

ÅRSREDOVISNING 18

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Innehåller SGS Studentbostäders Hållbarhetsredovisning.

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Etagelägenhet, Smedjan
Foto Lisa Forsell & Lisa Barryd
Jörgen Hinder

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

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



Den gamla varvssmedjan på Lindholmen har byggts om till studentlägenheter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Året i korthet	4–5
Verksamheten 2018	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	50–51
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2017	52–53
Revisionsberättelse	54–55
Flerårsöversikt	56



Lägenbeterna och tvättstugorna i Smedjans övre maskinball nås efter ombyggnaden via loftgångar.

ÅRET I KORTHET

Plejadgatans första etapp klar, ombyggnaden av den gamla varvsmedjan på Lindholmen och nybyggda lägenheter i Olssons Park på Guldhedstorget – mycket har hänt under året.

KUND

Våra studenter är viktiga för oss och vi arbetar kontinuerligt för att utveckla stiftelsen så att vi kan erbjuda trygga hem åt stadens studenter. I vår årliga kundundersökning fick vi den högsta återkopplingen någonsin, 4,16 på en 5-gradig skala. För oss är det stimulerande att hela tiden utvecklas och kunna erbjuda vad våra studenter efterfrågar. Vi ser en ökad efterfrågan på det vi kallar "minikollektiv" dvs att några studenter delar en större lägenhet och på så sätt får en social trygghet och lägre kostnad för sitt boende.

MEDARBETARE

Engagerade medarbetare med rätt förutsättningar utgör grunden för ett bra kundarbete. Under året har vi arbetat fokuserat med att implementera processer för att ta ytterligare ett steg i att erbjuda våra studenter en hög service-nivå. Jag är stolt och glad över det engagemang alla medarbetare lägger ner i våra möten med våra studenter

FASTIGHETER

Under året har vi färdigställt hem för stadens studenter i tre olika projekt. Vi drivs av att våga prova nya vägar för att tillskapa fler studenthem. De tre projekten är alla unika. Ett projekt är en ombyggnad av en fastighet som använts som smedja under Göteborgs varvs-

epok. I projekt Plejaden har vi med byggvolym i trä uppfört tre huskroppar som smälter väl in i den intelligande miljön. Det tredje projektet är ett förtätningsprojekt i Guldheden där vi lagt stor omsorg på husets gestaltning då det ligger inom ett riksintresse. Dessa tre projekt har sammanlagt genererat 227 nya hem. Utöver vår nyproduktion har vi även totalrenoverat en fastighet samt genomfört flera underhållsprojekt i befintligt fastighetsbestånd. Vi har en hög ambition att utveckla och ta hand om de fastigheter vi har så att de möter studenternas efterfrågan.

DATANÄT

Vi erbjuder datanät i alla våra fastigheter, och vårt bredband, som levererar 1 gigabit/sekund, är till stor nytta för våra studenter. Kontinuerlig utveckling av tekniken och driften är viktig för hög tillgänglighet.

EKONOMI

En förutsättning för att kunna tillföra fler hem åt stadens studenter är en ekonomi som gör det möjligt. Årets resultat möjliggör vårt fortsatta arbete med att tillföra fler hem

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, representanter för Göteborgs stad och samarbetspartners för allt engagemang som lagts ner för att stärka och utveckla SGS Studentbostäder för framtiden.



Göteborg i april 2019

Magnus Paulsson

Magnus Paulsson, VD



På andra sidan älven Plejaden, Lindbolmen.

VERKSAMHETEN 2018

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 7 783 lägenheter (7 577). Av dessa äger vi själva 5 987 och 1 796 hyr vi från andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 920 p-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmhjället. I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 50–51 finns samtliga bostäder listade.

Som tidigare år är trycket efter en studentbostad stort vid höstterminens start. Kötiderna för att få ett enkelrum var cirka 18 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 3 415 (3 251) hyresavtal i vårt befintliga bestånd. Av dessa var 1 373 (958) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,96 år (1,99).

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 57 (60) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 11 355 tkr (11 601). Vid årsskiftet var alla lokaler uthyrda.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADBESTÅNDET

I februari 2017 förvärvade vi den gamla varvssmedjan vid före detta Lindholmens varv. Läs mer om Smedjan, Plejaden på Lindholmen och Olssons Park på Guldhedstorget på sidan 13–15.

Vår fastighet på Oxhagsgatan är byggd 1942. I samband med stamrening har fastigheten byggts om från 25 till 39 bostäder. Inflyttning april 2018.

En föräldrakooperativ förskola i Rosendal har upphört och den lokal som då blev ledig har byggts om och utökat beståndet i Rosendal med 3 nya bostäder. Inflyttning 1 juli 2018.

Ett tidigare studierum på Birger Jarl har byggts om till en lägenhet på 1 rok. Inflyttning 1 oktober 2018.

Plejaden	62
Smedjan	86
Olssons Park	40
Oxhagsgatan	39
Rosendal	3
Birger Jarl	1
Totalt antal lägenheter	231

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

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

NYA VARVET

SGS har blockförhyrt 33 rum på Nya Varvet som tidigare har fungerat som hotell. Det är 12 enkelrum med gruppök och 21 rum med kokskåp. Inflyttning var 11 januari 2019.



HYRESFÖRÄNDRING 2018

För första gången tecknade SGS i slutet av 2016 en tvåårig förhandlingsöversenskommelse 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 Gibraltargatan 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 2 549 tkr (2 993 tkr).

INTERNATIONELLT STUDENT-UTBYTE

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 masterstudenter 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 1 099 (1 113) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

UNDERHÅLL, REPARATION & STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

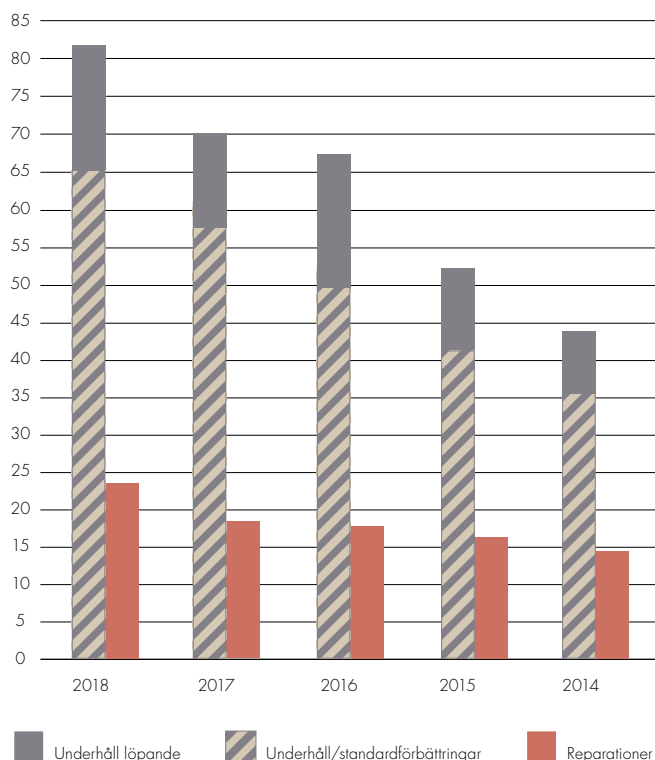
Underhållskostnaden för 2018 uppgick till 16,7 mkr (12,6). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 65,1 mkr (61,1).

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 2024. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleksordningen 380 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 suddats ut. Livscykelanalyser, energioptimeringar, drift- och underhållsfrågor får allt större betydelse vid de planerade åtgärderna. Kostnaden för reparationer uppgick 2018 till 23,6 mkr (18,5).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, MKR





FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

Renovering gruppök Olofshöjd

Under 2018 har vi genomfört två tredjedelar av vår omfattande renovering av gruppökerna i Olofshöjd. Då ett enskilt kök kan användas av så många som upp till åtta lägenheter är slitaget stort. Samtidigt är det mycket viktigt för boendekvaliteten att köken är väl underhållna och ger ett positivt intryck. Olofshöjd är vårt enskilt största område med 1 410 studentbostäder och 198 gemensamma kök. Det stora antalet kök har gjort att vi har valt att genomföra projektet på tre år. För 2017 uppgår den totala kostnaden till 0,9 mkr och för 2018 till 1,0 mkr. I budget för 2019 är 1,3 mkr avsatta för den sista etappen.

Betongrenovering Olofshöjd

Vårt största studentbostadsområde Olofshöjd har en arkitektur och ett utförande som ibland kallas "brutalism" innebärande att stora delar av fasaderna är utförda i ren betong. Detta ställer krav på ett omfattande och kontinuerligt underhåll. Vi har i omgångar och under flera år lagat sprucken betong och åtgärdat rostig armering. Samtidigt förses betongytan med nytt skyddande yt-skikt. 2019 ska samtliga betongfasader vara åtgärdade. För 2018 uppgår den totala kostnaden till 2,5 mkr.

