet vilket är bra för förtroendet gentemot banker och finansinstitut.

Vår värdering per årsskiftet visade att vårt bestånd är värt cirka 6,0 Mdr kronor. Detta skapar en bra förutsättning att finansiera våra projekt till fördelaktiga villkor. Årets resultat blev 14,5 Mkr.

STRATEGISKA MÅL 2021 – 2025

Styrelsen fattade under hösten beslut om nya strategiska mål för perioden 2021–2025 där innovation, digitalisering och hållbarhet ska beaktas utifrån de tre perspektiven ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Det ger oss mycket nytt och spännande att se fram emot till nytta för såväl våra studenter, medarbetare, vår verksamhet samt vår ekonomi.

STORT TACK

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka alla våra studenter, medarbetare, styrelsen, samarbetspartners och representanter från Göteborgs Stad. 2020 blev som alla vet ett mycket turbulent och omskakande år, men ur SGS perspektiv även ett år fyllt av positiva händelser. Inte minst för att det visade sig att vi tillsammans kan vara flexibla och nytänkande när vår omvärld förändras. Det gör att vi med tillförsikt ser fram emot 2021 och de närmaste kommande åren.

Göteborg i mars 2021



Magnus Paulsson, VD



Magnus besöker Sven Brolid, vårt största nybyggnadsprojekt, 327 studentlägenheter med inflyttning 2022.

VERKSAMHETEN 2020

En del i våra strategiska mål för 2016–2020 under verksamhetsperspektivet "kund" är att skapa mervärden för våra studenter. Vi ska inte bara tillhandahålla ändamålsenliga bostäder, utan vi ska – i enlighet med vår vision – skapa "hem för bättre studietid".

ORGANISATIONSFÖRÄNDRING

2020 är det år i SGS historia vi haft flest antal bostäder i produktion samtidigt. För att kunna bli ännu bättre på det vi gör och för att mer fokuserat kunna ägna oss åt att skapa hem för bättre studietid, genomförde vi under året en omorganisation. Nu har vi en renodlad avdelning för fastighetsutveckling som ansvarar för större ombyggnationer och underhållsprojekt samt all nyproduktion. Avdelningen för fastighetsförvaltning ansvarar för den dagliga driften av våra fastigheter, uthyrningen av våra bostäder samt den dagliga kontakten med våra studenter. Det känns spännande och roligt att vi får utveckla vårt arbetssätt!

OMBYGGNINGER FÖR FRAMTIDEN

En stor del av SGS fastighetsbestånd består av byggnader byggda på 60-talet. Då vårt syfte är att förse stadens studenter med ändamålsenliga, attraktiva och hållbara hem i många år framöver, står vi därför inför omfattande ombyggnationer. Rosendal är ett av våra områden som under flera års tid kommer att vara under ombyggnation. Systematiskt kommer området, huskropp för huskropp, att gås igenom för att möta studenternas krav på ett modernt och hållbart boende. Ombyggnationerna föregås av en evakueringsprocess där befintliga boende under byggtiden evakueras till annan bostad. Då varje enskild hyresgästs önskemål om den tillfälliga bostadens

beskaffenhet tas hänsyn till, är detta en tidskrävande men mycket essentiell del av ombyggnadsfasen. Ombyggnationen och evakueringen innebär ett uppbrott från ens trygga punkt – hemmet. Ett tätt samarbete mellan avdelningen för fastighetsutveckling, våra kundcenter samt en god dialog med studenterna är grunden för nöjda hyresgäster.

8 000 HEM

I och med inflyttningen på Östra Kålltorp uppnådde vi 8000 hem. Det är otroligt viktigt för stadens studenter. Inflyttningen var inte bara en milstolpe för oss, utan också en glädjens dag för 123 nya studenter som fick nycklarna till sitt nya hem. Att få flytta in i sin första egna bostad är ett steg in i vuxenlivet och en speciell känsla som vi alla kan relatera till. Att då dessutom få flytta in i en bostad som ingen annan någonsin har bott i är en extra speciell känsla. Allt är nytt och doften av målarfärg kan nästan förnimmas. Att se studenternas förväntan och glädje på en inflyttningsdag är givande och meningsfullt för en SGS-medarbetare.

HYRESJUSTERING 2020

SGS Studentbostäder och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige kom överens om att hyresjusteringen för 2020 innebär att bostadshyrorna höjs med 1,98% från och med den 1 januari. De bostäder som vi blockförhyr av andra fastighetsägare får motsvarande höjning av bostadshyrorna. Avgifterna för IT, kabel-tv och parkeringsplatser är oförändrad. Hyresnivåerna i de övriga 1000 bostäder som vi hyr in från andra fastighetsägare följer det resultat som uppnått för varje enskild fastighet mellan ägaren och hyresgästföreningen.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet bestod i att hyra ut möblerade rum och lägenheter på Utlandagatan och Gibraltargatan i Göteborg till bland annat utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. Främst har gästerna bestått av internationella besökare till Göteborgs Universitet och Chalmers. Under pandemin minskade efterfrågan på denna typ av boende avsevärt och vi valde därför att under året avveckla denna verksamhet.

BOSTADSFÖRMEDLINGEN

Anna Christensson började sin tjänst på SGS Veckobostäder 2005. Under 2020 avvecklades Veckobostäders verksamhet, vilket innebar att alla rum och lägenheter övergick till att bli studentbostäder. Detta resulterade i att hon fick chansen att gå vidare inom SGS som Områdeschef för Bostadsförmedlingen.

I rollen som områdeschef ansvarar Anna för uthyrningen av över 8000 studentbostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Uthyrningsprocessen sker helt digitalt och är den första kontakten med SGS för studenterna, svenska som utländska, och som ofta flyttar till sitt allra första egna hem. Det blir därför extra viktigt att göra ett gott första intryck – och sedan behålla den kvaliteten i kontakten och upplevelsen mellan boende och SGS.



ANNA CHRISTENSSON

Områdeschef Bostadsförmedlingen

Coronapandemin har utsatt oss alla för stora prövningar, men också visat att SGS ligger långt framme i digitaliseringsprocessen. Vi har under året valt att enbart ha digitala visningar, med foton och film, inför inflyttning till Östra Kålltorp och Hökegårdsgatan. Även om den snabba omställningen till digitala visningar berodde på pandemin så kommer vi fortsätta att använda oss av dessa digitala verktyg – och förhoppningsvis utveckla dem – även efter att verksamheten och livet generellt återgått till det normala.



Hökegårdsgatan

FASTIGHETSUTVECKLING

Ny- och ombyggnadsprojekt

ÖSTRA KÅLLTORP

I Östra Göteborg, med närhet till ett av Göteborgs största friluftsområden, har vi byggt 123 studentbostäder som färdigställdes under hösten. Bostäderna är byggda för att möta investeringsstödets energibonuskrav om en energianvändning motsvarande högst 56 % av vad som krävs enligt Boverkets byggregler. Den främsta energibesparingen görs genom att använda bergvärme vars värmepumpar drivs av solceller på taket. Även val av fönster, isolering och ventilation bidrar till energieffektiviseringen. De energibesparande investeringar som vi gjort i fastigheten går att räkna hem tack vare energibonusen. Den totala investeringen uppgår till 125 Mkr efter avdrag för investeringsstöd om 37,3 Mkr.

SVEN BROLIDS VÄG

Vårt för närvarande största nybyggnadsprojekt av studentbostäder är snart halvvägs. De 327 lägenheterna på Sven Brolids väg i Sandarna kommer att bli ett mycket välkommet tillskott när inflyttningarna påbörjas under 2022. Även dessa hus byggs för att möta investeringsstödets energibonuskrav. Stadsdelen Sandarna är mycket populär och uppskattad av studenterna både för de goda kommunikationerna och den trevliga stadsmiljön. Vi har redan idag 148 studentbostäder granne med nybygget så efter färdigställande 2022 får vi en mycket bra förvaltningsenhet med 475 lägenheter. Husens utformning är förhållandevis traditionell med gedigna materialval såsom tegelfasader och plåttak. Den totala investeringen beräknas uppgå till 588 Mkr.

OLOFSHÖJD

Göteborgs Stad beslutade 2015 att genomföra en mycket stor satsning på bostadsbyggande i samverkan med näringslivet. Målet är att 7000 nya bostäder utöver normalproduktionen skall vara färdigställda år 2021. Vi medverkar i detta spännande projekt med en nybyggnad på Olofshöjd med 101 lägenheter. Att försöka hitta möjligheter till förtätningsprojekt i vissa av våra områden har visat sig vara en framgångsfaktor. Utformning och design på husen ansluter till det nuvarande området som uppfördes i slutet av 60-talet och vars arkitektur rönt uppmärksamhet. De nya husen innehåller 101 lägenheter om 1–4 rok. Den totala investeringen beräknas uppgå till 148 Mkr.

HÖKEGÅRD SGATAN

Vår enda fastighet utanför Göteborg är belägen på Hökegårdsgatan i Mölndal. Huset uppfördes 1954 och har 50 lägenheter av varierande storlek. Hösten 2018 genomförde vi en statusbesiktning och förstudie för att utvärdera kommande underhållsbehov. Vi kunde konstatera att de tekniska försörjningssystemen behövde förnyas, kök och badrum bytas och samtliga ytskikt

göras om. Samtliga hyresgäster godkände vårt förslag och upprustningen påbörjades i början av 2020. Till årsskiftet 20/21 var ombyggnaden klar och hyresgästerna flyttade in i de 50 nu mycket fina lägenheterna. Den totala investeringen beräknas uppgå till 37,8 Mkr.

ROSENDAL

I januari 2020 påbörjade vi ombyggnaden av vårt bostadsområde Rosendal. Projektet omfattar ca 465 lägenheter som vi delat upp i 8 ombyggnadsetapper. Projektet kommer att vara färdigställt under 2026. Rosendal är ett typiskt sk miljonprogramsområde som nu är 50 år gammalt. Husen har stora brister i de tekniska försörjningssystemen och en hög energiförbrukning. Genom ombyggnaden kommer vi att få fullt fungerande hus och lägenheter för överskådlig tid framöver. Vi skall dessutom genom effektiva planlösningar skapa möjligheter för fler studenter att bo inom befintligt bestånd i Rosendal. Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 800 Mkr.



MAGNUS BONANDER

Fastighetschef



Hökegårdsgatan

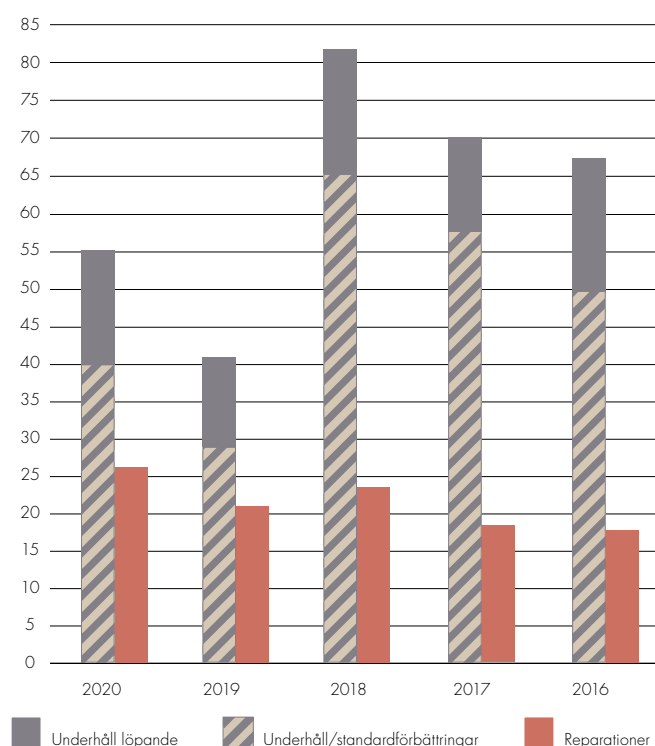
UNDERHÅLL, REPARATION & STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2020 uppgick till 15,2 Mkr (15,8 Mkr). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 39,4 Mkr (25,8 Mkr).

