

ÅRSREDOVISNING 17

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

INNEHÅLLER
SGS STUDENTBOSTÄDERS
HÅLLBARHETSREDOVISNING

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Plejadgatan
FOTOGRAF Jörgen Hinder

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

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



Illustration Plejadgatan

Innehållsförteckning

Året i korthet	4–5
Verksamheten 2017	6–20, 30–31
Hållbarhetsredovisning	21–28
Förvaltningsberättelse	32
Resultaträkning	33
Balansräkning	34–35
Kassaflödesanalys	36
Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar	38–39
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	40–47
Bostäder i förvaltning	48–49
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2017	50–51
Revisionsberättelse	52–53
Flerårsöversikt	54



ÅRET I KORTHET

Ett fantastiskt år med byggstart av över 300 nya hem, stort kundfokus och engagerade medarbetare.

KUND

Vi gläds åt den fina återkopplingen vi fick av våra studenter i den årliga kundenkäten, resultatet 4,14 är det högsta sedan vi började mäta för över tio år sedan. Flera områden som vi mäter har ökat, men extra rolig var den goda responsen över våra nya öppettider på våra kundcenter. Under året har vi också fortsatt vårt strategiska arbete med enhetliga kundprocesser.

MEDARBETARE

Vi ser en stor potential i alla våra engagerade medarbetare som var och en bidrar med fina insatser. Alla de beslut som de fattar i vardagen gör att vi uppnår våra mål på kort och lång sikt. Vid 2017 års medarbetarundersökning, med en 100% på svarsfrekvens, uppfyllde vi ett av våra strategiska mål med ett resultat på 4,43 (mål 4,40). De två tydligaste förbättringsområden är att arbetstillfredsställelsen har ökat och ledarskapet har stärkts.

FASTIGHETER

Under året har vi startat tre nyproduktioner som tillsammans kommer ge 314 nya hem under 2018 till stadens studenter. Av dessa tre projekt är två unika, då den ena är en ombyggnad av en varvsmedja som har använt till att bygga fartygsmotorer under Göteborgs

varvsepok. Det andra projektet är fabriksbyggda volymer på Plejadgatan.

Förutom nyproduktion totalrenoverar vi också en fastighet och genomför också flera underhållsprojekt i befintligt fastighetsbestånd. Vi har höga ambitioner att ta väl hand om de fastigheter vi redan har. Tillsammans med två partners har vi fått en strategisk markreservation på Ernst Fontell plats. Denna markreservation ger oss en unik möjlighet att tillföra fler studentbostäder i ett centralt läge som kommer stärka kunskapsstaden Göteborg.

DATANÄT

Vårt bredband som levererar 1 gigabit/sekund är till stor nytta för våra studenter och vi arbetar systematiskt för att säkerställa en hög tillgänglighet genom att använda oss av modern teknik.

EKONOMI

Vårt ekonomiska resultat ger oss den grund vi behöver för att fortsätta utveckla fler hem för stadens studenter, att ta hand om de fastigheter vi redan har samt att utveckla våra arbetssätt med fokus på service.

TACK

Jag vill framföra ett stort tack till alla medarbetare som i sitt dagliga arbete tar

hand om stiftelsen på ett fantastiskt sätt. Jag vill även tacka styrelsen, representeranter för Göteborgs stad och samarbetspartners för allt engagemang som lagts ner för att stärka och utveckla SGS Studentbostäder för framtiden.



Göteborg i april 2018

Magnus Paulsson
Magnus Paulsson, VD



VERKSAMHETEN 2017

Utifrån vår vision "Hem för bättre studietid" hyr vi ut bostäder till svenska och internationella högskolestudenter. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas under den tid de bor hos oss och ge dem en hög service. I vår vision ingår också att underhålla våra fastigheter samt att bygga nya studentbostäder.

UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

SGS förvaltar totalt 7 577 lägenheter (7 579). Av dessa äger vi själva 5 781 och 1 776 (1 739) hyr vi från andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 912 p-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmhemmet. I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 48–49 finns samtliga bostäder listade.

Som tidigare år är trycket efter en studentbostad stort vid höstterminens start. Utmärkande för höstens uthyrning var att betydligt fler utländska studenter än normalt sökte bostad, vilket satte hård press på vår bostadsförmedling. Flera av dessa studenter hade långt in på höstterminen inte hittat en lösning på sitt bostadsproblem. Enligt Chalmers gör de en överantagning av internationella studenter till sina Masterprogram och i år valde en större andel än normalt att komma till Göteborg.

Kötiderna för att få ett enkelrum vid höstterminens start var cirka 16 månader, för en lägenhet utanför centrum var kötiden minst 2 år och för en central lägenhet 3–5 år, vilket var i nivå med föregående år. Senare på läsåret minskar kötiderna utom för lägenheterna i centrum.

Under året tecknades 3 251 (2 862) hyresavtal. Av dessa var 958 (556) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,99 år (2,29).

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 60 (61) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 11 601 tkr (11 711). Vid årsskiftet var ett kontor ledigt.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADBESTÅNDET

I vårt bostadsområde Gibraltar har en kontorslokal byggts om till en stor ett rum och kök på 50 kvm. Inflyttning var i maj 2017.

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Dessa bostäder är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus.

Till Bostads AB Poseidon har vi lämnat tillbaka sju enkelrum i en stor lägenhet på Frölunda Torg som ska stamrenoveras. Som ersättning har vi fått fyra nybyggda lägenheter om ett rum och kök på Näverlursgatan.

HYRESFÖRÄNDRING 2017

För första gången tecknade SGS i slutet av 2016 en tvåårig förhandlingsöverenskommelse som innebär en hyreshöjning för de egna och blockförhyrda bostäderna med 0,68 procent från den 1 januari 2017 och med 0,68 procent från den 1 januari 2018. Avgiften för Internet, kabel-TV och parkeringsplatser är oförändrade. De övriga bostäder som SGS hyr från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjde sina egna bostäder med i respektive område.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäder verksamhet består i att hyra ut möblerade rum och lägenheter på Utlandagatan och Giblartargatan i Göteborg till bland andra utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. SGS Veckobostäder består av 80 rum och 35 lägenheter. Verksamheten är ett led i SGS mål att arbeta för att bygga Kunskapsstaden Göteborg. Beläggningen för både rum och lägenheter har varit mycket bra under året. Årets vinst blev 2 993 tkr (2 245 tkr).



INTERNATIONELLT STUDENTUTBYTE

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter. Från höstterminen 2011 får studenter utanför EES-området betala en ansökningsavgift för att få sin ansökan prövad och när man blivit antagen en studieavgift. Både Göteborgs universitet och Chalmers har märkt en kraftig minskning av gruppen mastersstudenter från länder utanför EES-området. Detta har man kompenserat genom att öka antalet avgiftsfria utbytesprogram och att öka antalet sökande inom EES-området.

Vid årsskiftet var 1 113 (1 105) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 15% av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

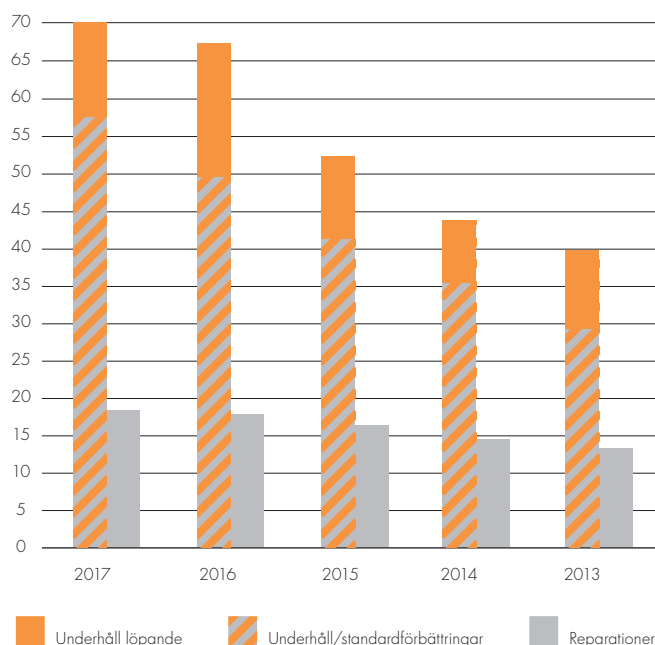
Underhållskostnaden för 2017 uppgick till 12,6 mkr (12,9). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 61,1 mkr (52,5).

I takt med att våra bostäder blir äldre behöver vi öka underhållsinsatserna för att de ska behålla sin attraktivitet och sitt värde. Behovet av underhåll ändrar också karaktär över tid. En period är det fokus på tak, fasader och fönster medan det en annan period är installationer som el, vatten och avlopp samt ventilation som behöver åtgärdas.

Till vår hjälp i planeringen har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2023. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleksordningen 370 mkr. Till detta kan läggas det så kallade löpande underhållet om 10–12 mkr årligen. Det är mycket angeläget att vi genomför de planerade åtgärderna. Detta för att behålla en god kvalitet i våra bostäder men också för att bevara och om möjligt öka värdet för SGS Studentbostäder.

Underhållet idag har även ändrat karaktär något jämfört med tidigare vad gäller gränsen mellan det renodlade underhållet och standardförbättringar som delvis suddas ut. Livscykelanalyser, energioptimeringar, drift- och underhållsfrågor får allt större betydelse vid de planerade åtgärderna. Kostnaden för reparationer uppgick 2017 till 18,5 mkr (17,9).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, MKR



Guldhedstorget – med utsikt nästan till Vingå.



Johannebergs vattentorn har fått ny fasad.

FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

Fasadrenovering Johannebergs vattentorn

Vårt vattentorn i Johanneberg som 1995 byggdes om till 24 attraktiva studentbostäder har fått ny fasad och nya fönster. Tornet har ett mycket utsatt läge vädermässigt och de senaste åren har vi haft problem med inläckage vid vissa tillfällen. Den utslitna putsfasaden är nu ersatt med en klassisk plåtfasad lika den vi har på Guldhedstornet och som visat sig stå emot väder och vind på ett mycket bra sätt. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 8,8 mkr.

Tak- och fasadrenovering Ceres

På Ceresgatan, ett stenkast från Slottsberget på Lindholmen, har vi två hus med 70 lägenheter som vi förvärvade år 2000. Trots att husen är byggda så sent som 1998 har vi identifierat ett behov att lägga om taken, byta fönster samt renovera fasaden. Dessa arbeten är nu färdigställda under 2017 och husen ger nu ett fräscht och elegant intryck och den tekniska livsvängden är kraftigt förlängd. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 9,6 mkr.

Hissrenoveringar

Vi har sedan några år en plan för hur samtliga av våra hissar ska underhållas respektive bytas. 2017 har turen kommit till vårt hus Ostkupan i Kallebäck som har 5 st hissar. Projektet är tänkt att pågå i två år och den totala kostnaden beräknas uppgå till 5 mkr. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 0,6 mkr.

Renovering gruppkök Olofshöjd

I vårt enskilt största bostadsområde Olofshöjd i Johanneberg, med 1410 studentbostäder varav 1044 enkelrum, finns ett antal gemensamma kök som serverar enkelrummen. Slitaget på dessa gemensamma kök är stort och det är mycket viktigt för boendekvaliteten att dessa underhålls kontinuerligt. Vi har därför startat ett arbete med att renovera de äldsta köken. Arbetet är tänkt att pågå under tre år till en kostnad av 3 mkr. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 0,9 mkr.

Passagekontroll och elektroniska lås

De klassiska nycklarnas tid är förbi, nu är det elektroniska nycklar som gäller. Fördelarna är många som till exempel. ingen nyckelhantering på våra kundcenter, inga låsbyten vid borttappade nycklar. Tappar man sin bricka spärras den enkelt från vårt kundcenter. Dessutom får de boende möjlighet att boka tid i tvättstugan med hjälp av brickan.

Omfattande installationer har under 2017 skett i våra fastigheter Olofshöjd, Storgatan, Vasagatan och Medicinareberget. För 2017 uppgår den totala kostnaden till ca 2,5 mkr.

Tak- och balkongrenovering Viktor Rydberg

2017 har vårt första hus Viktor Rydberg, beläget på Gibraltar-gatan i Johanneberg, fått en välbehövlig upprustning. Taket har försetts med nya pannor och balkongerna har renoverats. Då huset har stora kulturhistoriska värden har vi lagt stor omsorg vid materialval och utformning av t ex balkongräcken. Projektet avslutas 2018 då den sista delen av ytertaket färdigställs. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 2,3 mkr.

Betongrenovering Olofshöjd

En betydande del av fasaderna i vårt område Olofshöjd består av ren betong. Vi har i omgångar och under flera år utfört renoveringsarbeten på dessa. Sprucken betong och rostig armering har åtgärdats. Samtidigt förses betongytan med ett

nytt skyddande ytskikt. Projektet kommer att pågå t o m 2019 då vi räknar med att alla fasader ska vara åtgärdade. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 1,5 mkr.

Energisparåtgärder

I enlighet med vår Energi- och resurssparplan genomförde vi ett antal åtgärder för att nå vårt strategiska mål om en energiförbrukning i det totala beståndet på 120 kWh/kvm år 2020.

Vi har bland annat tilläggsisolerat vindsbjälklaget på Viktor Rydberg, installerat ny och effektiv styrutrustning på Första Långgatan och Odin, nya rumstemperaturmätare och vattenbehandling värmesystem samt installerat ett nytt och effektivt ventilationsaggregat i hus 5 B i Rosendal. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 1,8 mkr.

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2017	AKTIVERAT 2017	KOSTNADS-FÖRT 2017	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Sjukan Kviberg	7 013	1 037		752	7 298
Plejadgatan	23 785	30 090			53 875
Nya Rosendal	519	1			520
Smedjan	624	42 496			43 120
Guldhedstorget	87	19 747			19 834
Nybyggnad Viktor Rydberg	164	264			428
Ombyggnad Oxhagsgatan	1 290	30 639			31 929
Nybyggnad Sven Brolids väg	1 385	895			2 280
Nybyggnad Dr Bex gata	167	142			309
Nybyggnad Olofshöjd	2 345	874		2 285	934
Nybyggnad Birger Jarl		177			177
Tillbyggnad Rosendals Torg	24	0			24
Ombyggnad Centrumhuset Rosendal		604			604
Lokalanpassning Odin		445			445
Balkongrenovering Viktor Rydberg		615			615
Fasadrenovering, fönsterbyte Vattentorn		8 765	8 765		0
Dränering Rotary		810			810
Badrumsombyggnad etapp 3 Olofshöjd	0	36 145	36 145		0
Lokal ombyggs till lgh Gibraltar	6	263	269		0
Grundförstärkning, 3:e Långg	241	401			642
Fläkt Rosendal		638	574		64
Ombyggnad förskola till lägenheter		559			559
Hissbyte Ostkupan		600			600
Sophantering Ostkupan		89			89
Tak- och fasadrenovering Ceres	207	9 555	9 762		0
Fasadutredning Odin		510			510
Ombyggnader/renoveringar befintligt bestånd	0	7 469	5 855	1 614	0
Summa byggnader och projekt	37 857	193 830	61 370	4 651	165 666

INVESTERINGAR 2017

Investeringar i byggnader samt färdigställda och pågående projekt under 2017 uppgick till 193,8 mkr (128,3) enligt tabellen.

BYGGNADSVERSAMHETEN

Oxbagsgatan

I mars 2017 påbörjade vi den omfattande ombyggnaden av vårt hus på Oxbagsgatan 54–58 i Kungsladugård. Huset är ursprungligen uppfört 1942 av Julius Lindströms Stiftelse. Från början användes huset som äldreboende åt företrädesvis kvinnor med begränsade tillgångar. År 1992 övertog SGS Studentbostäder huset. Huset har ett stort kulturhistoriskt värde och har inte genomgått någon större renovering sedan 1972. Huset innehöll då 25 lägenheter och i den nu pågående ombyggnaden förändras lägenhetsfördelningen så att huset kommer att innehålla 26 st 1 rok 22–35 kvm, 6 st 2 rok samt 6 3 rok om 48 kvm. Totalt 39 lägenheter varav två är helt nybyggda på vindsplanet. Ombyggnaden kommer att vara färdigställd den 1 april 2018. Den totala investeringen uppgår till 46 mkr.

Smedjan

I februari 2017 förvärvade vi den gamla varvssmedjan vid före detta Lindholmens varv av Älvstranden Utveckling AB för att bygga om den till studentbostäder. Smedjan uppfördes 1946 och tas upp i Göteborgs Stads bevarandeprogram som en av ett tiotal särskilt bevarandevärda byggnader inom det gamla varvsområdet. Ombyggnaden av Smedjan är ett bra sätt att utveckla och bevara en del av den kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaden på Lindholmen. Smedjans omvandling från industrilokal till studentboende kan ses som en symbol för Göteborgs omvandling från industristad till kunskapsstad. Smedjans läge i förhållande till högskolemiljöerna på Lindholmen och de nära kopplingarna till stadens centrala delar bedömer vi som mycket gynnsamt.

Ombyggnaden påbörjades i juni 2017 och beräkna vara färdigställd i oktober 2018. Då kommer huset att innehålla 86

lägenheter med följande fördelning: 58 st 1rok om 26–32 kvm, 19 st 1 rok + loft om 33–52 kvm, 1 st 3 rok om 53 kvm samt 8 st 4 rok om 53–76 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till 103 mkr.

Guldhedstorget

I februari 2010 blev vi kontaktade av Fastighetskontoret, Göteborgs Stad, med en förfrågan om vi var intresserade av att uppföra ett studentbostadshus vid torget. I slutet av 2013 påbörjades detaljplanearbetet som visade sig bli mycket omfattande och utdraget. Detaljplanen överklagades till samtliga instanser och vann inte laga kraft förrän november 2016. Planområdet ligger inom Nora Guldheden som är klassat som riksintresse för kulturmiljön. Detta ställer naturligtvis stora krav på gestaltningen av huset. I april 2017 förvärvade vi fastigheten av Göteborgs Stad och den 5 september erhöll vi bygglov varpå byggnationen omedelbart startade. Norra Guldheden är mycket centralt beläget med cykelavstånd till Chalmers och Universitetet. Kollektivtrafiken är väl utbyggd med flera spårvagnslinjer vid hållplatsen Wavrinskys plats. Huset kommer att vara färdigt i december 2018 och innehåller då 40 st 1 rok om 25 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till 44 mkr.