Takrenovering Vasagatan och Viktor Rydberg

2018 har vi färdigställt vår omfattande tak- och balkongrenovering på Viktor Rydberg. Med den tidigare genomförda fasadrenoveringen ger huset nu ett mycket fräscht intryck och kommer att stå emot väder och vind under många år framöver.

Ett av våra äldsta hus, Vasagatan, ursprungligen uppfört 1875 och ombyggt till attraktiva studentbostäder 1993 har under året fått nytt yttertak och nya takfönster. Husets stora kulturhistoriska värde ställer höga krav på utformning och materialval vid underhåll och reparationer. Det nya taket är utfört med en klassisk bandtäckning av målad plåt lika den ursprungliga takbeläggningen. För 2018 uppgår den totala kostnaden till 2,1 mkr.

Reparation av badrum Rosendal

Vi har sedan många år tillbaka haft en föräldrakooperativ förskola i vårt bostadsområde Rosendal. Förskolan har från och till haft bekymmer med bland annat ekonomin men på något sätt har de lyckats reda ut problemen och driva verksamheten vidare. 2017 blev dock problemen oöverstigliga och verksamheten stängdes ner. Efter att vi gjort flera försök att finna en ny verksamhetsutövare men inte lyckats beslutade vi att återställa lokalen till fyra studentbostäder. Projektet genomfördes under våren 2018 och bostäderna hyrdes ut lagom till höstterminens start. För 2018 uppgår den totala kostnaden till 6,0 mkr.

Byte av lägenhetsdörrar Ceres

Vårt hus på Ceresgatan, Lindholmen, har under 2018 fått nya entrédörrar till lägenheterna. Då det stora flertalet av de 70 lägenheterna har sin entré från en utvändig loftgång innebär ju detta i praktiken att dörren är en ytterdörr utsatt för väder och vind. Då det 2018 var 20 år sedan huset uppfördes var det nu hög tid för nya entrédörrar. De nya dörrarna är så kallade säkerhetsdörrar och erbjuder ett bra skydd mot eventuella inbrott. De har även en konstruktion som minimerar värmeläckage och hjälper oss spara energi. För 2018 uppgår den totala kostnaden till 1,6 mkr

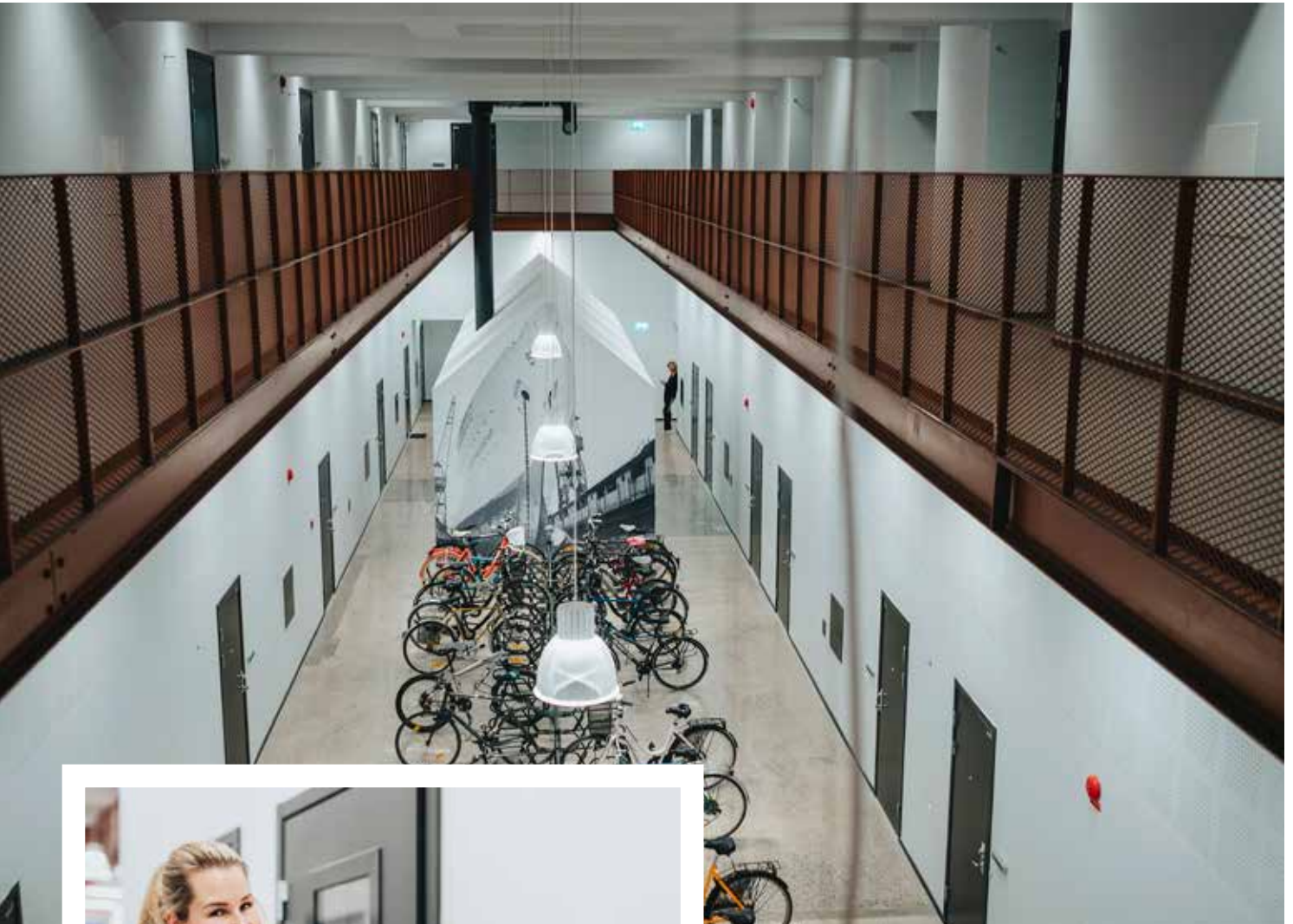
Energisparåtgärder

I enlighet med vår Energi- och resurssparplan genomförde vi 2018 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 installerat ny styrutrustning på Husaren, Första Långgatan och Medicinareberget. Temperaturmätning i lägenheterna har installerats för optimal reglering av värmesystemet i flera av våra fastigheter. Ny energieffektiv ventilationsanläggning för lokalerna på Uppstigen 101 i Olofshöjd har monterats. I våra övriga underhållsprojekt är energibesparing alltid i fokus och får hög prioritet. För 2018 uppgår den totala kostnaden till 3,3 mkr.

INVESTERINGAR 2018

Investeringar i byggnader samt färdigställda och pågående projekt under 2018 uppgick till 369,9 mkr (193,8) enligt tabellen.

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2018	AKTIVERAT 2018	KOSTNADS-FÖRT 2018	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Sjukan Kviberg	7 298	586		5 000	2 884
Plejadgatan	53 875	90 828	52 093		92 610
Nya Rosendal	520	4 451			4 971
Smedjan	43 120	77 882	121 002		0
Guldhedstorget	19 834	31 793	51 627		0
Nybyggnad Viktor Rydberg m.fl.	1 872	1 592			3 464
Omybyggnad Oxhagsgatan	31 929	10 183	42 111		0
Nybyggnad Sven Brolids väg	2 280	59 581			61 861
Omybyggnad Centrumhuset Rosendal	604	22 748	12 844		10 509
Lokalanpassning och ombyggnader	1 003	10 134	8 915		2 222
Renoveringar och underhåll	2 667	12 115	11 656	2 054	1 072
Badrumsombyggnad Olofshöjd och Rosendal	64	39 009	36 844	2 229	0
Övrigt	599	8 962	7 730	1 201	630
Summa byggnader och projekt	165 666	369 864	344 823	10 484	180 223



*Den gamla varvssmedjan
nu ombyggd till 86 unika
studentlägenbeter.*



BYGGNADSVERSAMHETEN

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. Snart två år senare är projektet färdigställt och alla lägenheter inflyttade. Intresset var mycket stort och lägenheterna övertäckades flera gånger. Ombyggnaden var mycket komplicerad och att förändra en gammal industribyggnad till moderna studentbostäder har ställt stora krav på alla inblandade. Samtidigt är ombyggnaden av Smedjan ett mycket bra sätt att utveckla och bevara den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen på Lindholmen. Huset innehåller efter ombyggnaden 86 lägenheter med följande lägenhetsfördelning: 56 st 1 rokv om 26–32 kvm, 15 st 1 rokv + loft om 40–55 kvm, 5 st 2 rokv om 33–36 kvm, 2 st 2 rokv + loft om 60–69 kvm samt 8 st 3 rokv om 56–74 kvm. Den totala investeringen uppgår till 121 mkr.