Vårt underhåll har sedan några år tillbaka skiftat karaktär såtillvida att husen behöver mer genomgripande ombyggnader för att fungera och vara ett prisvärt och bra boende för våra studenter framöver. Bra exempel på detta är våra genomförda ombyggnader av Volrat Tham, Lillatorp, Oxhagsgatan, Hökegårdsgatan och inte minst det startade Rosendalsprojektet. Dessa hus får efter genomförd ombyggnad mycket höga betyg i vår årliga kundundersökning "Nöjd Studbo".

Till vår hjälp i planeringen av det kommande underhållet har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2025. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleken 280 Mkr. Under 2020 har vi gjort en genomlysning och uppdatering av de olika åtgärderna. Kostnaden för reparationer uppgår 2020 till 25,9 Mkr (22,3 Mkr).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, MKR







HISBYTEN OCH HISSRENOVERINGAR

Under året har vi fortsatt med vårt omfattande program för hissbyten och hissrenoveringar. Våra hus Gibraltar, Odin, Andra Långgatan och Johannebergs Vattentorn har åtgärdats. Tillförlitliga och driftsäkra hissar är till stor nytta både för de boende och oss. Krånglande hissar leder snabbt till ökade förvaltningskostnader.

FASADRENOVERING OLOFSHÖJD

Olofshöjds tegelfasader är nu ca 60 år gamla och erfordrar en översyn och ett underhåll. Vi fogar om fasaderna och byter ut skadade tegelstenar. Även skadade tegelbalkar över fönster åtgärdas. Efter genomförd renovering bedömer vi hållbarheten till ytterligare 50 år. Då omfattningen är mycket stor kommer projektet att löpa över flera år.

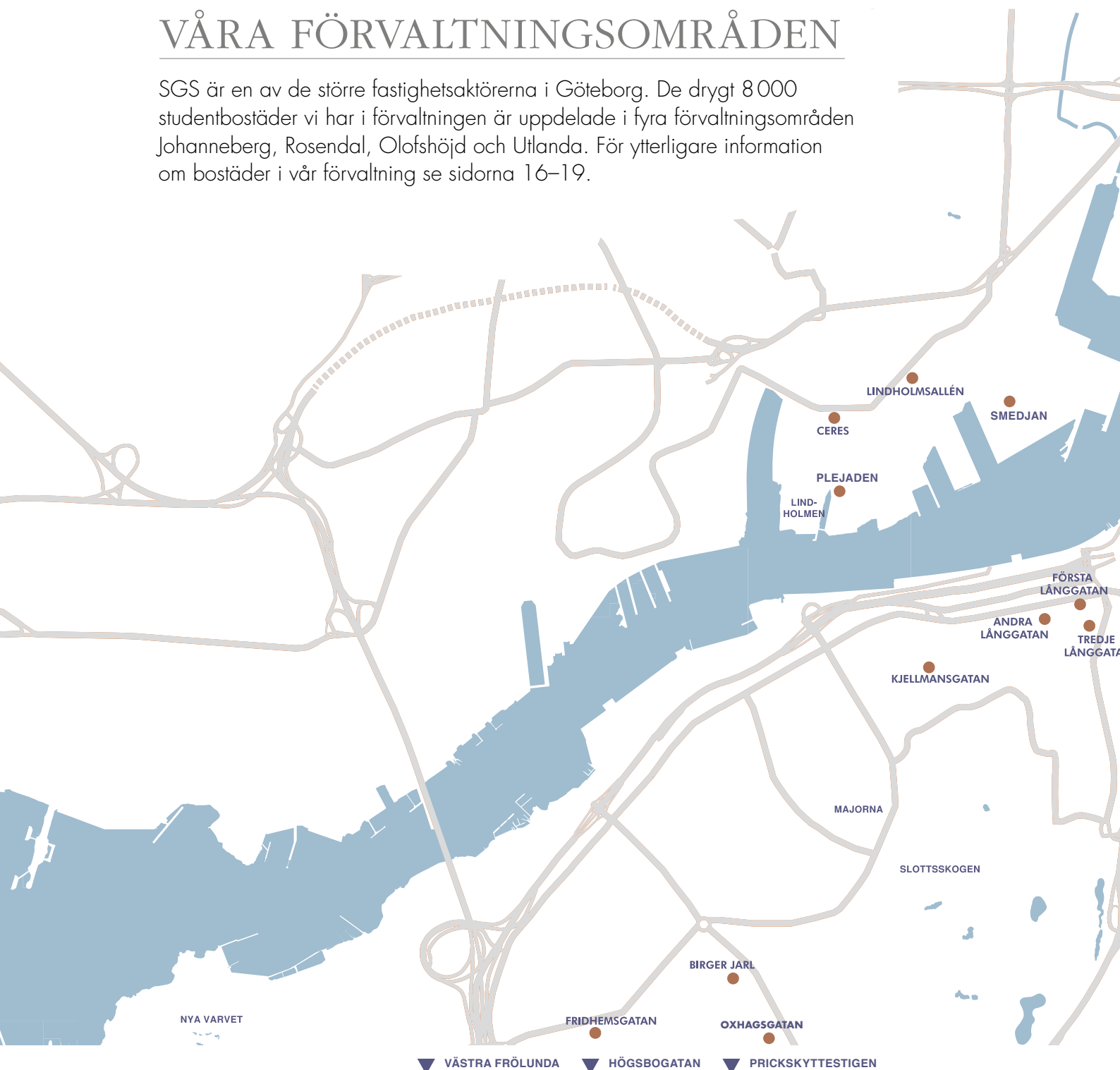
MARKARBETEN OLOFSHÖJD

Sedan flera år genomför vi ett omfattande upprustningsarbete av markmiljön i Olofshöjd. I huvudsak rör det sig om nya ytskikt på vägar, gångar och uteplatser. Utemiljön skall upplevas trygg och säker och samtidigt gå att sköta på ett effektivt sätt. I samband med det gör vi även en översyn av angreppsvägar för Räddningstjänsten i området.



VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

SGS är en av de större fastighetsaktörerna i Göteborg. De drygt 8 000 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra förvaltningsområden Johanneberg, Rosendal, Olofshöjd och Utlanda. För ytterligare information om bostäder i vår förvaltning se sidorna 16–19.



EGNA FASTIGHETER

1 638

JOHANNEBERG

2 080

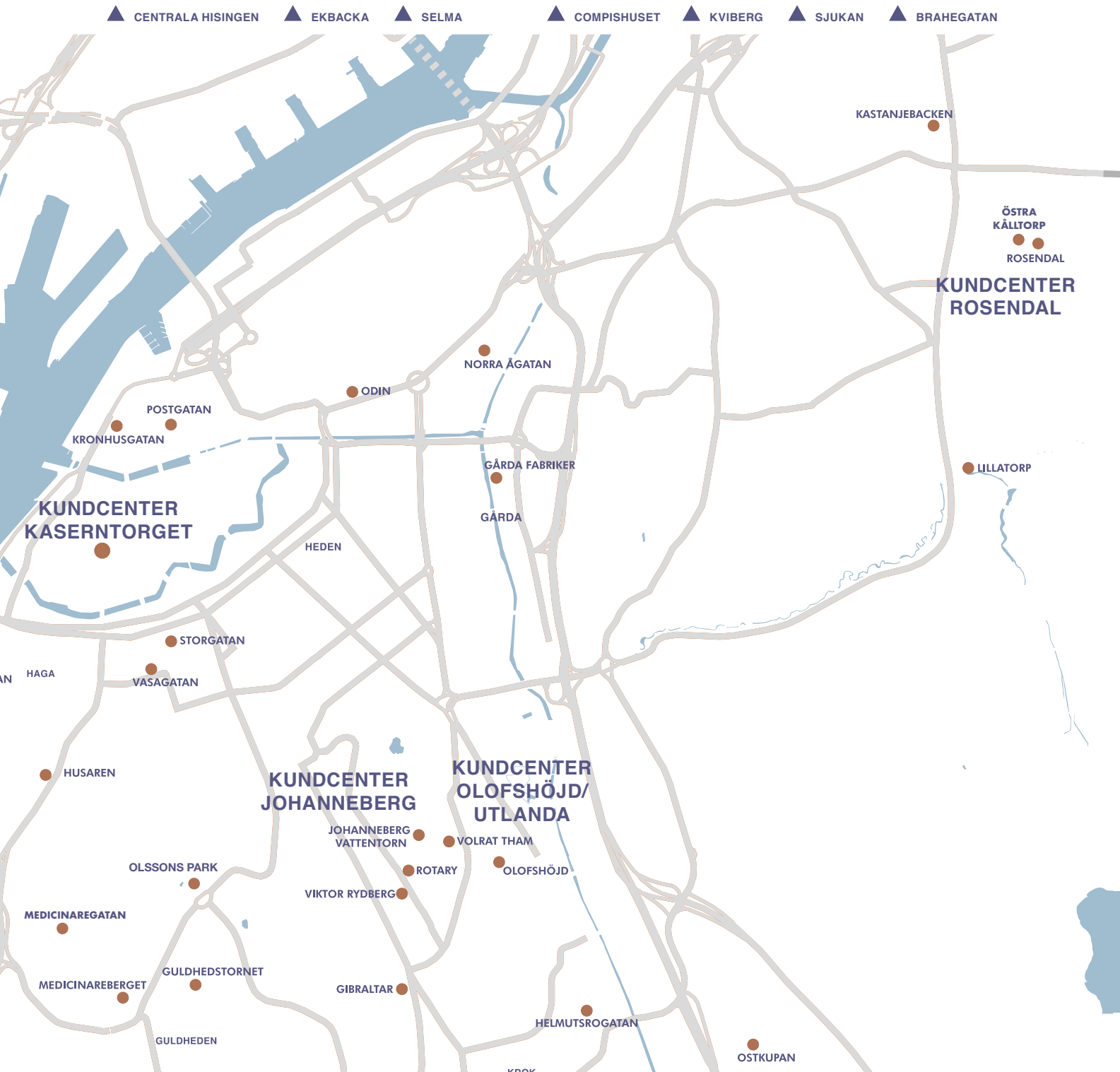
OLOFSHÖJD

1 404

ROSENDAL

1 097

UTLANDA



INHYRDA FASTIGHETER

223

JOHANNEBERG
(Dan Broströmbemmet)

32

OLOFSHÖJD

221

ROSENDAL

1 400

UTLANDA

Förvaltningsområde JOHANNEBERG

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					1 266	221
Första Långgatan	2004	42			22		10	9	1		1 794	191
Guldhedstornet	2008	74			70		4				2 219	
Husaren	1997	147			20	107		20			4 695	284
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					882	25
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1			4 121	
Medicinareberget	1993	82	55			12		15			2 253	
Medicinaregatan 14B	2013	38		38							684	
Rotary	1968	265	251		1			13			5 499	8
Storgatan	2000	36				24		12			1 283	175
Odin	2002	150			127	7		16			4 291	413
Postgatan	2001	73			73						1 758	132
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		2 106	146
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			848	263
Vasagatan	1993	20				17		3			830	
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1	3 567	
Volrat Tham	1960	167			65	13		38	43	8	6 837	
Olssons Park	2018	40			40						1 000	
Summa		1 638	640	38	473	264	26	140	48	9	45 933	1 858
INHYRDA FASTIGHETER												
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77	32		2		6 829	
Summa		185	40	28	6	77	32		2		6 829	