Olofshöjd

Olofshöjd, vårt enskilt största område med ca 1410 bostäder är nu drygt 40 år gammalt. Det har som många "miljöprogramsområden" börjat få problem med de tekniska försörjningssystemen. Efter flera år med omfattande tak- och fasadarbeten visade en förstudie vi lät genomföra 2009 att nu var det dags att byta vatten- och avloppsstammar samt renovera samtliga badrum. Projektet ska pågå fram till och med 2018 med en

årlig investering om ca 37 mkr. Då åtgärderna i bostäderna är omfattande och störande erbjuder vi de boende en evakueringsbostad under ombyggnadstiden, något som mottagits mycket positivt. Vid 2017 års utgång har vi färdigställt 1196 badrum. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

Plejadgatan

Den 7 juli 2016 förvärvade vi den fastighet som det vinnande förslaget i tävlingen "Framtidens studentboende" ska uppföras på. Tävlningen avgjordes redan 2011 och det vinnande förslaget kommer från Lindbäck Bygg i Piteå. Det har en mycket hög prefabriceringsgrad och är utfört helt i trä. Detaljplanearbetet har pågått från 2011 till april 2016 då Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte ge de klagande prövningstillstånd. Projektet omfattar 150 lägenheter. De flesta 1 rok om 21 kvm men även ett flertal 2 rok och 4 rok.

I mars 2017 påbörjades markarbetena med en omfattande marksanering då den tidigare varvsverksamheten gjort delar av marken otjänlig för bostäder. Första veckan 2018 levererades den första bostadsmodulen till platsen. Helt färdigt blir projektet i september 2018. Den totala investeringen beräknas uppgå till 151 mkr.

PÅGÅENDE DETALJPLANER

Ett av SGS strategiska mål är att vi under perioden 2016–2020 ska färdigställa 800 nya hem. En av flera förutsättningar för att klara detta är att vi erhåller markanvisningar av Göteborgs Stad och att vi har flera pågående detaljplaner. 2017-12-31 ser detaljpaneläget ut som följer:

Östra Kålltorp, Rosendal	140
Viktor Rydberg	55
Sven Brolids väg	260
Olofshöjd	96
Dr Bex gata	112
Kungsladugård	100
Totalt antal lägenheter	763

Av dessa projekt har detaljplanerna för Östra Kålltorp, Sven Brolids väg och Olofshöjd vunnit laga kraft. Vi planerar för en byggstart av dessa tre projekt under 2018. Tillsammans med de pågående projekten Oxhagsgatan, Smedjan, Guldhedstorget och Plejadgatan gör att vi ser positivt på möjligheten att klara det strategiska målet.



DATANÄTVERKSAMHETEN

SGS IT avdelning



Studenter boende hos SGS har tillgång till en unik bredbandlösning. Vi driver en egen lösning för anslutning mot Internet och Universitet, och samarbetar med SUNET, vilket är det svenska forsknings- och högskolenätet. Vi kan som fastighetsägare använda de möjligheter som ges för att leverera en mycket bra anslutning till ett lågt pris. Vårt eget nät

omfattar 6700 bostäder vilket är större delen av SGS bestånd. Idag är alla egna bostäder försedda med en anslutning på 1 gigabit/sekund

STABILITET OCH KVALITET

Under 2016–2017 gjordes en större uppgradering av nätet för att kunna leverera den bästa kapacitet som går att erbjuda i bostäder, 1 gigabit/sekund. Vi gjorde under dessa år sammanlagt ett förnyande av nätet för 2,7 mkr. Detta krävde omfattande arbeten av vår datanätgrupp och det medförde byten av utrustning på många områden bland våra fastigheter. Efter uppgraderingen har vi ökat fokus på till stabilitet och kvalitet, då vårt nät nu har god kapacitetsteknisk nivå.

Det händer mycket i staden, gräv- och byggarbeten pågår, och detta medför en utmaning för oss, då fibrer och sträckor kan bli avgrävda. Vi arbetar därför aktivt med att göra vårt fibernät mer finmaskigt. Vi förhyr fler och fler stadsfibrer mellan våra bostadsområden för att förebygga mot påverkan från elavbrott i en stadsdel eller avgrävning av en enskild förbindelse. Här görs kontinuerligt en ekonomisk avvägning mellan antalet förhyrningar och skadan man förebygger. Detta för att kunna hålla lågt pris gentemot studenten. Vi förhyrde under 2017 optiska fibrer för 1,6 mkr.

DATANÄTGRUPPEN

SGS IT-avdelning Datanätgruppen består av 7 medarbetare varav de flesta arbetar med bredbandsverksamheten. SGS har genom dessa medarbetare en mycket stor kompetens inom flera områden. Engagemanget föds av ett unikt sätt att arbeta, som bygger på mycket gör-det-själv-tänkande samtidigt som personalen är delaktigt i alla frågor från drift, support, nydesign och utbyggnad. Avdelningen har själva tagit fram många av de system och verktyg som används för att köra nätet idag.

20 ÅR AV ERFARENHET

Vi har drivit denna datanätlösning i över 20 år, och ur Internetperspektiv är det väldigt länge, även om det är kort i SGS 66 år långa historia. Vi startade innan ordet bredband användes och vi var bland de första fastighetsägare i Sverige som försåg lägenheterna med bredband. Datanätgruppen fick då vi började 1997, lösa en uppgift som var helt ny för SGS, och har gradvis byggt upp, det idag ganska komplexa nätet, över tid.

Jan-Anders Janson
IT-chef

DATASKYDDSFÖRORDNINGEN/GDPR

Den 25 maj 2018 ersätts nuvarande personuppgiftslag med EU:s Dataskyddsförordning, General Data Protection Regulation (GDPR). Den nya förordningen innebär ett stärkt skydd för enskildas personuppgifter, ett ökat ansvar för den som registrerar och behandlar personuppgifter och kan innebära höga böter för den som inte följer förordningen. SGS hanterar personuppgifter i ett flertal av våra datasystem men också ostrukturerade personuppgifter i e-post, brev och dokument. Vi hanterar också särskilt känsliga personuppgifter i till exem-

pel störningsärenden och förtursansökningar.

Under våren 2017 startade det omfattande arbetet att se över och anpassa våra system och rutiner under ledning av en extern projektledare. Arbetet följer plan och kommer att avslutas med att vi tar fram en policy "Riktlinjer för skydd av person-data" och utbildar all personal om vilka regler som gäller och hur vi anställda på SGS i fortsättningen ska behandla personuppgifter.



VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

JOHANNEBERGS gruppen



När jag var en liten pojk var ett stort nöje att titta ut genom fönstret och ropa "astihöta" åt mannen som gjorde fint i området, vilket på bebisspråk betydde fastighetsskötare. Ett par år senare var jag först ut av alla i området för att hinna sopa sandlådorna innan de andra barnen vaknade. Jag älskade att gå där med min kvast och hade jag riktigt tur fick jag åka med på fastighetsskötarens flakmoppe under

dagen. På den tiden stod en egen åkgräsklippare högst upp på alla önskelistor. Det känns därför naturligt att idag arbeta med bostäder och i Johannebergsggruppen.

Tillsammans med mina tio medarbetare i Johannebergsggruppen förvaltar vi 1 600 bostäder i Göteborgs centrala delar. Bostäderna varierar stort i utformning och vi har alltifrån moderna fyrrumslägenheter till 50-talshus med gemensamma duschar och vackra putsade hus från 1880-talet. Vi märker att våra hyresgäster uppskattar möjligheten att själva välja typ av bostad, bland annat är det för vissa viktigt med ett eget kök medan andra trivs som bäst när de får dela kök med grannarna. Det är inte heller ovanligt att våra hyresgäster börjar sin boendeperiod i ett enkelrum och avslutar i en större lägenhet.

Våra största (och roligaste) utmaningar framöver blir att färdigställa ett totalrenoverat hus på Oxhagsgatan och ett nybyggt hus på Guldhedstorget.

De kommande åren står tre av våra största hus, Viktor Rydberg, Rotary och Kjellmansgatan, inför stora stamreningar med allt som det innebär. Det är mycket spännande som händer framöver och Johannebergsggruppen kommer att jobba stenhårt för att skapa hem för en bättre studietid!

Marcus Postonen

Biträdande områdeschef Johanneberg

ROSENDALS gruppen



Inte visste jag att det kunde vara så kul att gå till jobbet varje dag!

I mitt arbete som Kundansvarig på Kundcenter Rosendal, lär jag mig något nytt varje dag.

Detta tack vare mina fina kollegor, våra entreprenörer och av hyresgästerna så klart.

Det är roligt att hela tiden hitta på nya sätt att försöka överträffa studenternas förväntningar så att de trivs

och har ett väl fungerande hem där de kan fokusera fullt ut på sina studier och slippa tänka på eventuella problem i sina lägenheter. Att jobba med service på detta personliga sätt när det handlar om studenters egna hem är väldigt spännande.

Kundcenter Rosendal förvaltar 1 484 lägenheter i fem olika områden i östra Göteborg. Brahegatan i Gamlestaden som vi hyr av Poseidon och Kastanjebacken där vi blockförhyr av Lokalförvaltningen är två fastigheter vi arbetat mycket med för att förbättra vårt samarbete med fastighetsägarna. Reserande av vårt bestånd, Lillatorp och de två större områden Studiegången och Kviberg förvaltar vi helt själva.

Kanske är det just variationen och deras olika förutsättningar som gör att det är "roligt att gå till jobbet varje dag"!

Sandra Berg
Kundansvarig Rosendal

De dryga 7 600 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra geografiska förvaltningsområden.

För ytterligare information om fastigheter per förvaltningsområde, se sidan 48–49.