OXHAGSGATAN

Under året färdigställde vi den omfattande ombyggnaden av vårt hus på Oxhagsgatan 54–58 i Kungsladugård. Lagom till påskhelgen i mars, fick 39 förväntansfulla studenter flytta in. Huset är efter ombyggnaden fullt modernt och jämförbart med vår nyproduktion. Vi har dock sparat de kvaliteter som gör att huset har ett stort kulturhistoriskt värde. Huset innehåller efter ombyggnaden 39 lägenheter med följande lägenhetsfördelning: 26 st 1 rokv om 22–37 kvm, 6 st 2 rokv samt 6 st 3 rokv om 48 kvm. Just treorna har blivit populära och efterfrågade då de kan delas av två studiekamrater. Den totala investeringen uppgår till 42,1 mkr.

SJUKAN, KVIBERG

Den 1 december 2018 godkände SGS styrelse investeringen för en ombyggnad av det gamla militärsjukhuset vid Kvibergs kaserner till studentbostäder. Fastigheten hade vi förvärvat två år tidigare från det kommunala fastighetsbolaget Higab. Huset som uppfördes i mitten av 20-talet

är klassat som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vilket innebär att ombyggnaden måste genomföras varsamt och att tidstypiska detaljer och utföranden ska bevaras. Huset kommer efter ombyggnaden innehålla 12 lägenheter med bland annat 3 st 5 rokv om 118 kvm och 3 st 4 rokv om 86–107 kvm. Då vi märker en kraftigt ökad efterfrågan på större lägenheter från studenter som vill dela bostad i så kallade "minikollektiv" såg vi en möjlighet att genomföra detta på Sjukan. Den totala investeringen beräknas uppgå till 28,8 mkr.

OLOFSHÖJD

Vi har nu färdigställt vårt största stam- och badrumsrenoveringsprojekt någonsin. 1410 lägenheter har fått nya badrum och nya tekniska försörjningssystem. Projektet påbörjades redan 2010 och färdigställdes lagom till årsskiftet 2018/2019. Med denna ombyggnad har vi säkerställt att Olofshöjd för många år framöver kommer att förbli ett attraktivt och väl fungerande studentbostadsområde. Den totala investeringen uppgår till 275 mkr.



Trappbus Sjukan med tidstypiska detaljer. ►



*Glada studenter flyttar ▲
in i Plejaden.*



Olssons Park, Guldbeden. ►

PLEJADGATAN

Den 7 juli 2016 förvärvade vi den fastighet som det vinnande förslaget i tävlingen "Framtidens studentboende" ska uppföras på. Tävlingen avgjordes redan 2011 och det vinnande förslaget kommer från Lindbäck's 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.

Inflyttningarna planerades i tre etapper den 14 december 2018, 15 januari 2019 och 15 mars 2019. I skrivande stund har således ett stort antal studenter flyttat in med mycket positiva omdömen. Den totala investeringen beräknas uppgå till 152 mkr.

OLSSONS PARK

Den 1 december 2018 var det inflyttning i vårt nybyggda hus Olssons Park vid Guldhedstorget. Vi hade då arbetat med projektet i drygt åtta år vilket berodde på att planen tyvärr överklagades till flera instanser. Planområdet ligger inom Norra Guldheden som är klassat som riksintresse för kulturmiljön. Detta ställer naturligtvis stora krav på utformning och gestaltning, något som vi tycker vi lyckats väldigt bra med. Fasad av gult tegel, tak med pannor av lertegel och utvändiga partier av ek knyter ihop huset med det befintliga området. Huset innehåller 40 st 1 rok om 25 kvm. Den totala investeringen uppgår till 53 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. 2018-12-31 ser detaljplanläget ut som följer:

Östra Kålltorp, Rosendal	123
Sven Brolids väg	327
Olofshöjd	96
Dr Bex gata	112
Rotary	100
Kungsladugård	120
Totalt antal lägenheter	878

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 2019. Tillsammans med de under 2018 färdigställda och nu pågående projekten ser vi positivt på möjligheten att klara det strategiska målet.

Julia, läkarstuderande vid Göteborgs universitet och Fabian, ingenjörstuderande vid Chalmers trius i Smedjan. ▼



VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

JOHANNEBERGS gruppen



Hjälp! Det var inte igår man var ny på jobbet. Jag är väldigt tacksam över att få möjlighet att utvecklas i ett företag där jag redan känner mig hemma. I min roll som kundansvarig på Johanneberg med sina ca 1700 lägenheter fördelat på 18 förvaltningsområden i både gamla och nya fastigheter, hoppas jag kunna använda mina erfarenheter som fastighetsköpare och fastighetsansvarig i mina dagliga möten med hyresgäster, entreprenörer och medarbetare.

Att få driva egna projekt är något jag länge strävat efter, och först ut för mig är köksrenoveringen på Medicinargatan och hoppas på många fler.

Jag började på Johanneberg i januari 2019 så jag missade precis inflytten för 40 glada studenter på Olsons Park i november 2018, men ser fram emot de utmaningar som kommer med nya hus.

Vet ni – det är en ynnest att jag får jobba med världens bästa medarbetare! Det är inget skryt utan fakta. Den värme och glädje jag får av mina arbetskamrater är just det som får mig att stortrivnas!

Michael Thunberg
Kundansvarig Johanneberg

ROSENDALS gruppen



Jag trodde aldrig att jag skulle tycka att det var så kul att gå till jobbet som jag gör idag!

Vad händer idag, brukar jag fråga mig när jag kommer på morgonen Ja, det vet vi inte alltid riktigt då ingen dag är den andra lik.

Att jobba som kundansvarig på Kundcenter Rosendal innebär att jag lär mig något nytt precis varje dag. Det innebär också att jag får jobba tillsammans

med fantastiska kollegor som varje dag får mig att skratta.

Tillsammans förvaltar vi 1487 bostäder i fem olika områden i Göteborg. Vi har även ett nytt projekt – Sjukan, det gamla militärsjukhuset i Kviberg – som vi håller på att förvandla till studentbostäder och kommer vara klart senare i år. Det är ett otroligt spännande projekt och jag ser fram emot att se resultatet. Alla våra fastigheter är olika och med varje fastighet kommer en ny utmaning. Kanske är det precis det som gör det så roligt att vara en del av Rosendals-gänget.

Vardagsarbetet på Kundcenter består inte endast av nya projekt utan vi jobbar dagligen med personlig kontakt mot våra hyresgäster. Vi tar emot felanmälningar och besvara frågor om allt möjligt. Ibland behöver vi visa hur man bokar tvättstuga eller andra allmänna utrymmen, hjälpa till när studenterna ska teckna elavtal eller folkbokföra sig på rätt adress.

Jasmine Jamshidi
Kundansvarig Rosendal

De dryga 7 700 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra geografiska förvaltningsområden.

För ytterligare information om fastigheter per förvaltningsområde, se sidan 50–51.

OLOFSHÖJDS gruppen



Nu har jag arbetat på SGS i ett år och jag har aldrig trivts så bra på en arbetsplats som jag gör här! I mitt jobb som kundansvarig på Olofshöjd möter vi människor från världens alla hörn. Mötet med så många olika människor på en daglig basis är en av anledningarna till att jag älskar mitt jobb.

Vi hjälper till med allt från nyckelutlämning och felanmälningar till hyresgäster som råkat låsa ute sig.

Målet som vi på kundcenter, fastighetsskötare och entreprenörer strävar mot är att ge våra hyresgäster bästa möjliga studietid och underlätta problemen de har med sin bostad så de kan fokusera på sina studier.

Det uppkommer alltid nya utmaningar och nya situationer att ta ställning till. Jag lär mig något nytt varje dag, och det är en av anledningarna till att jag trivs så bra.

Vi på Olofshöjdsgruppen förvaltar 1 997 bostäder: Olofshöjd, Ostkupan, Helmutsgatan, Hökegårdsgatan och Smörkärnegatan som vi hyr från Lokalförvaltningen.

I slutet av 2018 avslutade vi ett omfattande projekt på Olofshöjd. I 10 år har alla stammar i badrummen på området bytts ut. Under det kommande året kommer vi även att utrusta Helmutsgatan med fler lägenheter och helt nya tvättstugor.

