

ÅRSREDOVISNING

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

19

Innehåller SGS Studentbostäders
Hållbarhetsredovisning.

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Linnea sin nya lägenhet i Sjukan,
det gamla militärsjukhuset i Kviberg
Foto Lisa Forsell & Lisa Barryd

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

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



Sjukan, det gamla militärsjukhuset i Kviberg som har byggts om till studentlägenheter.

INNEHÅLL

VD	4-5
Verksamheten 2019	6-20, 30-31
Bostäder i förvaltning	16-17
Hållbarhetsredovisning	21-28
Förvaltningsberättelse	32-33
Flerårsöversikt	34
Resultaträkning	35
Balansräkning	36-37
Kassaflödesanalys	38
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	39-51
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2017	52-53
Revisionsberättelse	54-55

ROLIGASTE KUNDGRUPPEN

och ett högre syfte

SGS Studentbostäder är en av de större fastighetsaktörerna i Göteborg med 66 fastigheter, 8 000 studentlägenheter och fem kundcenter som ger service till våra hyresgäster studenterna.

Hur vill du sammanfatta 2019?

– Ett mycket händelserikt år med en stor andel nyproduktion, framför allt med vår största bostadssatsning Sven Brolids väg i Sandarna med över 300 nya studentlägenheter. Samtidigt har vi också utmaningar med ett stort underhållsbehov i våra äldre fastigheter. Vi har arbetat mycket med hela vår organisation och våra värderingar. Det har resulterat i att vi förändrat våra värdeord till Trygghet, Engagemang och Nyttänkande vilket innebär att varje medarbetare får möjlighet att arbeta på ett nytt sätt. Vi har en kundgrupp som är väldigt rolig och engagerande att arbeta med. Dessutom är det en ynnest att få arbeta i en stiftelse med ett högre syfte för att vara med och utveckla vår stad.

Vilken var den enskilt viktigaste händelsen?

– Första spadtaget på Sven Brolids väg i slutet av året var onekligen en höjdpunkt som ska resultera i 327 nya lägenheter. Dessutom bidrar vi till staden med sex förskoleavdelningar och ett storkök. Det är stiftelsens största investering på senare år med 588 Mkr. Under 2022 kommer alla bostäder stå klara. Vi hade en stor och härlig uppslutning från Göteborgs Stad vilket jag ser som en markering på hur viktigt staden tycker det är att vi får fram fler studentbostäder.

Hur många studentlägenheter tillkom under 2019?

– Vi landade på 133 nya studentlägenheter på tre olika adresser och med olika upplägg. Sista etappen på Plejadgatan i Lindholmen blev klar med 88 lägenheter. Vi förverkligade nu det vinnande förslaget i en tävling som genomfördes för tio år sedan under en studentboendekonferens. Trähus rätt igenom levererat av Lindbäck's i Piteå, specialister på flerfamiljhus i trä. På Nya Varvet har vi blockhyrt 33 lägenheter i en fastighet som

annars har hotellverksamhet, vilket har fördelen att vi slipper investeringskostnaden och kan få fram ett bra hyresavtal. Sjukan i Kviberg bidrog med 12 lite större lägenheter efter att vi förvärvade det gamla militärsjukhuset på LV 6. Vi kallar det för minikollektiv eftersom det är något större lägenheter. Lägenheter med fyra till fem rum och där studenterna bland annat delar på kök och sanitet där alla har sina egna sovrum.

Vilka är de största utmaningarna de närmaste åren för SGS?

– Vi har många utmaningar och försöker koncentrera oss till tre fokusområden. Främst ligger naturligtvis att komma över byggbar mark och vara kostnadsmedvetna eftersom våra hyresgäster nästan alltid har en begränsad ekonomi. Det gäller också att se möjligheter inom befintligt bestånd. Vi har blivit något av experter på att konvertera fastigheter som från början inte var tänkta som bostäder, t ex det gamla militärsjukhuset på Kviberg. Sedan måste vi ta hand om det vi har på ett bra sätt. Vi har närmare 8 000 lägenheter varav 6 000 förvaltas i egen regi. 1 000 lägenheter hyr vi in runt om i staden men oftast nära ett lärosäte. Vi har också ca 1 000 lägenheter som vi blockhyr.

Hur ser ekonomin ut?

– Den tredje grundstenen är att vår verksamhet ska ha en sund ekonomi så vi kan fortsätta förvärva och utveckla fastigheter men också hela tiden uppdatera det befintliga beståndet. Det är viktigt att stiftelsen har en hög rating och kreditvärdighet vilket är bra när vi ska förhandla med banker och andra finansinstitut. Vår värdering per årsskiftet visade att vårt bestånd är värt cirka 5,7 Mdr kronor vilket innebär en justerad soliditet om 55%. Detta skapar en bra förutsättning att finansiera våra projekt till fördelaktiga villkor. Vårt resultat ökade till drygt 21 Mkr.

Per årsskiftet hade vi ca 1 Mdr kronor i beslutade och pågående projekt, omfattande nästan 700 lägenheter.

SGS har varit verksam sedan 1951. Om du får blicka framåt de närmaste åren – hur ser utvecklingen av studentbostäder ut?

– En internationell trend som till del börjar märkas i Sverige är att fler tjänster kring service börjar efterfrågas. Det kan ha att göra med att våra studenter som grupp inte längre är lika homogena som tidigare. Det är inte heller helt ovanligt längre att man har familj och små barn. Var femte studerande på universitet eller högskola är förälder. Det påverkar vår sammansättning av utbudet av studentlägenheter. Den sociala hållbarheten hamnar också allt mer i fokus. I takt med att den sociala ohälsan ökar, inte minst bland yngre, blir det viktigt att inte väja för den problematiken. Det kanske inte är ett samhällsfenomen som kan lösas av en fastighetsägare, men vi ska absolut vara medvetna om och adressera den negativa utvecklingen. Vi vill erbjuda ett hem och inte bara en lägenhet.

När det kommer till att utveckla bostäder prätas det idag mycket om digitaliseringen. Hur arbetar SGS med dessa frågor?

– SGS har varit pionjärer inom detta område. Vi var tidigt ute med att kommunicera digitalt med våra kunder. Digitalisering är ett fokusområde och där vi kan effektivisera en hel del administration. Våra fastighetsskötare har exempelvis en app i sina mobiler för att hantera serviceärenden. Vår IT-avdelning är en viktig pusselbit för att serva våra hyresgäster och där en stor

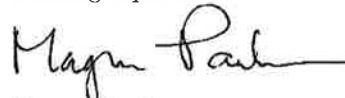
majoritet är ansluten till det bredband vi tillhandahåller på en megabit till en mycket rimlig kostnad. Syftet med vår digitalisering är att frigöra mer tid till att värda och utveckla kundrelationen och våra medarbetare.

Avslutningsvis, hur ser du på begreppet cityuniversitet och vad innebär det för SGS?

– Det finns flera internationella studier som visar att städer med attraktiva cityuniversitet utvecklas bättre. Invånarantalen ökar och näringslivet stärks vilket är oerhört viktigt för en stad i utveckling och tillväxt. Det finns en bild av att många studenter endast vill bo centralt. Men det handlar inte om det, våra undersökningar visar att studenterna i första hand vill bo nära sitt lärosäte av rent praktiska skäl.

Jag vill tacka alla medarbetare, styrelsen, samarbetspartners och representanter för Göteborgs Stad. 2019 blev ett år där våra gemensamma insatser stärkte och utvecklade SGS Studentbostäder inför de utmaningar vi har de närmaste åren.

Göteborg i april 2020



Magnus Paulsson, VD





VERKSAMHETEN 2019

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

SKAPA MERVÄRDEN FÖR STUDENTERNA

Hamburger-grillningar, swedish fika vid de stora ankomstdagarna då alla internationella studenter flyttar in, eller olika typer av gemensamhetslokaler som t ex biljardrum, bastu och gym – allt kan sammanfattas under rubriken "Skapa mervärde för studenterna". Och i kategorin gemensamhetslokal är det studierummen som sticker ut lite extra, i de fastigheter sådana finns. De är omåttligt populära och finns både som bokningsbara varianter och som studierum dit du spontant kan gå och sätta dig. De har skapat en naturlig mötesplats i husen men även en oas för studiero i den egna hemmiljön. Att fortfarande kunna befinna sig i sitt eget bostadshus men att slippa distractionen från odiskad disk på diskbänken och klädhögarna på möbler och golv har visat

sig vara ett vinnande koncept. Vi är glada för att de studierum vi tillskapar för studenterna är välanvända.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Eftersom vi värnar om tryggheten och säkerheten i våra bostäder vill vi så långt det är möjligt säkerställa att det inte finns en olovlig andrahandsmarknad som dessutom åsidosätter vår bostadskö och missgynnar Göteborgs studenter. Vi har en särskild grupp med medarbetare som aktivt utför kontroller på Airbnb, Facebook, Blocket och andra sajter för att säkerställa att våra lägenheter inte hyrs ut olovligt. Utöver det finns det en mycket skarp lagstiftning antagen av riksdagen och som började gälla den 1 oktober 2019.

MAXIMAL BOENDETID

Vi tycker om våra boende och är väldigt glada över att ha just studenter som hyresgäst. Vi måste dock säkerställa att det är just studenter som bor hos oss. Detta gör vi bland annat genom studiekontroller som utförs en gång per termin samt genom att ha en maximal boendetid. Regeln om maximal boendetid infördes för några år sedan och under 2019 har vi kunnat börja praktisera den. Boendetiden hos oss är reglerad till sex år och en förlängning med maximalt fyra år beviljas för doktorandstudier.

HYRESJUSTERING 2019

SGS Studentbostäder och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige kom överens om att hyresjusteringen för 2019 innebär att bostadshyrorna höjs med 1,85% från och med den 1 mars. De bostäder som vi blockförhyr av andra fastighetsägare får motsvarande höjning av bostadshyrorna. Avgifterna för IT, kabel-tv och parkeringsplatser är oförändrad. Hyresnivåerna i de övriga 1000 bostäder som vi hyr in från andra fastighetsägare följer det resultat som uppnått för varje enskild fastighet mellan ägaren och hyresgästföreningen.

