

ÅRSREDOVISNING 15



FRAMSIDA CO₂mpishus, Kviberg
FOTOGRAF Jörgen Hinder
ILLUSTRATION SID 24 Agnes Oldefors

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

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

Innehållsförteckning

Året i korthet	4–5
Verksamhetsberättelse	6–24
Uthyrningsläget under året	6
Lokalthyrning	6
Förändringar i det egna bostadsbeståndet	6
CO ₂ mpis	6
Förändringar inhyrda bostäder	6
Hyresförändring	7
SGS Veckobostäder	7
Internationellt studentutbyte	8
Underhåll, reparation, standardförbättringar	9
Förvaltningsområden	10
Utförda arbeten	11
Byggnadsverksamhet	12–13
Datanätverksamheten	14
Ny hemsida	15
Våra medarbetare	16–19
Miljöarbete	20–21
Vidndkraft, Miljömål, Miljöpolicy	
Finansiering, räntor och risker	22–24
Skuldförvaltning, Finanspolicyn, Finansiering, Kapital- och räntebindning, Ränteswappar, Säkerheter, Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde, Risk, Ekonomi, Disposition av rörelseresultat, Eget kapital och soliditet (diagram), Kostnadsfördelning	
Resultaträkning	25
Balansräkning	26–27
Kassaflödesanalys	29
Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar	30–31
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	32–39
Bostäder i förvaltning	40–41
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning	42–43
Revisionsberättelse	44
Flerårsöversikt	45

Året i korthet

CO₂mpishuset på Kviberg

Fler studentbostäder behövs i Göteborg och vi jobbar vidare för att korta kötiden vid terminsstart, som under flera år har varit cirka 14 månader för ett enkelrum. För att korta kötiden behöver vi arbeta med flera saker samtidigt. Vi behöver bygga fler hem för stadens studenter, vi behöver aktivt söka mark och samarbete med andra aktörer i Göteborg för att skapa nya attraktiva lösningar och vi behöver ta hand om de hem vi redan har.



STRATEGISKA MÅL 2016-2020

Under året tog styrelsen fram nya strategiska mål för perioden 2016–2020, en process som involverade alla medarbetare i arbetet med att ta fram underlag till styrelsen. Våra nya strategiska mål är indelade i fyra områden: Våra studenter, Våra pengar, Våra Fastigheter, Våra medarbetare. Inom varje område finns det ett antal strategiska mål. Generellt för alla fyra områden är att vi ska beakta innovation och hållbarhet utifrån de tre perspektiven ekonomi, socialt och ekologiskt.

FASTIGHETER

Under året har vi färdigställt 90 nya studentbostäder vid Fridhemsgatan och erhållit en markanvisning på Dr Bexgata som kommer att kunna ge ett tillskott på cirka 100 nya hem.

Att vi har flera projektidéer på gång samtidigt är en förutsättning för att kunna leverera fler studentbostäder i framtiden och vår projektlista har utökats med fler spännande idéer under året. Vi vet av erfarenhet att det är komplexa processer som kan ta tid och att vi är beroende av andra organisationer för att nå resultat, därför är det extra viktigt att vi har en diger projektlista.

Det är också viktigt att vi tar hand om de hus vi har samtidigt som vi bygger nytt. Under året har vi påbörjat ombyggnad av en fastighet på Lillatorpsgratan samt genomfört en rad underhållsprojekt enligt vår 10-åriga underhållsplan.

MEDARBETARSKAP

Under våren startade vi upp ett internt arbete med fokus på medarbetarskap och genom ett antal grupparbeten tog vi gemensamt fram vad vi tycker är viktigt att tänka på. Alla visade ett fantastiskt engagemang och bidrog till att vi gemensamt skapade en mycket bra medarbetarplattform.

EKONOMI

Det ekonomiska resultatet för stiftelsen är gott. Rörelseresultatet har gynnats av sänkta kostnader för såväl el- som värmekostnader. Vårt ständiga arbete med att upphandla tjänster och omförhandla avtal har minskat våra kostnader.

»Våra nya strategiska mål är indelade i fyra områden: Våra studenter, Våra pengar, Våra Fastigheter, Våra medarbetare.«

Räntekostnaderna är historiskt låga och bedöms vara det ett antal år till. Detta sammantaget ger oss ett resultat på 12,8 Mkr som kommer återinvesteras i vår verksamhet.

KUND

Vi har ett strategiskt mål att ligga på ett NKI (Nöjd Kund Index) om lägst 4,1. Årets resultat på 4,10 innebar att vi tog ytterligare ett kliv framåt och det är mycket glädjande att våra kunder ger oss denna återkoppling som ger alla medarbetare energi att arbeta vidare med vårt viktiga kundarbete.

VERKSAMHETSSTYRNING

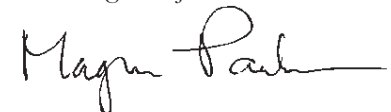
Vår verksamhetsstyrningsmodell hjälper oss att tydliggöra våra fokusområden inom perspektiven Kund, Verksamhet, Medarbetare och Ekonomi, detta har skapat en tydlighet och ett engagemang som gör att vi blir mer transparanta. Nytt för året är att vi byggt på vår styrmodell med avdelningsplaner som innehåller samma perspektiv som den övergripande verksamhetsplanen. Utöver arbetet med verksamhetsplanen har vi även arbetat med att kartlägga våra arbetsprocesser på ekonomiavdelningen, detta kommer ge oss en ökad tydlighet och möjlighet att effektivisera vårt arbete.

AVSLUT

I framtiden kommer vi att kunna erbjuda Göteborgs studenter fler hem genom nyproduktion, vi kommer att fortsätta fokusera på att underhålla de fastigheter vi har så att vi kan fortsätta erbjuda hem för bättre studietid till våra studenter.

Avslutningsvis vill jag framföra ett stort tack till alla medarbetare, våra hyresgäster, styrelse, företrädare för Göteborgs Stad och alla våra samarbetspartners.

Göteborg i maj 2016



Magnus Paulsson, VD

Verksamhetsberättelse

UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

SGS förvaltar totalt 7 549 lägenheter (7 422). Av dessa äger vi själva 5 756 och 1 793 hyr vi från andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 912 p-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmhemmet. I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 40–41 finns samtliga bostäder listade.

Under 2015 ökade Göteborgs befolkning med 7 045 personer och den 31/12 var vi 548 190 göteborgare. Även bostadsbyggandet ökade något och under året färdigställdes 2 553 bostäder. Av dessa var 611 hyresrätter och 207 studentbostäder. Det fortsatta låga byggandet i förhållande till ökningen av antalet invånare gör att det fortsätter att vara en stor brist på bostäder för vanliga göteborgare och för studenter.