OLOFSHÖJDS gruppen



Som biträdande områdeschef har förmånen att kunna jobba nära våra hyresgäster tillsammans med våra kundansvariga och våra fastighetsskötare på Kundcenter Olofshöjd. I den dagliga verksamheten hanterar jag både små och stora ärenden såväl med hyresgäster som med kollegor inom olika delar av SGS och de entreprenörer som vi anlitar. På kundcentret har vi haft ett turbulent

år då vi sedan sjösättningen av Kundcenter Olofshöjd i januari har fått lära upp sju nya kundansvariga. Förhoppningen är att de vi har nu kommer att stanna med oss en lång tid framöver. Ett av de projekt vi genomfört under året är en uppfräschning av foajén och tillskapandet av två studierum på Ostkupan. Två andra projekt som pågår och har pågått under ett antal år är dels det långsiktiga arbetet med att lyfta utemiljön i våra områden och dels arbetet med att hålla de 283 gemensamma köken i ett trivsamt skick. Utemiljöarbetet har vi styrt mot att göra alla ytor så lättskötta som möjligt bland annat genom att byta till bra växter i planteringarna och göra gräsmatta av vissa planteringar. Att hålla alla gemensamhetsköken i ett trivsamt skick är en spännande utmaning som det inte finns någon patentrösning på. Mycket beror på våra hyresgäster som kommer från alla världens hörn och ska enas om vad som är okej eller inte i köket under den tid de bor hos oss. Det största pågående projektet går under det kommande året in i slutspurten. Vid årets slut kommer så gott som alla 1 400 badrum på Olofshöjd att ha renoverats, projektet har pågått sedan 2010.

Per Johansson
Biträdande områdeschef Olofshöjd

UTLANDA gruppen



Jag har arbetat som biträdande områdeschef i dryga två år och trivs väldigt bra hos SGS.

Mitt arbete är utvecklande och det känns värdefullt att tillsammans med trevliga arbetskamrater få vara med att göra skillnad för stadens studenter genom att bidra med hem för bättre studietid.

Utlandagruppen förvaltar drygt 2 500 bostäder

varav 1 500 hyrs in från annan fastighetsägare.

2018 får vi ytterligare 150 nya hem på Plejadgatan, Lindholmen. Ett spännande projekt där tre nya hus byggts med modulteknik. Beräknad inflyttning sker i samband med höstens terminstart. Även den gamla varvssmedja som nu byggs om på Lindholmen kommer vi på Utlandagruppen att förvalta. Det känns roligt att få vara med i utvecklingen av Lindholmen och efter att färdigställt Plejadgatan och Smedjan har vi tillsammans med våra hus Ceres och Lindholmsallén nästan 700 bostäder här.

Michael Holländer
Biträdande områdeschef Utlanda



MIN FÖRSTA BOSTAD

Under mina år hos SGS har jag bott på flera ställen. Min första bostad var ett litet enkelrum på Olofshöjd som jag hade tur att få med kort varsel. Genom att bo i enkelrum tickade mina köddagar på och med nästan tre års kötid hade jag möjlighet att flytta in i en mysig liten etta nära Nordstan, nära till mitt Campus.

Där bodde jag i några år i samband med att jag studerade ett kandidatprogram i miljövetenskap och nationalekonomi vid Göteborgs universitet. Efter en utlandstermin i Japan flyttade jag till slut till Gibraltargatan vid Johanneberg.

"Min första bostad
var ett litet enkelrum
på Olofshöjd "

Jag har många vänner som bor i SGS fastigheter, och det har alltid varit lika spännande att se vad för smarta lösningar och utrymmen som funnits för att underlätta vardagslivet. Det har varit allt från sovalkover med förvaringsskåp ovanför, centralsugare, genomtänkt planlösning, cykelrum till studierum och mycket mer. Tycker även det är väldigt bra är att områdena är utspridda i Göteborg vilket är väldigt praktiskt med tanke på att både Chalmers och Göteborgs universitet har institutioner i hela staden.

Inför min sista termin på kandidatprogrammet såg jag en annons på hemsidan om att SGS sökte sommarpersonal, och eftersom jag alltid gillat att arbeta med service och varit nöjd med min hyresvärd ville jag testa på att arbeta "bakom kulisserna". Jag fick jobbet och började mitt sommarjobb som kundansvarig på ett kundcenter. Det har varit otroligt kul att stå på andra sidan, se organisationen inifrån, lära känna alla trevliga medarbetare och att arbeta med att ge så bra service som möjligt till hyresgästerna. Efter sommaren hoppade jag in lite då och då vid behov, samtidigt som jag började läsa en Master i Nationalekonomi hösten 2016, och jag jobbade även efterföljande sommar. Jag kom in i organisationen strax innan förändringen med utökade och bättre öppettider på kontoren, något som jag själv som student och andra hyresgäster uppskattat väldigt mycket just eftersom det underlättat att få ihop livspusslet med föreläsningar på universitetet, grupparbeten och andra aktiviteter.

*Karl Bertilsson
miljövetenskap och nationalekonomi*

”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.”



HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2017

Integrerad del i SGS Studentbostäders
årsredovisning för 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	22
Mångfald, jämställdhet, kompetensutveckling och nöjda medarbetare	22
Medarbetarnöjdhet	22
Kompetensutveckling	23
Risk för missriktade utbildningsinsatser samt svårare attrahera och bibehålla kompetent personal	23
Jämställdhet, mångfald & anti-diskriminering	23
Risk för diskrimineringsincidenter i det dagliga arbetet	24
Risk för diskriminering vid uthyrning	24
Miljöpåverkan	24
Energianvändning	25
Risker kopplade till SGS Studentbostäders energianvändning	25
Byggverksamhet och materialanvändning	25
Risker med byggverksamhet och materialanvändning	26
Avfall	26
Risk för minskad källsortering	26
Affärsetik och antikorruption	27
Risk för korruption, jäv eller annat oetiskt affärsagerande	27

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 PENGAR

Att vi skapar trygga ekonomiska förutsättningar för SGS över tid.

► 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 STUDENTER

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

MÅNGFALD, JÄMSTÄLLDHET, KOMPETENSUTVECKLING OCH NÖJDA 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

MEDARBETARNÖJDHET

Inom vårt arbete med medarbetarnöjdhet har vi valt att fokusera på fem huvudområden: Trivsel, Arbetstillfredsställelse, Engagemang/Motivation, Ledarskap närmsta chef och Förtroende för ledningsgruppen förmåga att leda företaget.

Under 2017 har vi arbetat speciellt med insatser för att förbättra arbetstillfredsställelsen, ledarskapet från närmsta chef och förtroendet för ledningsgruppen. Detta har främst skett genom en förbättrad kommunikation i organisationen och ett tydliggörande av våra ledares roll i relationen till de i personalen som de närmast ansvar för.

Glädjande nog kan vi se att vårt arbete gett resultat. I vår senaste medarbetarundersökning med en svarsfrekvens på 100% ökade det övergripande resultatet till 4,43 från 4,23 på en 5-gradig skala. Vilket är väldigt tillfredställande då målet för 2017 var 4,40. Men vi nöjer

oss inte där utan intensifierar nu arbetet ytterligare och har som målsättning att nå ett resultat på 4,50 till 2019.

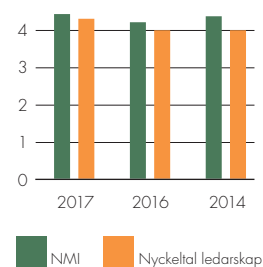
KOMPETENSUTVECKLING

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. Uppföljning sker främst genom en medarbetarundersökning, och under 2017 svarade 83% av våra anställda att närmsta chef ger förutsättningar för att utvecklas.

MEDARBETARUNDERSÖKNING



RISK FÖR MISSRIKTADE UTBILDNINGSINSATSER SAMT SVÅRARE ATTRAHERA OCH BIBEHÅLLA KOMPETENT PERSONAL

Om vi inte sätter in rätt utbildningsinsatser, exempelvis utbildning om ny lagstiftning inom hyressättning, kan detta leda till viten för oss som företag och minska motivation och trivsel hos våra anställda. Negligering av utbildningsinsatser i allmänhet kan även det leda till att vårt anseende som arbetsgivare försämras, vilket gör det svårare för oss att attrahera rätt kompetens samt att motivationen hos nuvarande anställda försämras. Detsamma gäller om trivseln på företaget skulle försämras. Sammantaget riskerar detta att leda till högre personalsomsättning och möjligheten att bibehålla och attrahera kompetent personal försämras.

JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD & ANTI-DISKRIMINERING

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

Vi har också utformat en likabehandlingsplan som 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. Likabehandlingsplanen slår vidare fast följande:

- ▶ Den fysiska och psykosociala arbetsmiljön ska vara lämplig för alla medarbetare oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
- ▶ Ingen medarbetare ska bli lönediskriminerad.
- ▶ Lika många kvinnor som män på beslutande positioner i verksamheten.
- ▶ Medarbetarens möjligheter till utveckling ska inte begränsas av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.
- ▶ Ingen medarbetare ska känna sig diskriminerad p.g.a. att den är, vill, eller ska bli förälder.

Vid utgången av 2017 uppgick antalet anställda till 79 personer, varav 51 tjänsteman och 28 kollektivanställda. På tjänstemannasidan är 55% (28 av 51) kvinnor medan endast två kvinnor återfinns hos våra kollektivanställda, motsvarande cirka 7% (2 av 28). I ledningsgruppen som består av åtta personer är tre kvinnor och fem män, motsvarande 38 respektive 62%. Totalt i organisationen är således 38% av våra anställda kvinnor och 62% män (30 kvinnor och 49 män). Vår styrelse består av 12 personer totalt och fördelningen mellan kvinnor och män är 50/50.

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 kontinuerligt upp via informella dialoger i olika arbetsgrupper men också genom den årliga medarbetarundersökningen. Under året har vi även arbetat fram en visselblåsarpolicy med tillhörande funktion. Funktionen och policyn är ännu inte antagen men vi planerar att ha den igång och godkänd kring halvårsskiftet 2018.