Antal bilplatser i området, totalt: 100

Förvaltningsområde OLOFSHÖJD

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
Helmutsgatan	2002	150			150						3 756	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3 491	185
Olofshöjd	1971	1 410	1 044		7	74		153	128	4	35 061	1 957
Ostkupan	1966	361	332					28	1		6 226	244
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		3 765	679
Summa		2 080	1 376		242	83	7	217	150	5	52 299	3 065
INHYRDA FASTIGHETER												
Smörkärnegatan		32	1		31						1 248	
Summa		32	1		31						1 248	

Antal bilplatser i området, totalt: 303

Förvaltningsområde ROSENDAL

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
Kviberg	2006	515			421		6	54	32		16 600	306
COmpishuset	2016	1			1						18	
Lillatorp	1952	45				42		3			1 605	20
Rosendal	1972	708		196	27	18	49	135	257	26	32 192	6 373
Sjukan	2019	12			3			1	2	6	883	
Östra Källtorp	2020	123			100		2	11	10		3 865	
Summa		1 404		196	552	60	57	204	301	32	55 163	6 699
INHYRDA FASTIGHETER												
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		6 047	
Kastanjebacken	2014	46	14	28		4					1 324	
Summa		221	14	80	32	19	50	24	2		7 371	

Antal bilplatser i området, totalt: 187

BOSTÄDER I FÖRVALTNING



Förvaltningsområde UTLANDA

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
Ceres	1998	70				56		12	2		2670	
Fridhemsgatan	2002 + 2015	155			140		3	7	5		4226	275
Högsbogatan	2002	56			56						1400	
Lindholmsallén	2008	387			210		77		100		15312	438
Prickskyttstigen	2002	29			29						494	
Birger Jarl	2004	125			110	6		9			4191	
Oxhagsgatan	1942	39			24	3		6	6		1217	
Smedjan	2018	86			71		7		8		3128	
Plejaden	2018	150			116		9	3	5	17	4416	65
Summa		1097			756	65	96	37	126	17	37054	778

INHYPDA FASTIGHETER

Centrala Hisingen		10				3		6	1		537	
Centrum Syd	1965	39			1	2		33	3		2059	
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12				5083	
Dr Lindhs Gata		26	19			7					523	
Ekbacka	2002	124				103		21			4311	
Frölunda Torg		75	75								1540	
Västra Frölunda		47			8	15	24				893	
Grevegårdsvägen	1996	34			34						1015	
Högsbohöjd	1961	100			3	97					3485	
Kaverös	1965	156			156						5086	
Kungsladugård		71				71					2745	
Kustgatan		37	3		20	14					1194	
Lundby		13						13			587	
Lunden		38			38						1319	
Mandolingatan		97			96			1			2855	
Nya Varvet		33	12	21							544	
Norra Ågatan	2004	78			70	8					2166	
Pennygången	1961	63			63						1345	
Sandarna		11				8		3			443	
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6	3482	
Sten Sturegatan		10	10								170	
Summa		1400	119	227	594	330	40	79	5	6	41382	

Antal bilplatser i området, totalt: 184

Totalt	8057	2102	569	2690	898	311	701	634	69	247279	12400
---------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	---------------	--------------

Antal bilplatser totalt: 780

Dessutom förvaltar Johannebergsguppen

DAN BRÖSTRÖMHEMMET	38	31		4			3				859
--------------------	----	----	--	---	--	--	---	--	--	--	-----

Antal bilplatser i området, totalt: 6

JOHANNEBERG



Kreativ, lösningsorienterad och samarbetsvillig, det är tre ord som beskriver Johannebergsgruppen väl.

Vi är en samman svetsad grupp som består av 12 medarbetare i olika roller. Tillsammans förvaltar vi 1861 hem för Göteborgs studenter.

Alla våra bostäder är lokaliserade i de centrala delarna av staden, och det finns

ett brett urval av olika lägenhetstyper, från våra minsta enkelrum med delat kök till våra största fyror.

Dessutom skiljer det mer än 100 år i ålder mellan våra äldsta och nyaste hus. Den stora variationen på bostäderna speglar våra studenter preferenser, men är också en frisk utmaning vi tar oss an med glädje varje dag, och något som gör att ingen arbetsdag är den andra lik.

Våra studenter ställer höga krav på oss, med all rätt! Att de är både pålästa, engagerade och i framkant med ny teknik, bidrar till vår ständiga utveckling. För att hålla jämna steg med våra studenter arbetar vi i Johannebergsgruppen genom täta dialoger och korta beslutsvägar. Alla medarbetare ges ett stort eget ansvar, något som jag tror främjar delaktighet och uppmuntrar nytänkande.

Jag är stolt över det vi tillsammans åstadkommit under året, och jag ser fram emot att fortsätta vårt arbete med att skapa hem för bättre studietid.

Johanna Edén
Tf. Områdeschef Johanneberg

ROSENDAL



Kommer ihåg den dagen så väl när man satt i skolan och skulle få möjlighet att välja praktikplats i gymnasiet.

Nervös, vilsen och helt förvirrad av det stora valet, och det slutade med att singla slant om vart man skulle vara de 3 kommande åren med skolkamraterna.

För mig blev det SGS Studentbostäder som blev min praktikplats. Klart man var nervös,

15 år och aldrig jobbat med något praktiskt innan men Bertil, min handledare tog sig tiden och lärde upp mig hur allting fungerade. Allt ifrån el till ventilation till kundkontakten med hyresgästerna och mycket mer. Efter mina 3 år som praktikant på SGS fick jag fast anställning på SGS och just nu har jag eget ansvar över Östra Källtorp på 123 lägenheter i Rosendal. Har nu varit på SGS i 6 år och stormtrivs fortfarande. Totalt förvaltar Rosendalsgruppen 1625 lägenheter.

I vårt studentbostadsområde Kviberg finns gamla militärsjukhuset "Sjukan" som är ombyggt till ett minikollektiv, 12 lägenheter som har blivit väldigt uppskattat av våra studenter. På Studiegången i Rosendal påbörjades 2020 en stor ombyggnad av området som kommer pågå i 6 år. Första etappen Studiegången 6-7 är klar för inflyttning 1 mars i år.

”Varje söndagskväll får jag alltid en go' känsla över att det snart är måndag igen.”

Oliver Eklund
Fastighetsskötare Rosendal

OLOFSHÖJD



Jag heter Per och arbetar som biträdande områdeschef på Olofshöjdsgruppen. I drygt 20 år har jag arbetat på SGS som både fastighetsskötare och kontorist för att sedan 2007 arbeta som förvaltare. Det är ett inspirerande arbete till stor del tack vare våra härliga studenter som ibland är nöjda med så lite och ibland gör att vi behöver anstränga oss lite extra.

En annan sak som ger arbetsglädje är mixen av ständig förändring och utveckling kombinerat med de alltid återkommande terminsrelaterade in- och utflyttningarna.

Vid årsskiftet tog vi över förvaltningen av Gibraltargatan 25–27. Detta tillsammans med att 6 av gemensamhetsköken på Helmutsgatan byggts om till lägenheter så förvaltar Olofshöjdsgruppen nu 2080 st lägenheter i eget bestånd och 32 st inhyrda. På området sköts detta av 9 fastighetsskötare och 5 tjänstemän.

Under tiden april–december har Hökegårdsgatan renoverats. El-, värme-, vatten- och avloppssystemen har bytts ut eller förnyats. De flesta köken och badrummen i huset har genomgått en totalrenovering.

Nybygget av Tillgången mitt inne i Olofshöjd har startat och pågår för fullt, det kommer att stå färdigt för inflyttning till 2022.

Vår hotellverksamhet SGS Veckobostäder lades ner under våren och 101 st av de rummen och lägenheterna hyrs nu ut som vanliga studentrum och lägenheter.

Förråden på Olofshöjd har vi börjat bygga om så att alla rum och lägenheter får ett eget förråd, vi har startat på Uppstigen där förråden kommer att färdigställas i början av 2021.

Renovering av tegelfasader och gårdsytor på Olofshöjd har pågått några år och kommer att fortsätta några år till.

Per Johansson
Bitr. Områdeschef Olofshöjd

UTLANDA



Innan jag började på SGS jobbade jag i flera år på hotell och efter ett år som kundansvarig på Utlanda har jag sakta insett att skillnaden mellan att jobba i hotellbranschen och i fastighetsbranschen inte är så stor som jag kanske från början trodde. Båda branscherna erbjuder boende, omtanke och service även om boendetiderna tenderar att vara väldigt olika.

Att jobba på SGS och med alla mina kollegor på Utlanda är utmanade, roligt och föränderligt. Utmaningen ligger i att vi inte bara förvaltar lägenheter i hus som vi äger själva utan av våra ca 2500 lägenheter och rum hyr vi ungefär 1400 lägenheter och rum av andra fastighetsägare som t.ex. Poseidon och Familjebostäder. Att få samarbetet att fungera bra mellan oss och att vi alla ska behålla fokus på hyresgästens bästa är utmanande men också det som är roligt. Förutom detta så ligger utmaningen även i att våra fastigheter finns över hela Göteborg, från Frölunda i väster till Lunden i öster och även Hisingen. Detta gör att vår fysiska närvaro inte är lika stark hos de studenter som bor hos oss och vi får jobba hårdare på en mer digital kontakt för att visa att vi är tillgängliga och behjälpliga.

En dag är inte den andra lik och man vet aldrig vilka utmaningar man ställs inför när man kommer till jobbet på morgonen, det gör jobbet föränderligt och det är också det som gör jobbet intressant, utmanande och utvecklande.

Året 2020 har varit ett år präglad av en pågående pandemi som gjort att både vi och våra hyresgäster behövt anpassa oss efter ett nytt sätt att jobba. Det har krävts flexibilitet, nytänkande och kreativa lösningar. Med året nu bakom oss kan vi konstatera att vi klarat oss igenom de utmaningar som mött oss och de lärdomar som året bjudit på tar vi med oss in i 2021.

Malin Åkesson
Kundansvarig Utlanda

IT- OCH DATANÄTVERKSAMHET

IT-avdelningen har trots pandemin klarat årets olika utmaningarna på ett tryggt och säkert sätt och lyckats ställa om och hålla huvudfokus på tillgänglighet och driftsäkerhet. Detta samtidigt som flera nyutvecklings- och förbättringsåtgärder kunnat genomföras utan väsentlig inverkan varken för studenterna eller medarbetarna.

I samband med att pandemin i Sverige slog till i början av mars och samtliga lärosäten i Sverige gick över till distansstudier stod det klart att studentnätet i våra fastigheter och åtkomst till internet skulle bli helt avgörande för att kunna studera hemifrån och hålla en god digital kontakt med skola, familj och vänner. Internettrafiken som befarades öka väsentligt höll sig något oväntat på ungefär samma nivåer som före pandemin. Troligen förklaras detta med att många internationella studenter tvingades återvända till hemlandet samt att även nationella studenter lämnade Göteborg och reste hem då distansstudier kan utföras oberoende av geografisk plats.