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

SGS har sedan många år tillbaka hyrt en studentkorridor bestående av 10 enkelrum med delat gruppkök på Sten Sturegatan av Wallenstam. Under 2020 ska Wallenstam påbörja en omfattande renovering av byggnaden och vi blev därför tvungna att flytta från korridoren. Istället erbjöd Wallenstam oss 10 ersättningsbostäder på Centrala Hisingen. Inflyttning i dessa lägenheter skedde under sommaren 2019.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet består i att hyra ut möblerade rum och lägenheter på Utlandagatan och Gibraltargatan i Göteborg till bland annat utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. SGS Veckobostäder består av 80 rum och 35 lägenheter. Beläggningen för både rum och lägenheter har varit mycket bra under året. Årets vinst blev före skatt 2 077 (2 549 tkr).



NESHAT ALIZADEH

Uthyrningschef

Sedan 2005 har jag arbetat inom olika funktioner och avdelningar på SGS Studentbostäder, framför allt med förvaltning. De senaste åren har jag varit områdeschef för Kundcenter Johanneberg och har nu fått möjlighet att axla rollen som uthyrningschef. Vår uthyrningsprocess är sedan många år tillbaka helt digitaliserad, vilket också vår unga målgrupp förväntar sig och vi arbetar ständigt med att utveckla SGS uthyrningsprocess.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBESTÄNDET

3

FRIDHEMIGATAN 56

33

NYA VÄRVET

22

PLEJADGATAN

12

SJUKAN

10

CENTRALA HISINGEN

FASTIGHETSUTVECKLING

Ny- och ombyggnadsprojekt

PLEJADGATAN

15 januari och 15 mars var det inflyttning i de två sista etapperna, 88 lägenheter vid vårt projekt Plejadgatan. Totalt omfattar projektet 150 lägenheter i varierande storlek från 1 rok till 4 rok. De större lägenheterna delas ofta av flera studenter. Projektet har en hög miljöprofil då det är uppfört helt i trä. Idén tillkom redan 2011 på studentbostadskonferensen StudBo11, som arrangerades av oss i Göteborg. Ett stort inslag var då tävlingen "Framtidens studentboende" som vanns av Lindbäck's Bygg från Piteå. Det är nu det vinnande förslaget som uppförts på Plejadgatan. Den totala investeringen uppgår till 145,6 Mkr efter avdrag för investeringsbidrag om 20,0 Mkr.

SJUKAN

2018 förvärvade vi det gamla militärsjukhuset vid Kvibergs kaserter av det kommunala bolaget HIGAB. Byggnaden uppfördes redan 1925 och klassas idag som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De skyddsbestämmelser som följer på detta begränsar naturligtvis de tänkbara åtgärderna på flera sätt. Att konvertera byggnaden till studentbostäder var dock inget problem utan tvärtom, ett välkommet tillskott på Kviberg. Huset innehåller efter ombyggnaden 12 lägenheter, bl a 3 st 5 rok och 3 st 4 rok om 86-107 kvm. Vi märker en kraftigt ökad efterfrågan på större lägenheter från studenter som vill dela bostad i så kallade "minikollektiv". Den totala investeringen uppgår till 28,3 Mkr.

ÖSTRA KÅLLTORP

Ett bra sätt att snabbt hitta byggbar mark är att inventera det egna beståndet för att om möjligt kunna förtäta. På en parkeringsplats som inte längre används, granne med vårt bostadsområde Rosendal, uppför vi nu två hus med totalt 123 lägenheter. Inflyttning är beräknad till november 2020. Vi har projekterat husen för att bli mycket energieffektiva. Detta innebär att husens energiprestanda blir 45 kvh/m² att jämföra med vårt strategiska mål om 120 kvh/m² för hela fastighetsbeståndet. Vi uppnår detta bl a genom att förse husen med solceller för elförsörjning och installera en bergvärmearläggning för uppvärmning. Den totala investeringen beräknas uppgå till 165 Mkr.

OLOFSHÖJD

Ytterligare ett förtätningsprojekt på Olofshöjd som har påbörjats runt årsskiftet. Två nya hus med totalt 101 lägenheter som kommer att vara inflyttningssklara i december 2021. Redan år 2010 försökte vi lansera idén med förtätning i Olofshöjd. Projektet kom dock av flera anledningar ej till utförande. När Göteborgs Stad så beslutade om den sk Jubileumssatsningen för bostäder senare namnändrat till Bostad 2021 såg vi en möjlighet att väcka liv i vår tidigare projektidé. Bostad 2021 innebär i korthet att 7 000 nya bostäder utöver normalproduktionen skall vara färdigställda år 2021. Ett mycket ambitiöst mål och vi är glada att kunna bidra med 101 studentbostäder i Olofshöjd. Den totala investeringen beräknas uppgå till 148 Mkr.





SVEN BROLIDS VÄG

I september påbörjade vi markarbetena för ett av våra största projekt på senare år. På Sven Brolids väg i Sandarna ska vi uppföra 327 lägenheter med beräknad inflyttning under 2022. Vi är sedan flera år etablerade i området och vet att det är mycket uppskattat av studenterna, både för de goda kommunikationerna och också den trevliga stadsmiljön.

På Fridhemsgatan 56 har vi ett hus med 59 studentbostäder som färdigställdes 2002. På Fridhemsgatan 58 har vi ett hus med 89 studentbostäder som färdigställdes 2015. I september 2014 fick vi så en markanvisning på det aktuella området. Detaljplanearbetet har varit mycket positivt och något överklagande var inte aktuellt. En för Göteborg ovanlig situation. Den totala investeringen beräknas uppgå till 588 Mkr.

PÅGÅENDE DETALJPLANER 2019-12-31

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.

Ingen av detaljplanerna ovan har vunnit laga kraft utan är pågående. Det är dock en garanti för att vi de närmaste åren kan fortsätta nyproduktionen av studentbostäder i Göteborg.

100

ROTARY

120

KUNGLADUGÅRD

70

VIKTOR RYDBERGS-
GATAN

112

DR BEX GATA

270

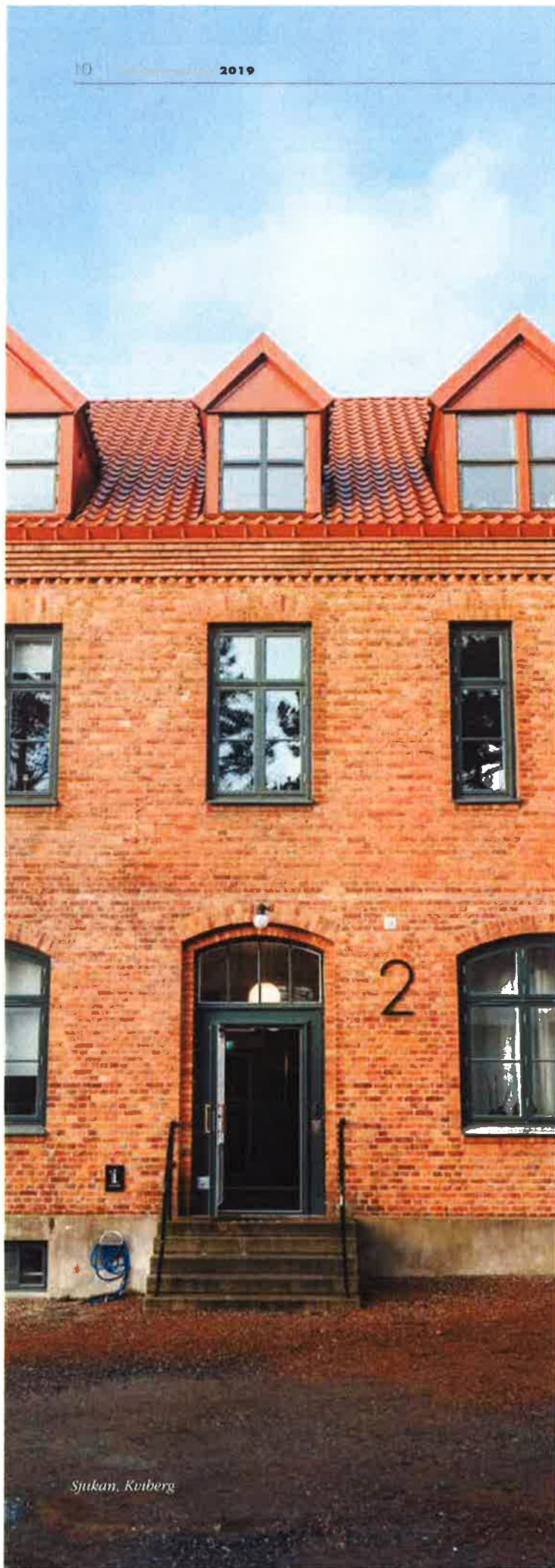
ROSENDAL

200

ERNST FONTELLS
PLATS

872

TOTALT ANTAL
LAGENHETER



Sjukan, Kviberg

HISSBYTEN OCH -RENOVERING

Under året har vi genomfört ett förhållandevis stort antal hissrenoveringar och hissbyten i våra fastigheter. På Olofshöjd har en hiss renoverats och en bytts ut, och på både Husaren och Viktor Rydberg har hissarna renoverats. Vi ser tyvärr att på många moderna hissar är hållbarheten inte lika bra som hos de äldre. För 2019 uppgår den totala kostnaden till 2,7 Mkr.

KÖKSRENOVERING CERES OCH OLOFSHÖJD

Våra hus på Ceresgatan uppfördes 1998 och förvärvades av SGS ungefär två år senare. Då husen nu är drygt 20 år gamla märker vi att underhållsbehovet ökar. I planerna för 2019 ingick att byta samtliga kök. Vi har dock, efter de erfarenheter vi fått på Olofshöjd, lärt oss att köken kan renoveras istället för att bytas. Resultatet blir lika bra, men till en betydligt lägre kostnad. 2019 har vi färdigställt den tredje och sista etappen av gruppköksrenoveringar på Olofshöjd med mycket gott resultat. För 2019 uppgår den totala kostnaden till 11,7 Mkr.

NYA LÄGENHETER OCH TVÄTTSTUGOR, HELMUTSROGATAN

Våra två hus på Helmutsgatan uppfördes 2002 med så kallat tidsbegränsat bygglov. Idag har vi erhållit ett permanent bygglov som säkerställer att husen få stå kvar. Vi ser nu att några saker, t ex tvättstugorna inte uppfyller de krav vi ställer på ett modernt bostadshus. Husen innehåller 8 st gemensamma kök/samvarorum som är ett bekymmer för vår förvaltning och de boende, då störningar ofta inträffar. 2019 har vi nu byggt bort dessa samvarorum och istället fått sex lägenheter om 1 rok och 4 moderna tvättstugor. Den totala kostnaden uppgår till 7,2 Mkr.