Kötiderna för att få ett enkelrum vid höstterminens start var cirka 14 månader vilket är något lägre än föregående år. För en lägenhet utanför centrum var kötiden minst 2 år och för en central lägenhet 3–5 år, vilket var i nivå med föregående år. Senare på läsåret minskar kötiderna utom för lägenheterna i centrum.

Under året tecknades 2 766 (2 871) hyresavtal. Av dessa var 532 (555) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 2,43 år (2,29).

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 61 (60) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 11 300 tkr (10 900). Vid årsskiftet var ett kontor outhyrt.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBESTÅNDET

Fridhemsgatan

På Fridhemsgatan 58 har uppförts en ny fastighet med 96 bostäder, 81 stycken ett rum och kokvrå, tre stycken två rum och kokvrå och fem stycken tre rum och kök. Dessutom innehåller huset ett BMSS-boende med 7 stycken två rum och kök. Inflyttning var 15 juni 2015.

Lindholmsallén

På Lindholmsallén har tillkommit två nya lägenheter genom att bygga om en gemensamhetslokal till två stycken två rum och kokvrå. Inflyttning var 15 augusti.

CO₂MPIS

I november förvärvade vi vår minsta och mest miljövänliga studentbostad. Energisparhuset CO₂mpis är ett unikt svenskt koncept byggt med passiv-husteknik i miljövänliga materialval, av elever från Alströmergymnasiet i Alingsås. Husets boyta är 18 kvm och ligger i vårt existerande bostadsområde i Kviberg. Ett friliggande litet hus med egen täppa, med andra ord ett eget litet hus att rå om och trivas i.

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 793 (1 764) bostäder av andra hyresvärdar. Bostäderna är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus.

Selma

Genom ombyggnad av en före detta läkarmottagning på Lisa Sass Gata i Backa har fastighetsägaren Göteborgslokaler skapat ytterligare 11 lägenheter, 10 stycken ett rum och kokvrå och en tre rum och kök. Inflyttning var 1 februari. Selma har nu totalt 120 bostäder.

Smörkärnegatan

Med start 1 juli har SGS övertagit förvaltning och uthyrning från Göteborgs Stad av 32 studentbostäder i ett före detta äldreboende.

Kustgatan 10

Även här har SGS övertagit förvaltning och uthyrning från Göteborgs Stad av 21 bostäder från 1 juli i ett före detta äldreboende. SGS har sedan tidigare 14 lägenheter på fastighetens översta våning.

Västra Frölunda

Till Bostads AB Poseidon har vi under året lämnat tillbaka 32 enkelrum på Frölunda Torg som ska stamreoveras. Som ersättning har vi fått en lägenhet på Högsbohöjd, en lägenhet på Kaverös, 10 lägenheter på Mandolingatan och 23 lägenheter i övriga Frölunda.

Boendetid i år

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1,92	1,81	1,68	1,64	1,82	1,90	1,88	1,98	2,04	2,29	2,43

HYRESFÖRÄNDRING 2015

Från den 1 januari 2015 höjdes hyran med 0,8 procent för de egna bostäderna och för de blockförhyrda bostäderna. Hyran för p-platser och garage var oförändrad och så även avgiften för Internet och kabel-TV med 140 respektive 40 kronor per månad.

De övriga bostäder som SGS hyr från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjde sina egna bostäder med i respektive område.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet består i att hyra ut 80 rum och 35 lägenheter på Uppstigen i Olofshöjd och Gibraltar-gatan 25 i Johanneberg till bland andra utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. Verksamheten är ett led i SGS mål att arbeta för att bygga Kunskapsstaden Göteborg. Årets vinst blev 523 tkr (1 041 tkr)



SGS Veckobostäder, Gibraltar.



INTERNATIONELLT STUDENTUTBYTE

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

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



Adin, Kviberg

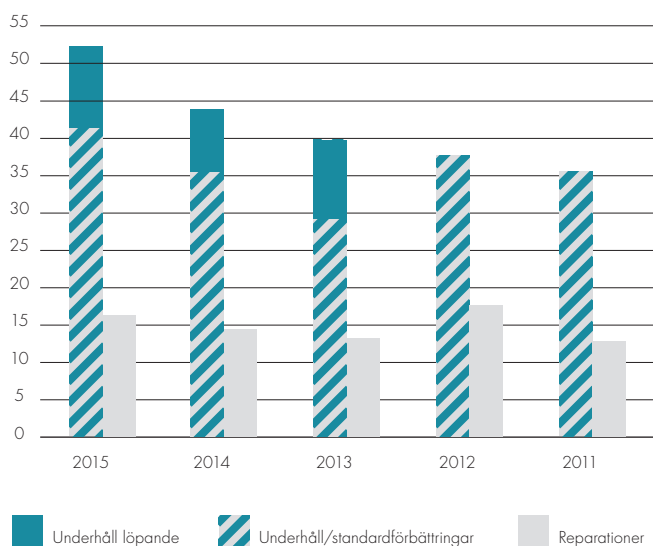
UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2015 uppgick till 10,8 mkr (8,3). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 41,4 mkr (35,6).

Kostnaden för underhållsarbeten har under en längre tid, med undantag för något enstaka år, ökat. I takt med att våra hus blir äldre är det viktigt och nödvändigt att underhålla dem på ett så bra och kostnadseffektivt sätt som möjligt. Vår ombyggnad på Lillatorpsgatan är ett bra exempel på när det inte räcker med sedvanligt underhåll utan det krävs betydligt mer omfattande åtgärder för att bibehålla en hög kvalitet i fastighetsbeståndet. Sannolikt kommer vi att genomföra fler liknande ombyggnader framöver

Till vår hjälp i planeringen har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2024. Planen omfattar olika åtgärder för i storleksordningen 600 mkr. Till detta kan läggas det så kallade löpande underhållet om 8–11 mkr årligen. Det är mycket angeläget att vi genomför de planerade åtgärderna. Detta för att behålla en god kvalitet i våra bostäder men också bevara och om möjligt öka värdet för SGS Studentbostäder. Kostnaden för reparationer uppgick 2015 till 16,2 mkr (14,9).

Underhåll och reparationer, mkr



Underhåll och reparationer, Lillatorp.

Förvaltningsområden

De dryga 7 500 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra geografiska förvaltningsområden.

För ytterligare information om fastigheter per förvaltningsområde, se sidan 40–41.

JOHANNEBERG

förvaltar 1 591 bostäder. Hit hör även vårt enda externa förvaltningsuppdrag, Dan Broströmhemmet med 38 bostäder. Här finns flera klassiska och mycket centralt belägna områden som Viktor Rydberg, Rotary och Volrat Tham. På området arbetar 3 tjänstemän, 6 fastighetsskötare och 2 lokalvårdare.