SUSANNE WALLSTEN

IT-chef

FOLDING@HOME

Då IT kunde konstatera att driften av bredbandet var relativt opåverkad av Covid-19-pandemin stötte vi på initiativet Folding@home som är initierat av en professor på Stanford University i syfte att bekämpa allvarliga sjukdomar. Folding@home är världens kraftfullaste nätverk för distribuerade beräkningar. Under 2020 har all kraft lagts på att kartlägga Covid-19 och skapa förutsättningar för effektiv vaccinframtagning. SGS har sedan april ställt outnyttjad serverkapacitet i sitt datanät till förfogande och har stått värd för tusentals beräkningspaket och därmed bidragit till akademien och forskningsvärlden på ett praktiskt sätt.

FÖRVALTNING AV STUDENTNÄT

Underhåll och uppgradering av studentnätet har kunnat ske utan att påverka SGS höga kapacitet på 1G. I fastigheternas gemensamma utrymmen har även teknik för ett nytt modernt trådlöst nätverk installerats och i samband med det även en automatiserad anslutning till wi-fi 'eduroam'. Eduroam möjliggör för studenter, nationella och internationella, att nyttja samma trådlösa kommunikation i såväl SGS fastigheter som runt om på lärosäten, universitet, flygplatser, caféer etc i världen.

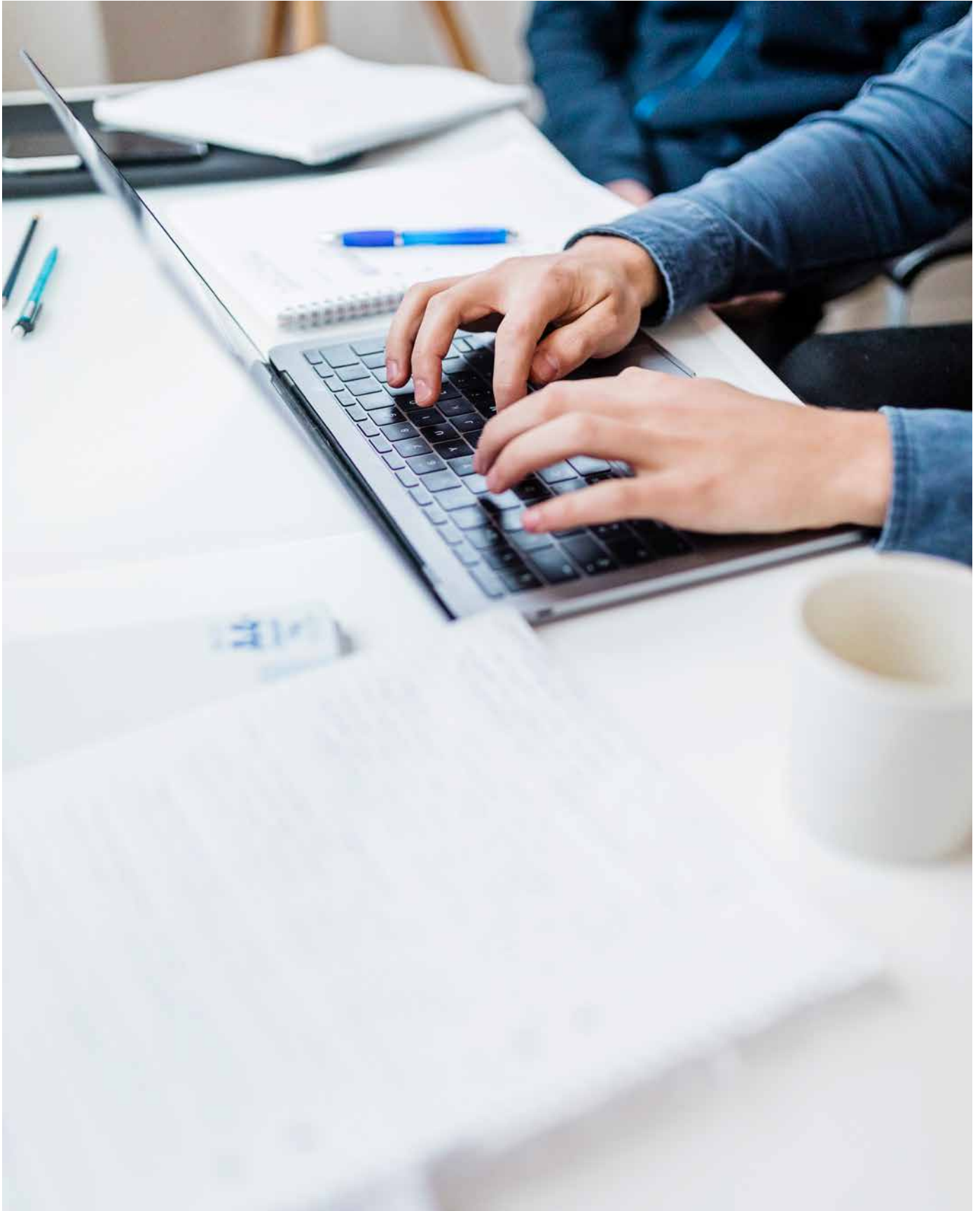
Alla SGS fastigheter med aptusteknik har nu fått åtkomst till portöppning från studentens smartphone genom vår egna app DoorControl.

SGS IT-MILJÖ

Hösten dominerades av två stora utvecklingsprojekt. Övergång till den kortare och enklare domänen sgs.se samt införande av den digitala samarbetsplattformen Office365.

Förändringsprojektet engagerade i stort sett alla medarbetare på SGS och har varit ett stort stöd i att digitalisera arbetssätt och effektivisera verksamheten under perioden av skärpta restriktioner.

Med ny teknik för bl a digitala möten och sgs.se står SGS nu väl rustade för att fortsätta ta nästa steg i den digitala utvecklingen.



FINANSIERING, RÄNTOR OCH RISKER

SKULDFÖRVALTNING

Räntekostnaden är den enskilt största posten i SGS resultaträkning och kostnaden kan förändras kraftigt vid förändringar i marknadsräntorna eller bankernas marginaler. SGS mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

FINANSPOLICYN

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna skall ligga till grund för att en god kontroll och kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs. Policyn kompletteras med av styrelsen antaget reglemente och riskinstruktion. Policyn, reglementet och riskinstruktionen skall vid behov justeras för att upprätthålla en väl avvägd riskprofil med hänsyn till de förändringar i verksamheten och i omvärlden som uppkommer.

Syftet med reglementet är att ge instruktioner och riktlinjer om vilka nyckeltal som skall användas, vilka begränsningar som skall göras och hur befogenheter skall fördelas.

Syftet med riskinstruktionen är att kvantifiera de instruktioner och riktlinjer som upptas i reglementet.

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

- finansiella organisation och styrning.
- principer för finansiell riskhantering.
- regler för rapportering, sammanställning och kontroll.

FINANSIERING

Målsättningen med den finansiella hanteringen är att förbättra räntenetto och samtidigt iaktta ränterisk, kreditrisk samt att likviditeten är tillräcklig för verksamhetens behov.

Ränterisken definieras i stiftelsens finanspolicy där bl.a. följande regler och begränsningar beskrivs:

- Betalningsförmågan skall vara säkerställd
- Bästa möjliga finansnetto skall eftersträvas till lägsta möjliga risk
- Spekulative inslag får inte finnas
- Kortaste och längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningstid
- Tillåtna derivatinstrument

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 2602 Mkr (2246). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1780 Mkr (1380), varav 200 Mkr (0) var forwardswapar. Under året har 1092 Mkr (1082) refinansierats samt 315 Mkr (114) nyupplånats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,03 år (0,92) med en genomsnittlig räntebindning om 3,57 år (3,18) och en genomsnittsränta om 1,84 % (2,00).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Kapitalbindningen visar när i tid som lån ska amorteras eller refinansieras. Kapitalbindningen speglar en avvägning mellan risken att inte få nya lån och den högre kostnaden för att ha lån med lång kapitalbindningstid.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars STIBOR. Bolaget skyddar sig mot den ökade

riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswapar med löptider på mellan 5 till 10 år.

SÄKERHETER

Som säkerhet för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna. Belåningsgraden på dessa är som högst mellan 65 och 70 % av fastighetens marknadsvärde.

SWAPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen redovisas samtliga ränteswapar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar efter STIBOR 90. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 1580 Mkr (1380), vilket motsvarar 61 % andel ränteswapar/lån (61). Genomsnittlig räntekostnad för swaparnas bundna del är 1,73 % (1,93).

Om swapkontrakten kvarstår till slutfallodagen elimineras respektive under/övervärde, utan någon resultateffekt i redovisningen. Under rubriken värde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris som marknaden är villig att betala för swapen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswapen ingåtts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga realiserade förluster på swaparna. Av tabellen framgår att swaparna har ett undervärde på ca 77,7 Mkr (79,8) per bokslutsdagen.

RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till drygt 450 Mkr av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostadshyresgäster, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 13 Mkr av nettoomsättningen hänförs till lokalyresgäster.

Riskerna på kostnadssidan bedöms som större. SGS fastigheter är väl underhållna, och vi arbetar efter en väl dokumenterad investerings- och underhållsplan med en 10-årig framförhållning. Trots detta finns det alltid en risk att oförutsedda händelser inträffar.

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,6 år (3,2) innebärandes, något förenklat, att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.



GÖRAN BRIHS
Finanschef

RÄNTESWAPAR

STARTDAG	SLUTDAG	FÖRFALL	MOTPART	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2020-12-31 VÄRDE, MKR
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130	3,20	0,86	-3,6
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250	2,30	1,20	-7,0
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100	2,41	1,32	-3,2
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200	2,45	2,47	-12,2
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200	1,49	5,06	-13,9
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200	1,31	6,11	-13,9
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	150	1,34	7,18	-12,0
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	150	1,17	7,97	-10,8
2020-03-02	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,37	9,16	-0,9
Totalt				1 580	1,73		-77,7

RÄNTESWAPAR MED STARTDAG I FRAMTIDEN

STARTDAG	SLUTDAG	FÖRFALL	MOTPART	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2020-12-31 VÄRDE, MKR
2021-11-08	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,43	8,30	-1,1

”Stiftelsen har till föremål för sin verksamhet att tillgodose bostadsbehovet för de studerande vid de högre läroanstalterna i Göteborg genom att förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter för att därå uppföra och förvalta studentbostadshus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar även som i av andra ägda fastigheter förvärva eller hyra bostäder med tillhörande utrymmen. Stiftelsen har dessutom till föremål för sin verksamhet att idka annan med studentbostadsförsörjningen sammanhängande verksamhet och övrig rumsuthyrning. Stiftelsen äger icke utan länsbostadsnämndens medgivande bedriva annan byggnadsverksamhet än sådan till vilken utgår statligt eller kommunalt stöd.”

Stiftelsens ändamålsparagraf



HÅLLBARHETS- REDOVISNING

2020

Integrerad del i SGS Studentbostäders
årsredovisning för 2020.

SGS
student
bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	26
Våra medarbetare	26
Mänskliga rättigheter	26
Jämställdhet och mångfald	27
Huskurage	27
Miljöpåverkan	28
Aktivt miljöarbete	28
Energianvändning	28
Byggverksamhet och materialanvändning	30
Avfall och källsortering	30
Affärsetik	31
Oetiskt affärsagerande	31

Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2020 i enlighet med årsredovisningslagen.