RISK FÖR DISKRIMINERINGSINCIDENTER I DET DAGLIGA ARBETET

Vi ser sannolikheten för att det skulle förekomma diskriminering inom verksamheten som låg, men vi ser väldigt allvarligt på de potentiella konsekvenser det skulle innebära. Som ett led i detta har vi, som nämnt, utvecklat en ny policy – som tydliggör vad som förväntas av våra anställda – och en visselblåsafunktion som ska användas då det inte är aktuellt att använda ordinarie ordning för rapportering. Den som slår larm rapporterar antingen anonymt via en online-portal eller till VD, HR-chef, skyddsombud eller till facklig representant. Därefter sker en analys för att avgöra om det fordras ytterligare utredning och beslut fattas om ärendets fortsatta handläggning.

RISK FÖR DISKRIMINERING VID UTHYRNING

Genom att vi tillämpar en "rak tidskö" för samtliga våra fastigheter bedömer vi risken som låg att det i den delen av verksamheten förekommer någon form av diskriminering. Något vi däremot identifierat som ett potentiellt område för förbättring är hur vi kommunicerar och arbetar kring våra fastigheter som är anpassade för studenter med rullstol. Generellt är efterfrågan på dessa lägenheter låg, och vi kommer att under 2018 inleda ett arbete med tydliggöra vårt erbjudande för dessa studenter. Totalt har vi cirka 20 lägenheter som är anpassade för rullstol.

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 bland annat från att stora mängder och varor och material används. De drygt 7 600 studentbostäder SGS förvaltar har också en viss miljöpåverkan genom det avfall som generas av de boende studenterna.

SGS har infört ett miljöledningssystem i enlighet med kraven i den nationella miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas. Organisationen har erhållit miljödiplom för detta utfärdade av Göteborgs Stad. Miljödiplomen är kvitton på att SGS bedriver ett bra miljöarbete. Verksamhet 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.

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 Underhållsplänen, 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 2017 för hela fastighetsbeståndet var 124 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Resultatet innebär att vi fortsätter minska den genomsnittliga energianvändningen och att vi steg för steg närmar oss vårt mål på 120 kWh/m² år 2020. Av de 13,5 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2017, levererades 6,9 av SGS eget vindkraftverk och 6,6 GWh av andra verk.

RISKER KOPPLADE TILL SGS STUDENTBOSTÄDERS ENERGIANVÄNDNING

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, t ex 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 därför produktionen att bli. För att långsiktigt minska verksamhetens miljöpåverkan prioriterar därför energisparåtgärder som reducerar det maximala behovet (effektbehovet) av fjärrvärme och elektricitet i våra byggnader.

Det ekonomiska resultatet för SGS vindkraftsinvestering har hittills inte varit tillfredsställande. Orsaken är de låga elpriser som varit rådande under senare år. Elpriset behöver stiga från nuvarande låga nivå för att vindkraftverket ska uppvisa positiva ekonomiska resultat framöver. Förändrade elpriser får inte fullt genomslag i form av förändrade kostnader för elanvändningen på SGS fastigheter. Det beror på att kostnaderna för SGS vindkraftverk, som tillgodoser halva elbehovet i fastighetsbeståndet, inte påverkas av elpriserna mer än marginellt. Vindkraftägandet kan därför ses som en försäkring mot höga elpriser i framtiden. Genom en nedskrivning av verkets bokförda värde 2017, har vi dessutom reducerat de löpande kostnaderna för vindkraftverket kommande år. Det ökar möjligheterna till positiva ekonomiska resultat framöver.

BYGGVERKSAMHET OCH MATERIALANVÄNDNING

Vid upphandlingar av byggtreprenörer ställer SGS krav miljöprestanda avseende varor, material och utfört arbete. Styrningen av direkta köp av varor och tjänster som inte sker via upphandling med anbudsförfrågor hanteras av vår inköpsrutin och kemikalieföreteckning – som båda syftar till att minimera användningen miljöfarliga ämnen och premiera användningen av hållbara material.



Vi har under 2017 uppdaterat båda dokumenten och inköpsrutinen har blivit externt granskad och godkänd av Göteborgs Stads miljörevisor. Arbetet med att följa rutinerna följs upp kontinuerligt och under 2017 har vi noterat ett fåtal avvikelser från kemikalieförteckningen – varor som inte funnits upptagna på kemikalieförteckningen köptes in vid några tillfällen. Förbättrad kommunikation och efterlevnad av kemikalieförteckningen och inköpsrutinen är därför något vi kommer att prioritera under 2018.

RISKER MED BYGGVERKSAMHET OCH MATERIAL-ANVÄNDNING

De miljökrav på varor och material som ställs i samband med SGS upphandlingar av byggtreprenörer är ibland otydliga och svåra att följa upp. Vi arbetar med hur vi kan implementera någon form av värderingssystem för bättre miljö- och hälsoval av byggvaror. Ett sådant system användes under en ombyggnad av 45 studentbostäder 2015 - 2016. Det gav både bra överblick och detaljerad information för varje enskild produkt. Möjligheten att miljöcertifiera byggnader enligt något lämpligt certifieringssystem övervägs också för att få ytterligare kontroll över byggnaders miljöpåverkan.

Trots en bra inköpsrutin och en förteckning över vilka kemikalier som får användas i verksamheten, så förekommer ibland avvikelser från dessa i verksamheten. För att minimera risken för avvikelser har vi identifierat förbättrad kommunikation kring inköpsrutinen och kemikalieförteckningen som ett viktigt verktyg för att minimera avvikelserna.

AVFALL

Genom vår roll som förvaltare av studentbostäder så hanterar vi en stor mängd avfall årligen. Vi erbjuder de allra flesta studenter 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. Som en del i arbetet med att förbättra avfallshanteringen har vi upprättat en rutin för hur hanteringen av avfall ska gå till. Rutinens primära syfte är 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, och bland utsorterat farligt avfall är elektronikskrot den viktiga fraktionen.

Vidare upplever vi att hyresgästerna förefaller att sortera mer och bättre i fräscha soprum. Under 2017 har vi därför fräschat upp en del av våra soprum och vi ser att sopsorteringen nu fungerar bättre i dessa fastigheter.

RISK FÖR MINSKAD KÄLLSORTERING

Eftersom de allra flesta av våra hyresgäster har goda möjligheter att källsortera sitt avfall, så bör risken för minskad källsortering främst ligga i hyresgästernas vilja att källsortera. 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 våra hyresgäster att källsortera. Risken för att de inte ska vilja sortera hålls därmed fortsatt låg.

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

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 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 anställda 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. Under 2017 påbörjades 4 olika om- och nybyggnadsprojekt och samtliga har uppfyllt våra krav för godkännande.

Vår visselblåsarfunktion som vi planerar att lansera under 2018 kommer också att ha en komponent där medarbetare kan påtala potentiella eller faktiska affärsetiska överträdelser – utan risk för att bli utpekade. I samband med lanseringen av denna kommer vi också att hålla en utbildning för samtliga anställda kring dess funktionalitet och förtydliga hur vår affärsetiska policy kan användas som stöd i det dagliga arbetet för våra anställda.

Under 2017 har SGS Studentbostäder inte varit inblandade i några kända fall av korruption, jäv eller annat oetiskt affärsagerande.

RISK FÖR KORRUPTION, JÄV ELLER ANNAT OETISKT AFFÄRSAGERANDE

En korruptions-, mut- eller jävsincident för SGS Studentbostäder skulle kunna ha stora negativa konsekvenser för bolagets anseende och i förlängning vår konkurrenskraft. Störst risk för oetiskt affärsagerande bedömer vi vara i vår upphandlings- och inköpsprocess. För att minimera denna risk arbetar vi kontinuerligt med informationsinsatser till våra ansvariga inköpare och upphandlare. Vi gör också löpande kontroller av samtliga avtal och inköp. Inga avtal avseende större belopp får ingås utan att vår ledningsgrupp gett sitt godkännande av avtalet.



**” SOM ETT AV SVERIGES LEDANDE STUDENTBOSTADSFÖRETAG
HAR SGS ETT STORT ANSVAR FÖR MILJÖN. ENERGIANVÄNDNINGEN
FÖR FASTIGHETSDRIFT HAR IDENTIFIERATS SOM VERKSAMHETENS
VIKTIGASTE MILJÖASPEKT. ”**



FINANSIERING, RÄNTOR OCH RISKER

SKULDFÖRVALTNING

Räntekostnaden är bland 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 finanspolicyen.

FINANSPOLICYEN

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

Policyn kompletteras med av styrelsen antaget reglemente och riskinstruktion. Policyen, reglementet och riskinstruktionen ska 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 ska användas, vilka begränsningar som ska göras och hur befogenheter ska fördelas.

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

Finanspolicyen 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 räntenettet och samtidigt iaktta ränterisk, kreditrisk samt att likviditeten är tillräcklig för verksamhetens behov.

Ränterisken definieras i stiftelsens finanspolicy där bland annat följande regler och begränsningar beskrivs:

- Betalningsförmågan ska vara säkerställd.
- Bästa möjliga finansnetto ska 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 1 859 mkr (1 789). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 340 mkr (1 290). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 1 187 mkr. Swapar om totalt 150 mkr har upphört och 200 mkr har nytecknats under

året. Under året har 69 mkr nyupplånats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,08 år (0,95) med en genomsnittlig räntebindning om 3,73 år (3,52) och en genomsnittsränta om 2,71 % (2,76).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Kapitalbindningen visar när i tid lån ska amorteras eller refinansieras. Efter finanskrisen för några år sedan har bolaget valt att ha korta löptider på kapitalbindningen för merparten av lånen. Orsaken till detta är en avvägning mellan risken att inte få nya lån och kostnaden för att ha lån med lång räntebindningstid.