OLOFSHÖJD

förvaltar 1 997 bostäder. Vårt enskilt största område, Olofshöjd, med 1 410 bostäder förvaltas av Olofshöjdsgruppen. Här pågår även vårt största underhållsprojekt, badrums- och stamrenovering, som är kostnadsberäknat till 270 mkr och ska vara klart 2018. På området arbetar 4 tjänstemän och 9 fastighetsskötare.

ROSENDAL

förvaltar 795 bostäder. 704 av dessa är belägna på Studiegången i Björkekärr där även områdeskontoret finns. På Studiegången finns ett stort inslag av större bostäder. 183 stycken tvåor, 255 stycken treor och 25 stycken fyror. Denna sammansättning gör området mycket attraktivt. På området arbetar 2 tjänstemän och 4 fastighetsskötare.

UTLANDA

förvaltar 3 204 bostäder. 1 715 av dessa är så kallade inhyrda bostäder, d v s har en annan fastighetsägare än SGS Studentbostäder. Dessa bostäder kan i sin tur delas in i blockhyresavtal, 717 st, med långa avtalstider och vanliga hyresavtal med tre månaders uppsägningstid. Bostäderna har stor geografisk spridning inom Göteborg. På området arbetar 4 tjänstemän och 7 fastighetsskötare.



Personal från Rosendal - ett av våra fyra förvaltningsområden.

FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

Fasadrenovering Birger Jarl

Vårt studentbostadshus Birger Jarl, beläget i Kungsladugård, byggdes om invändigt till nybyggnadsstandard 2004. Vi såg nu efter drygt 10 år ett behov av att renovera tegelfasaden på huset. Som en första etapp har vi 2015 bytt samtliga tegelbalkar på den ena fasaden. För 2015 uppgår den totala kostnaden till 2,0 mkr.

Fasadrenovering Vasagatan

Vår fastighet på Vasagatan, uppförd för cirka 100 år sedan, har under året fått en välbehövlig upprustning. Den vackra putsfasaden har omsorgsfullt renoverats och fönstren målats. 2016 utför vi ytterligare åtgärder, då främst på gårdsfasaderna. För 2015 uppgår den totala kostnaden till 1,3 mkr.

Markmiljöupprustning Olofshöjd

Den yttre miljön i våra områden har stor betydelse för våra kunders trivsel. I vårt område Olofshöjd pågår ett

arbete med att rusta upp markmiljön. Gårdar, trappor, gångar och passager moderniseras så att de både höjer trivselseffekt och medger en effektiv fastighetsskötsel. Projektet löper över flera år. För 2015 uppgår den totala kostnaden till 1,25 mkr.

Ytterdörrar Olofshöjd

2013 påbörjade vi ett projekt att byta samtliga ytterdörrar till trapphusen i Olofshöjd. Dessa dörrar var original sedan början av 70-talet och var nu uttjänta. 2015 färdigställdes projektet och samtliga trapphus har nu fått välisolerade dörrar i aluminium, uppglasade för ökad trygghet. Den totala kostnaden uppgår till 2,1 mkr.

Aptus i gruppkök, Olofshöjd

De klassiska nycklarnas tid är förbi, nu är det elektroniska taggar som gäller. På Olofshöjd har vi under året bytt ut de gamla låsen till sådana som styrs av en elektronisk bricka. Fördelarna är många.

Ingen nyckelhantering, inga nycklar på "vift", inga låsbyten vid borttappade nycklar. Tappar man sin bricka spärras den enkelt från vårt områdeskontor. 2015 har 47 st kök åtgärdats och 2016 åtgärdas de sista 57. För 2015 uppgår den totala kostnaden till 1,0 mkr.

Kök- och badrumsrenovering Rotary

Sedan tidigare är de gemensamma köken på Rotary renoverade. De fjorton lägenheterna är dock i original sedan 1968. Vi har nu avslutat kök- och badrumsrenovering av lägenheterna. Denna upprustning tjänar även som pilotprojekt inför kommande stam- och badrumsrenovering av samtliga bostäder på Rotary och ska enligt vår underhållsplan påbörjas 2019. Vi gör nu en teknisk och ekonomisk utvärdering efter att projektet färdigställts 2015.

Den totala kostnaden för projektet uppgår 5,3 mkr.

INVESTERINGAR 2015

Investeringar i byggnader samt färdigställda och pågående projekt under 2015 uppgick till 109,1 Mkr (94,7) enligt tabell nedan.

Byggnader, färdigställda samt pågående projekt	IB pågående projekt	Investerat 2015	Aktiverat 2015	Kostnadsfört 2015	UB pågående projekt
Energisparhuset Kviberg	0	397	0		397
Fridhemsgatan	51 618	31 141	82 759		0
Guldhedstorget	304	75	0		379
Nya Rosendal, projektering	393	100	0		493
Volrat Tham, nybyggnad	804	12 446	0		13 250
Viktor Rydberg, projektering	176	131	0		307
Smedjan	532	0	0		532
Plejadgatan, projektering	755	63	0		818
Ombyggnad Oxhagsgatan, projektering	0	545	0	0	545
Nybyggnad Sven Brolids väg, projektering	0	562	0	0	562
Nybyggnad Dr Bex Gata, projektering	0	221	0	0	221
Nybyggnad Olofshöjd, projektering	0	355	0	0	355
Ombyggnad Lillatorp	0	8 585	0	0	8 585
Fasadrenoveringar	0	4 673	4 497	176	0
Ombyggnad/renoveringar befintligt bestånd	0	47 649	47 510	139	0
Övriga projekt	0	2 141	2 029	112	0
Summa byggnader och projekt	54 582	109 084	136 795	427	26 444

Byggnadsverksamhet

Fridhemsgatan 58

Den 12 juni var det inflyttning i de 89 studentbostäderna på Fridhemsgatan. Huset innehåller 81 yteffektiva bostäder om 25 kvm. Dessa är i första hand avsedda för en student men i huset finns även 5 stycken 3 rokv om 58 kvm samt 3 stycken 2 rokv vilka kan delas av två studiekompisar, något som blivit mycket populärt. De välutrustade bostäderna har bland annat tillgång till en mycket effektiv bredbandsuppkoppling, ett 15-tal tv-kanaler och möjlighet att boka

tvättstugan via en app i mobilen. Huset är mycket bra beläget alldeles intill spårvagnshållplatsen Sandarna. Huset innehåller även 7 bostäder med särskild service som hyrs ut till Göteborgs Stad. Den totala investeringen uppgår till 82,8 mkr.