INLEDNING

SGS Studentbostäder tillhandahåller flest hem till studenter i Göteborg och bidrar starkt till utvecklingen av Kunskapsstaden Göteborg. Vi vill vara med att skapa en levande och hållbar studentstad. I vårt arbete utgår vi från våra strategiska mål där hållbarhet ingår som en viktig komponent inom våra fyra områden:

► VÅRA STUDENTER

Att vi erbjuder sunda, trygga hem som gör det möjligt för alla våra studenter att fokusera på studierna – Hem för bättre studietid.

► VÅRA MEDARBETARE

Vi strävar efter att vara en arbetsgivare som vill möjliggöra att alla medarbetare får en bra balans mellan arbete och fritid.

► VÅRA FASTIGHETER

Vi har ett eget vindkraftverk som levererar hälften av den el som vårt fastighetsbestånd förbrukar. Vi har ett fokuserat och strukturerat arbete för att minska vårt energibehov.

► VÅRA PENGAR

Att vi skapar trygga ekonomiska förutsättningar för SGS över tid.

VÅRA MEDARBETARE

SGS Studentbostäder arbetar ständigt med att förbättra företagets arbetsklimat, medarbetarnöjdhet och kompetensutveckling av personal. Att anställda trivs är viktigt för att möjliggöra en så bra och effektiv organisation som möjligt, och kompetensutveckling är en självklar del i detta och i vårt arbete med att ta hand om våra anställda. En viktig komponent i att säkerställa att SGS Studentbostäder har nöjd personal, är att erbjuda en arbetsplats som är jämställd, inkluderande och som aktivt motarbetar all form av diskriminering.

Hos oss är "utveckling i jobbet" en självklarhet och betyder möjligheter för både individen och organisationen. Arbetet är tydligt strukturerat och styrs i huvudsak av vår kompetensutvecklingsplan med tillhörandes policys och processbeskrivningar.

Vi genomför årligen individuella samtal med samtliga anställda som utmynnar i en individuell utvecklings- och handlingsplan. Inom ramen för denna fastställs mål som ska vara tydliga och konkreta för individen och en planering görs för vilka kompetenshöjande aktiviteter som ska genomföras under året. Vårt mål med arbetet är att utveckla organisationen genom att främja våra medarbetares personliga utveckling.

MÄNSKLIKA RÄTTIGHETER

Vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi följer gällande regelverk för till exempel arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. SGS Studentbostäder stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ser att vi kan bidra positivt på många områden, bland annat genom att motverka diskrimi-

nering, behandla alla med respekt – såväl medarbetare som kunder och andra vi möter – och erbjuda lika möjligheter för anställda.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Arbetet kring jämställdhet och mångfald styrs och vägleds främst av vår jämställdhets- och rekryteringspolicy. Den fastställer att inga former av diskriminering är tillåtna, och att det enbart är individens kompetens och prestation som ska vara betydande.

Vår likabehandlingsplan beskriver de strategier som är utformade för att nå specifika mål med vårt arbete. Dessa berör exempelvis initiativ för att få en mer jämställd arbetsstyrka och att locka fler kvinnor till våra mera operativa tjänster.

Vid utgången av 2020 uppgick antalet anställda till 76 personer, varav 47 tjänstemän och 29 kollektivanställda. På tjänstemannasidan är 57 % kvinnor medan endast 2 kvinnor återfinns hos våra kollektivanställda, motsvarande cirka 7 %.

I ledningsgruppen som består av 8 personer är 5 kvinnor och 3 män, motsvarande 62 respektive 38 %. Totalt i organisationen är således 38 % av våra anställda kvinnor och 62 % män. Vår styrelse består av 12 personer totalt, varav 33 % är kvinnor och 67 % är män.

Målet på sikt är att uppnå en jämn fördelning av kvinnor och män inom organisationens samtliga delar där en avvikelse på cirka 5 % från jämviktsläget anses acceptabelt.

Tillsammans med vår övergripande policy och likabehandlingsplan finns även en väl genomarbetad rutin, tillgänglig för samtlig personal, om tillvägagångssätt, processbeskrivning och ansvarsfördelning för hantering om en medarbetare känner sig diskriminerad. Arbetet följs upp kontinuerligt via informella dialoger i olika arbetsgrupper men också genom SGS medarbetarundersökningen. Organisationen har även tagit fram en visseblåsarpolicy med tillhörande funktion.

Genom att ge möjlighet till en meningsfull sysselsättning och arbetslivserfarenhet kan vi bidra på ett positivt sätt. Varje sommar erbjuder vi därför sommarjobb för ett 30-tal ungdomar, främst till våra hyresgäster. Det gäller våra tjänster som kundansvariga och fastighetsskötare. Samtidigt som det ger värdefull erfarenhet av arbetslivet kan det också vara en ögonöppnare för att arbeta inom fastighetsbranschen i framtiden.

Denna sommar har vi erbjudit något fler hyresgäster anställningar då de i samband med pandemin blev permitterade från sina ordinarie sommaranställningar.

HUSKURAGE

Boendemiljön har betydelse för människors möjlighet att leva ett tryggt och bra liv. SGS Studentbostäder samarbetar med organisationen Huskurage för att bidra till ökad trygghet i hemmet. Syftet är att genom aktiv grannsamverkan upptäcka och förebygga våld i hemmet i ett tidigt skede.



*Christin Södergren,
Fastighetsansvarig
Lindholmsallén*



MILJÖPÅVERKAN

Som ett av Sveriges ledande studentbostadsföretag har SGS ett stort ansvar för miljön. Energianvändningen för fastighetsdrift har identifierats som verksamhetens viktigaste miljöaspekt. SGS påverkar miljön även som byggherre för en relativt omfattande byggverksamhet.

Såväl nyproduktion som renovering och ombyggnad av studentbostäder förekommer. Miljöpåverkan av byggverksamheten uppkommer framförallt genom att stora mängder varor och material framställs, transporteras och används. De tusentals studenter som bor hos SGS orsakar också en miljöpåverkan, bland annat genom att använda vatten och generera avfall.

AKTIVT MILJÖARBETE

SGS har infört ett miljöledningssystem i enlighet med kraven i den nationella miljöledningssystemet Svensk Miljöbas. Organisationen har erhållit miljödiplom för detta utfärdade av Göteborgs Stad. Miljödiplomen är kvitton på att SGS bedriver ett bra miljöarbete. Verksamheten utvecklas löpande och organisationen har varje år sedan 2004, lyckats uppfylla de allt strängare krav som miljödiplomeringen ställer. Verksamhetens miljöpolicy anger att byggande på och förvaltande av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt. Detta konkretiseras med mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt.

Vi bedriver ett aktivt miljöarbete i alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Dessutom genomför vi löpande energibesparande investeringar och underhållsåtgärder på våra fastigheter. När vi bygger nytt ser vi till att husen förbrukar mindre energi än vad de nationella byggreglerna kräver. Vårt senaste nytillskott av 123 studentbostäder fördelade på 2 hus i östra Kålltorp, har dessutom försetts med solceller på taken för att ytterligare minska behovet av energitillförsel utifrån.

Vi uppmanar studenterna att leva klimatsmart och hoppas kunna inspirera till bra beslut och klokt agerande, till exempel att byta till lågenergilampor, använda diskpropp när man handdiskar och gärna duscha – men inte för länge!

ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen för fastighetsdrift mäts löpande. Med utgångspunkt från mätresultaten och uppgifter om aktuella byggnadsytor och klimatdata, beräknas energiprestanda för fastighetsbeståndet på årsbasis. Detta prestandamått dokumenteras och jämförs med aktuella mål och tidigare resultat. SGS Energi- och resurssparplan omfattar tillsammans med Underhållsplanen, konkreta aktiviteter och åtgärder för att nå målen.

Energianvändningen i form av elektricitet tillgodoses helt av fossilfri vindkraft. Sedan den 1 januari 2013 äger SGS ett vindkraftverk som svarar för ungefär halva behovet. Resterande elanvändning tillgodoses genom inköp från andra vindkraftverk.

Energiprestanda 2020 för hela fastighetsbeståndet var 117 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Resultatet innebär att vi uppnått vårt mål; 120 kWh/m² år 2020, med god marginal. Av de 13 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2020, levererades 6,5 GWh av SGS eget vindkraftverk och 6,5 GWh av andra verk. All el som används på SGS fastigheter kommer således från



vindkraft! Det känns extra bra med tanke på att vi under senare år bytt ut alla våra fossildrivna bilar mot elbilar som körs utan utsläpp på dagen och laddas med vindkraft på natten.

Förbrukningsavgifter för exempelvis fjärrvärme, elektricitet, vatten och avfallshantering står för en betydande del av verksamhetens totala kostnader. Energianvändningen för fastighetsdrift svarar för den dominerande delen av förbrukningsavgifterna. För att motverka oväntade kostnadsökningar mäter vi och analyserar energianvändningen löpande. En ovanligt kall vinter medför automatiskt högre kostnader som kan behöva kompenseras för, till exempel genom att visst budgeterat underhåll får senareläggas. I ett längre perspektiv planerar vi åtgärder och aktiviteter som syftar till att successivt minska energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Kylan och mörkret under vintern innebär att behoven av fjärrvärme och elektricitet då är större än under övriga delar

av året. För att möta efterfrågan under vintern måste producenterna ibland starta mer miljöbelastande typer av anläggningar. Ju kallare vinter, desto mer miljöbelastande tenderar produktionen att bli. För att långsiktigt minska verksamhetens miljöpåverkan prioriteras energisparåtgärder som reducerar det maximala behovet (effektbehovet) av fjärrvärme och elektricitet i våra byggnader.

Eftersom SGS äger ett vindkraftverk som tillgodoser halva elbehovet, får förändrade elpriser inte fullt genomslag i form av förändrade elkostnader. Det beror på att kostnaderna för vindkraftverket i huvudsak utgörs av kapitalkostnader. Produktionskostnaden i verket har ingen koppling till elpriset på elmarknaden. Vindkraftägandet kan därför ses som en försäkring mot höga elpriser i framtiden.

BYGGVERKSAMHET OCH MATERIALANVÄNDNING

Vid upphandlingar av byggtreprenörer kräver SGS att entreprenören ska ha ett miljöledningssystem för sin verksamhet och en miljöplan för det specifika projektet. Våra direkta köp av varor och tjänster som inte upphandlas med anbudsförande, styrs via vår inköpsrutin och instruktionen för hantering av kemikalier. Dessa rutiner och instruktioner syftar till att minimera användningen miljöfarliga ämnen och premiera användningen av hållbara varor. Vi har även en instruktion för avfallshantering som ska säkerställa ett miljöriktigt omhändertagande av avfall.

De krav på miljöledningssystem och miljöplan som ställs i samband med upphandlingar av byggtreprenörer, medför ett visst miljöhänsynstagande inom vår byggverksamhet. Det eliminerar dock inte risken för att olämplig teknik och dåliga byggvaror används. För att minska sådana risker ytterligare planerar vi att certifiera nybyggnaden vid Kungsladugårdsskolan av 120 studentbostäder, förskola, matsal och storkök, med miljömärket Svanen. Fler nybyggnationer kan bli aktuella för Svanen-märkning i framtiden.

Vi uppdaterar regelbundet våra rutiner och instruktioner. De blir även externt granskade i samband med den årliga miljörevisionen för omdiplomering. Våra senaste egenkontroller av hur väl rutiner och instruktioner tillämpas, resulterade i några avvikelser. Det förekommer till exempel att varor ibland köps in, trots att de inte finns upptagna på vår kemikalieförteckning. Det behövs således fortsatta påminnelser om att våra rutiner och instruktioner ska följas.