Lisa Rosén
Kundansvarig Olofshöjd

UTLANDA gruppen



Utlandagruppen förvaltar drygt 2 750 bostäder och varav 1 542 hyrs in från annan fastighetsägare i Göteborg. Det är framförallt de inhyrda bostäderna som gör mitt vardagliga arbete som kundansvarig lite annorlunda. Vi åker runt med våra grymma elbilar (El-Toro och El-Ina) i hela Göteborg och utför avflyttningsbesiktningar och träffar Poseidons och Familjebostäders husvärdar för att titta på underhåll i lägenheter eller lämna över

nycklar. Vi håller koll på renoveringar och försöker att se till att hyresgäster på inhyrda områden får lika bra service som dem som bor i våra egna hus.

Det är en utmaning att jobba med våra inhyrda bostäder, och det kan ibland vara svårt att förklara för hyresgästen till vilken dörr de 15 olika nycklarna går eller att du inte vet exakt deras förråd ligger. Men allt detta gör inlärningskuvan på Utlanda riktigt brant och arbetet spännande. Plötsligt inser man att man har lärt sig så mycket mer om fastighetsbranschen än man någonsin skulle ha trott.

Men min favorit del av mitt jobb är mina kollegor. Jag har aldrig jobbat i en så pass stödjande, hjälpsam och vänlig arbetsmiljö. Man kan verkligen vara sig själv på jobbet och lita på sina kollegor. Det är något som jag tar inte för givet.

Elina Jøgeva
Kundansvarig Utlanda

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 6 900 bostäder vilket är större delen av SGS

bestånd. Idag är alla egna bostäder försedda med en anslutning på 1 Gigabit/s.

BYGGPROJEKT

Under 2018 har ett flertal byggnader färdigställt. Det har under året varit fokus för Datanätgruppen att driftsätta IT i dessa. I lägenheterna byggs det mediacentraler integrerat med lägenhetens elcentral. Det blir enhetligare med en central i hallen än att det är flera luckor som sticker ut från väggarna. I mediacentralen finns säkringar och mätare för elen. Den innehåller även datanätutrustning och ett utrymme för hyresgästen att placera sin bredbandsrouter. Hyresgästen väljer vilka bredbandsuttag i lägenheten som ska kopplas till Internet. Datanätutrustningen som placeras i mediacentralen hanterar bredbandsanslutningen, TV-signalen och IMD (mätning av energiförbrukning). Kommunikationen från mediacentralen går på fiberkablar till telerummet, sk FTTH (fiber to the home). Detta koncept har vi byggt med sedan Lindholmen uppfördes 2008.

STADSFIBER

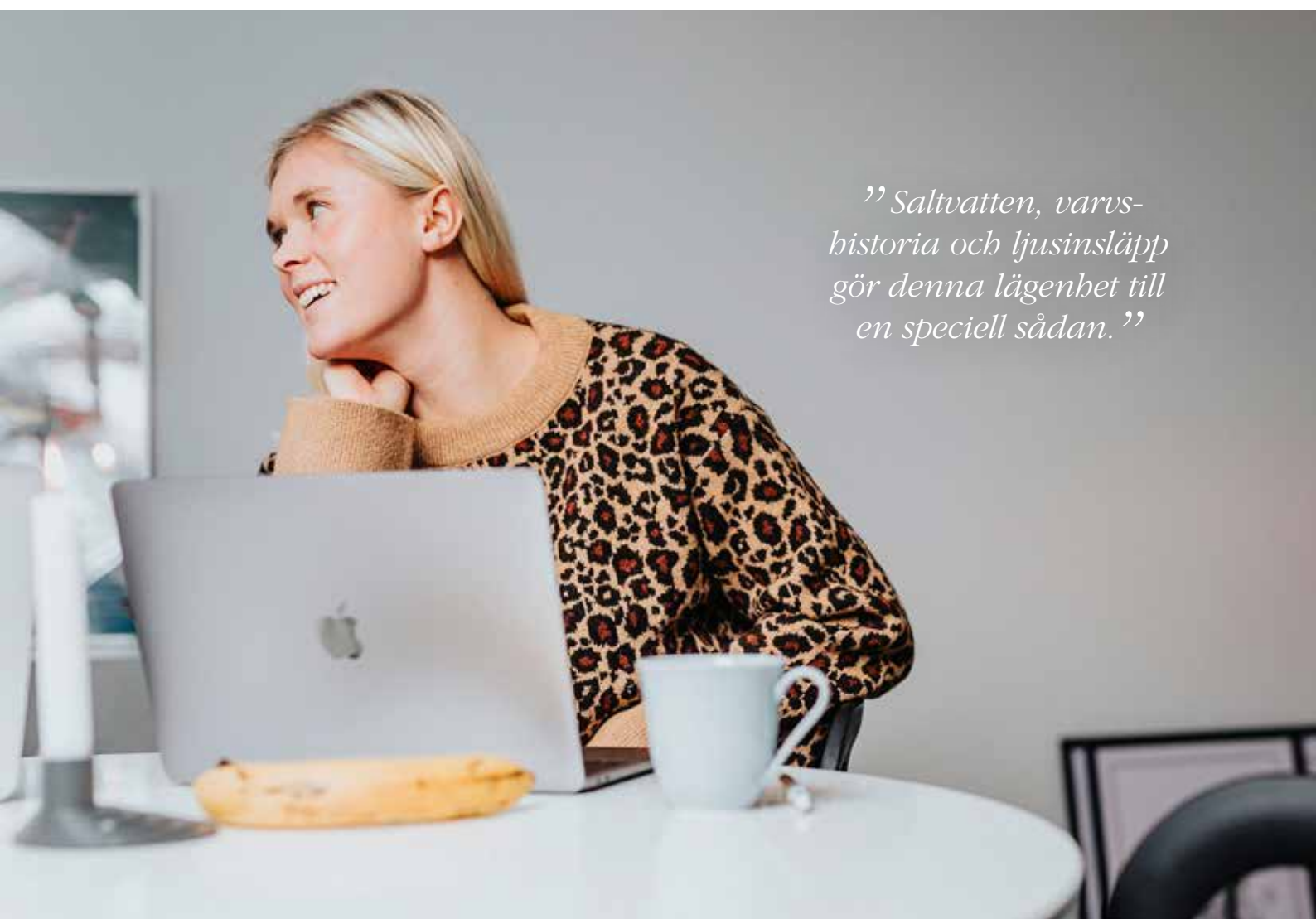
Våra områden kopplas ihop av optofiber som grävs ned i stadens gator. Det finns två aktörer som SGS kan hyra av. Har de inte fiber i området eller om det är besvärligt att nå vår fastighet blir det en hög startavgift. Därefter löper en kostnad under hela nyttjandetiden. För områden med få lägenheter är fiberförbindelsen en stor del av IT-kostnaden per lägenhet. Under 2018 hyrde vi fiber för 1,6 mkr. Det kommer att öka för 2019 eftersom SGS kopplat in 4 nya fastigheter i kvartal 4. Där det inte finns en ekonomisk fördel med att hyra fibrer, tex kortare sträckor, av leverentörer, som kan konsolidera förbindelserna med andra kunder, överväger SGS att lägga egen fiber i stadens gator. I de lägena blir det en stor initial kostnad, men på en längre tidsperiod blir det en lägre totalkostnad. I nuläget äger SGS en sådan fiber. Den förbinder områdena Rotary och Volrat Tham. Eftersom alla SGS fastigheter har fiberförbindelser blir det kostnadseffektivt med fastighets-IT och att koppla ihop kontoren. Det blir även ett mycket säkert nät som kan hållas innanför SGS brandväggar.

DATANÄTGRUPPEN

SGS IT-avdelning 'Datanätgruppen' består av 7 tjänster 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-självtänkande samtidigt som personalen är delaktig i alla frågor från drift, support, nydesign och utbyggnad. Avdelningen har själva tagit fram många av de system och verktyg som används för att drifta nätet idag. Vi har drivit denna datanätlösning i över 20 år, och ur Internetperspektiv är det väldigt länge. Vi startade innan ordet bredband användes och vi var bland de första fastighetsägarna i Sverige som försåg lägenheterna med bredband.

Verner Franzén

Tf IT-chef



*”Saltvatten, varvs-
historia och ljusinsläpp
gör denna lägenhet till
en speciell sådan.”*

”

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.”

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

Integrerad del i SGS Studentbostäders
årsredovisning för 2018.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	22
Mångfald, jämställdhet, kompetens- utveckling och nöjda medarbetare	22
Missriktade utbildningsinsatser	23
Jämställdhet, mångfald & anti-diskriminering	23
Diskrimineringsincidenter	23
Diskriminering vid uthyrning	23
Miljöpåverkan	24
Energianvändning	24
Sgs studentbostäders energianvändning	24
Byggverksamhet och materialanvändning	25
Avfall	26
Minskad källsortering	26
Affäretik	27
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.