Volrat Tham

Vid genomförandet av vår ombyggnad av studentbostadsområdet Volrat Tham 2010–2012 noterade vi att det fanns en outnyttjad byggrätt där den gamla

motionshallen låg. Motionshallen var i mycket dåligt skick och om den revs kunde vi få ett tillskott med 23 lägenheter om 1 rok. Stadsbyggnadskontoret startade ett detaljplanearbete som inte överklagades utan den nya detaljplanen vann laga kraft 2011-12-07. Av olika anledningar kunde vi inte påbörja det nya projektet förrän i april 2015. Byggnationen pågår nu för fullt och huset kommer att vara klart för inflyttning till höstterminens start 2016. Den totala investeringen beräknas uppgå till 25,6 mkr.



Fridhemsgatan 58.

» *SGS Studentbostäder arbetar för att skapa de bästa möjliga boendeförutsättningarna för högskolestuderande i Göteborg och är en icke vinstdrivande stiftelse* «

Lindholmsallén 25

I vår fastighet vid Lindholmsallén finns ett flertal lokaler som utnyttjas av de boende för olika aktiviteter. Tyvärr har det gemensamma tv-rummet och matsalen orsakat mycket störningar för de som bor närmast. Vi beslöt därför under året att stänga lokalerna och bygga om dem till två lägenheter om 1 rok. Då ytan var förhållandevis stor tillskapades även två mindre studierum som är mycket efterfrågade. Inflyttning i de två lägenheterna ägde rum i augusti 2015. Ombyggnaden har en positiv påverkan på direktavkastningen i fastigheten. Den totala investeringen uppgår till 1,3 mkr.

Lillatorp

Byggnaden på fastigheten Torp 38:1 med adress Lillatorpsgatan 2 är mer än 60 år gammal och i behov av omfattande underhållsåtgärder. Fönster, vatten- och avloppsrör, värmesystem och elinstallationer är så gamla att de måste bytas ut eller åtgärdas på annat sätt. Duschar finns endast i trapphusen

och delas av de boende. Vi har i år påbörjat en omfattande ombyggnad av huset för att ge det en modern standard och säkra minst ytterligare 60 år som ett attraktivt studentbostadshus. De 45 lägenheterna som fördelas på 42 stycken 1 rok och tre stycken 2 rok har alla en mycket bra planlösning som inte ska förändras. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull vilket begränsar åtgärdernas omfattning. Den totala investeringen beräknas uppgå till 37 mkr.

Olofshöjd

Olofshöjd, vårt enskilt största område med cirka 1 410 bostäder är nu drygt 40 år gammalt. Det har som många "miljonprogramsområden" börjat få problem med de tekniska försörjningssystemen. Efter flera år med omfattande tak- och fasadarbeten visade en förstudie vi lät genomföra 2009 att nu var det dags att byta vatten- och avloppsstammar samt renovera samtliga badrum. Projektet ska pågå fram till och med 2018 med en årlig investering om

cirka 37 mkr. Då åtgärderna i bostäderna är omfattande och störande erbjuder vi de boende en evakueringsbostad under ombyggnadstiden, något som mottagits mycket positivt. Vid 2015 års utgång har vi färdigställt 844 badrum. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

Selma

Den 1 februari 2015 var det inflyttning i ytterligare 11 lägenheter i anslutning till de 109 populära studentbostäderna som vi hyr av Göteborgslokaler sedan 2014. Etableringen vid Selma Lagerlöfs Torg visar sig vara en framgång och studenterna ger boendet höga betyg i vår årliga kundundersökning.

Dr Bex gata

I juni 2015 erhöll vi en markanvisning av Göteborgs Stad för studentbostäder vid Dr Bex gata i Guldheden. Projektet är beläget i en för studenterna mycket attraktiv stadsdel med flera studentbostadshus i omedelbart närhet. Vi hoppas på ett hundratal studentbostäder.



Fridbmsgatan 58.

Datanätverksamheten

SGS Studentbostäder har en unik lösning för Internet till sina studenter. Vårt student-datanät drivs i egen regi och ansluter mot Internet och högskolor bland annat via SUNET, vilket är det svenska universitetsdatanätet. Vi har i snart 19 år levererat en mycket studentvänlig uppkoppling. Vårt datanät omfattar 6525 anslutna lägenheter. Idag är samtliga SGS egna lägenheter försedda med en anslutning på 1 Gigabit/s.

DAGENS NÄT

De boende studenterna har med SGS lösning den högsta hastigheten som finns i Internetbranschen. Trots detta betalar de mindre än det man brukar få betala för anslutningen med lägst hastighet hos andra operatörer. Då vi startade 1997 var vi bland de absolut första bostadsföretagen i Sverige att erbjuda en fast anslutning mot Internet. Det var till och med innan bredband var ett allmänbekant ord. Då var anslutningen 10Mbit/s och idag är den 100 gånger snabbare.

Nätet omfattar idag SGS alla egna fastigheter och till stor del de vi förvaltar i block. Mellan våra fastigheter hyr vi optiska fibrer och knyter samman 40 olika platser i Göteborg till ett eget stadsnät. Förutom att nätet levererar Internet till alla våra studenter så används det även för flera boenderelaterade system som elektronisk nyckelhantering, energimätning, tvättstugebokning med mera.

UTVECKLING UNDER 2015

Vår målsättning är att ha ett datanät som är avsevärt bättre än alla andra alternativ. Därför är det normalt viktigt att kontinuerligt arbeta med förbättringsarbetet. Ett vanligt år byter vi ut och uppdaterar nästan en femtedel av all utrustning för att se till att inget blir långsamt eller gammalt.

Under 2015/2016 har vi gjort ett större lyft av kapaciteten på datanätet. Vi har växlat upp alla anslutningar mot boende till 1 Gbit/s. Lyftet innebar att underhållet blev något större än vanligt och förberedelserna för höjningen tog stora delar av året 2015 i anspråk.

Vi fokuserade på att uppgradera bort all kvarvarande äldre utrustning och vi fick byta en del tidigt installerad optisk fiber i vissa fastigheter. Totalt innebar det att vi gjorde underhåll för 2,6 Mkr. Efter en intensiv höst skedde uppväxlingen slutligen en bit in på nya året, 2016-02-11.

TV OCH INTERNET

Internet är ett utmärkt media för att transportera stora mängder information. Många företaget som tidigare förekom på annat sätt växer samman med och flyttar in på Internet.

TV är ett av dessa. Sedan många år har en studentbostad en lösning för TV med antennuttag och kabel-TV-innehåll. Vi följer noga vad studenten tycker i den här frågan. Det är en minskande andel som tycker att detta är viktigt men under 2015 var det dock en tillräckligt stor del som ville ha kvar TV i lägenheten. Vi tror framåt att Internet är ersättaren och kommer att ta över med strömningstjänster direkt mellan student och innehållsproducenter. Vi förbereder SGS datanät för att klara av att ersätta den gamla kabel-TV:n. Detta dels genom att utöka till hög kapacitet men även genom att förnya gamla lösningar och använda redan befintliga optiska fibrer från datanätet för att leverera TV-innehåll fram till våra fastigheter vilket minskar kostnader avsevärt.