AVFALL OCH KÄLLSORTERING

Stora mängder hushållsavfall uppkommer på SGS fastigheter som ett resultat av att tusentals studenter bor där. Vi erbjuder de allra flesta som bor hos oss goda möjligheter att källsortera sitt avfall i flera fraktioner.

Arbetet med att hålla ordning i soprum och miljöhus är en viktig del av den dagliga fastighetsförvaltningen. Till stöd finns vår instruktion för avfallshantering som syftar till att avfallet ska hanteras korrekt och att det sorteras upp i förekommande fraktioner. Anteckningar förs om mängd och slag av farligt avfall som uppkommer i verksamheten. Bland utsorterat farligt avfall är elektronikskrot den viktiga största fraktionen.

Studenterna förefaller att sortera mer och bättre i fräscha soprum. Åtgärder för att besök i våra soprum ska upplevas som positiva av studenterna pågår löpande. Dels genom den dagliga renhållningen och dels genom mer omfattande insatser för specifika soprum - exempelvis målning.

Eftersom de allra flesta som bor hos SGS har goda möjligheter att källsortera sitt avfall, så bör risken för minskad källsortering främst handla om studenternas attityder och agerande. Minskad källsortering innebär högre kostnader och ett miljömässigt sämre omhändertagande av avfallet. Genom att hålla våra soprum och miljöhus städade och fräscha så gör vi det lättare och trevligare för studenterna att källsortera. Risken för att de inte ska vilja sortera hålls därmed fortsatt låg.

AFFÄRSETIK

En av hörnstenarna för verksamheten i SGS är att den ska bedrivas med god etik. Vi har därför utvecklat en policy för affärsetik som omfattar hur anställda inom SGS, centralt och ute på våra områden ska agera i sitt dagliga arbete och i kontakter med leverantörer, kunder och andra intressenter. Policyn, som VD och Styrelse ytterst är ansvariga för, innehåller regler och riktlinjer för vad som gäller för exempelvis gåvor, opartiskhet och eventuella intressekonflikter. Policyn gör också klart att inga former av mutor eller bestickningar accepteras – och att brott mot policyn kan utgöra skäl för uppsägning. Vid samtliga våra nyanställningar genomförs en utbildning kring vad som förväntas av den anställde och den affärsetiska policyn går gemensamt igenom tillsammans med närmsta chef.

Vårt ansvar slutar dock inte inom den egna organisationen. I vår byggverksamhet anlitar vi externa aktörer som för att vara kvalificerade som leverantörer och samarbetspartners till oss är tvungna att uppfylla vissa krav. Dessa rör bland annat arbetsmiljö, f-skatt, fungerande ledningssystem, legitimationsplikt och krav på personalliggare vid respektive arbetsplats. Kraven gäller också de underentreprenörer och alla andra som utför arbeten på byggarbetsplatsen.

Vi har även infört en visselblåsarfunktion där det finns en komponent där medarbetare kan påtala potentiella eller faktiska affärsetiska överträdelser – utan risk för att bli utpekade.

OETISKT AFFÄRSAGERANDE

En korruptions-, mut- eller jävsincident inom, eller med kopplingar till, SGS Studentbostäder skulle kunna få negativa konsekvenser för bolagets anseende och i förlängningen även för bolagets konkurrenskraft. Vi bedömer att den största risken för oetiskt affärsagerande kan uppträda i vår upphandlings- och inköpsprocess. För att minimera denna risk arbetar vi kontinuerligt med informationsinsatser till våra ansvariga inköpare och upphandlare.



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

*Till styrelsen och verkställande direktören i Stiftelsen
Göteborgs Studentbostäder, org.nr 857200-6438*

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 25–31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 26 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2020 års verksamhet.

ÄNDAMÅLSPARAGRAF

Ändamålsparagrafen i SGS stadgar lyder:

”Stiftelsen har till föremål för sin verksamhet att tillgodose bostadsbehovet för de studerande vid de högre läroanstalterna i Göteborg genom att förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter för att därpå uppföra och förvalta studentbostadsbus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar även som i av andra ägda fastigheter förvärva eller hyra bostäder med tillhörande utrymmen. Stiftelsen har dessutom till föremål för sin verksamhet att idka annan med studentbostadsförsörjningen sammanhängande verksamhet och övrig rumsuthyrning. Stiftelsen äger icke utan länsbostadsnämndens medgivande bedriva annan byggnadsverksamhet än sådan till vilken utgår statligt eller kommunalt stöd.”

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla drygt 8000 hem för aktivt högskolestuderande i Göteborg. SGS arbetar aktivt med att hitta fastigheter och mark för att uppföra nya studentbostäder samt att genom samarbete med andra fastighetsägare hitta lämpliga lägenheter för studentboende.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ingår i detta dokument på sidorna 25–32.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Året har även för SGS del präglats av den Coronapandemi som drabbat världen. Effekterna för SGS är relativt lindriga. Vi har uppmärksammat att andelen internationella studenter minskat samtidigt som vår kö med sökande studenter från Sverige ökat. Trots denna ökning ser vi en marginell ökning av våra vakanser. Vi har även under året avvecklat vår verksamhet Veckobostäder där vi erbjöd universitets-

och högskoleanknutna personer möjlighet att korttidshyra rum och lägenheter. Denna verksamhet omfattade 115 hem och dessa har nu överflyttats till vår övriga studentbostadsverksamhet.

I april tecknades avtal om blockförhyrning av 214 lägenheter vid Opal-torget i Göteborg. Byggnaden är under uppförande och inflyttning sker 2022. I oktober 2020 var det inflyttning i vårt senaste nybyggnadsprojekt Östra Kålltorp omfattande 123 nya hem. Vi har även gjort en större omorganisation under året som innebär att vi ökar vårt fokus dels på förvaltningen samt dels på vår ny- och ombyggnation. Utöver nybyggnation har vi under 2020 även haft omfattande ombyggnationer i två av våra fastigheter.

INTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2020 och 2019.

Hysesintäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hysesförhandlingarna gav 6,5 Mkr för 2020 vilket motsvarade ca 1,98 %. Våra nya fastigheter som togs i bruk vid slutet 2019 samt under 2020 bidrog med 8,5 Mkr i ökade intäkter. Totalt ökade hyresintäkterna, brutto, med 15,1 Mkr. Hysesbortfallet uppgick till -14,1, en ökning med 9,3 Mkr beroende på stilleståndet i de under året ombyggda fastigheterna. Övriga förvaltningsintäkter minskade med 7,0 Mkr framför allt beroende på minskade intäkter från vår verksamhet Veckobostäder som avvecklades under året. Totalt sett minskade nettoomsättningen med 1,1 Mkr.

Fastighetskostnaderna ökade med 6,0 Mkr till 290,8 Mkr. Orsakerna till detta är bland annat ökade kostnader för fasadrenoveringar samt yttre skötsel av våra fastigheter. Vidare har riskkostnaderna såsom försäkringar samt skade-

görelse ökat under året och uppgick till 6,9 Mkr (5,7). Våra nya fastigheter som stod färdiga under slutet 2019 samt under 2020 bidrog till kostnadsökningen med 2,1 Mkr.

Driftsnettot uppgick till 157,8 Mkr (164,9) vilket motsvarade en direktavkastning om 6,9 % (7,1).

Avskrivningar fastighetsförvaltning uppgick till 70,8 Mkr jämfört med 70,4 Mkr föregående år.

Central administration har ökat med 0,9 Mkr till 17,0 Mkr.

Rörelseresultatet för 2020 uppgick till 69,4 Mkr (77,6).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 45,3 Mkr (46,9). Låneportföljen var vid årsskiftet 2602 Mkr (2246). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 1,84 % (2,0) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,57 år (3,18). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn, dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt dels att två nya swappar ingåtts under året, varav den ena med start i november 2021.

Resultatet efter finansiella poster för 2020 uppgick till 23,1 Mkr (30,4). Efter avsättning till uppskjuten skatt om netto 8,6 Mkr (8,9) uppgick årets resultat till 14,5 Mkr (21,5).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet har ökat till 261,1 Mkr (246,6), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 8,5 % (9,3), och den justerade soliditeten till 52,3 % (54,8).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2020 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 6035 Mkr (5701).



VICTOR ALM
Ekonomichef

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 97,7 Mkr (104,5). Vid årsskiftet var likviditeten 57,7 Mkr (52,3). För fler nyckeltal, Se Flerårsöversikt på sid 36.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till drygt 450 Mkr av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster. Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostadshyresgäster, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 13 Mkr av nettoomsättningen hänför sig till lokalhyresgäster.

Riskerna på kostnadssidan bedöms som större. SGS fastigheter är väl underhållna, och vi arbetar efter en väl dokumenterad investerings- och underhållsplan med en 10-årig framförhållning. Trots detta finns det alltid en risk att oförutsedda händelser inträffar.

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,6 år (3,2) innebärandes, något förenklat, att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.

Beträffande effekter av Coronaviruset har en del åtgärder vidtagits såsom förändrade öppettider samt ökad informationgivning. Vi har även gått en del lokalhyresgäster till mötes med bland annat hyresreduktioner. Men vi har även fått minskade kostnader såsom sänkta arbetsgivaravgifter, varför den totala ekonomiska effekten under 2020 blev ringa. När det gäller den framtida utvecklingen ser vi marginellt ökande vakanser som en följd av viruset. När det gäller verksamheten i övrigt ser vi en fortsatt hög aktivitet på våra investeringar i både ny-, till- och ombyggnad, vilket känns mycket positivt.

DISPOSITION AV RESULTAT

Resultatet efter finansiella poster är 23 118 tkr. Avsättning av uppskjuten skatt är gjord med 8 614 tkr. Årets resultat på 14 504 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Ingående balans 2020-01-01	610	6 000	218 457	21 499	246 566
Överföring resultat föregående år	-	-	21 499	-21 499	-
Årets resultat	-	-	-	14 504	14 504
Utgående balans 2020-12-31	610	6 000	239 956	14 504	261 070

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Antal årsarbetare	76	74	75	74	69	69
Antal lägenheter	8 057	7 928	7 783	7 577	7 579	7 549
Nettoomsättning, mkr	448,6	449,7	425,8	414,0	399,1	388,5
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr	3 065,7	2 647,7	2 528,2	2 213,8	2 098,8	2 038,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	440,6	192,6	369,9	196,8	132,5	113,3
Planenl. avskrivningar fastighetsförv, mkr	70,8	70,4	69,1	85,1	65,9	70,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	23,1	30,4	17,2	9,2	24,2	15,1
Årets resultat, mkr	14,5	21,5	15,0	7,4	18,9	12,8
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	97,6	104,5	94,6	97,0	96,2	95,0
Direktavkastning, % ²⁾	6,9	7,1	7,5	8,1	7,6	7,6
Eget kapital, mkr	261,1	246,6	225,1	210,0	203,7	185,7
Soliditet, % ³⁾	8,5	9,3	8,9	9,5	9,7	9,0
Justerad soliditet, % ⁴⁾	52,3	54,8	52,9	53,1	–	–
Underhållsgrad, % ⁵⁾	9,2	8,5	9,5	7,5	7,7	6,9

Från och med 2018 har vi en ny, mer branschanpassad uppställningsform på vår resultaträkning där vi bland annat infört begreppet driftsnetto. Detta innebär att vi flyttat vissa poster inom resultaträkningen samt att vi bruttoredovisar intäkter och kostnader istället för att som tidigare redovisat kostnadsreduceringar av vissa poster bland kostnader.