BETONG- OCH BALKONGRENOVERING 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 ytskikt. Nu är samtliga betongfasader åtgärdade och vi är mycket nöjda med resultatet och konstaterar att fasaderna nu ger ett fräscht och bra intryck. Samtidigt har vi påbörjat en översyn av betongbjälklagen och dess tätskikt. För 2019 uppgår kostnaden till 4,4 Mkr.

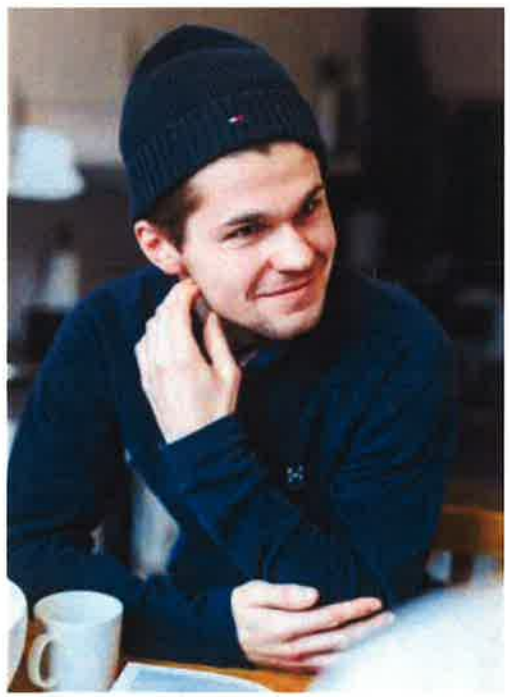
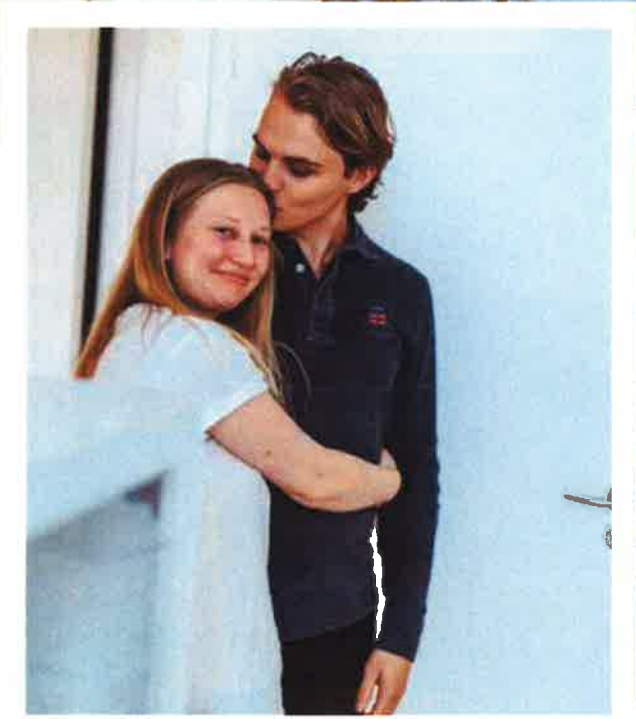
Ett stort antal av Olofshöjds lägenheter har balkong och vi har under flera år renoverat de flesta balkongerna. Allt för att de skall behålla sin funktion och uppfylla gällande krav på säkerhet. 2019 har vi renoverat de 56 kvarvarande balkongerna på Omgången. Den totala kostnaden uppgår till 4,1 Mkr.

ENERGISPARÅTGÄRDER

I enlighet med vår energi- och resurssparplan genomförde vi 2019 ett antal åtgärder för att nå vårt strategiska mål om en energiförbrukning på 120 kvm/m² år 2020. För 2019 uppgick energiförbrukningen till 124 kvm/m² så vi ser en möjlighet att nå målet. Vi har under året bl a installerat utrustning för behandling av vattnet i värmesystem på Ceres, Lindholmsallén och Volrat Tham. Bytt armaturer i trapphus på Olofshöjd till energisnåla LED. Uppdaterat centraldammsugarsystemet på Högsbogatan. I våra övriga underhållsprojekt är energibesparing alltid i fokus och får hög prioritet.



Sjukan, Kolberg



Handwritten signature or mark.



UNDERHÅLL, REPARATION & STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

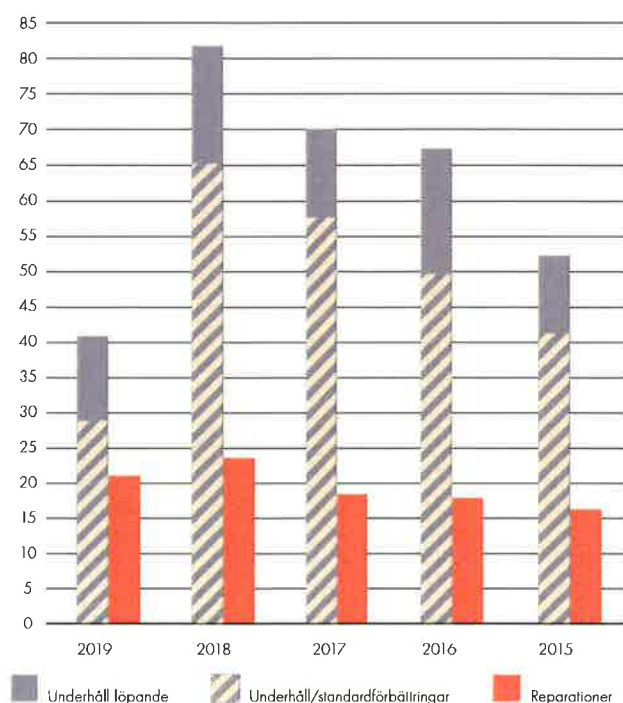
Underhållskostnaden för 2019 uppgick till 16 Mkr (16,7 Mkr) utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 25,8 Mkr (65,1 Mkr).

Drygt 2 900 lägenheter i vårt fastighetsbestånd är uppförda under det sk "miljonprogrammet", en tid när bostadsbristen, även för studenter, var stor. Visa av dessa hus kräver nu, 50 år senare, stora underhållsinsatser för att behålla sin attraktivitet och sitt värde. Vi planerar att 2020 påbörja första etappen av vår ombyggnad av Rosendal, ett miljonprogramsområde med drygt 700 bostäder.

Till vår hjälp i planeringen av det kommande underhållet har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2025. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleksordningen 338 Mkr. Planen uppdateras varje år för att hållas aktuell och relevant.

En stor del av det som behöver åtgärdas är de tekniska försörjningssystemen, vatten och avlopp, värme och ventilation samt elektrisitet och belysning. 2018 färdigställde vi den mycket omfattande stam- och badrumsrenoveringen i Olofshöjd. Totalt har 1410 lägenheter under nio år fått nya badrum och tekniska försörjningssystem. Ett projekt som väl exemplifierar en av de utmaningar vi har framför oss. Det är mycket angeläget att vi genomför de planerade åtgärderna. Detta får att behålla en god kvalitet i våra bostäder, men också för att bevara och om möjligt öka värdet för SGS Studentbostäder. Kostnaden för reparationer uppgår 2019 till 22,3 Mkr (23,6 Mkr).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, MKR



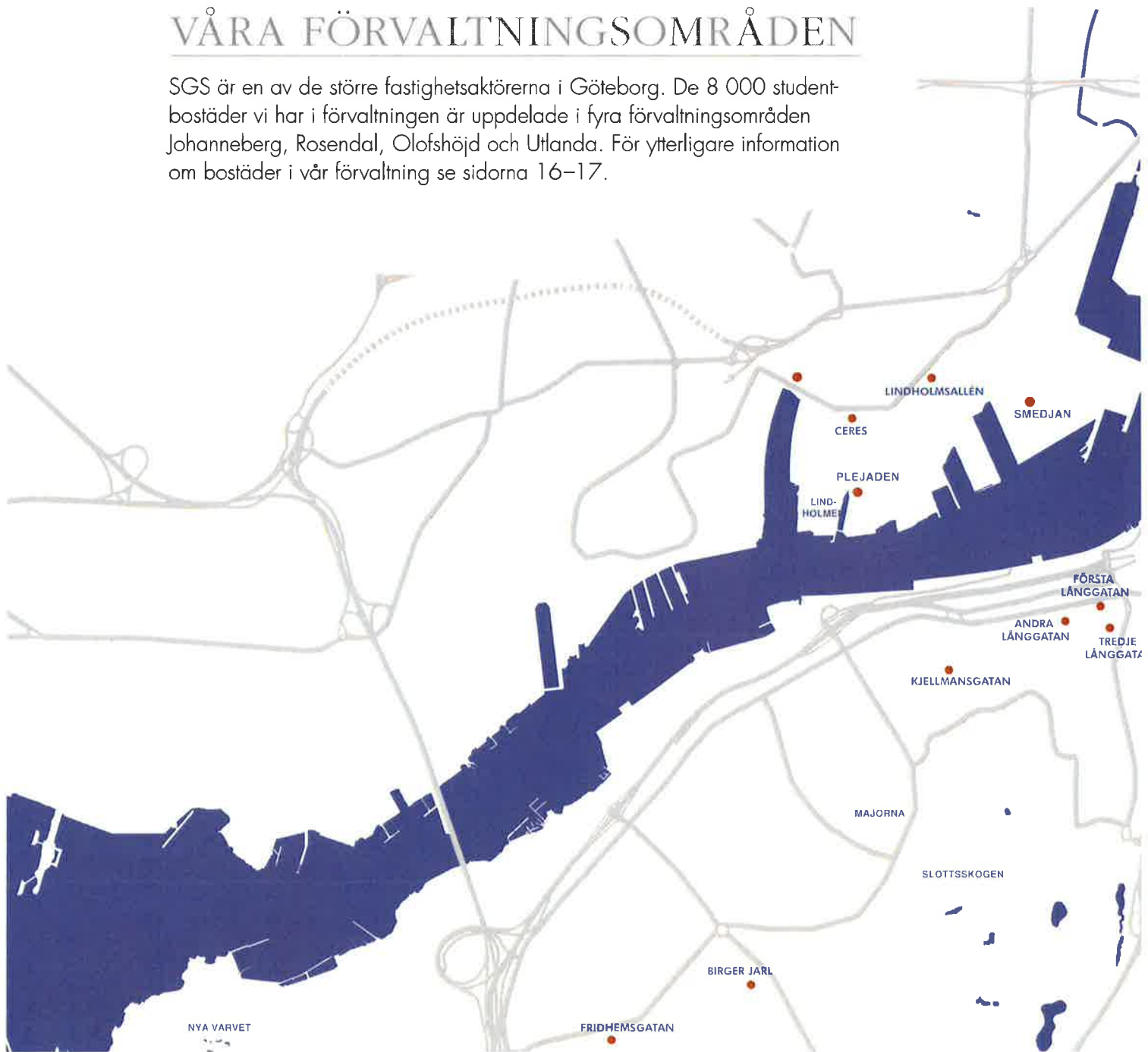


Ellnor i sin nya lägenhet i Sjukan, det gamla militärspåhuset i Kröberg

A small, stylized blue handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page.

VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

SGS är en av de större fastighetsaktörerna i Göteborg. De 8 000 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra förvaltningsområden Johanneberg, Rosendal, Olofshöjd och Utlanda. För ytterligare information om bostäder i vår förvaltning se sidorna 16–17.



EGNA FASTIGHETER

1 665

JOHANNEBERG

1 965

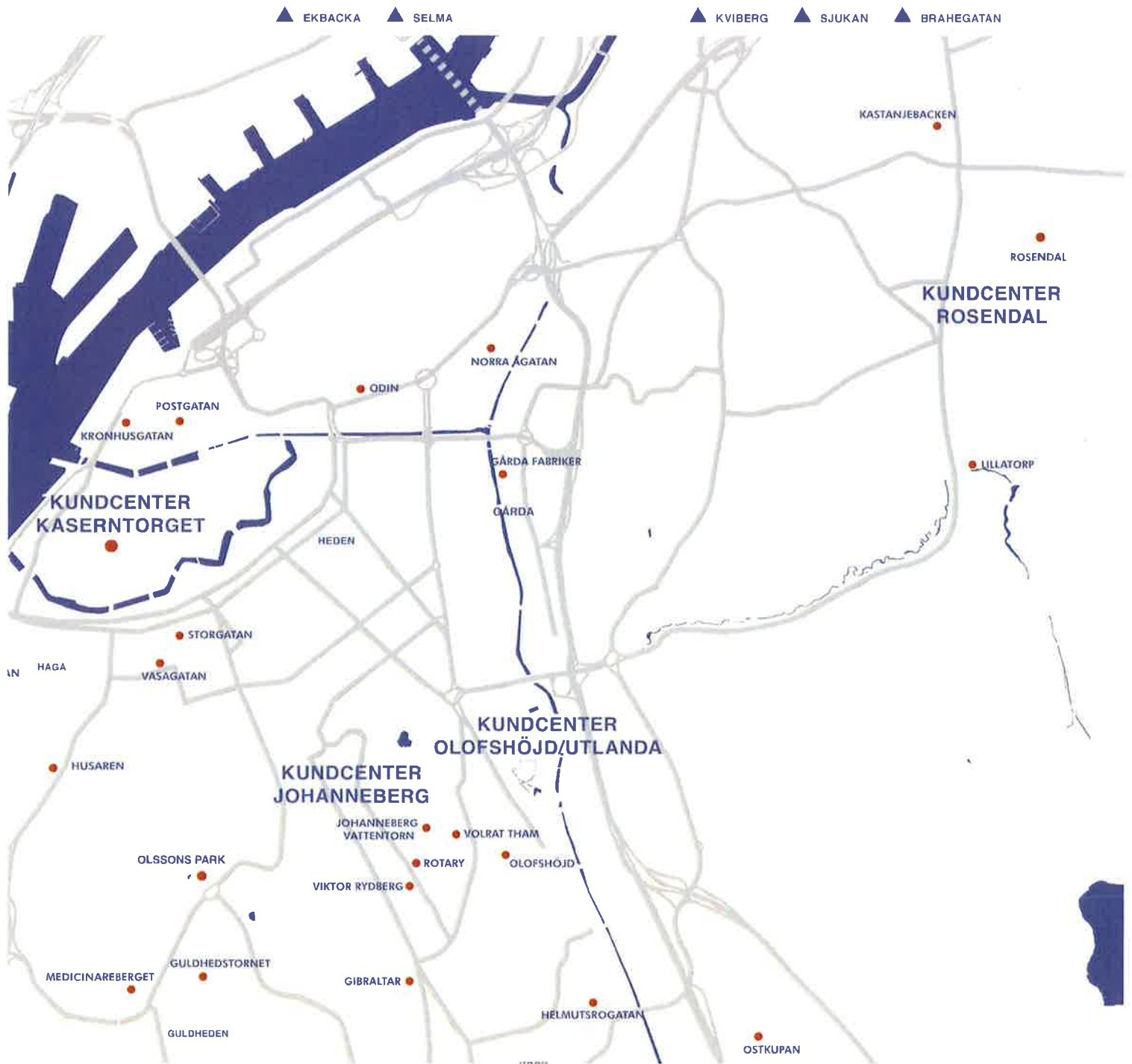
OLOFSHÖJD

1 287

ROSENDAL

1 205

UTLANDA



INHYRDA FASTIGHETER

38

JOHANNEBERG
(Data Bröstombemannet)

33

OLOFSHÖJD

221

ROSENDAL

1 552

UTLANDA

BOSTÄDER I FÖRVALTNING



JOHANNEBERGSGRUPPEN – EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	LOKALER	BILPLATSER
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					3	7
Birger Jarl	2004	125			110	6		9				43
Första Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		1	13
Guldhedstornet	2008	74			70		4					7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Johannebergs vattentorn	1996	24				24						
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				7
Medicinaregatan 14B	2013	38		38								
Oxhagsgatan	1942	39			24	3		6	6			5
Rotary	1968	265	251		1			13			5	28
Storgatan	2000	36				24		12			1	
Tredje Långgatan	2004	24				10		11			3	
Vasagatan	1993	20				17		3				
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1	1	7
Volrat Tham	1960	167			65	13		38	43	8		
Olssons Park	2018	40			40							
Summa		1632	640	38	451	267	22	139	66	9	18	117

JOHANNEBERGSGRUPPEN – INHYRDA FASTIGHETER

Nya Varvet		33	12	21								
Summa		33	12	21								

OLOFSHÖJDSGRUPPEN – EGNA FASTIGHETER

Helmutsrogatan	2002	144			144							27
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	5	15
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	35	202
Ostkupan	1966	361	332					28	1		4	46
Summa		1965	1376		151	82		217	134	5	44	290

OLOFSHÖJDSGRUPPEN – INHYRDA FASTIGHETER

Smörkärnegatan		33	1		31							
Summa		33	1		31							

ROSENDALSGRUPPEN – EGNA FASTIGHETER

Kviberg	2006	531			421		6	54	32		2	16
COmpishuset	2016	1			1							
Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Rosendal	1972	698		196	27	18	39	135	257	26	9	167
Sjukan	2019	12			3			1	2	6		4
Summa		1287		196	452	60	45	193	291	32	12	187

ROSENDALSGRUPPEN – INHYRDA FASTIGHETER

Kastanjebacken	2014	46	14	28		4						
Brahegatan – inhyrd	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Summa		221	14	80	32	19	50	24	2			



UTLANDAGRUPPEN – EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	LOKALER	BILPLATSER
Ceres	1998	70				56		12	2			53
Fridhemsgatan	2002 + 2015	155			140		3	7	5			16
Högsbogatan	2002	56			56							
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4			
Lindholmsallén	2008	387			210		77		100		4	44
Odin	2002	150			127	7		16			2	9
Postgatan	2001	73			73						2	35
Prickskyttestigen	2002	29			29							7
Smedjan	2018	79			71				8			12
Plejaden	2018 + 2019	88 62			116		9	3	5	17		4
Summa		1205			863	63	100	38	124	17	8	180