VAD TYCKER VÅRA STUDENTER

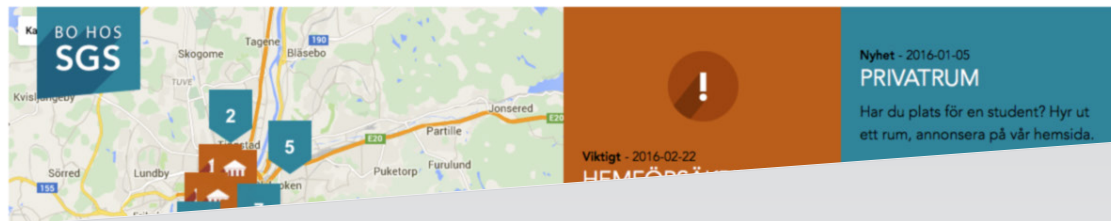
Vad våra studenter tycker om SGS Internet-lösning är viktigt och målstyrande för vårt arbete framåt. Vi fick i 2015 års mätning ett svar att 84% var mer än nöjda.

Emilia, Kastanjebacken.



SGS nya hemsida möter studenternas behov

Ny grafisk profil, responsiv design och mer kundnytta. SGS hemsida är en av våra viktigaste kommunikations- och marknadsföringskanaler.



DEN 17 NOVEMBER lanserades vår nya webb och den nya grafiska profilen, responsiva designen och framför allt nya funktioner på "Mina sidor" ger oss möjlighet att bättre och effektivare kommunicera med våra kunder. Bland annat är vår uthyrningsprocess och våra besiktningar nu till 100% digitala.

NY MEDDELANDEFUNKTION

Vi har möjlighet att gå ut med riktad information via mail och att lämna meddelande på kundens Mina sidor vid t ex vattenavstängningar, förändrade öppettider vid helger m m. Vi kommer också att kunna lägga upp autohändelser inför inflyttning, avflyttning och besiktningar.

SERVICEORDER

När det gäller serviceorder, tidigare kallad felanmälan, så har förändringar skett även här. Kunden gör sin order via "Mina sidor" och i och med den responsiva designen går det ypperligt att göra detta på mobilen. Det nya är att serviceordern går direkt in i fastighetssystemet där det går att ställa hur den ska hanteras, tex om felanmälan ska gå direkt ut till fastighetsskötarens handdator.

DIGITALA BESIKTNINGAR

Varje år genomför vi över 3 500 besiktningar. Dessa genomförs nu helt digitalt av såväl vår personal som våra kunder. Vi använder oss nu av kontrollpunkter vid våra besiktningar vilket medför att besiktningen blir enklare, och då vi är många besiktningsmän mer likriktad. Vi kommer även att kunna skapa nya typer av besiktningar, t ex för gemensamhetsutrymmen, lekplatser, apparatrum m m.

FÖRBRUKNING

För kunder med individuell mätning av el- och vattenförbrukning kan hyresgästen se en sammanställning av sin förbrukning uppdelad per månad och kWh/kubikmeter alternativt i kronor. Det är samma mätdata som har debiterats på kundens hyresavi.

Våra medarbetare

SGS Studentbostäders medarbetare ska känna sig delaktiga i företagets utveckling och resultat. Vi skapar en företagskultur med möjlighet att växa och utvecklas genom kontinuerliga kompetensutvecklingsinsatser. Vi uppmuntrar nytänkande och engagemang som är en viktig del i vårt mål att vara en attraktiv arbetsplats.

Verksamheten har förutom stabsfunktioner fyra områdeskontor vars personal bl a ansvarar för service och drift av våra fastigheter. Inom organisationen finns även verksamheten Veckobostäder som förmedlar korttidsboende.

MEDARBETARE

Vid årets slut var vi 69 årsarbetare. Medelanställningstiden uppgick till 15 (15) år och personalomsättningen har under året varit 0% (5,67). Medelåldern är 47 år.

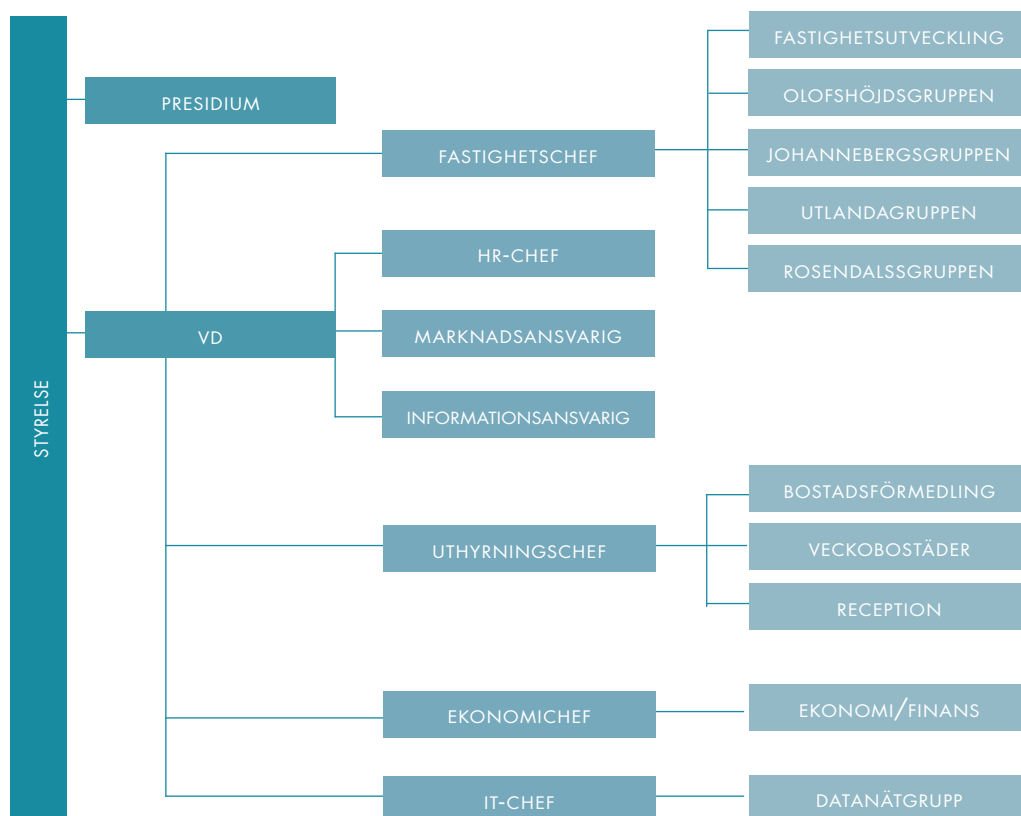
För att medverka till att uppmuntra ungdomar till branschen och för att skapa intresse för vår verksamhet hos framtida medarbetare erbjuder vi praktikplatser från bl a Göteborgs Praktiska Gymnasium och Fastighetsakademin.