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden

³⁾ Eget kapital i förhållande till balansomslutning

⁴⁾ Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

⁵⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2020 (tkr)	NOT	2020	2019
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	434 951	429 129
Övriga förvaltningsintäkter	4	13 608	20 583
Summa nettoomsättning		448 559	449 712
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,7,8	-218 270	-212 755
Underhållskostnader		-15 201	-15 821
Fastighetsavgift		-9 010	-8 302
Administration fastighetsförvaltning		-45 158	-45 335
Avskrivningar, drift	9,10	-3 124	-2 618
Summa fastighetskostnader		-290 763	-284 831
Driftnetto		157 796	164 881
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9,10	-70 822	-70 416
Resultat efter avskrivningar		86 974	94 965
Administration och uthyrning			
Central administration	6,11	-17 008	-16 150
Avskrivningar, övrigt	9,10	-574	-700
Summa administration och uthyrning		-17 581	-16 850
Rörelseresultat		69 393	77 615
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäkt räntor		95	47
Räntekostnader fastighetslån		-45 346	-46 913
Övriga finansiella kostnader		-1 024	-391
Summa finansiella intäkter och kostnader		-46 275	-47 257
Resultat efter finansiella poster		23 118	30 358
Skatt på årets resultat	12	-8 614	-8 859
Årets resultat som avsätts till reservfonden		14 504	21 499

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	2 296 401	2 177 440
Modulhus med tillfälliga bygglov	9,10,14	31 656	21 949
Mark	10	113 253	113 253
Markanläggning	7,8	26 722	22 340
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9,10	22 751	25 015
Förbättring annans byggnad	9	1 256	2 136
Maskiner och inventarier	9	12 460	11 972
Pågående nyanläggningar	13	447 649	207 119
Summa materiella anläggningstillgångar		2 952 148	2 581 224
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	–	94
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		513	607
Summa anläggningstillgångar		2 952 661	2 581 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 884	1 549
Övriga kortfristiga fordringar		1 386	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	52 058	11 660
Summa kortfristiga fordringar		55 328	13 591
<i>Kassa och bank</i>			
		57 721	52 243
Summa omsättningstillgångar		113 049	65 834
Summa tillgångar		3 065 710	2 647 665

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		239 956	218 457
Årets avsättning		14 504	21 499
Utgående balans		254 460	239 956
Summa eget kapital		261 070	246 566
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,18	57 640	49 024
Summa avsättningar		57 640	49 024
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,16	1 128 553	757 000
Summa långfristiga skulder		1 128 553	757 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 663	35 494
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	1 366 686	1 423 240
Kreditiv	14,16	106 286	66 248
Skatteskuld		2 307	1 497
Övriga kortfristiga skulder	19	8 450	3 152
Förskottsbetalda hyror		37 792	36 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 261	29 263
Summa kortfristiga skulder		1 618 449	1 595 075
Summa eget kapital och skulder		3 065 710	2 647 665

KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 118	30 358
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	74 513	74 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		97 631	104 483
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		-41 737	22 876
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		39 890	-24 954
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital			
		95 784	102 405
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-434 618	-190 227
Investeringar i markanläggningar		-5 995	-2 379
Investeringar i maskiner och inventarier		-5 009	-7 236
Investeringar i förbättring annans byggnad		-49	-
Försäljning av inventarier/desinvestering		330	191
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-445 341	-199 651
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		355 037	114 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		355 037	114 065
Årets kassaflöde			
		5 480	16 819
Likvida medel vid årets början			
		52 243	35 424
Likvida medel vid årets slut			
		57 723	52 243

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella förbättringsarbeten och avdrag för eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda entreprenadkostnader med tillägg för räntekostnader. Räntekostnader aktiveras i projekt som löper över ett år om beloppet är väsentligt. Statliga bidrag vid förvärv av anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Avskrivningar enligt plan har baserats på ursprungliga anskaffningsvärden, och ackumulerade avskrivningar fördelats per komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. Avskrivningar sker över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Stomme och grund _____	80–100 år
Stomkomplettering _____	80 år
Yttertak _____	25–50 år
Fasader _____	30–80 år
Fasadkompletteringar _____	40–50 år
Bygg invändigt _____	10–50 år
VVS system _____	20–50 år
El- och telesystem _____	15–50 år
Transportsystem _____	30 år
Styr- och övervakningssystem _____	20 år
Restpost _____	50 år
Byggnads- och markinventarier _____	20 år
Markanläggningar _____	20 år
Förbättring på annans byggnad _____	5–15 år
Maskiner och inventarier _____	5 år

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell prövning, beräknas bli betalt.

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar utgörs främst av lön, sociala avgifter, betald semester samt betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Stiftelsen har tjänstepensionslösningar enligt kollektivavtal där både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner finns.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

LEASING

Bolagets hyreskontrakt utgörs i huvudsak av operationella leasingavtal. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning. Kontrakten avser i huvudsak uthyrning av bostäder. Endast en marginell del av stiftelsens hyreskontrakt är icke uppsägningsbara. Samtliga väsentliga leasingavtal där företaget är leasetaagare redovisas som operationell leasing oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Stiftelsens hyreskontrakt utgörs i huvudsak av operationella leasingavtal. Intäkter från dessa redovisas som hyresintäkter.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen utan finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1. I tabellen "Ränteswappar" (sid 23) redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen. Se även not 16.

SÄKRINGSREDOVISNING

För ränteswapavtal tillämpas säkringsredovisning. Ränteswapavtal skyddar stiftelsen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. För dessa transaktioner upprättas säkringsdokumentation. När transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom stiftelsens mål för riskhanteringen avseende säkringen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

Eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs, om den endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

NEDSKRIVNINGAR

I samband med bokslutet har en extern värdering gjorts av fastigheterna. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga

värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

KOSTNADSFÖRAS RESPEKTIVE AKTIVERAS INOM REGELVERKET K3

Stiftelsens styrande principer och kriterier vid bedömning av aktiverad och kostnadsförd utgift utgörs av värde, väsentlighet, teknisk beskaffenhet samt ekonomiskt framtida värde. Detta följer regelverket för K3.

NOT 3	HYRESINTÄKTER	2020	2019
	Bostäder	431 124	416 037
	Lokaler	13 552	13 489
	P-platser	4 371	4 373
	Summa hyresintäkter brutto	449 047	433 899
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-1	15
	Outhyrda lokaler	-92	-56
	Outhyrda p-platser	-555	-371
		-648	-412
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	-1 763	-779
	Avställda för renovering	-11 436	-3 563
	Hyresrabatter	-249	-16
		-13 448	-4 358
	Summa hyresbortfall	-14 096	-4 770
	Summa hyresintäkter netto	434 951	429 129

NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2020	2019
	Hyresintäkter Veckobostäder	3 743	10 673
	Elenergi	2 573	2 833
	Förvaltningsersättningar	1 626	1 695
	Ersättning fastighetskadorn	2 014	1 660
	Försäkringsersättningar	542	308
	Övriga intäkter	3 110	3 414
	Summa övriga intäkter	13 608	20 583

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Reparationer	25 903	22 253
	Vatten	6 468	6 242
	Elförbrukning	14 358	14 673
	Värme	19 777	21 235
	Sophantering	5 144	4 831
	Kabel-TV	1 779	1 743
	Fastighetskötsel	41 411	40 980
	Tomträttsavgäld	5 277	4 857
	Återvunna/Obetalda hyror	–	–
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	6 881	5 690
	Fastighetsägarhyror	82 782	81 155
	Övriga driftkostnader	8 490	9 096
	Summa driftkostnader	218 270	212 755

NOT 6	PERSONAL M.M.	2020	2019
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 610	1 549
	Tjänstemän	25 467	24 425
	Fastighetspersonal	11 423	11 420
	Pensionskostnader ¹⁾	4 320	4 747
	Övriga sociala kostnader	12 501	12 984
	Summa	55 321	55 125

¹⁾ Av vilka styrelse och VD 460 tkr (343 tkr).

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Administrativ personal, kvinnor	27	27
Administrativ personal, män	20	20
Fastighetspersonal, kvinnor	2	2
Fastighetspersonal, män	27	25
Summa	76	74

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamöter, män	8	8
Styrelseledamöter, kvinnor	4	4
VD och ledningsgrupp, män	3	3
VD och ledningsgrupp, kvinnor	5	5

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktör är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från Stiftelsens sida.

NOT 7 LEASINGAVGIFTER

Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägnings-tid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägnings-tid om vanligtvis 9–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av rum i vår hotellverksamhet Veckobostäder, debitering av bredbandskostnader samt uthyrning av parkeringsplatser. Dessa kontrakt har normalt sett samma uppsägnings-tid som ett lägenhetskontrakt förutom Veckobostäder som är mer av hotellrumskaraktär. Veckobostäder har avvecklats under året.

LEASINGAVGIFTER (Lokalhyreskontrakt)	2020	2019
Inom ett år	12 929	12 181
Mellan 1–5 år	27 415	36 548
Över 5 år	21 020	13 875
Summa	61 364	62 604

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra, blockförhyrda fastigheter samt tomträtts- och arrendeavgifter. Lokalhyresavtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. Blockhyresavtalen följer utvecklingen av respektive fastighetsägares enskilda hyresförhandlingar. Tomträtts-avgälderna redovisas till verklig kontraktslängd. Denna not inkluderar också våra leasade bilar.

Inom ett år	2020	2019
Blockförhyrda fastigheter	43 670	43 181
Tomträtt	6 453	4 330
Bygdepeng	526	526
Leasingbil	1 855	1 069
Inom ett år	52 504	49 106
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	178 666	115 718
Tomträtt	27 880	33 518
Bygdepeng 5 år	1 112	1 390
Leasingbil	1 227	3 883
Mellan 1–5 år	208 885	154 509
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	180 890	28 128
Tomträtt ¹⁾	141 059	132 839
Bygdepeng 6 år kvar	1 390	1 668
Leasingbil	–	–
Över 5 år	323 339	162 635

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

¹⁾ Omfattar perioden fram till 2036.