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- 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 medarbetarens personliga utveckling.

MISSRIKTADE UTBILDNINGSSATSER

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. Negligerig 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 personalomsättning och möjlighet 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 de är, vill, eller ska bli förälder.

Vid utgången av 2018 uppgick antalet anställda till 78 personer, varav 47 tjänstemän och 31 kollektivanställda. På tjänstemannasidan är 57% (27 av 47) kvinnor medan endast tre kvinnor återfinns hos våra kollektivanställda, motsvarande cirka 7% (3 av 28). Vi har under året lyckats rekrytera en kvinnlig fastighetsansvarig.

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 58 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 samtliga personal, om tillvägagångssätt, processbeskrivning och ansvarsfördelning för hantering om en medarbetare känner sig diskriminerad. Arbetet följs upp kontinuerligt via informella dialoger i olika arbetsgruppen men också genom medarbetarundersökningen. Organisationen har även tagit fram en visselblåspolicy med tillhörande funktion.

DISKRIMINERINGSINCIDENTER

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 nämnts, utvecklat en policy – som tydliggör vad som förväntas av våra anställda – en visselblåsarfunktion som ska användas då det inte är aktuellt att använda ordinarie ordning för rapportering. Den som rapporterar gör detta antingen anonymt till en specifik mailfunktion eller till skyddsombud eller facklig representant. Därefter sker en analys för att avgöra om det fordras ytterligare utredning och beslut fattas om ärendets fortsatta handläggning.

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. Totalt har vi ca 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 omkring 7 800 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. Verksamheten utvecklas löpande och organisationen har varje år sedan 2004, lyckats uppfylla de allt strängare krav som miljödiplomeringen ställer. Verksamhetens miljöpolicy anger att byggande på och förvaltande av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt. Detta konkretiseras med mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt.

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 2018 för hela fastighetsbeståndet var 128 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Resultatet innebär tyvärr att den genomsnittliga energianvändningen ökat något jämfört med 2017. Vi fortsätter dock att arbeta för vårt mål att komma ned till 120 kWh/m² år 2020. Av de 13,4 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2017, levererades 5,7 av SGS eget vindkraftverk och 7,7 GWh av andra verk.

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

Det ekonomiska resultatet för SGS vindkraftinvestering har hittills inte varit tillfredsställande. Orsaken är de låga elpriser som varit rådande under flera år. Elpriserna har dock börjat stiga, vilket ger bättre förutsättningar för vindkraftverkets lönsamhet. 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. Till sammans med de stigande elpriserna ökar det möjligheterna till positiva ekonomiska resultat framöver.

BYGGVERKSAMHET OCH MATERIALANVÄNDNING

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

Vi har under 2018 uppdaterat båda dokumenten och inköpsrutinen har blivit externt granskad och godkänd av Göteborgs Stads miljörevisor. Att vi följer våra rutiner kontrolleras regelbundet och under 2018 har vi noterat några avvikelser – varor som inte funnits upptagna på kemikalieförteckningen har köpts in vid några tillfällen. Förbättrad kommunikation om vikten av att använda kemikalieförteckningen och följa inköpsrutinen är därför något vi kommer att prioritera framöver.

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 och 2016. Det gav både bra överblick och detaljerad information för varje enskild produkt. Möjligheten att certifiera byggnader med miljömärket Svanen övervägs också för att få ytterligare kontroll över byggnaders miljöpåverkan.





Trots en bra inköpsrutin och en förteckning över vilka kemikalier som får användas, så förekommer ibland avvikelser från dessa i verksamheten. För att minimera risken för avvikelser har vi identifierat förbättrad kommunikation kring inköpsrutinen och kemikalieförteckningen som angeläget 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. Vi har 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 klart största fraktionen.

Vidare upplever vi att hyresgästerna förefaller att sortera mer och bättre i fräscha soprum. Under 2018 har vi fortsatt fräscha upp våra soprum och vi ser att källsorteringen nu fungerar bättre på dessa fastigheter.

MINSKAD KÄLLSORTERING

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

AFFÄRSETIK

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

Vårt ansvar slutar dock inte inom den egna organisationen. I vår byggverksamhet anlitar vi externa aktörer som för att vara kvalificerade som leverantörer och samarbetspartners till oss är tvungna att uppfylla vissa krav. Dessa rör bland annat arbetsmiljö, f-skatt, fungerande ledningssystem, legitimationsplikt och krav på personalliggare vid respektive arbetsplats. Kraven gäller också de underentreprenörer och alla andra som utför arbeten på byggarbetsplatsen. Under 2018 upphandlades 3 olika om och nybyggnadsprojekt. I samtliga dessa upphandlingar har entreprenörerna uppfyllt våra krav.

Vår visselblåsarfunktion som vi planerar att lansera under 2019 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 kommer vi att hålla en utbildning för samtliga anställda om visselblåsarfunktionen och förtydliga hur vår affärsetiska policy kan användas som stöd i det dagliga arbetet för våra anställda.

KORRUPTION, JÄV ELLER ANNAT OETISKT AFFÄRSAGERANDE

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



Sjukan, det gamla militärsjukhuset i Kviberg.

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 finanspolicyn.

FINANSPOLICYN

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. 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. Policyn, 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.

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

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

FINANSIERING

Målsättningen med den finansiella handlingen 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 2 132 mkr (1 859). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 500 mkr (1 340). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 992 mkr (1 187). Swappar om totalt 140 mkr (150) har upphört och 300 mkr (200) har nytecknats under året. Under året har 274 mkr (69) nyupplånats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 0,98 år (1,08) med en genomsnittlig räntebindning om 4,03 år (3,73) och en genomsnittsränta om 2,43% (2,71).

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 upp till 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 1 500 mkr (1 340), vilket motsvarar 70% (72) av låneskulden. Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,05% (2,31).

Om swappkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under/övervärde, 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 anskaffningspriset. 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 78,7 mkr (87,4) 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 4,0 år (3,7), innebärandes att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.



Göran Brihs
Ekonomi- & Finanschef

RÄNTESWAPPAR

STARTDAG	SLUTDAG	FÖRFALL	MOTPART	BELOPP	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	VÄRDE
2009-10-21	2019-10-21	2019-10-21	SEB	120 000 000	3,479	0,82	-3 549 561
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130 000 000	3,198	2,86	-11 261 833
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250 000 000	2,300	3,23	-16 916 042
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100 000 000	2,410	3,35	-7 315 699
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200 000 000	2,450	4,47	-18 217 548
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200 000 000	1,485	7,06	-9 747 176
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200 000 000	1,305	8,11	-6 294 889
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	150 000 000	1,343	9,18	-4 327 387
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	150 000 000	1,172	9,97	-1 098 275
Totalt				1 500 000 000	2,05		-78 728 411

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2018 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 tomt för att därpå uppföra och förvalta studentbostadsbus med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar även som i av andra ägda fastigheter förvärva eller hyra bostäder med tillhörande utrymmen. Stiftelsen har dessutom till föremål för sin verksamhet att idka annan med studentbostadsförsörjningen sammanhängande verksamhet och övrig rumsutbyrning. 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 7800 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

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

tidigare redovisat kostnadsreduceringar av vissa poster bland kostnader. Vi har även eliminerat internförsäljning från och med 2018, något vi på grund av dess ringa omfattning (3-4 mkr) avstått från att göra tidigare. Även 2017 års värden har omräknats för att få jämförbarhet.

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2018 och 2017.

Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 0,68 % höjning för 2018 vilket motsvarade ca 3,5 mkr. Totalt ökade hyresintäkterna med 7,0 mkr. Övriga förvaltningsintäkter ökade med 4,7 mkr beroende på ökade intäkter från försäljning av elcertifikat samt ökade ersättningar från försäkrings-skador.

Fastighetskostnaderna ökade med 20,5 mkr till 273,7 mkr. Orsakerna till detta är ökade kostnader för värme och el, en högre andel underhåll som kostnadsfördes samt ökade personalkostnader.

Driftsnettot uppgick till 152,1 mkr (160,8) vilket motsvarade en direktavkastning om 7,5% (8,1)

Avskrivningar fastighetsförvaltning uppgick till 69,1 mkr jämfört med 85,1 mkr föregående år. I siffran för föregående år ingick en nedskrivning av vårt vindkraftverk med 14,5 mkr

Central administration har ökat med 1,7 mkr till 17,6 Mkr. Orsaken är dels ökade personalkostnader, dels kostnader för GDPR samt nytt intranät.

Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 64,6 mkr (59,0).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 47,3 mkr (49,7). Låne-

portföljen var vid årsskiftet 2 132 mkr (1 859). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 2,4 % (2,7) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 4,03 år (3,7). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt att nya swapar ingåtts.