KOMPETENS

För att möta kundernas behov är det viktigt med kontinuerlig kompetensutveckling. Medarbetare och chefer har ett gemensamt ansvar för individens kompetensutveckling. Samtliga anställda erbjuds vidareutbildning inom sina fackkompetenser som mer generella utbildningar för den personliga utveck-

lingen. Under året har vi genomfört ett stort antal branschspecifika utbildningar internt där medarbetare från olika områden/yrkesgrupper träffats vilket varit mycket uppskattat.

Samtliga medarbetare har fått möjlighet att under året medverkat i arbetet med verksamhetens strategiska mål, vilka har utmynnat i fyra huvudområden. Ett av dessa mål är "Våra medarbetare" där ett av målen är att "SGS ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta, serviceinriktade och engagerade medarbetare", vilket följs upp genom NKI-undersökningar. Samtliga chefer ska även under 2017 genomgått ett ledarskapsutvecklingsprogram som syftar till att utveckla mångfaldskompetensen i verksamheten.





våra MEDARBETARE

Att vakna på måndagsmorgon och känna sig motiverad till att gå till jobbet och samtidigt känna en enorm arbetsglädje – ja det låter kanske för bra för att vara sant... men inte för mig – det är min vardag.

Att få arbeta inom en så väl fungerade verksamhet där individen får möjlighet att utvecklas är jag tacksam över! Nyckeln till att jag trivs så bra som jag gör är dels för att mitt arbete känns meningsfullt. Varje dag arbetar vi för ett gott syfte som känns viktigt – vi skapar och förvaltar hem för våra högskolestudenter. Jag tror att med arbetsglädje kommer man långt och det bidrar mina härliga kollegor med. Om vi känner lust och trivs, så tror jag det smittar av sig även till våra hyresgäster.

»... vi skapar och förvaltar hem för våra högskolestudenter«

Vardagen på SGS är varierande och vill man så får man chansen att testa på nya arbetsuppgifter, och utveckla sin roll – det tycker jag är fantastiskt!

Nej min söndag består aldrig av det välkända uttrycket "söndagsångest" – snarare "kul, dags för en ny arbetsvecka".

*Matilda
Områdeskontorist Rosendal*

våra MEDARBETARE

Nåja, vad är väl en bal på slottet...? Den kan vara dötrist och långtråkig och alldeles... alldeles underbar! Askungen var någpt på spåren måste jag säga, att tömma bagagerum på grejer som legat sedan 70–80 talet eller att lösa toastopp är inte det som gör att jag vill gå till jobbet. Men andra stunder kan det faktiskt vara alldeles underbart, som när man får en härlig respons på ett jobb man gjort eller när man sitter och skojar med sina goa kollegor.

»Nåja, vad är väl en bal på slottet...?«

Alla dagar är olika och det är det som är charmen med yrket. SGS tog emot mig med öppna armar och jag har känt mig som hemma sedan första dagen. Vi är ett relativt litet företag men vi har ambitioner och växer i rätt takt enligt mig. Jag är stolt och tacksam över att få kalla mig för en SGS:are.

*Kristofer
Fastighetskötare Olofshöjd*



våra MEDARBETARE

Mitt arbete som områdeskontorist på Utlanda är spännande och varje dag möter jag nya utmaningar.

Det är jätteroligt att få möta studenter som med förväntansfulla ansikten hämtar nycklarna till sitt första egna hem, och att arbeta nära våra fastighetsskötare och leverantörer.

På Utlanda tar vi hand om egna ägda fastigheter, men vi hyr också in bostäder från olika bostadsbolag. Det gör att mina arbetsuppgifter är mycket varierande.

»... varje dag möter jag nya utmaningar«

Cheri
Områdeskontorist Utlanda



våra MEDARBETARE

Mitt jobb som fastighetsskötare i Rosendal har många varierande uppgifter. Mycket kontakt med hyresgästerna som är väldigt roligt, felanmälan på olika saker

»Vi är ett gött gäng«

i lägenheter, allt från strömställare som är trasi-

ga, vägguttag, stopp i köksavlopp till gångjärn på köksluckor som inte fungerar. Även arbete med yttre miljö, som att klippa gräs, beskära buskar och rensa rabatter. Och i år har det även blivit en hel del snöskottning.

SGS är en trygg arbetsplats och har en bra arbetsmiljö med fantastiska och roliga arbetskamrater. Vi är ett gött gäng.

Berra
Fastighetsskötare Rosendal

» Det är få förunnat att få så mycket tillbaka i vardagen «

våra MEDARBETARE

Ja vad säger man... att sadla om några gånger i livet till att till slut hamna på SGS, det är ett privilegium. Ett privilegium för en gammal stofil som jag. Som gammal fotbollsledare är det underbart att få fortsätta arbeta med ungdomar/studenterna varje dag, som jag tidigare gjorde på skolor och i min fotbollsklubb. Det är få förunnat att få så mycket tillbaka i vardagen, all nyfikenhet och positiva ord, att när man går hem efter en dag mår helt underbart, och när man stiger upp nästa dag blir det så mycket lättare att åka till jobbet och hjälpa ungdomarna (studenterna) igen.

En liten gullig anekdot om att hjälpa och ha förståelse för olika bakgrunder, då jag vid ett tillfälle visade en student från Indien hur en dammsugare fungerar, tittar han på mig och säger efter en liten stund: "Ska den låta så?".



*Lars "Pjäxa"
Fastighetsansvarig Östkupan*

våra MEDARBETARE

När jag säger till mina vänner att jag älskar mitt jobb tittar de på mig som om jag inte är riktigt klok. Kan någon tycka om sitt arbete så mycket?

Ja och det gör jag för att SGS Studentbostäder är en arbetsgivare som har förtroende för sina medarbetare och som inte står i vägen för den enskilde medarbetarens utveckling. Jag har möjlighet att göra min röst hörd och påverka företagets utveckling. Jag har motiverande och meningsfulla arbetsuppgifter som gör det roligt att gå till jobbet varje dag. Dessutom får jag varje dag samarbeta ihop med mina kollegor och tillsammans skapar vi en särskild anda på vår arbetsplats där vi tar hand om och ställer upp för varandra. Att få arbeta i en stiftelse som primärt ej är vinstdrivande är mycket givande och jag känner mig stolt över att jag tillsammans med mina medarbetare skapar hem för bättre studietid.