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2020	2019
BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK			
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-20 265	-18 001
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-2 264	-2 264
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-22 529	-20 265
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	22 751	25 015
FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD			
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 256	16 256
	Årets aktiveringar	49	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 305	16 256
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-14 121	-13 068
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-929	-1 053
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-15 050	-14 121
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	1 256	2 136
MASKINER OCH INVENTARIER			
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	77 437	70 200
	Årets aktiveringar	5 009	8 016
	Försäljningar/utrangeringar	-4 270	-779
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	78 176	77 437

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2020	2019
	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-65 466	-62 576
	Försäljningar/utrangeringar	4 033	779
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-4 284	-3 669
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-65 717	-65 466
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	12 460	11 972

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN 2020

	DRIFT	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADM.	SUMMA BOKFÖRINGS- MÄSSIGA AVSKRIVN.	SUMMA SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.
Byggnader	-	63 084	-	63 084	60 086
Justering av nedskrivning byggnad	-	-154	-	-154	-
Bostadslånepost	-	-	-	-	467
Modulhus	-	986	-	986	1 210
Justering av nedskrivning modulhus	-	-89	-	-89	-
Utrangeringar	-	1 602	-	1 602	-
Avaktiverade projekt/ nedskrivningar pågående projekt	-	-	-	-	-
Markanläggningar	-	1 613	-	1 613	1 591
Byggnadsinventarier	-	2 264	-	2 264	2 264
Förbättr annans fastighet	-	355	574	929	814
Maskiner o inventarier	3 124	1 161	-	4 285	4 285
Summa	3 124	70 822	574	74 520	70 717

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN FÖREGÅENDE ÅR 2019

	DRIFT	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADM.	SUMMA BOKFÖRINGS- MÄSSIGA AVSKRIVN.	SUMMA SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.
Byggnader	-	62 108	-	62 108	58 770
Justering av nedskrivning byggnad	-	-211	-	-211	-
Bostadslånepost	-	-	-	-	467
Modulhus	-	769	-	769	1 069
Justering av nedskrivning modulhus	-	-89	-	-89	-
Utrangeringar	-	2 096	-	2 096	-
Avaktiverade projekt/ nedskrivningar pågående projekt	-	587	-	587	-
Markanläggningar	-	1 488	-	1 488	1 465
Byggnadsinventarier	-	2 264	-	2 264	2 264
Förbättr annans fastighet	-	353	700	1 053	812
Maskiner o inventarier	2 618	1 051	-	3 669	3 669
Summa	2 618	70 416	700	73 734	68 516

NOT 10

(SE ÄVEN NOT 9)

BYGGNAD, MODULHUS,
MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 831 159	2 710 583
Årets aktiveringar	183 485	123 863
Försäljningar/utrangeringar	-4 795	-3 336
Omklassificeringar	-	49
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	3 009 849	2 831 159
Ingående avskrivningar byggnad	-647 983	-586 414
Försäljningar/utrangeringar	3 201	1 238
Omklassificeringar	-	-689
Årets avskrivningar	-63 084	-62 118
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-707 866	-647 983
Ingående nedskrivningar byggnad	-5 736	-6 600
Försäljningar/utrangeringar	-	2
Omklassificeringar	154	862
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-5 582	-5 736
Utgående redovisat värde byggnad	2 296 401	2 177 440
Ingående anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
Årets aktiveringar	10 603	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	64 056	53 453
Ingående avskrivningar modulhus	-29 361	-28 325
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-267
Årets avskrivningar	-986	-769
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-30 347	-29 361
Ingående nedskrivningar modulhus	-2 143	-2 500
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	89	357
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-2 054	-2 143
Utgående redovisat värde modulhus	31 655	21 949

Fortsättning nästa sida

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärde mark	113 253	80 621
	Årets aktiveringar	–	32 632
	Utgående anskaffningsvärde mark	113 253	113 253
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	31 661	24 394
	Årets aktiveringar	5 995	7 267
	Omklassificeringar	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	37 656	31 661
	Ingående avskrivningar markanläggningar	–9 321	–7 834
	Omklassificeringar	–	–
	Årets avskrivningar	–1 613	–1 488
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	–10 934	–9 322
	Utgående redovisat värde markanläggningar	26 722	22 339
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	5 262 363	5 227 118
	Fastighetsinteckningar	2 963 497	2 479 497
	Utnyttjade pantbrev	2 945 034	2 461 034
	Eget förvar	18 463	18 463
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	6 034 900	5 700 900

NOT 11	REVISIONSARVODE	PwC		Ernst & Young	
		2020	2019	2020	2019
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:				
	Revision	184	190	0	230
	Skattekonsultation	0	0	0	43
	Övriga tjänster	103	0	0	0
		287	190	0	273

NOT 12	SKATT	2020	2019
	Aktuell skatt	-	-
	Uppskjuten skatt	-8 614	-8 859
	Skatt på årets resultat	-8 614	-8 859
	Redovisat resultat före skatt	23 118	30 359
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4%	-4 947	-6 497
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-32	-38
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-3 972	-2 673
	Skatteeffekt av ändrad skattesats	337	349
	Redovisad skattekostnad (aktuell skatt)	-8 614	-8 859

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2020	AKTIVERAT 2020	KOSTNADS-FÖRT 2020	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Nya Rosendal	69 749	55 278	125 027	0	0
Sven Brolids väg	102 779	177 902	0	0	280 681
Nybyggnad Olofshöjd m.fl	4 724	55 725	0	0	60 449
Ombyggnad hus 6/7, Rosendal	3 345	83 992	0	0	87 337
Våtrumsrenovering Hökegårdsgatan	2 475	35 373	37 849	0	0
Ombyggnad gruppök	11 786	0	11 786	0	0
Renovering våtrum o tvättstugor	4 272	0	4 273	0	0
Fasad- och markarbeten	5 026	0	5 026	0	0
Hissbyte och renovering	2 713	2 653	5 366	0	0
Övriga ny & ombyggnationer	0	14 228	0	0	14 228
Övrigt	250	22 520	15 814	2 002	4 954
Summa byggnader och projekt	207 119	447 671	205 141	2 002	447 649

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE 2020 2019

<i>Ställda säkerheter</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	2 963 497	2 479 497
– varav i eget förvar	–18 463	–18 463
Summa ställda säkerheter	2 945 034	2 461 034
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	747	706
Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans	0	0
	747	706

NOT 15	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar	448	448
	Ingående anskaffningsvärden långfristiga värdepappersinnehav	94	94
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar och utrangeringar	-94	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde långfristiga värdepappersinnehav	0	94
	Ingående anskaffningsvärden deposition vindkraftverk	65	65
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack. anskaffningsvärde deposition vindkraftverk	65	65
NOT 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020	2019
	Kapitalbindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 472 972	1 489 488
	1-2 år	1 001 553	727 000
	2-3 år	127 000	30 000
	3-4 år	-	-
	Summa	2 601 525	2 246 488
	Räntebindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	951 525	866 488
	1-2 år	350 000	130 000
	2-3 år	200 000	350 000
	3-4 år	0	200 000
	4-5 år	0	0
	5-6 år	200 000	0
	6-7 år	200 000	200 000
	7-8 år	300 000	200 000
	8-9 år	0	300 000
	9-10 år	400 000	0
	Summa	2 601 525	2 246 488
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	1 457 100	1 259 714
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	513 885	356 234
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	2 601 525	2 246 488

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindingens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 580 Mkr (1 380), dessutom har en ränteswap om 200 Mkr med start 2021-11-08 tecknats. Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 1,84 % (2,00) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,57 år (3,18). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swap-portföljen om -78,8 (-79,8), varav 1,1 belöpte på den swappen med framtida start.

Kreditiv: I ovanstående belopp ingår byggnadskreditiv om 106,3 Mkr (66,2). Kreditlöftet uppgår till 665 Mkr (665).

NOT 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020	2019
	Investeringsbidrag Östra Källtorp	37 276	–
	Förutbetalda hyror	6 185	6 026
	Försäkringar	2 435	14
	Tomträtter	1 890	1 784
	Övrigt	4 272	3 836
	Summa	52 058	11 660
NOT 18	AVSÄTTNINGAR	2020	2019
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Belopp vid årets ingång	49 024	40 165
	Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	9 790	6 232
	Årets förändring avseende underskottsavdrag	-1 176	2 627
	UB uppskjuten skatteskuld	57 638	49 024
NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2020	2019
	Personalens källskatt	946	915
	Avräkning Dan Broströmhemmet	4 119	1 446
	Momsskuld	3 254	723
	Övrigt	135	68
	Summa övriga kortfristiga skulder	8 454	3 152
NOT 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020	2019
	Upplupna kostnader i projekt	4 025	7 450
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 561	3 022
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 129	1 942
	Upplupna räntor	4 191	3 927
	El, värme och vatten	6 764	7 316
	Renhållning	777	953
	Fastighetskostnader	1 132	1 846
	IT-kostnader	539	1 362
	Personalkostnader	325	662
	Övriga upplupna kostnader	818	783
	Summa upplupet och förutbetalt	24 261	29 263

NOT 21	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2020	2019
	Avskrivningar	72 918	71 361
	Utrangeringar	1 602	2 096
	Nedskrivningar	-	587
	Övriga poster	-7	81
	Summa	74 513	74 125

NOT 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

På grund av den pågående coronapandemin bedrivs merparten av de högre lärosätenas utbildning digitalt. Detta har för SGS studentbostäder inneburit en temporär nedgång i efterfrågan på studentbostäder. I dagsläget finns ett 90-tal vakanta studentrum.

Göteborg den 24 mars 2021



Carl Otto Lange
Ordförande



Linus Olsson Collentine
Vice ordförande



Håkan Robinson



Camilla Widman



Ted Berg Aspvall



Andreas Buus



Marie Smedbro



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2021.



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen och verkställande direktören i Stiftelsen
Göteborgs Studentbostäder, org.nr 857200-6438

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2020. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 34–54.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–33 samt 57–60. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Fortsättning från föregående sida.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2020.

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

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 26 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

Verksamhetsåret 2020

Stiftelsen är ansluten till Sveriges Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening up a) och Studentbostadsföretagen. Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktör, finanschef, tf ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef och IT-chef, två i förening. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

STYRELSE

Carl Otto Lange, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun
Fristående konsult inom bolagsrätt, fastighetsrätt och IT-rätt
Ledamot för Moderaterna i Byggnadsnämnden i Göteborg

Linus Olsson Collentine, **vice ordförande**,
utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Psykolog och nudgingexpert

Håkan Robinson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Resurspedagog på Vittra i Alingsås – behovspedagog i Mölndal

Camilla Widman, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Fackligt förtroendevald SEKO

Ted Berg Aspvall, **ledamot**,
utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Biträdande jurist med inriktning på fastighetsrätt

Andreas Ruus, **ledamot**,
utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Tjänsteman Volvo/Student Geovetenskap

Marie Smedbro, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet
Områdeschef infrastruktur Göteborgs universitet

STYRELSESUPPLEANTER

Jesper Haglöf, utsedd av Göteborgs kommun
Mjukvaruingenjör

Johan Berg, utsedd av Göteborgs kommun
Webbutvecklare

Leon Larsson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Mastersstudent Entrepreneurship and Business Design
Affärsanalytiker på Accance Business Advisory

Klara Romare, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Läkarstudent

Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet
Avdelningschef för Student- och utbildningsavdelningen Chalmers

ANSTÄLLDAS REPRESENTANTER I STYRELSEN MED YTTRANDE-, FÖRSLAGS- OCH RESERVATIONSRÄTT

Claes Jonasson, **ordinarie**, utsedd av Unionen

Roger Crossler, **ordinarie**,
utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

REVISORER

Gunilla Lönnbratt, **auktoriserad revisor**, PwC,
utsedd av Göteborgs Kommun

Åsa Önfelt, **auktoriserad revisor**, PwC,
utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

REVISORSSUPPLEANTER

Inger Kollberg, **revisorsuppleant**, PwC,
utsedd av Göteborgs kommun

Ulrika Ramsvik, **revisorsuppleant**, PwC,
utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, verkställande direktör

Göran Brihs, finanschef

Victor Alm, tf ekonomichef

Magnus Bonander, fastighetschef

Neshat Alizadeh, förvaltningschef

Susanne Wallsten, IT-chef

Karina Nilsson, HR-chef

Karin Dalåker, marknadsansvarig

Catharina Lind, kommunikationsansvarig



"Här kommer jag att trivas", Fredrik Isaksson är läkarstudenten som fick äran att flytta in i vår 8000 studentlägenhet. SGS styrelseordförande Carl Otto Lange och Vd Magnus Paulsson var på plats och överlämnade en gåva.



Kaserntorget 11, 411 18 Göteborg
Telefon 031-333 63 00

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, org.nr 857200-6438
www.sgs.se