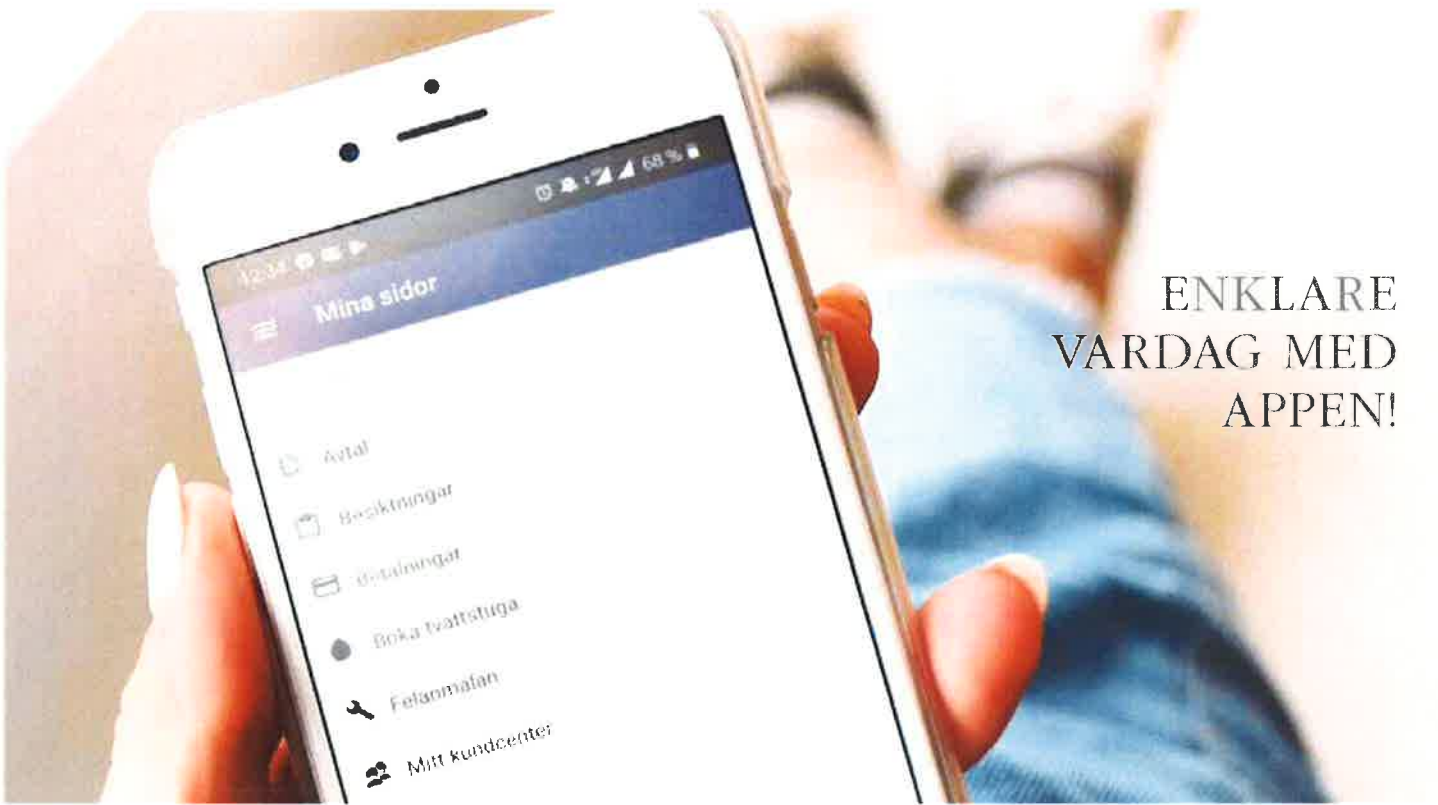
UTLANDAGRUPPEN – INHYRDA FASTIGHETER

Centrala Hisingen		10				3		6	1			
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									
Västra Frölunda		47			8	15	24					
Grevegårdsvägen	1996	34			34							
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77	32		2			
Högsbohöjd	1961	100			3	97						
Kaverös	1965	156			156							
Kungsladugård		71				71						
Kustgatan		37	3		20	14						
Lundby		13						13				
Lunden		38			38							
Mandolingatan		97			96			1				
Norra Ågatan	2004	78			70	8						
Pennygängen	1961	63			63							
Sandarna		11				8		3				
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6		
Sten Sturegatan		10	10									
Summa		1552	147	234	600	407	72	79	7	6		

Totalt		7928	2074	569	2584	898	292	690	624	69	82	780
---------------	--	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

DAN BROSTRÖMHEMMET		38	31		4		3					6
--------------------	--	----	----	--	---	--	---	--	--	--	--	---



ENKLARE
VARDAG MED
APPEN!

DATANÄTVERKSAMHETEN

Student online till 1000

Sedan i början av året är Susanne Wallsten ny IT-chef på SGS Studentbostäder. Till SGS lockades Susanne bl a av den snabbväxande kundgruppen Millenials och generation Z, vilka uppfattas som insatta, miljömedvetna och engagerade.

Som IT-chef på SGS Studentbostäder ansvarar Susanne för att verksamhetens IT-miljö förvaltas och utvecklas som den ska, att alla medarbetare på SGS har de verktyg och redskap som krävs för att göra ett bra jobb. Dessutom ansvarar IT-chefen för drift och utveckling av det kraftfulla internet som SGS erbjuder till boende studenter.

– Det är utvecklande, intressant och stimulerande att ansvara för SGS IT-avdelning, säger Susanne Wallsten. Digitalisering, visioner för framtiden och nytänkande blandas med ansvaret att tryggt

förvalta och utveckla befintlig IT- och bredbandsmiljö. Det kräver ett brett och praktiskt synsätt samtidigt en förmåga att tolka de trender och innovationer som utvecklas både i samtid och framtid.

Under året har avdelningen fokuserat på att modernisera IT-miljön. Detta för att bygga en stabil plattform att fortsätta utveckla verksamheten på och möta framtidens digitala innovationer.

MED DIGITALISERINGEN SOM UTGÅNGSPUNKT

SGS ser digitaliseringen som en avgörande faktor för att uppfylla visionen "Hem för bättre studietid". Digitaliseringen banar även väg för SGS fortsatta utveckling och gör det möjligt att effektivisera det dagliga arbetet och lägga mer tid på kundnöjdhet.

I dag är SGS långt framme gällande

digitalisering. Kunderna möts bl a av automatiserad bostadsförmedling, digitala kontrakt och hyresavvier, kunddialog via sociala medier, öppning av entrédörrar samt digital tvätt- och grupprumsbokning. Allt tillgängligt via webbgränssnitt eller via apparna "SGS Mitt Hem" och "SGS Doorcontrol" på telefonen. Under året har vi lanserat nya appar med moderna gränssnitt vilka ytterligare erbjuder kunderna möjlighet att kommunicera, boka eller få driftinformation precis där de befinner sig. Utgångspunkten är att skapa en smidigare vardag för våra kunder. Vi upplever att det är mer än nöjda med att kunna boka tvättid på bussen, betala hyran i biblioteket och öppna porten från sängen.

För fortsatt effektivisering och digitalisering kommer fler och fler samarbets-

partners och aktörer fram med riktigt intressanta, effektiva och miljömässigt hållbara lösningar t ex när det gäller klimatavtryck, energiförbrukning och byggnadsteknik. Fokus under det kommande året kommer bl a handla om vad Artificiell Intelligens (AI) och "Digitala tvillingar" kan ge för effekt i fastighetsförvaltningen.

BREDBAND

– STUDENT ONLINE TILL 1000!

SGS Studentbostäder var tidiga med att utveckla en egen bredbandslösning. Arbetet inleddes redan 1997 när fastigheter kopplades upp i nära samarbete med Göteborgs Universitet och Chalmers. Denna förlängning av universitetsnäten gjorde det möjligt att studera hemifrån. Sedan

2004 driver SGS utveckling och underhåll av bredband i egen regi.

Idag erbjuder SGS Studentbostäder våra boende bredband med kapacitet för 1000 Mbit/s, där den boende kan koppla in sin router eller dator. Aktiveringen går smidigt till, och vid inflytt är du igång och uppkopplad på mindre än 15 minuter. I och med att verksamheten drivs i egen regi av SGS erbjuds också förstklassig support. Det är samma personer som tar emot supportfrågor och löser ärenden som planerar drift, konfigurerar och monterar fastighetsinkopplad utrustning hos SGS hyresgäster. På detta sätt finns lokal-kännedom och studenterna kan alltid få den hjälp de önskar.

Bredbandslösningen underlättar även för de internationella studenterna, vilka

annars kan ha svårigheter med att teckna avtal då man saknar svenskt personnummer. Med SGS bredbandslösning får man en fungerande internetuppkoppling direkt från start.

Fiberförbindelser mellan samtliga fastigheter bidrar även till en effektiv fastighetsautomation, miljövänliga passagesystem och kontor. SGS bygger på detta vis kompetens kring digitalisering och vilken nytta den faktiskt gör för SGS, miljön och samhället i stort. På SGS IT-avdelning kommer ständigt nya idéer fram och förbättringsförslag gällande infrastruktur och nätfunktioner.

SGS är lyhörda för vad studenterna efterfrågar och tar intryck av framtiden och det som sker i universitetsvärlden och hos konkurrerande internetleverantörer.



Susanne Wallsten, IT-chef

a

22

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

✓

HÅLLBARHETS- REDOVISNING

2019

Integrerad del i SGS Student-
bostäders årsredovisning
för 2019.

SGS
student
bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	22
Våra medarbetare	22
Medarbetarnöjdhet	22
Jämställdhet och mångfald	23
Miljöpåverkan	24
Energianvändning	24
Byggverksamhet och materialanvändning	25
Affärsetik	26
Oetiskt affärsagerande	26
Aktivt miljöarbete	27

Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2019 i enlighet med årsredovisningslagen.

INLEDNING

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

▸ VÅRA 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.

VÅRA MEDARBETARE

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

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

Vi genomför årligen individuella samtal med samtliga anställda som utmynnar i en individuell utvecklings- 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.

MEDARBETARNÖJDHET

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

Vid årets medarbetarundersökning med en svarsfrekvens på 97% minskade dock det övergripande resultatet jämfört med vår senaste mätning 2017, från 4,43 till 4,28 på en 5-gradig skala. Den övergripande arbetstillfredsställelsen har minskat något inom SGS totalt och då handlar det främst om frågor som handlar om arbetsbelastning och arbetsmiljö. Frågeområden som däremot stärkts är att arbetsuppgifter/befogenheter är tydliga, upplevd delaktighet och att det finns möjligheter att påverka beslut samt att det finns goda utvecklingsmöjligheter. Ledarskapet har också stärkts ytterligare sedan den senaste mätningen från 4,27 till 4,31.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vår verksamhet bedrivs i Sverige och vi följer gällande regelverk för till exempel arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. SGS Studentbostäder stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och ser att vi kan bidra positivt på många områden, bland annat genom att motverka diskriminering, behandla alla med respekt – såväl medarbetare som kunder och andra vi möter – och erbjuda lika möjligheter för anställda.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

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

Vid utgången av 2019 uppgick antalet anställda till 78 personer, varav 48 tjänstemän och 30 kollektivanställda. På tjänstemannasidan är 62% kvinnor medan endast två kvinnor återfinns hos våra kollektivanställda, motsvarande cirka 6%.

I ledningsgruppen som består av åtta personer är fem kvinnor och tre män, motsvarande 62% respektive 38%. Totalt i organisationen är således 39% av våra anställda kvinnor och 61% män. Vår styrelse består av 12 personer totalt, varav 33% är kvinnor och 67% är män.

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

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





MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

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 2019 för hela fastighetsbeståndet var 124 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Vårt närmsta mål är att komma ned till 120 kWh/m² år 2020. Av de 13,3 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2019, levererades 6,0 GWh av SGS eget vindkraftverk och 7,3 GWh av andra verk.

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.

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

BYGGVERKSAMHET OCH MATERIALANVÄNDNING

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

De krav på miljöledningssystem och miljöplan som ställs i samband med upphandlingar av byggtjänstleverantörer, medför ett visst miljöhänsynstagande inom vår byggverksamhet. Det eliminerar dock inte risken för att olämplig teknik och dåliga byggvaror används. För att minska sådana risker ytterligare tittar vi på lämpligheten av att implementera någon form av värderingssystem för bättre miljö och hälsoval av byggvaror. Möjligheten att certifiera byggnader med miljömärket Svanen övervägs också.

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



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

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

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

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

AFFÄRSETIK

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

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

Under 2019 införde vi en visserblåsarfunktion där det finns en komponent där medarbetare kan påtala potentiella eller faktiska affärsetiska överträdelser – utan risk för att bli utpekade.

OETISKT AFFÄRSAGERANDE

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



Handwritten signature or mark.