» När jag säger till mina vänner att jag älskar mitt jobb tittar de på mig som om jag inte är riktigt klok «

*Neshat
Tf Områdeschef Johanneberg*



Miljöarbete

SGS Studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad sedan 2004. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Diplomeringsen förnyades senast i maj 2013 och gäller fram till och med maj 2016.



VINDKRAFT

Vindkraftverket som SGS Studentbostäder äger, producerade hela 9,3 miljoner kilowattimmar el under året. Det är högre än förväntat och beror på att det blåst mer än normalt 2015. Leveranserna från verket motsvarade nästan 60 procent av elkonsumtionen på våra fastigheter. För att tillgodose hela behovet, köpte vi också el från andra vindkraftverk. Sedan 2013, då vi blev vindkraftägare, har all el till våra fastigheter kommit från vindkraft.

Utsikt från vårt eget vindkraftverk i Ockelbo.

MILJÖMÅL

Vi har fastställt både en miljöpolicy och en resepolicy för verksamheten. Vår miljöplan omfattar mål samt tillhörande aktiviteter för att nå målen. Planen uppdateras löpande så att miljöarbetet ständigt förbättras. Varje år lämnar vi in planen till miljöförvaltningen för granskning. Under 2015 har vi arbetat med följande mål:

▷ Minska energianvändningen för uppvärmning och el med 20 procent från 2007 till 2016. Målet sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåneinitiativ" till vilket SGS är anslutet. Energinvändningen för uppvärmning och el var 19 procent lägre 2015 jämfört med 2007. Vi är nära målet, men ligger kvar på samma förbrukningsnivå som 2014.

▷ Uppgradera hemsida, fastighets- och marknadssystem så att kommunikationen med hyresgästerna i större utsträckning kan ske via datorer, surfplattor och mobiler. Pappersanvändningen i verksamheten har minskat då felanmälningar från hyresgäster nu genererar elektroniska serviceordrar direkt till fastighetssköttarnas mobiler istället för utskrifter av papperskopior.

▷ Tillämpa SundaHus Miljödata i ett byggprojekt för att få bättre kontroll över vilka byggvaror och material som används. SundaHus Miljödata är ett värderingssystem för bättre miljö- och hälsoval av byggvaror. Systemet nyttjas i pågående renovering av 45 hem på Lillatorpsgatan.

MILJÖPOLICY

SGS Studentbostäder ska aktivt arbeta för att vår verksamhet, med att bygga och förvalta fastigheter, bedrivs med så liten negativ påverkan på miljön som möjligt för att bidra till en långsiktig och hållbar utveckling av vårt samhälle. Detta uppnås genom att vi

▷ uppfyller och om möjligt överträffar ställda lagkrav, förordningar och föreskrifter.

▷ tar del av ny teknik och nya kunskaper samt ständigt förbättrar vårt miljöarbete.

▷ har en hög miljömedvetenhet hos personal och leverantörer.

▷ ger förutsättningar för våra hyresgäster att leva miljöanpassat.

▷ väljer produkter, material och leverantörer med miljöhänsyn.



Rökfritt på Fridhemsgatan 58.

Finansiering, räntor och risker

SKULDFÖRVALTNING

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

FINANSPOLICYN

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

Policyn kompletteras med av styrelsen antaget reglemente och riskinstruktion. Policyn, reglementet och riskinstruktionen ska vid behov justeras för att upprätthålla en väl avvägd riskprofil med hänsyn till de förändringar i verksamheten och i omvärlden som uppkommer.

Syftet med reglementet är att ge instruktioner och riktlinjer om vilka

nyckeltal som ska användas, vilka begränsningar som ska göras och hur befogenheter ska fördelas.

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

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

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

FINANSIERING

Målsättningen med den finansiella 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 ska vara säkerställd.
- Bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk.
- Spekulative inslag får inte finnas.
- Kortaste och längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningstid.
- Tillåtna derivatinstrument.

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 1 745 Mkr (1 737). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 570 Mkr (1 570). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 1 287 Mkr. En swap om 250 Mkr förnyades. Under året har 20 Mkr nyupplånats och 12 Mkr amorterats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,15 år (0,97) med en genomsnittlig räntebindning om 3,37 år (3,31) och en genomsnittsränta om 3,20% (3,13).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

Räntebindningen visar inom vilken tid räntesatsen på lånet omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till rörlig ränta eller 90 dagars STIBOR. Bolaget skyddar sig mot den ökade riskexponering som räntestrategin innebär genom att köpa ränteswappar med löptider på mellan 2 och 10 år.

RÄNTESWAPPAR

STARTDAG	SLUTDAG	RÄNTEBINDNING	MOTPART	BELOPP	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	MARKNADSVÄRDE
2009-10-21	2016-10-21	2016-10-21	SEB	80 000 000	3,22	0,82	-2 325 252
2009-10-21	2019-10-21	2019-10-21	SEB	120 000 000	3,48	3,86	-14 380 195
2010-06-08	2017-06-08	2017-06-08	Nordea	150 000 000	2,73	1,46	-6 585 662
2011-08-11	2016-08-11	2016-08-11	SEB	400 000 000	2,57	0,61	-7 102 165
2011-11-07	2018-02-15	2018-02-15	SEB	140 000 000	2,86	2,13	-8 864 453
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130 000 000	3,20	5,86	-17 158 966
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250 000 000	2,30	6,28	-20 553 909
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200 000 000	2,45	7,47	-17 705 797
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100 000 000	2,41	6,40	-8 885 231
Totalt				1 570 000 000	2,70		-103 561 630

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 1 570 Mkr (1 570), vilket motsvarar 90% (90). Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,70%.

Om swappkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under/övervärde, utan någon resultat-effekt i redovisningen. Under rubriken

marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på cirka 103,6 Mkr (132,6) per bokslutsdagen.

RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter be-

döms som liten, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög.

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

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är cirka 3,4 år (3,3), innebärandes att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.



*Öppna famnen från första ögonblicket.
Volrat Tham*

EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2015 uppgår till 15,1 mkr (19,8).

Rörelseresultatet för 2015 uppgick till 68,8 mkr (72,6). Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 0,8% höjning för 2015. Våra blockförhyrda nyttillskott under året ökade hyrorna med 5,0 mkr. Fastigheten Fridhemsgatan som färdigställdes i juni 2015, ökade hyran med 3,2 Mkr. Totalt uppgick hyresintäkterna till 387,5 mkr (375,8)

Driftskostnaderna uppgår till 109,7 mkr (105,7). Ökningen beror framför allt på att vi under året haft omfattande ventilationsarbeten i några av våra fastigheter samt att tak börjat läcka och varit i behov av omfattande reparation. Vidare har vi gjort en nedskrivning av vårt vindkraftverk med 2,7 mkr. En fortsatt negativ utveckling av elprismarknaden gör att det både kassaflödesmässigt och restvärdesmässigt är svårt att motivera det bokförda värdet. Vi bedömer det därför som nödvändigt att i detta

bokslut skriva ned vindkraftverket till det värderade marknadsvärdet.