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 ränteswappar med löptider på mellan 2 och 10 år.

SÄKERHETER

Som säkerhet för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna.

SWAPPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen redovisas samtliga ränteswappar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga

ränteswappar efter STIBOR 90. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 340 mkr (1 290), vilket motsvarar 72% (72) av låneskulden. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,31%.

Om swappkontrakten kvarstår till slutförfallodagen elimineras respektive under/övertvärde, utan någon resultat-effekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningsspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på cirka 87,4 mkr (111,2) per bokslutsdagen.

RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög.

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 cirka 3,7 år (3,5), innebärandes att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.



Göran Brihs
Ekonomi- & Finanschef

RÄNTESWAPPAR

STARTDAG	SLUTDAG	RÄNTEBINDNING	MOTPART	BELOPP	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	VÄRDE
2009-10-21	2019-10-21	2019-10-21	SEB	120 000 000	3,48	1,83	-8 207 025
2011-11-07	2018-02-15	2018-02-15	SEB	140 000 000	2,86	0,13	-604 795
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130 000 000	3,20	3,86	-14 848 174
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200 000 000	2,45	5,47	-20 668 620
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100 000 000	2,41	4,37	-9 095 105
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250 000 000	2,30	4,24	-21 252 991
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200 000 000	1,49	8,06	-8 533 804
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200 000 000	1,31	9,11	-4 206 406
Totalt				1 340 000 000	2,31		-87 416 920

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2017 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 därå 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 ca 7 600 lägenheter 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.

EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2017 uppgår till 9,3 mkr (24,2). Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 57,8 mkr (76,1).

Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 0,68% höjning för 2017 vilket motsvarade ca 3 mkr. Totalt ökade hyresintäkterna med 3,7 mkr.

Driftskostnaderna uppgår till 128,9 mkr (112,2). Ökningen beror framför allt på att vi under året skrivit ner vårt vindkraftverk med 14,5 mkr. Fallande elpriser är den främsta orsaken till nedskrivningen. Våra riskkostnader har ökat med 1,4 mkr. Främst är det kostnader för larmutrykning, skadegörelse samt premien för fastighetsförsäkringar som har ökat. El, fjärrvärme samt sophanteringskostnader blev 2,8 mkr billigare än föregående år.

Kostnaden för våra inhyrda fastigheter har stigit motsvarande hyreshöjningen, vilket innebär en ökning med ca 0,6 mkr.

Områdesförvaltningen, det vill säga kostnaderna för våra kundcenter har ökat som ett resultat av att vi ökade bemaningen och våra nya öppettider som genomfördes under början av 2017.

Avskrivningar fastighetsförvaltning uppgick till 67,8 mkr jämfört med 66,9 mkr föregående år. Ökningen beror på ökade avskrivningar då vi investerat i ny-, till- och ombyggnad.

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 48,5 mkr (51,9). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 858 mkr (1 789). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 2,7% (2,8) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,5). Räntebindningstiden har

förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt att nya swapar ingåtts.

Det egna kapitalet har ökat till 210,0 mkr (202,7), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 9,5% (9,7).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2017 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 4 544 mkr.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 97,6 mkr (96,2). Vid årsskiftet var likviditeten 41,0 mkr (38,1).

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Företagets hållbarhetsrapport finns att läsa på sidorna 21–28.

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 9 273 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 1 915 tkr. Årets resultat på 7 359 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2017-01-01	610	6 000	177 132	18 942	202 684
Överföring resultat föregående år	0	0	18 942	-18 942	0
Årets resultat	0	0	0	7 359	7 359
Utgående balans 2017-12-31	610	6 000	196 074	7 359	210 043

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2017 (tkr)	NOT	2017	2016
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	400 560	396 272
Övriga förvaltningsintäkter	2	751	562
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	2 993	2 245
Summa nettoomsättning		404 304	399 079
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-128 935	-112 160
Inhyrda bostäders hyror		-76 870	-76 229
Underhållskostnader		-12 649	-12 865
Fastighetsavgift		-7 830	-7 606
Administration fastighetsförvaltning	5	-7 304	-6 497
Administration områdesförvaltning	5	-12 341	-9 888
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7,8	-67 831	-66 884
Summa fastighetskostnader		-313 760	-292 129
Bruttoresultat		90 544	106 950
Administration och uthyrning			
Central administration	5,6	-24 549	-23 771
Uthyrning	5	-7 080	-6 043
Avskrivningar, övrigt	7,8	-1 107	-1 064
Summa administration och uthyrning		-32 736	-30 878
Rörelseresultat		57 808	76 072
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		-	37
Räntekostnader fastighetslån		-48 535	-51 859
Övriga finansiella kostnader		-	-54
Summa finansiella intäkter och kostnader		-48 535	-51 876
Resultat efter finansiella poster		9 273	24 196
Upplösning periodiseringsfond			
Avsättning uppskj. skatt, temporära skillnader	9	-6 355	-7 369
Upplösning uppskj. skatt, underskottsavdrag	9	4 441	2 115
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat som avsätts till reservfonden		7 359	18 942

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2017	2016
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	1 836 412	1 836 426
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 8, 10	23 308	24 057
Mark	8	80 621	80 621
Markanläggning	7, 8	12 704	11 624
Byggnadsinventarier; vindkraftverk	7	29 543	47 032
Förbättring annans byggnad	7	4 189	5 140
Maskiner och inventarier	7	8 154	9 397
Pågående nyanläggningar	11	165 666	37 857
Summa materiella anläggningstillgångar		2 160 597	2 052 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Aktier i Sabo Försäkringar		94	94
Deposition Vindkraftverk		65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		607	607
Summa anläggningstillgångar		2 161 204	2 052 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och kundfordringar		1 833	1 895
Momsfordran		1 914	–
Fordringar HBV		115	145
Övriga fordringar	12	2 111	798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 672	5 153
Summa kortfristiga fordringar		11 645	7 991
<i>Kassa och bank</i>		40 980	38 071
Summa omsättningstillgångar		52 625	46 062
Summa tillgångar		2 213 829	2 098 823

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2017	2016
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		196 074	177 132
Årets avsättning		7 359	18 942
Utgående balans		203 433	196 074
Summa eget kapital		210 043	202 684
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	9	38 034	36 119
Summa avsättningar		38 034	36 119
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	867 056	602 654
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		—	194
Summa långfristiga skulder		867 056	602 848
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 194	12 958
Mervärdesskatt		-	1 470
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	991 401	1 186 575
Skatteskuld		181	28
Övriga kortfristiga skulder	15	2 643	2 574
Förskottsbetalda hyror		32 415	32 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	21 862	20 666
Summa kortfristiga skulder		1 098 696	1 257 172
Summa eget kapital och skulder		2 213 829	2 098 823

KASSAFLÖDESANALYS

	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 273	24 196
Avskrivningar	67 178	65 928
Utrangeringar	2 056	2 812
Nedskrivningar	17 537	2 527
Övrigt	923	786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 967	96 249
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	-3 654	6 813
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	36 698	-8 229
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	130 011	94 833
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-193 830	-123 198
Investeringar i markanläggningar	-	-5 081
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 999	-4 849
Investeringar i förbättring annans byggnad	-115	-
Försäljning av inventarier	614	638
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 330	-132 490
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	69 228	44 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 228	44 811
Årets kassaflöde	2 909	7 154
Likvida medel vid årets början	38 071	30 917
Likvida medel vid årets slut	40 980	38 071



REDOVISNINGSPRINCIPER & TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2017 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten samt uppskrivningar och minskar med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda entreprenadkostnader med tillägg för interna räntekostnader.

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
Modulhus med tillfälliga bygglov	10–20 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.

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.

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.

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. Temporära skillnader i obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld under rubriken avsättningar.

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.

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 22) redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen.

VÄSENTLIGA 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 påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.



"Som student har jag blivit den som alla frågar och det är kul att kunna svara på sådant som rör SGS"

*Clara Lundberg
Student, jobbar extra på
Kundcenter Olofshöjd*

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2017	2016
	Bostäder	388 844	385 006
	Lokaler	11 601	11 711
	P-platser	4 321	4 314
	Summa hyresintäkter brutto	404 766	401 031
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-45	-13
	Outhyrda lokaler	-493	-462
	Outhyrda p-platser	-564	-574
		-1 102	-1 049
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	-558	-665
	Avställda för renovering	-2 393	-2 898
	Hyresrabatter	-153	-147
		-3 104	-3 710
	Summa hyresbortfall	-4 206	-4 759
	Summa hyresintäkter netto	400 560	396 272
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	2017	2016
	Besöksparkering	513	420
	Övriga intäkter	238	142
	Summa övriga intäkter	751	562
NOT 3	SGS VECKOBOSTÄDER	2017	2016
	Intäkter	11 418	10 854
	Kostnader	-8 086	-8 278
	Avskrivning	-339	-331
	Resultat	2 993	2 245
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Reparationer	18 546	17 867
	Vatten	5 988	7 727
	Elförbrukning	11 985	12 968
	Värme	20 632	21 987
	Sophantering	4 312	4 818
	Kabel-TV	1 630	1 619
	Fastighetsskötsel	30 892	28 256
	Tomträttsavgäld	4 462	3 644
	Återvunna/Obetalda hyror	25	-71
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	6 374	5 029
	Vindkraftverk, driftresultat	16 683 ¹⁾	976
	Övriga driftkostnader	7 406	7 339
	Summa driftkostnader	128 935	112 160

¹⁾ I beloppet ingår en nedskrivning om 14 500 tkr.