AKTIVT MILJÖARBETE

Vi tror på ett hållbart och långsiktigt förhållningssätt i allt vi tar oss an. Under 2013 valde vi därför att investera i ett eget vindkraftverk. Syftet var att aktivt bidra till att öka den förnyelsebara elproduktionen i Sverige och samtidigt kunna erbjuda våra hyresgäster el från vindkraft. Idag tillgodoser detta vindkraftverk halva elbehovet på alla SGS fastigheter. Resterande elbehov tillgodoses av el producerad i andra vindkraftverk. All el som används på SGS fastigheter kommer således från vindkraft! Det känns extra bra med tanke på att vi under senare år bytt ut de flesta av våra äldre fossildrivna bilar mot nya elbilar som körs utan utsläpp på dagen och laddas med vindkraft på natten.

VI ARBETAR FÖR ATT MINSKA MILJÖPÅVERKAN

Vi arbetar dagligen med att minska vår miljöpåverkan och SGS Studentbostäder är sedan 2004 miljödiplomerat av Göteborgs Stad. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete i alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som går utöver

gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Dessutom genomför vi löpande energibesparande investeringar och underhållsåtgärder på våra befintliga byggnader. När vi bygger nytt ser vi till att husen förbrukar mindre energi än vad de nationella byggreglerna kräver.

UPPMUNTRAR STUDENTERNA ATT LEVA KLIMATSMART

Vi hoppas att vårt dagliga och långsiktiga arbete kan inspirera både hyresgäster och vår omgivning till ett mer miljösmart förhållningssätt, som t ex byta till lågenergilampor, använda diskpropp när man handdiskar och gärna duscha, men inte för länge!



P

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 21–27 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

”Som ett av Sveriges ledande studentbostadsföretag har SGS ett stort ansvar för miljön. Energianvändningen för fastighetsdrift har identifierats som verksamhetens viktigaste miljöaspekt.



12

FINANSIERING, RÄNTOR OCH RISKER

SKULDFÖRVALTNING

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

FINANSPOLICYN

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

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

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

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

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

FINANSIERING

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

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

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

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 2 246 mkr (2 132). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 380 mkr (1 500). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 1 082 mkr. Under året har 114 mkr nyupplånats. En swap om 120 mkr upphörde under året. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 0,92 år (0,98) med en genomsnittlig räntebinding om 3,18 år (4,03) och en genomsnittsränta om 2,0% (3,43).

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 den högre kostnaden för att ha lån med lång kapitalbindingstid.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars STIBOR. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan 5–10 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 1 380 Mkr (1 500), vilket motsvarar 61% (70). Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 1,93%. Om swappkontrakten kvarstår till förfalldagen elimineras respektive under/övertvärde, utan någon resultat effekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden

mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen ingåtts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga realiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på ca 79,8 mkr (78,7) per bokslutsdagen.

RISK

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

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

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindingstid är ca 3,2 år (4,0) 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, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2019-12-31 VÄRDE, MKR
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130	3,20	1,86	-7,2
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250	2,30	2,22	-11,6
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100	2,41	2,34	-5,1
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200	2,45	3,47	-15,1
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200	1,49	6,06	-12,6
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200	1,31	7,11	-11,4
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	150	1,34	8,18	-9,4
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	150	1,17	8,97	-7,4
Totalt				1 380	1,93		-79,8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS org.nummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2019 års verksamhet.

ÄNDAMÅLSPARAGRAF

Ändamålsparagrafen i SGS stadgar lyder:

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

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla nästan 8000 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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ingår i detta dokument på sidorna 21–27.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I början av året var det inflyttning av de två sista etapperna omfattande 88 lägenheter i vårt projekt Plejadgatan. I september påbörjades markarbeten för vårt enskilt största projekt Sven Brolids väg som omfattar 327 nya hem samt 6 förskoleavdelningar. Investeringen kommer att uppgå till ca 588 Mkr och vara färdigställt 2022. Per 1 oktober färdigställdes och inflyttades 12 lägenheter i det före detta militärsjukhuset vid Kvibergs Kaserner.

INTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2019 och 2018.

Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 6,2 Mkr för 2019 vilket motsvarade ca 1,8 %. Våra nya fastigheter som togs i bruk vid under slutet 2018 samt under 2019 bidrog med 16,2 Mkr i ökade intäkter. Totalt ökade hyresintäkterna med 26,4 Mkr. Övriga förvaltningsintäkter minskade med 2,5 Mkr beroende på minskade intäkter från försäljning av elcertifikat samt minskade ersättningar från försäkringsskador.

Fastighetskostnaderna ökade med 11,3 Mkr till 284,9 Mkr. Orsakerna till detta är bl a ökade kostnader för lokalvård och yttre skötsel för våra fastigheter

som vi identifierade ett behov av i vår senaste NKI-undersökning. Vidare har personalkostnaderna, samt kostnaderna för inhyrd personal ökat. Våra nya fastigheter bidrar till ökningen med drygt 2 Mkr. Driftsnettot uppgick till 164,8 Mkr (152,1) vilket motsvarade en direktavkastning om 7,1 % (7,5). Avskrivningar för fastighetsförvaltning uppgick till 70,4 Mkr jämfört med 69,1 Mkr föregående år. Central administration har minskat med

1,4 Mkr till 16,2 Mkr. Orsaken är minskade projektrelaterade kostnader. Rörelseresultatet för 2019 uppgick till 77,6 Mkr (64,6). Finansnetto för fastighetslånen uppgick till 46,9 Mkr (47,3). Låneportföljen var vid årsskiftet 2 246 Mkr (2 132). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 2,0 % (2,4) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,18 år (4,03). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt att en swap upphört. Resultatet efter finansiella poster för 2019 uppgick till 30,4 Mkr (17,2). Efter avsättning till uppskjuten skatt om netto 8,9 Mkr (2,2) uppgick årets resultat till 21,5 Mkr (15,0). Ökningen till 8,9 Mkr avseende avsättning till uppskjuten skatt förklaras framförallt av temporära skillnader hänförligt till skattemässigt avdrag för underhåll.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet har ökat till 246,6 Mkr (225,1), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 9,3% (8,9), och den justerade soliditeten till 54,8% (52,9). För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2019 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 5 701 Mkr (4 928).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 104,5 Mkr (94,6). Vid årsskiftet var likviditeten 52,3 Mkr (35,4). För fler nyckeltal, se Flerårsöversikt sidan 34.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets verksamhet präglas av en stabil efterfrågan på studentbostäder. Trots detta kan vi identifiera följande risker- och osäkerhetsfaktorer.

RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till ca 450 Mkr av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster. Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostadshyresgäster, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 13 Mkr av nettoomsättningen hänför sig till lokalhyresgäster. Riskerna på kostnadssidan bedöms som större. SGS fastigheter är väl underhållna, och vi arbetar efter en väl dokumenterad investerings- och underhållsplan med en 10-årig framförhållning. Trots detta finns det alltid en risk att oförutsedda händelser inträffar.

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,2 år (4,0) innebärandes att det är den tid det tar för en

räntehöjning att slå igenom fullt ut. Kortsiktigt påverkas bolaget väldigt marginellt av Coronavirusets följder. I den dagliga verksamheten har en del begränsningar införts såsom ändrade öppettider och ökad informationsgivning. Ekonomiskt har vi gått en del utsatta lokalhyresgäster till mötes med bland annat hyresreduktioner. Coronavirusets följder innebär också lägre kostnader inom vissa områden, bland annat sänkta arbetsgivaravgifter, varför den totala ekonomiska effekten under 2020 bedöms som ringa i dagsläget.

ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolagets upplåning sker till rörlig ränta eller 90 dagars STIBOR. För att skydda sig mot den ränteeponering som detta innebär köper bolaget ränteswapar med löptid på mellan 5–10 år. Några andra finansiella instrument används inte.

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 30 358 tkr. Ökad avsättning till uppskjuten skatt har belastat resultatet om 8 859 tkr. Årets resultat på 21 499 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2019-01-01	610	6 000	203 433	15 024	225 067
Överföring resultat föregående år	0	0	15 024	-15 024	0
Årets resultat	0	0	0	21 499	21 499
Utgående balans 2019-12-31	610	6 000	218 457	21 499	246 566

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Antal årsarbetare	74	75	74	69	69	69
Antal lägenheter	7 928	7 783	7 577	7 579	7 549	7 422
Nettoomsättning, mkr	449,7	425,8	414,0	399,1	388,5	377,3
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Balansomslutning, mkr	2 647,7	2 528,2	2 213,8	2 098,8	2 038,0	2 005,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	192,6	369,9	196,8	132,5	113,3	101,0
Planenl. avskrivningar fastighetsförv, mkr	70,4	69,1	85,1	65,9	70,9	71,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	30,4	17,2	9,2	24,2	15,1	19,8
Årets resultat, mkr	21,5	15,0	7,4	18,9	12,8	15,5
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	104,5	94,6	97,0	96,2	95,0	98,0
Direktavkastning, % ²⁾	7,1	7,5	8,1	7,6	7,6	8,0
Eget kapital, mkr	246,6	225,1	210,0	203,7	185,7	173,9
Soliditet, % ³⁾	9,3	8,9	9,5	9,7	9,0	8,6
Justerad soliditet, % ⁴⁾	54,8	52,9	53,1			
Underhållsgrad, % ⁵⁾	8,5	9,5	7,5	7,7	6,9	6,5

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⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver. (2014 var sista året med obeskattade reserver.)