Resultatet efter finansiella poster för 2018 uppgick till 17,2 mkr (9,3). Efter avsättning till uppskjuten skatt om netto 2,1 mkr uppgick årets resultat till 15,0 mkr.

Det egna kapitalet har ökat till 225,1 mkr (210,0), inklusive obesattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 8,9 % (9,5), och den justerade soliditeten till 59,1% (58,3).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2018 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 4 928 mkr (4 544).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 94,6 mkr (97,0). Vid årsskiftet var likviditeten 35,4 mkr (41,0).

DISPOSITION AV RÖRELSE-RESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 17 155 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 2 131 tkr. Årets resultat på 15 024 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2018-01-01	610	6 000	196 074	7 359	210 043
Överföring resultat föregående år	0	0	7 359	-7 359	0
Årets resultat	0	0	0	15 024	15 024
Utgående balans 2018-12-31	610	6 000	203 433	15 024	225 067

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2018 (tkr)	NOT	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	402 694	395 647
Övriga förvaltningsintäkter	2	23 082	18 389
Summa nettoomsättning		425 776	414 036
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3, 4	-205 098	-193 239
Underhållskostnader		-16 744	-12 649
Fastighetsavgift		-7 986	-7 889
Administration fastighetsförvaltning		-41 025	-38 619
Avskrivningar, drift	5, 6	-2 853	-819
Summa fastighetskostnader		-273 706	-253 215
Driftnetto		152 070	160 821
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	5, 6	-69 133	-85 113
Resultat efter avskrivningar		82 937	75 708
Administration och uthyrning			
Central administration	4, 7	-17 575	-15 863
Avskrivningar, övrigt	5, 6	-761	-834
Summa administration och uthyrning		-18 336	-16 697
Rörelseresultat		64 601	59 011
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäkt räntor		112	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 558	-49 738
Summa finansiella intäkter och kostnader		-47 446	-49 738
Resultat efter finansiella poster		17 155	9 273
Skatt på årets resultat	8	-2 131	-1 914
Årets resultat som avsätts till reservfonden		15 024	7 359

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2018	2017
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5, 6	2 117 571	1 836 412
Modulhus med tillfälliga bygglov	5, 6, 9	22 629	23 308
Mark	6	80 621	80 621
Markanläggning	5, 6	16 561	12 704
Byggnadsinventarier; vindkraftverk	5	27 279	29 543
Förbättring annans byggnad	5	3 189	4 189
Maskiner och inventarier	5	7 625	8 154
Pågående nyanläggningar	10	180 223	165 666
Summa materiella anläggningstillgångar		2 455 698	2 160 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	11	448	448
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	94	94
Deposition Vindkraftverk	11	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		607	607
Summa anläggningstillgångar		2 456 305	2 161 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 856	1 833
Övriga kortfristiga fordringar		264	4 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 347	5 672
Summa kortfristiga fordringar		36 467	11 645
<i>Kassa och bank</i>		35 424	40 980
Summa omsättningstillgångar		71 891	52 625
Summa tillgångar		2 528 196	2 213 829

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018	2017
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		203 433	196 074
Ingående balans			
Årets avsättning		15 024	7 359
Utgående balans		218 457	203 433
Summa eget kapital		225 067	210 043
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	13	40 165	38 034
Summa avsättningar		40 165	38 034
<i>Långfristiga skulder</i>			
Kreditiv	14	69 127	29 227
Fastighetslån	14	831 693	837 829
Summa långfristiga skulder		900 820	867 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		34 255	50 194
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	1 231 603	991 401
Skatteskuld		1 414	181
Övriga kortfristiga skulder	15	2 857	2 643
Förskottsbetalda hyror		32 756	32 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	59 259	21 862
Summa kortfristiga skulder		1 362 144	1 098 696
Summa eget kapital och skulder		2 528 196	2 213 829

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 155	9 273
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	17	77 422	87 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 577	96 967
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		-24 822	-3 654
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		23 246	36 698
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital		93 001	130 011
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-364 978	-193 830
Investeringar i markanläggningar		-4 886	-
Investeringar i maskiner och inventarier		-2 929	-2 999
Investeringar i förbättring annans byggnad		-85	-115
Försäljning av inventarier/desinvestering		355	614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-372 523	-196 330
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		273 966	69 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		273 966	69 228
Årets kassaflöde		-5 556	2 909
Likvida medel vid årets början		40 980	38 071
Likvida medel vid årets slut		35 424	40 980



REDOVISNINGSPRINCIPER & TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2018 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 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 planliga 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 uppsägningbara.



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

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2018	2017
	Bostäder	389 585	383 931
	Lokaler	11 355	11 601
	P-platser	4 252	4 321
	Summa hyresintäkter brutto	405 192	399 853
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-1	-45
	Outhyrda lokaler	-72	-493
	Outhyrda p-platser	-347	-564
		-420	-1 102
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	-475	-558
	Avställda för renovering	-1 465	-2 393
	Hyresrabatter	-138	-153
		-2 078	-3 104
	Summa hyresbortfall	-2 498	-4 206
	Summa hyresintäkter netto	402 694	395 647
NOT 2	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2018	2017
	Hyresintäkter Veckobostäder	10 708	11 420
	Elenergi	2 703	2 807
	Förvaltningsersättningar	1 662	1 818
	Ersättning fastighetskadior	1 236	1 300
	Försäkringsersättningar	2 227	168
	Övriga intäkter	4 546	876
	Summa övriga intäkter	23 082	18 389
NOT 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Reparationer	23 559	19 491
	Vatten	6 117	5 988
	Elförbrukning	14 922	11 986
	Värme	23 010	20 632
	Sophantering	4 707	4 312
	Kabel-TV	1 634	1 630
	Fastighetskötsel	36 332	33 713
	Tomträttsavgäld	4 080	4 462
	Återvunna/Obetalda hyror	94	25
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	5 774	6 475
	Fastighetsägarhyror	77 835	76 870
	Övriga driftkostnader	7 034	7 655
	Summa driftkostnader	205 098	193 239

NOT 4	PERSONAL	2018	2017
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTAL		
	Administrativ personal, kvinnor	26,6	26,2
	Administrativ personal, män	19,4	20,1
	Fastighetspersonal, kvinnor	2,1	2
	Fastighetspersonal, män	27,2	25,9
	Summa	75,3	74,2
	PERSONALKOSTNADER, TKR		
	Styrelse och VD	1 505	1 407
	Tjänstemän	22 676	21 282
	Fastighetspersonal	11 166	11 000
	Pensionskostnader ¹⁾	4 452	4 134
	Övriga sociala kostnader	12 275	11 732
	Summa	52 074	49 555

¹⁾Av vilka styrelse och VD 343 tkr (336 tkr).

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktör är sex månader.

Därutöver utgår avgångsvederlag på 18 månader.

Ledningsgruppen är uppdelad på 3 kvinnor och 5 män.

Styrelsen för SGS Studentbostäder består av 12 ledamöter och suppleanter varav 5 är kvinnor

NOT 5 (SE ÄVEN NOT 6)	AVSKRIVNINGAR PÅ BYGGNADSinVENTARIER, FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-15 737	-12 746
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-2 264	-2 989
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-18 001	-15 737
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-2 700
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets nedskrivningar	-	-14 500
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	27 279	29 543
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 171	16 056
	Årets aktiveringar	85	115
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 256	16 171
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-11 983	-10 917
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-1 085	-1 065
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-13 068	-11 983
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	3 189	4 189
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	67 626	65 241
	Årets aktiveringar	2 929	2 999
	Försäljningar/utrangeringar	-355	-614
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	70 200	67 626

Fortsättning nästa sida.