NOT 5	PERSONAL	2017	2016
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTAL		
	Administrativ personal, kvinnor	26,2	22,8
	Administrativ personal, män	20,1	19,3
	Fastighetspersonal, kvinnor	2,0	2,0
	Fastighetspersonal, män	25,9	25,4
	Summa	74,2	69,5
	PERSONALKOSTNADER, TKR		
	Styrelse och VD	1 407	1 384
	Tjänstemän	21 282	19 604
	Fastighetspersonal	11 000	10 070
	Pensionskostnader ¹⁾	4 134	3 631
	Övriga sociala kostnader	11 732	9 768
	Summa	49 555	44 457

¹⁾Av vilka styrelse och VD 336 tkr (325 tkr).

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktör är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på 18 månader.

NOT 6	REVISION	Ernst & Young		PwC	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2017	2016	2017	2016
	Revision	62	166	60	41
	Skattekonsultation	96	0		
	Annan revision	0	0		
	Övriga tjänster	0	32	62	0
		158	198	122	41

Ledningsgruppen är uppdelad på 3 kvinnor och 5 män.

Styrelsen för SGS Studentbostäder består av 12 ledamöter och suppleanter varav 6 är kvinnor

NOT 7 (SE ÄVEN NOT 8)

AVSKRIVNINGAR

	FASTIGHETSFÖRVALTNING MASKINER OCH INVENTARIER	ADMINISTRATION INVENTARIER	VECKOBOSTÄDER INVENTARIER	SUMMA INVENTARIER
Anskaffningskostnad	58 017	5 395	3 099	66 511
Försålda inventarier	-614			-614
Årets inköp	2 646	237	116	2 999
Summa	60 049	5 632	3 215	68 896
Akkumulerad avskrivning	-49 987	-4 687	-2 438	-57 112
Försålda inventarier	614		-	614
Årets avskrivning	-3 538	-367	-339	-4 244
Summa	-52 911	-5 054	-2 777	-60 742
Bokfört värde	7 138	578	438	8 154

FASTIGHETSFÖRVALTNING BYGGNADSINVENTARIER; VINDKRAFTVERK	
Anskaffningskostnad	62 478
Akkumulerad avskrivning	-12 746
Akkumulerad nedskrivning	-17 200
Årets avskrivning	-2 989
Bokfört värde	29 543

	FASTIGHETSFÖRVALTNING FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET	ADMINISTRATION FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET	S:A FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET
Anskaffningskostnad	5 592	10 465	16 057
Årets investering	-	115	115
Akkumulerad avskrivning	-3 694	-7 223	-10 917
Årets avskrivning	-325	-740	-1 065
Bokfört värde	1 572	2 617	4 189

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADMINISTRA- TION	VECKO- BOSTÄDER	SUMMA BOK- FÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVN.	SUMMA SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVN.	UTRANGERINGAR FASTIGHETS- FÖRVALTNING	AVAKTIVERADE PROJEKT FASTIGHETS- FÖRVALTNING
Byggnader	57 224	-	-	57 224	44 542	2 056 ¹⁾	3 037 ¹⁾
Bostadslånepost	-	-	-	-	467		
Modulhus	748	-	-	748	1 069		
Markanläggning	909	-	-	909	886		
Byggnadsinventarier	2 989	-	-	2 989 ¹⁾	3 124		
Förbättr. annans fastighet	325	740		1 065 ¹⁾	803		
Maskiner o inventarier	3 538	367 ¹⁾	339	4 243	4 243		
Summa	65 733	1 107	339	67 178	55 134	2 056	3 037

¹⁾ Justeras för att erhålla avskrivningar på fastighetsförvaltning enligt resultaträkningen, 67 831 tkr.

NOT 8 (SE ÄVEN NOT 7) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 317 516	2 213 640
Årets aktiveringar	59 266	107 840
Försäljningar/utrangeringar	-3 834	-3 964
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	2 372 948	2 317 516
Ingående avskrivningar byggnad	-474 490	-419 963
Försäljningar/utrangeringar	1 778	1 153
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-57 224	-55 680
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-529 936	-474 490
Ingående nedskrivningar byggnad	-6 600	-6 600
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-6 600	-6 600
Utgående redovisat värde byggnad	1 836 412	1 836 426
Ingående anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
Årets aktiveringar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
Ingående avskrivningar modulhus	-26 897	-26 150
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-748	-748
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-27 645	-26 897
Ingående nedskrivningar modulhus	-2 500	-2 500
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-2 500	-2 500
Utgående redovisat värde modulhus	23 308	24 056
Anskaffningsvärde mark	80 621	80 621

Forts. nästa sida

NOT 8 (SE ÄVEN NOT 7) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS

	2017	2016
Forts.		
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	17 519	12 438
Årets aktiveringar	1 989	5 081
Omklassificeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	19 508	17 519
Ingående avskrivningar markanläggningar	–5 895	–5 186
Omklassificeringar	–	–
Årets avskrivningar	–909	–709
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	–6 804	–5 895
Utgående redovisat värde markanläggningar	12 704	11 624
Taxeringsvärde, byggnad och mark	4 118 414	4 045 344
Fastighetsinteckningar	2 113 089	1 890 727
Utnyttjade pantbrev	2 094 626	1 862 626
Eget förvar	18 463	28 101

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 4 544 mkr enligt extern värdering.

NOT 9

SKATT

	2017	2016
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	36 119	30 865
Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	6 356	7 369
Årets förändring avseende underskottsavdrag	–4 441	–2 115
UB uppskjuten skatteskuld	38 034	36 119
<i>Skatt på årets resultat</i>		
Aktuell skatt	–	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 356	7 369
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	–4 441	–2 115
Summa redovisad skatt	1 915	5 254
Genomsnittlig effektiv skattesats	20,6%	21,7%
Avstämning av effektiv skattesats:		
Redovisat resultat före skatt	9 274	24 196
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 040	5 323
Skatteeffekt av:		
Effekt av skattemässiga avskrivningar på byggnader	–	–
Ej avdragsgill nedskrivning	–	–
Avskrivning på uppskrivningar	–	–
Övriga ej avdragsgilla kostnader	43	25
Utnyttjat underskottsavdrag	–	–
Skattemässigt underhåll	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	–75	–2
Utbetalning från kapitalförsäkring	–94	–92
Redovisad skatt	1 915	5 254
Effektiv skattesats	20,6%	21,7%

NOT 10	STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017	2016
	<i>Ställda pantar</i>		
	Uttagna fastighetsinteckningar	2 113 089	1 890 727
	– varav i eget förvar	–18 463	–28 101
	Summa ställda pantar	2 094 626	1 862 626
	<i>Eventualförpliktelser</i>		
	Fastigo	619	620
	Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans ¹⁾	0	194
	Summa eventualförpliktelser	619	814

¹⁾ SGS Studentbostäder har under 2002 uppfört 285 lägenheter i modulhus med 10-åriga bygglov på arrenderad tomtmark. Husen skrivs av i redovisningen på 20 år och är finansierade med ett avbetalningslån i Handelsbanken Finans med 15-årig amorteringsplan.

Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 173 lägenheter, för vilka en bygglovsprocess pågår.

Per 2017-12-31 är avbetalningslånet slutamorterat.

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2017	AKTIVERAT 2017	KOSTNADS- FÖRT 2017	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Sjukan Kviberg	7 013	1 037		752	7 298
Plejadgatan	23 785	30 090			53 875
Nya Rosendal	519	1			520
Smedjan	624	42 496			43 120
Guldhedstorget	87	19 747			19 834
Nybyggnad Viktor Rydberg	164	264			428
Ombyggnad Oxhagsgatan	1 290	30 639			31 929
Nybyggnad Sven Brolids väg	1 385	895			2 280
Nybyggnad Dr Bex gata	167	142			309
Nybyggnad Olofshöjd	2 345	874		2 285	934
Nybyggnad Birger Jarl		177			177
Tillbyggnad Rosendals Torg	24	0			24
Ombyggnad Centrumhuset Rosendal		604			604
Lokalanpassning Odin		445			445
Balkongrenovering Viktor Rydberg		615			615
Fasadrenovering, fönsterbyte Vattentorn		8 765	8 765		0
Dränering Rotary		810			810
Badrumsombyggnad etapp 3 Olofshöjd	0	36 145	36 145		0
Lokal ombyggs till lgh Gibraltar	6	263	269		0
Grundförstärkning, 3:e Långg	241	401			642
Fläkt Rosendal		638	574		64
Ombyggnad förskola till lägenheter		559			559
Hissbyte Ostikupan		600			600
Sophantering Ostikupan		89			89
Tak- och fasadrenovering Ceres	207	9 555	9 762		0
Fasadutredning Odin		510			510
Ombyggnader/renoveringar befintligt bestånd	0	7 469	5 855	1 614	0
Summa byggnader och projekt	37 857	193 830	61 370	4 651	165 666

NOT 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017	2016
	Fordran försäkringstäckta skador	2 111	774
	Övrigt	–	24
	Summa övriga fordringar	2 111	798
NOT 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017	2016
	Upplupen intäkt	1 007	1 268
	Försäkringar	1 965	411
	Tomträtter	1 107	1 107
	Övrigt	1 593	2 367
	Summa	5 672	5 153
NOT 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017	2016
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	991 401	1 186 769
	1–2 år	867 056	582 654
	2–3 år	0	20 000
	3–4 år		0
	Summa	1 858 457	1 789 423
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	658 457	649 423
	1–2 år	120 000	140 000
	2–3 år	0	120 000
	3–4 år	130 000	0
	4–5 år	350 000	130 000
	5–6 år	200 000	350 000
	6–7 år	0	200 000
	7–8 år	0	0
	8–9 år	200 000	0
	9–10 år	200 000	200 000
	Summa	1 858 457	1 789 423
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	961 190	921 383
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	266 727	237 500
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	1 858 457	1 789 423

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindningens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 340 mkr (1 290). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,71% (2,76) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,73 år (3,52). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swapportföljen om 87,8 mkr (111,2).