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

⁵⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2019 (tkr)	NOT	2019	2018
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	429 129	402 694
Övriga förvaltningsintäkter	4	20 583	23 082
Summa nettoomsättning		449 712	425 776
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8	-212 755	-205 098
Underhållskostnader		-15 821	-16 744
Fastighetsavgift		-8 302	-7 986
Administration fastighetsförvaltning		-45 335	-41 025
Avskrivningar, drift	9, 10	-2 618	-2 853
Summa fastighetskostnader		-284 831	-273 706
Driftnetto		164 881	152 070
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9, 10	-70 416	-69 133
Resultat efter avskrivningar		94 965	82 937
Administration och uthyrning			
Central administration	6, 11	-16 150	-17 575
Avskrivningar, övrigt	9, 10	-700	-761
Summa administration och uthyrning		-16 850	-18 336
Rörelseresultat		77 615	64 601
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		47	112
Räntekostnader fastighetslån		-46 913	-47 347
Övriga finansiella kostnader		-391	-211
Summa finansiella intäkter och kostnader		-47 257	-47 446
Resultat efter finansiella poster		30 358	17 155
Skatt på årets resultat	12	-8 859	-2 131
Årets resultat som avsätts till reservfonden		21 499	15 024

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2019	2018
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	2 177 440	2 117 571
Modulhus	9,10,14	21 949	22 629
Mark	10	113 253	80 621
Markanläggning	9,10	22 340	16 561
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9	25 015	27 279
Förbättringsutgift annans byggnad	9	2 136	3 189
Maskiner och inventarier	9	11 972	7 625
Pågående nyanläggningar	13	207 119	180 223
Summa materiella anläggningstillgångar		2 581 224	2 455 698
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	94	94
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		607	607
Summa anläggningstillgångar		2 581 831	2 456 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 549	1 856
Övriga kortfristiga fordringar		382	264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11 660	34 347
Summa kortfristiga fordringar		13 591	36 467
<i>Kassa och bank</i>		52 243	35 424
Summa omsättningstillgångar		65 834	71 891
Summa tillgångar		2 647 665	2 528 196

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019	2018
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		218 457	203 433
Ingående balans			
Årets avsättning		21 499	15 024
Utgående balans		239 956	218 457
Summa eget kapital		246 566	225 067
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,18	49 024	40 165
Summa avsättningar		49 024	40 165
<i>Långfristiga skulder</i>			
Kreditiv		–	69 127
Fastighetslån	14,16	757 000	831 693
Summa långfristiga skulder		757 000	900 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		35 494	34 255
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	1 423 240	1 231 603
Kreditiv	14,16	66 248	–
Skatteskuld		1 497	1 414
Övriga kortfristiga skulder	19	3 152	2 857
Förskottsbetalda hyror		36 181	32 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	29 263	59 259
Summa kortfristiga skulder		1 595 075	1 362 144
Summa eget kapital och skulder		2 647 665	2 528 196

KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 358	17 155
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	74 125	77 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		104 483	94 577
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		22 876	-24 822
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		-24 954	23 246
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital			
		102 405	93 001
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-190 227	-364 978
Investeringar i markanläggningar		-2 379	-4 886
Investeringar i maskiner och inventarier		-7 236	-2 929
Investeringar i förbättring annans byggnad		-	-85
Försäljning av inventarier		191	355
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-199 651	-372 523
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		114 065	273 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		114 065	273 966
Årets kassaflöde			
		16 819	-5 556
Likvida medel vid årets början			
		35 424	40 980
Likvida medel vid årets slut			
		52 243	35 424

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (K3)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2019 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncern-redovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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
Respost	50 år
Byggnads och markinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Förbättring på annans byggnad	5–15 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetald intäkt.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

SKATT

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

LEASING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen utan finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1. I tabellen "Ränteswappar" (sidan 31) redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen. Se även not 16.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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

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

NOT 3	HYRESINTÄKTER	2019	2018
	Bostäder	416 037	389 585
	Lokaler	13 489	11 355
	P-platser	4 373	4 252
	Summa hyresintäkter brutto	433 899	405 192
	Hyresbortfall		
	Outhyr		
	Outhyrda bostäder	15	-1
	Outhyrda lokaler	-56	-72
	Outhyrda p-platser	-371	-347
		-412	-420
	Övrigt		
	Hyresrestititioner	-779	-475
	Avställda för renovering	-3 563	-1 465
	Hyresrabatter	-16	-138
		-4 358	-2 078
	Summa hyresbortfall	-4 770	-2 498
	Summa hyresintäkter netto	429 129	402 694

NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2019	2018
	Hyresintäkter Veckobostäder	10 673	10 708
	Elenergi	2 833	2 703
	Förvaltningsersättningar	1 695	1 662
	Ersättning fastighetskadador	1 660	1 236
	Försäkringsersättningar	308	2 227
	Övriga intäkter	3 414	4 546
	Summa övriga intäkter	20 583	23 082

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Reparationer	22 253	23 559
	Vatten	6 242	6 117
	Elförbrukning	14 673	14 922
	Värme	21 235	23 010
	Sophantering	4 831	4 707
	Kabel-TV	1 743	1 634
	Fastighetskötsel	40 980	36 332
	Tomträttsavgäld	4 857	4 080
	Återvunna/Obetalda hyror	-	94
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	5 690	5 774
	Fastighetsägarhyror	81 155	77 835
	Övriga driftkostnader	9 096	7 034
	Summa driftkostnader	212 755	205 098

NOT 6	PERSONAL M.M.	2019	2018
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 549	1 505
	Tjänstemän	24 425	22 676
	Fastighetspersonal	11 420	11 166
	Pensionskostnader ¹⁾	4 747	4 452
	Övriga sociala kostnader	12 984	12 275
	Summa	55 125	52 074

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Administrativ personal, kvinnor	27	27
Administrativ personal, män	20	19
Fastighetspersonal, kvinnor	2	2
Fastighetspersonal, män	25	27
Summa	74	75

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamöter, män	8	7
Styrelseledamöter, kvinnor	4	5
VD och ledningsgrupp, män	3	5
VD och ledningsgrupp, kvinnor	5	3

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

NOT 7 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL – LEASEGIVARE

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

Lokalhyreskontrakt	2019	2018
Inom ett år	12 181	12 305
Mellan 1–5 år	36 548	31 811
Över 5 år	13 875	15 772
Summa	62 604	59 888

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL – LEASETAGARE

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

Inom ett år	2019	2018
Blockförhyrda fastigheter	43 181	42 533
Tomträtt	4 330	3 803
Bygdepeng	526	278
Leasingbil	1 069	301
Inom ett år	49 106	46 915
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	115 718	113 982
Tomträtt	33 518	30 837
Bygdepeng 5 år	1 390	1 390
Leasingbil	3 883	4 952
Mellan 1–5 år	154 509	151 161
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	28 128	27 706
Tomträtt ¹⁾	132 839	124 208
Bygdepeng 6 år kvar	1 668	1 946
Leasingbil	–	–
Över 5 år	162 635	153 860

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

¹⁾ Omfattar perioden fram till 2035.

NOT 9	BYGGNADSinVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2019	2018
(SE ÄVEN NOT 10)			
	BYGGNADSinVENTARIER VINDKRAFTVERK		
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-18 001	-15 737
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-2 264	-2 264
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-20 265	-18 001
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	25 015	27 279
	FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD		
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 256	16 171
	Årets aktiveringar	-	85
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 256	16 256
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-13 068	-11 983
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-1 053	-1 085
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-14 121	-13 068
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	2 136	3 189
	MASKINER OCH INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	70 200	67 626
	Årets aktiveringar	8 016	2 929
	Försäljningar/utrangeringar	-779	-355
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	77 437	70 200

Fortsättning nästa sida.

NOT 9	BYGGNADSinVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2019	2018
(SE ÄVEN NOT 10)			
	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-62 576	-59 474
	Försäljningar/utrangeringar	779	355
	Omklassificeringar		
	Årets avskrivningar	-3 669	-3 457
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-65 466	-62 576
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	11 972	7 625

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN 2019

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

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN FÖREGÅENDE ÅR 2018

	DRIFT	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADM.	SUMMA BOKFÖRINGS- MÄSSIGA AVSKRIVN.	SUMMA SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.
Byggnader		57 607		57 607	45 623
Justering av nedskrivning byggnad		-145		-145	
Bostadslånepost					467
Modulhus		739		739	1 069
Justering av nedskrivning modulhus		-60		-60	
Utrangeringar		1 232		1 232	
Avaktiverade projekt/ nedskrivningar pågående projekt		5 538		5 538	
Markanläggningar		1 030		1 030	1 465
Byggnadsinventarier		2 264		2 264	2 264
Förbättr annans fastighet		324	761	1 085	812
Maskiner o inventarier	2 853	604		3 457	3 669
Summa	2 853	69 133	761	72 747	55 369

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 710 583	2 372 948
	Årets aktiveringar	123 863	339 851
	Försäljningar/utrangeringar	-3 336	-2 216
	Omklassificeringar	49	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	2 831 159	2 710 583
	Ingående avskrivningar byggnad	-586 414	-529 936
	Försäljningar/utrangeringar	1 238	984
	Omklassificeringar	-689	-
	Årets avskrivningar	-62 118	-57 462
	Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-647 983	-586 414
	Ingående nedskrivningar byggnad	-6 600	-6 600
	Försäljningar/utrangeringar	2	-
	Omklassificeringar	862	-
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-5 736	-6 600
	Utgående redovisat värde byggnad	2 177 440	2 117 571
	Ingående anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	53 453	53 453
	Ingående avskrivningar modulhus	-28 325	-27 645
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-267	-
	Årets avskrivningar	-769	-680
	Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-29 361	-28 325
	Ingående nedskrivningar modulhus	-2 500	-2 500
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	357	-
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-2 143	-2 500
	Utgående redovisat värde modulhus	21 949	22 629

Fortsättning nästa sida.

NOT 10	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2019	2018
SE ÄVEN NOT 9!			
<i>Forts.</i>			
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 621	80 621
	Årets aktiveringar	32 632	-
	Utgående anskaffningsvärde mark	113 253	80 621
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	24 394	19 508
	Årets aktiveringar	7 267	4 886
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	31 661	24 394
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 834	-6 804
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-1 488	-1 030
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-9 322	-7 834
	Utgående redovisat värde markanläggningar	22 339	16 561
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	5 227 118	4 158 814
	Fastighetsinteckningar	2 479 497	2 234 497
	Utnyttjade pantbrev	2 461 034	2 216 034
	Eget förvar	18 463	18 463
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	5 700 900	4 928 000

NOT 11	REVISION	PwC		Ernst & Young	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2019	2018	2019	2018
	Revision	190	41	230	120
	Skattekonsultation	0	72	43	249
	Övriga tjänster	0	0	0	0
		190	113	273	369

NOT 12	SKATT	2019	2018
	Aktuell skatt	—	—
	Uppskjuten skatt	-8 859	-2 131
	Skatt på årets resultat	-8 859	-2 131
	Redovisat resultat före skatt	30 359	17 155
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4% (22)	-6 497	-3 774
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-38	-1 138
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	—	52
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-2 673	—
	Skatteeffekt av ändrad skattesats	349	2 729
	Redovisad skattekostnad	-8 859	-2 131