NOT 5 (SE ÄVEN NOT 6)	AVSKRIVNINGAR PÅ BYGGNAD SINVENTARIER, FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2018	2017
<i>Forts.</i>	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-59 474	-55 844
	Försäljningar/utrangeringar	355	614
	Omklassificeringar		
	Årets avskrivningar	-3 457	-4 244
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-62 576	-59 474
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	7 625	8 154

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	DRIFT	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADMINISTRATION	SUMMA BOK- FÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR	SUMMA SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR	UTRANGERINGAR FASTIGHETS- FÖRVALTNING	AVAKTIVERADE PROJEKT /NEDSKRIVNINGAR PÅGÅENDE PROJEKT FASTIGHETSFÖRVALTNING
Byggnader		57 462		57 462	45 623	1 232	5 538
Bostadslånepost		-		-	467		
Modulhus		679	-	679	1 069		
Markanläggning		1 030	-	1 030	1 030		
Byggnadsinventarier		2 264	-	2 264	3 124		
Förbättr annans fastighet		324	761	1 085	809		
Maskiner o inventarier	2 853	604	-	3 457	3 457		
Summa	2 853	62 363	761	65 977	55 579	1 232	5 538

NOT 6 (SE ÄVEN NOT 5) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 372 948	2 317 516
Årets aktiveringar	339 851	59 266
Försäljningar/utrangeringar	-2 216	-3 834
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	2 710 583	2 372 948
Ingående avskrivningar byggnad	-529 936	-474 490
Försäljningar/utrangeringar	984	1 778
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-57 462	-57 224
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-586 414	-529 936
Ingående nedskrivningar byggnad	-6 600	-6 600
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-6 600	-6 600
Utgående redovisat värde byggnad	2 117 571	1 836 412
Ingående anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
Årets aktiveringar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
Ingående avskrivningar modulhus	-27 645	-26 897
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-680	-748
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-28 325	-27 645
Ingående nedskrivningar modulhus	-2 500	-2 500
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-2 500	-2 500
Utgående redovisat värde modulhus	22 629	23 308
Anskaffningsvärde mark	80 621	80 621

Fortsättning nästa sida.

NOT 6 (SE ÄVEN NOT 5) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS		2018	2017
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	19 508	17 519
	Årets aktiveringar	4 886	1 989
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	24 394	19 508
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 804	-5 895
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-1 030	-909
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-7 834	-6 804
	Utgående redovisat värde markanläggningar	16 561	12 704
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	4 158 814	4 118 414
	Fastighetsinteckningar	2 234 497	2 113 089
	Utnyttjade pantbrev	2 216 034	2 094 626
	Eget förvar	18 463	18 463

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 4 928 Mkr enligt extern värdering.

NOT 7 REVISION	Ernst & Young		PwC	
	2018	2017	2018	2017
Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:				
Revision	120	62	41	60
Skattekonsultation	249	96	72	0
Övriga tjänster	0	0	0	62
	369	158	113	122

NOT 8	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2018	2017
	Redovisat skatt i resultaträkningen		
	Aktuell skatt	–	–
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11 806	6 356
	Ändrad skattesats	–2 730	–
	Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	–6 944	–4 441
	Summa redovisad skatt	2 132	1 915
	Genomsnittlig effektiv skattesats	12,4%	20,6%
	Avstämning av effektiv skattesats		
	Redovisat resultat före skatt	17 155	9 274
	Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	3 774	2 040
	Skatteeffekt av:		
	Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	13 257	13 187
	Skattemässiga avskrivningar på byggnader	–10 778	–10 509
	Förändring uppskjuten skatt	2 130	1 915
	Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	6 944	4 440
	Skattemässigt underhåll	–14 282	–9 101
	Ej avdragsgill nedskrivning	1 100	–
	Övriga ej avdragsgilla kostnader	38	43
	Ej skattepliktiga intäkter	–5	–75
	Utbetalning från kapitalförsäkring	–46	–94
	Övrigt	–	68
	Redovisad skatt	2 132	1 915
	Effektiv skattesats	12,4%	20,6%

NOT 9	SÄKERHET OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018	2017
	<i>Ställda panter</i>		
	Uttagna fastighetsinteckningar	2 234 497	2 113 089
	– varav i eget förvar	–18 463	–18 463
	Summa ställda panter	2 216 034	2 094 626
	<i>Eventualförpliktelser</i>		
	Fastigo	674	619
	Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans ¹⁾	0	0
		674	619

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.

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2018	AKTIVERAT 2018	KOSTNADS-FÖRT 2018	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Sjukan Kviberg	7 298	586		5 000	2 884
Plejadgatan	53 875	90 828	52 093		92 610
Nya Rosendal	520	4 451			4 971
Smedjan	43 120	77 882	121 002		0
Guldhedstorget	19 834	31 793	51 627		0
Nybyggnad Viktor Rydberg m.fl	1 872	1 592			3 464
Ombyggnad Oxhagsgatan	31 929	10 183	42 111		0
Nybyggnad Sven Brolids väg	2 280	59 581			61 861
Ombyggnad Centrumhuset Rosendal	604	22 748	12 844		10 509
Lokalanpassning och ombyggnader	1 003	10 134	8 915		2 222
Renoveringar och underhåll	2 667	12 115	11 656	2 054	1 072
Badrumsombyggnad Olofshöjd och Rosendal	64	39 009	36 844	2 229	0
Övrigt	599	8 962	7 730	1 201	630
Summa byggnader och projekt	165 666	369 864	344 823	10 484	180 223

NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
Ingående anskaffningsvärden andra långfristiga värdepappersinnehav	94	94
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack anskaffningsvärden andra långfristiga värdepappersinnehav	94	94
Ingående anskaffningsvärden deposition Vindkraftverk	65	65
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack anskaffningsvärden deposition Vindkraftverk	65	65

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018	2017
Investeringsbidrag Plejadgatan	19 950	–
Förutbetalda hyror	7 260	–
Försäkringar	1 690	1 965
Tomträtter	1 643	1 107
Övrigt	3 804	2 600
Summa	34 347	5 672

NOT 13	AVSÄTTNINGAR	2018	2017
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Belopp vid årets ingång	38 034	36 119
	Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	11 806	6 356
	Årets förändring avseende underskottsavdrag	-6 945	-4 441
	Ändrad skattesats	-2 730	-
	UB uppskjuten skatteskuld	40 165	38 034
NOT 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018	2017
	Kapitalbindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 231 603	991 401
	1–2 år	900 820	867 056
	2–3 år	0	0
	3–4 år		
	Summa	2 132 423	1 858 457
	Räntebindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	752 423	658 457
	1–2 år	0	120 000
	2–3 år	130 000	0
	3–4 år	350 000	130 000
	4–5 år	200 000	350 000
	5–6 år	0	200 000
	6–7 år	0	0
	7–8 år	200 000	0
	8–9 år	200 000	200 000
	9–10 år	300 000	200 000
	Summa	2 132 423	1 858 457
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	1 195 256	961 190
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	306 627	266 727
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	2 132 423	1 858 457

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindingens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 500 Mkr (1 340). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,43% (2,71) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 4,03 år (3,73). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swapportföljen om 79,6 mkr(87,8).

Kreditiv: I ovanstående belopp ingår ett byggnadskreditiv om 69,1 Mkr (29,2). Kreditlöftet uppgår till 70 mkr (70).

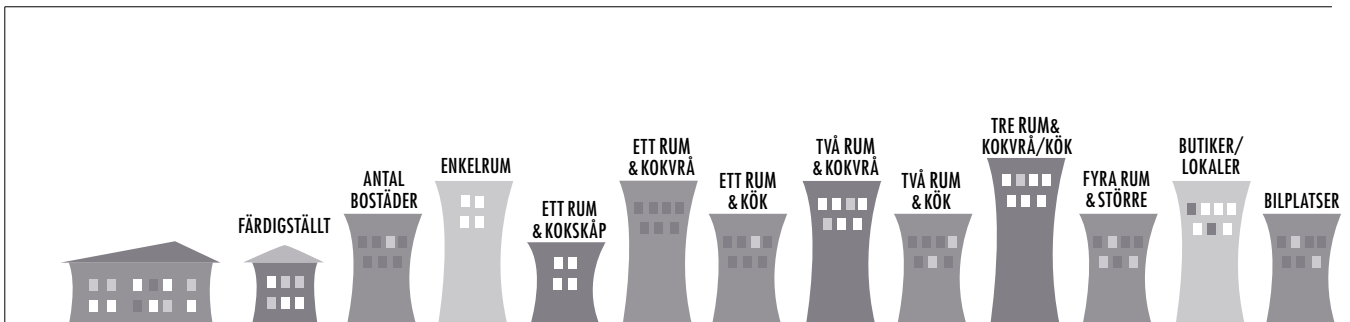
NOT 15	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2018	2017
	Personalens källskatt	875	846
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 937	1 702
	Övrigt	45	95
	Summa övriga kortfristiga skulder	2 857	2 643

NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018	2017
	Upplupna kostnader i projekt	32 964	2 701
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 021	3 004
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 871	1 833
	Upplupna räntor	5 223	5 653
	Övriga upplupna kostnader	16 180	8 671
	Summa upplupet och förutbetalt	59 259	21 862

NOT 17	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2018	2017
	Avskrivningar	65 977	67 178
	Utrangeringar	6 053	2 056
	Nedskrivningar	5 000	17 537
	Övriga poster	392	923
	Summa	77 422	87 694

NOT 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
	Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