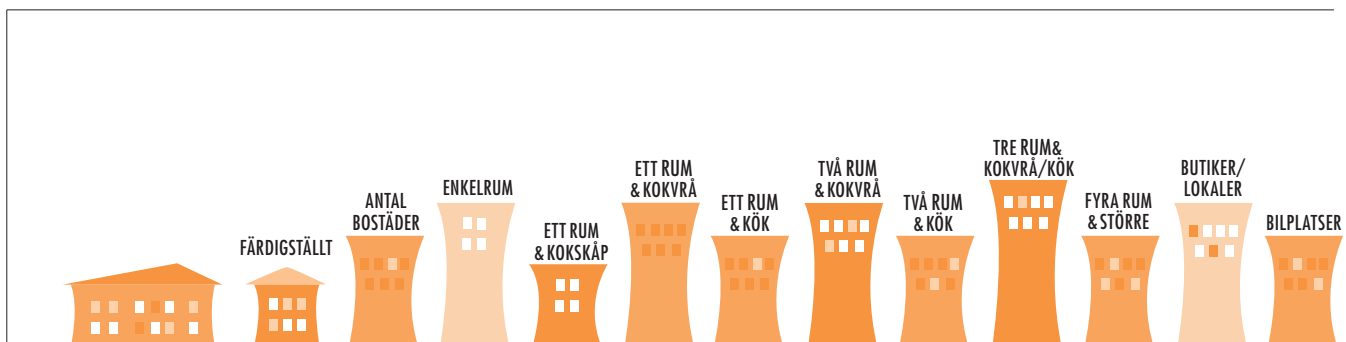
NOT 15	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2017	2016
	Personalens källskatt	846	798
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 702	1 662
	Övrigt	95	114
	Summa övriga kortfristiga skulder	2 643	2 574

NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017	2016
	Upplupna kostnader	11 372	11 204
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 004	2 717
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 833	1 695
	Upplupna räntor	5 653	5 050
	Summa upplupet och förutbetalt	21 862	20 666

NOT 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTHGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

BOSTÄDER I FÖRVALTNING



Johannebergsgruppen

Andra Långgatan	1996	42	14		4	24				2	7
Birger Jarl	2004	124			109	6		9			43
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1	2	
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16	1	14
Guldhedstornet	2008	74			70		4				7
Husaren	1997	147			20	107		20		2	
Johannebergs vattentorn	1996	24				24				1	
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1			
Medicinareberget	1993	82	55			12		15			8
Medicinaregatan 14 B	2013	38		38							
Oxhagsgatan	1942	25			2		23				5
Rotary	1968	265	251		1			13			30
Storgatan	2000	36				24		12		1	
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3		3	
Vasagatan	1993	20				17		3			
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1	8
Volrat Tham	1960	167			65	13		38	43	8	8
Summa		1577	640	38	388	264	45	133	60	9	130

Olofshöjdsgruppen

Helmutsrogatan	2002	144			144						30
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	15
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	306
Ostkupan	1966	361	332					28	1		51
Smörkärnegatan – inhyrd		32	1		31						
Summa		1997	1377		182	82		217	134	5	402

Rosendalsgruppen

CO2mpishuset	2016	1			1						
Kviberg	2006	513			422		6	54	32	2	16
Lillatorp	1952	45				42		3		1	
Rosendal	1972	704		195	28	18	49	134	255	25	157
Brahegatan – inhyrd	2003	175		52	32	15	50	24	2		
Kastanjebacken – inhyrd	2014	46	14	28		4					6
Summa		1485	14	275	483	79	105	215	289	25	179



Utlandagruppen, egna fastigheter

Ceres	1998	70				56		12	2			53
Fridhemsgatan	2002	155			140		3	7	5		1	16
Högsbogatan	2002	56			56							
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		1	
Lindholmsallén	2008	387			210		77		100		4	78
Odin	2002	150			127	7		16			2	10
Postgatan	2001	73			73						2	35
Prickskyttstigen	2002	29			29							7
Summa		976			676	63	91	35	111		10	199

Utlandagruppen, inhyrda fastigheter

Centrum Syd	1965	39			1	2		33	3			
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12					
Dr Lindhs Gata		26	19			7						
Ekbacka	2002	124				103		21				
Frölunda Torg		75	75									
Grevegårdsvägen	1996	34			34							
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77		32	2			
Högsbohöjd	1961	100			3	97						
Kaverös	1965	157			156	1						
Kungsladugård		71				71						
Kustgatan		37	1	2	20	14						
Lundby		13						13				
Lunden	1964	38			38							
Mandolingatan		97			96			1				
Norra Ågatan	2004	78			70	8						
Pennygården	1961	63			63							
Sandarna		11				8		3				
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6		
Smyckegatan	1993	1				1						
Sten Sturegatan		10	10									
Västra Frölunda		46			8	14	22	2				
Summa		1546	145	236	600	405	38	107	6	6		

Totalt	7577	2176	549	2328	893	279	707	600	45	56	910
---------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Dessutom förvaltar Johannebergsguppen

Dan Broströmhemmet	38	31		4		3					6
---------------------------	-----------	-----------	--	----------	--	----------	--	--	--	--	----------

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING VERKSAMHETSÅRET 2017

STYRELSE

Camilla Widman, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun

Linus A.J Månsson, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Merete Kapstad, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun

Carl Otto Lange, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun

Linus Olsson Collentine, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Ted Berg, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

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

STYRELSESUPPLEANTER

Mats Berglund, utsedd av Göteborgs kommun

Angelika Gelin, utsedd av Göteborgs kommun

Linda Wäppling, fr o m 2017-11-19, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Andreas Ruus, fr o m 2018-01-26, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet

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

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

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

REVISORER

Hans Gavin, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs kommun

Peter Sjöberg, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, **verkställande direktör**

Magnus Bonander, **fastighetschef**

Göran Brihs, **ekonomichef**

Gunnar Wikehult, **uthyrningschef**

Jan-Anders Janson, **IT-chef**

Karina Nilsson, **HR-chef**

Karin Dalåker, **marknad**

Catharina Lind, **information**

Stiftelsen är ansluten till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) och SSBF (Studentbostadsföretagen).

Stiftelsens firma tecknas förutom av styrelsen av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktören, ekonomichefen, fastighetschefen och uthyrningschefen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2018



Camilla Widman
Ordförande



Linus A.J. Månsson
vice ordförande



Merete Kapstad



Carl Otto Lange



Linus Olsson Collentine



Ted Berg



Marie Smedbro

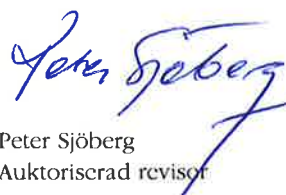


Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2 maj 2018



Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen 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 2017, sid 32-51.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av hållbarhetsrapport och annan information i årsredovisningen på sidorna 1-31, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 den 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 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 den verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2017.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen. Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen 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 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 och verkställande direktör i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 21-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 24/8 2018

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
AB


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal årsarbetare	74	69	69	69	66	69	68	70
Antal lägenheter	7 577	7 579	7 549	7 422	7 252	7 108	7 068	7 190
Nettoomsättning, mkr	404,3	399,1	388,5	377,3	357,7	351,7	343,6	340,1
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,0	0,0	–	–	–	–	0,0
Balansomslutning, mkr	2 213,8	2 098,8	2 038,0	2 005,7	1 985,6	1 957,2	1 784,1	1 752,9
Investeringar, mkr	196,3	132,5	113,3	101,0	90,2	166,3	75,1	59,7
Planenliga avskrivningar, mkr	67,2	65,9	70,9	71,0	60,2	35,2	34,2	33,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	9,3	24,2	15,1	19,8	14,9	6,3	11,0	5,3
Årets resultat, mkr	7,4	18,9	12,8	15,5	12,1	7,8	7,7	5,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	97,0	96,2	95,0	98,0	78,4	41,5	45,2	39,2
Direktavkastning, % ²⁾	7,3	7,6	7,6	8,0	6,9	5,2	5,7	5,6
Skuldtäckningsgrad ³⁾	3,0	2,9	2,8	2,8	2,5	1,9	1,8	1,8
Eget kapital, mkr ⁴⁾	210,0	202,7	184,7	172,9	156,3	145,7	136,7	129,0
Soliditet, % ⁵⁾	9,5	9,7	9,0	8,6	7,9	7,4	8,7	7,4
Underhållsgrad, % ⁶⁾	7,7	7,7	6,9	6,5	6,8	15,0	14,2	13,7
Räntebidragsberoende, % ⁷⁾	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	1,4	1,0

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden

³⁾ Rörelseresultat före avskrivningar, jämförelsestörande poster + finansiella intäkter/räntekostnader och amorteringar

⁴⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver

⁵⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver/totalt kapital

⁶⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

Från och med 2013 påverkas värdet av nytt regelsystem, K3, vilket innebär att underhållskostnader till största delen balansförs.

⁷⁾ Räntebidrag/bostadshyror i eget bestånd i %



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

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