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2019	AKTIVERAT 2019	KOSTNADS-FÖRT 2019	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Sjukan Kviberg	2 884	25 459	28 343	0	0
Plejadgatan	92 610	890	93 500	0	0
Nya Rosendal	3 288	66 461		0	69 749
Sven Bralids väg	61 861	40 918		0	102 779
Nybyggnad Olofshöjd m.fl	2 392	2 332		0	4 724
Ombyggnad hus 6/7, Rosendal	1 682	1 663		0	3 345
Ombyggnad Centrumhuset Rosendal	10 509	7 600	18 108	0	0
Övriga om- och nybyggnader	1 672	8 370	6 980	588	2 475
Ombyggnad gruppök	18	15 180	3 412	0	11 786
Renovering våtrum o tvättstugor	1 713	3 110	552	0	4 272
Fasad- och markarbeten	1 054	6 711	2 739	0	5 026
Hissbyte och renovering	19	4 769	2 075		2 713
Övrigt	521	9 143	8 172	1 242	250
Summa byggnader och projekt	180 223	192 606	163 881	1 830	207 119

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER 2019 2018

<i>Ställda panter</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	2 479 497	2 234 497
- varav i eget förvar	-18 463	-18 463
Summa ställda panter	2 461 034	2 216 034
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	706	674
Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans	0	0
	706	674

NOT 15	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
	Årets aktiveringar		
	Försäljningar och utrangeringar		
	Omklassificeringar		
	Utgående ack. anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar	448	448
	Ingående anskaffningsvärden långfristiga värdepappersinnehav	94	94
	Årets aktiveringar		
	Försäljningar och utrangeringar		
	Omklassificeringar		
	Utgående ack. anskaffningsvärde långfristiga värdepappersinnehav	94	94
	Ingående anskaffningsvärden deposition vindkraftverk	65	65
	Årets aktiveringar		
	Försäljningar och utrangeringar		
	Omklassificeringar		
	Utgående ack. anskaffningsvärde deposition vindkraftverk	65	65
NOT 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019	2018
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 489 488	1 231 603
	1–2 år	727 000	900 820
	2–3 år	30 000	0
	3–4 år		
	Summa	2 246 488	2 132 423
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	866 488	752 423
	1–2 år	130 000	0
	2–3 år	350 000	130 000
	3–4 år	200 000	350 000
	4–5 år	0	200 000
	5–6 år	0	0
	6–7 år	200 000	0
	7–8 år	200 000	200 000
	8–9 år	300 000	200 000
	9–10 år	0	300 000
	Summa	2 246 488	2 132 423
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	1 259 714	1 195 256
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	356 234	306 627
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	2 246 488	2 132 423

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindningens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 380 Mkr (1 500). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,00 % (2,43) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden, uppgick till 3,18 år (4,03). Per den 31/12 var det verkliga värdet i swapporfföljen -79,8 (-78,7).

Kreditiv: I ovanstående belopp ingår byggnadskreditiv om 66,2 Mkr (69,1). Kreditlöftet uppgår till 665 Mkr (70)

NOT 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019	2018
	Investeringsbidrag Plejadgatan	–	19 950
	Förutbetalda hyror	6 026	7 260
	Försäkringar	14	1 690
	Tomträtter	1 784	1 643
	Övrigt	3 836	3 804
	Summa	11 660	34 347
NOT 18	AVSÄTTNINGAR	2019	2018
	Uppskjuten skatteskuld		
	Belopp vid årets ingång	40 165	38 034
	Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	6 232	11 806
	Årets förändring avseende underskottsavdrag	2 627	–6 945
	Ändrad skattesats	–	–2 730
	UB uppskjuten skatteskuld	49 024	40 165
NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2019	2018
	Personalens källskatt	915	875
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 446	1 937
	Momsskuld	723	–
	Övrigt	68	45
	Summa övriga kortfristiga skulder	3 152	2 857
NOT 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019	2018
	Upplupna kostnader i projekt	7 450	37 115
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 022	3 021
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 942	1 871
	Upplupna räntor	3 927	5 223
	El, värme och vatten	7 316	7 297
	Renhållning	953	712
	Fastighetskostnader	1 846	2 705
	IT-kostnader	1 362	775
	Personalkostnader	662	325
	Övriga upplupna kostnader	783	215
	Summa upplupet och förutbetalt	29 263	59 259

NOT 21	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2019	2018
	Avskrivningar	71 361	65 977
	Utrangeringar	2 096	6 053
	Nedskrivningar	587	5 000
	Övriga poster	81	392
	Summa	74 125	77 422

NOT 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Kortsiktigt påverkas bolaget väldigt marginellt av Coronavirusets följder. I den dagliga verksamheten har en del begränsningar införts såsom ändrade öppettider och ökad informationsgivning. Ekonomiskt har vi gått en del utsatta lokalhyresgäster till mötes med bland annat hyresreduktioner. Coronavirusets följder innebär också lägre kostnader inom vissa områden, bland annat sänkta arbetsgivaravgifter, varför den totala ekonomiska effekten under 2020 bedöms som ringa i dagsläget.

Göteborg 28 april 2020



Carl Otto Lange
Ordförande



Linus Olsson Collentine
Vice ordförande



Håkan Robinson



Camilla Widman



Ted Berg



Andreas Rütts



Marie Smedbro



Magnus Paulsson

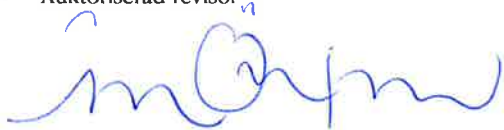
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 april 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2019. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 32–52.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 samt sidorna 55–58.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Fortsättning från föregående sida.

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

Vi måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2019.

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

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Göteborg den 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

Verksamhetsåret 2019

Stiftelsen är ansluten till Sveriges Allmännytt, 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.

STYRELSE

Carl Otto Lange, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun
 Linus Olsson Colentine, **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
 Leon Larsson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
 Axel Andersson, 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med **huvudansvarig revisor** Gunilla Lönnbratt, utsedd av Göteborgs Kommun
 Åsa Önfelt, **auktoriserad revisor**, PwC, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

REVISORSSUPPLEANTER

Inger Kollberg, **revisorsuppleant**, PwC, utsedd av Göteborgs kommun
 Ulrika Ramsvik, **revisorsuppleant**, PwC, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, verkställande direktör
 Magnus Bonander, fastighetschef
 Göran Brihs, ekonomichef
 Neshat Aalizadeh, uthyrningschef
 Susanne Wallsten, IT-chef
 Karina Nilsson, HR-chef
 Karin Dalåker, marknadsansvarig
 Catharina Lind, kommunikationsansvarig

SGS POLLINERANDE HYRESGÄSTER

Visste du att mer än en tredjedel av maten vi äter är pollinerade av bin? Utan dem skulle det bli väldigt tomt i frukt- och grönsaksdisken.

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 SGS blev tillfrågade för 4 år sedan om att bli fadder för bisamhällen, svarade vi gladeligen ja! Bisamhällen levererades till Kviberg och Volrat Tham och vi har nu fått för fjärde 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 biåret varit normalt, trots en kall vinter där många bisamhällen hade en hög dödlighet. Samhället i Kviberg råkade ut för skadegörelse, men trots detta klarade sig bina, och även om det fick en dålig start levererades 58 kg honung.

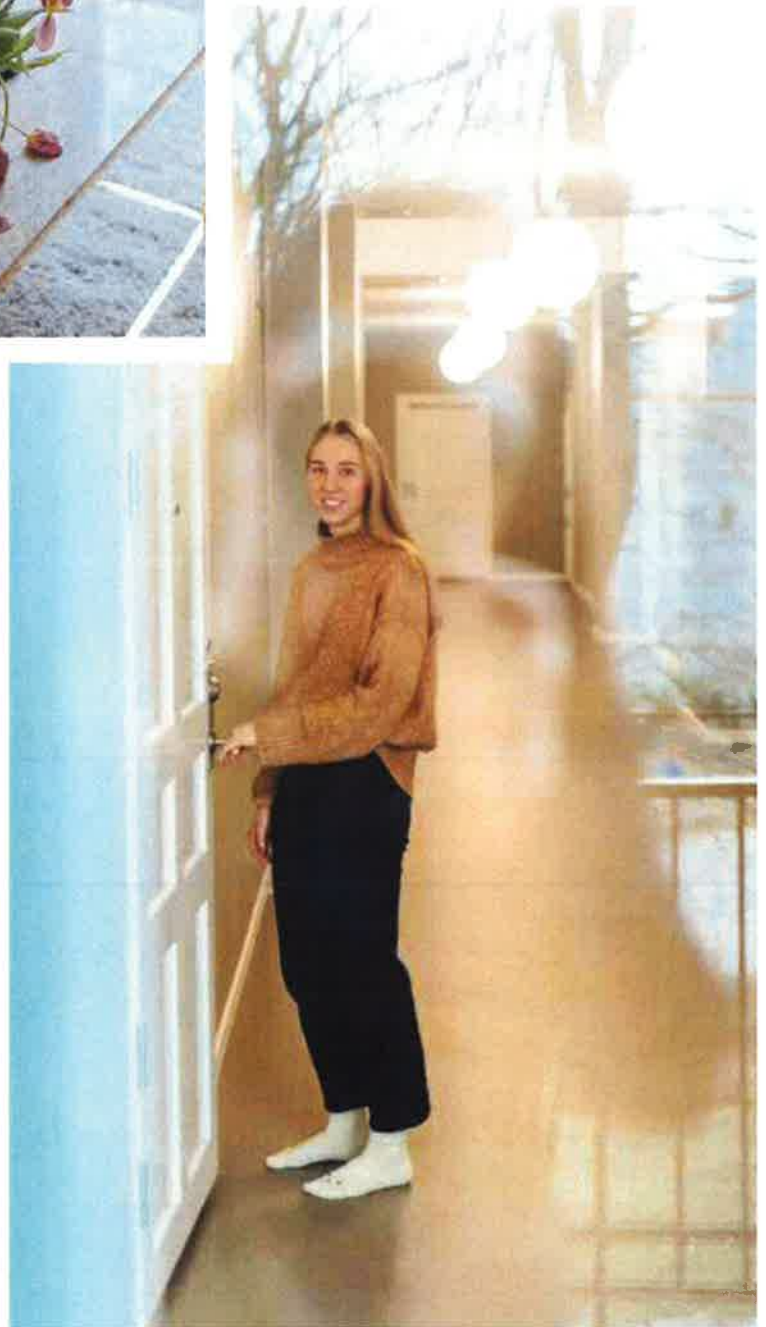
Honungen är mycket uppskattad av studenterna, och honungsburkar kan man hämta på alla våra Kundcenter.



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



e



e