BOSTÄDER I FÖRVALTNING



Johannebergsgruppen

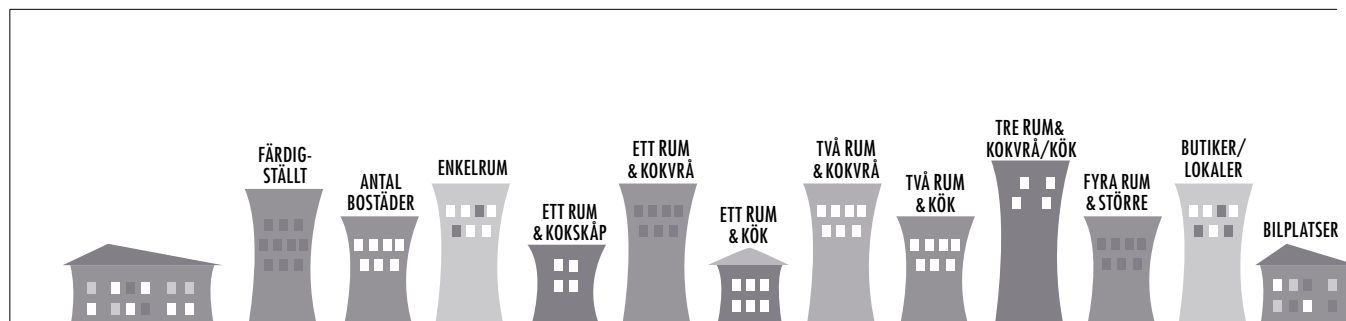
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Birger Jarl	2004	125			109	7		9				43
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		1	14
Guldhedstornet	2008	74			70		4					7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					1	
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				8
Medicinaregatan 14 B	2013	38		38								
Oxhagsgatan	1942	39			24	3	6		6			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
Olssons Park	2018	40			40							
Summa		1632	640	38	450	268	28	133	66	9	12	130

Olofshöjdsgruppen

Helmutsrogatan	2002	144			144							30
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3	15
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	17	306
Ostkupan	1966	361	332					28	1		2	51
Smörkärnegatan – inhyrd		32	1		31							
Summa		1997	1377	0	182	82	0	217	134	5	22	402

Rosendalsgruppen

COmpishuset	2016	1			1							
Kviberg	2006	513			422		6	54	32		2	16
Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Rosendal	1972	707		195	28	18	49	135	256	26	10	157
Brahegatan – inhyrd	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Kastanjebacken – inhyrd	2014	46	14	28		4						6
Summa		1487	14	275	483	79	105	216	290	26	13	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
Prickskyttestigen	2002	29			29							7
Smedjan	2018	86			71		7		8			10
Plejaden	2018	62			52		4	1		5		
Summa		1124	0	0	799	63	102	36	119	5	10	209

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					
Pennygången	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		1543	145	236	600	405	38	107	6	6	0	0

Totalt	7783	2176	549	2514	897	273	709	615	51	57	920
---------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

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

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

STYRELSE

Carl Otto Lange, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun
Linus Olsson Collentine, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Håkan Robinson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Camilla Widman, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Ted Berg, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Andreas Ruus, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Marie Smedbro, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet

STYRELSESUPPLEANTER

Charlotte Darvik, utsedd av Göteborgs kommun
Johan Ben Mohammad, utsedd av Göteborgs kommun
Love Josefsson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Emma Henning, 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**
Susanne Wallsten, **IT-chef**
Karina Nilsson, **HR-chef**
Karin Dalåker, **marknadsansvarig**
Catharina Lind, **kommunikationsansvarig**

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

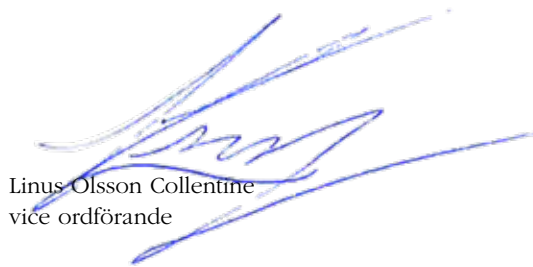
Stiftelsens firma tecknas förutom av styrelsen av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktören, ekonomichefen, fastighetschefen och uthyrningschefen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

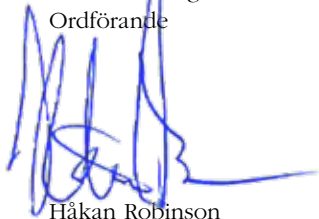
Göteborg i april 2019



Carl Otto Lange
Ordförande



Linus Olsson Collentine
vice ordförande



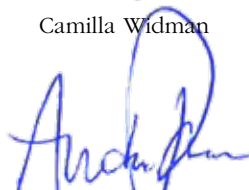
Håkan Robinson



Camilla Widman



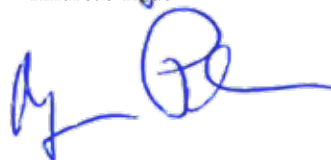
Ted Berg



Andreas Ruus



Marie Smedbro

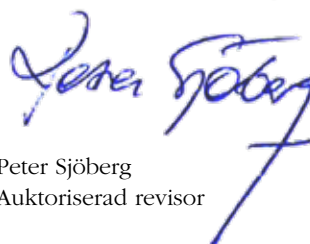


Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25/4-2019



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 2018, sid 32-53.

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 2018 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 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 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 2018.

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderstiftelsen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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 revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

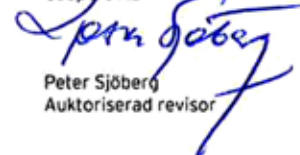
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 25/4 2019

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Antal årsarbetare	75	74	69	69	69	66	69	68
Antal lägenheter	7 783	7 577	7 579	7 549	7 422	7 252	7 108	7 068
Nettoomsättning, mkr	425,8	414,0	399,1	388,5	377,3	357,7	351,7	343,6
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
Balansomslutning, mkr	2 528,2	2 213,8	2 098,8	2 038,0	2 005,7	1 985,6	1 957,2	1 784,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	369,9	196,8	132,5	113,3	101,0	90,2	166,3	75,1
Planenliga avskrivningar, mkr	69,1	85,1	65,9	70,9	71,0	60,2	35,2	34,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	17,2	9,2	24,2	15,1	19,8	14,9	6,3	11,0
Årets resultat, mkr	15,0	7,4	18,9	12,8	15,5	12,1	7,8	7,7
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	94,6	97,0	96,2	95,0	98,0	78,4	41,5	45,2
Direktavkastning, % ²⁾	7,5	8,1	7,6	7,6	8,0	6,9	5,2	5,7
Eget kapital, mkr ⁴⁾	225,1	210,0	203,7	185,7	173,9	156,3	146,7	136,7
Soliditet, % ⁵⁾	8,9	9,5	9,7	9,0	8,6	7,9	7,4	9,7
Justerad soliditet, %	55,9	58,3						
Underhållsgrad, % ⁶⁾	9,5	7,5	7,7	6,9	6,5	6,8	15,0	14,2
Räntebidragsberoende, % ⁷⁾	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	2,4

Från och med 2018 har vi en ny, mer branschanpassad uppställningsform på vår resultaträkning där vi bland annat inför begreppet driftsnetto. Detta innebär att vi flyttat vissa poster inom resultaträkningen samt att vi bruttoredovisar intäkter och kostnader istället för att som tidigare redovisat kostnadsreduceringar av vissa poster bland kostnader. Vi har även eliminerat internförsäljning från och med 2018, något vi på grund av dess ringa omfattning (3–4 mkr) avstått från att göra tidigare. Även 2017 års värden har omräknats för att få jämförbarhet.

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.
- ⁷⁾ Räntebidrag/bostadshyror i eget bestånd i %

BINA FORTSÄTTER LEVERERA

Mer än en tredjedel av maten vi äter är pollinerade av bin. Utan dem skulle det bli väldigt tomt i frukt- och grönsaksdisken. Men bina är hotade på många olika sätt, bland annat av giftiga bekämpningsmedel och miljöförändringar. SSIP är ett företag som jobbar för att förena dagens stadsmiljö med biologisk mångfald och har ett antal bisamhällen som ständigt väntar på faddrar. När vi blev tillfrågade för tre år sedan om att bli fadder, svarade vi gladeligen ja! Bisamhällen levererades till Kviberg och Volrat Tham och vi har nu fått för tredje året leverans av honung.

Friska bin är viktigt för en lyckad biodling, och förra året drabbades våra bin av kvalster och skörden blev tyvärr inte så stor. I år har bina hållit sig friska och trots sommarens värme och torka fick vi en leverans av honung på hela 72 kg. Honungen är mycket uppskattad av studenterna, och honungsburkar kan man hämta på alla våra Kundcenter.



*"Fastän det är förfärligt gott att äta honung, så finns det ett ögonblick alldeles innan man börjar äta den, som är nästan ännu bättre."
/ Nalle Puh*





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

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