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 52,2 mkr (53,0). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 745 mkr (1 737). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,2% (3,1) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,2% (3,2). Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,3). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning.

En känslighetsanalys av låneportföljen visar att en räntehöjning på 1,0% innebär en kostnadshöjning på 0,2 (1,8) mkr för 2015 beräknat på låneportföljens utseende 2015-12-31.

Det egna kapitalet har ökat till 183,7 mkr (171,9), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 9,0% (8,6).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2015 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 3 992 Mkr.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 94,9 mkr (98,0). Vid årsskiftet var likviditeten 30,9 mkr (28,9).

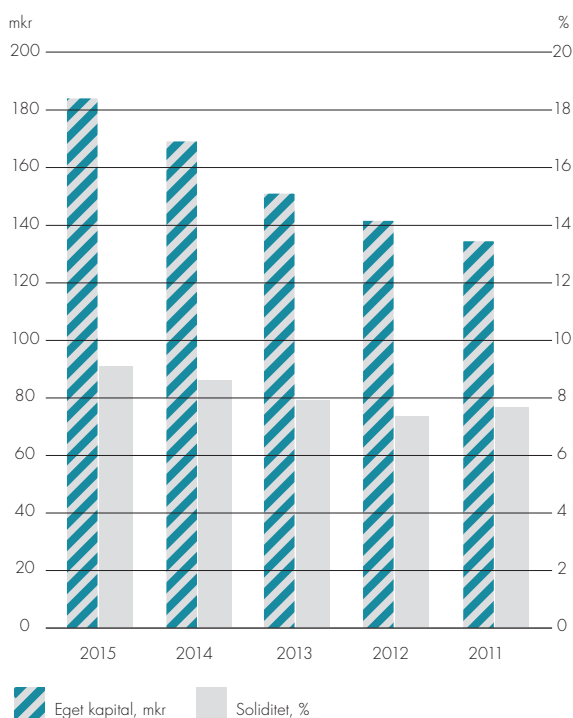
DISPOSITION AV RÖRELSE-RESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 15 103 tkr.

Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med -3 461 tkr, samt upplösning av periodiseringsfond är gjord med 1 113 tkr.

Årets resultat på 12 755 tkr avsätts till reservfonden.

Eget kapital och soliditet



Kostnadsfördelning

20% Hyreskostnader, inhyrda bostäder

15% Förbrukningsavgifter

14% Finansiella kostnader

12% Fastighetsskötsel, förvaltning

3% Underhåll

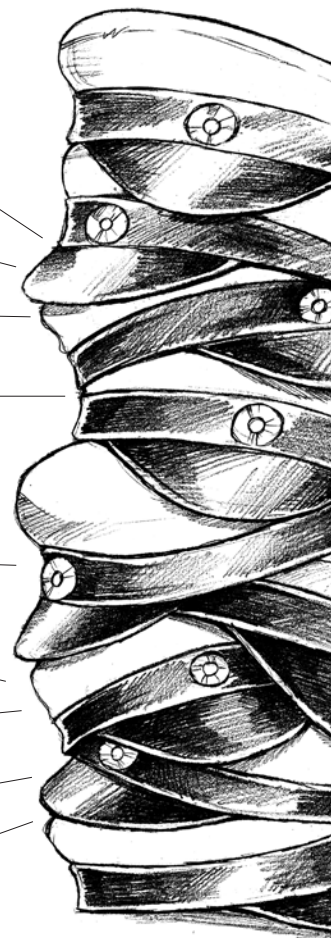
20% Avskrivningar

8% Central adm., uthyrning

4% Reparationer

3% Övrigt

2% Fastighetsavgift



Resultaträkning

1 januari till 31 december 2015 (tkr)	NOT	2015	2014
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	387 471	375 814
Övriga förvaltningsintäkter	2	501	484
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	523	1 041
Summa nettoomsättning		388 495	377 339
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5	-109 655	-105 700
Inhyrda bostäders hyror		-74 445	-69 259
Underhållskostnader		-10 847	-8 273
Fastighetsavgift		-7 156	-6 257
Administration fastighetsförvaltning	5	-6 272	-6 201
Administration områdesförvaltning	5	-9 784	-9 359
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 8	-72 287	-73 330
Summa fastighetskostnader		-290 446	-278 379
Bruttoresultat		98 049	98 960
Administration och uthyrning			
Central administration	5, 6	-21 521	-19 500
Uthyrning	5	-6 712	-5 968
Avskrivningar, övrigt	7, 8	-1 014	-865
Summa administration och uthyrning		-29 247	-26 333
Rörelseresultat		68 802	72 627
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		46	189
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader fastighetslån		-52 160	-53 044
Övriga finansiella kostnader		-1 585	-7
Summa finansiella intäkter och kostnader		-53 699	-52 862
Resultat efter finansiella poster		15 103	19 765
Upplösning periodiseringsfond		1 113	-
Avsättning uppskj. skatt, temporära skillnader	9	-2 259	-4 233
Upplösning uppskj. skatt, underskottsavdrag		-1 202	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat som avsätts till reservfonden		12 755	15 532



Balansräkning

per den 31 december 2015 (tkr)

TILLGÅNGAR	NOT	2015	2014
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	1 787 077	1 706 304
Modulhus med tillfälliga bygglov	7,8,10	24 804	37 576
Mark	8	80 621	80 621
Markanläggning	7,8	7 252	6 616
Byggnadsinventarier; vindkraftverk	7	50 021	55 844
Förbättring annans byggnad	7	6 203	7 419
Maskiner och inventarier	7	9 296	9 378
Pågående nyanläggningar	11	26 444	54 582
Summa materiella anläggningstillgångar		1 991 718	1 958 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Aktier i Sabo Försäkringar		94	94
Deposition Vindkraftverk		65	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		607	542
Summa anläggningstillgångar		1 992 325	1 958 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 220	973
Skattefordran		736	1 454
Fordringar HBV		154	234
Övriga fordringar	12	451	7 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 243	7 437
Summa kortfristiga fordringar		14 804	17 873
<i>Kassa och bank</i>		30 917	28 971
Summa omsättningstillgångar		45 721	46 844
Summa tillgångar		2 038 046	2 005 726

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2015	2014
Eget kapital	17		
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond Ingående balans		164 377	148 845
Årets avsättning		12 755	15 532
Utgående balans		177 132	164 377
Summa eget kapital		183 742	170 987
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2009		-	1 113
Summa obeskattade reserver			1 113
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	9	30 865	27 404
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Byggnadskreditiv</i>			
Fastighetslån	14	1 739 774	1 729 440
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		2 516	4 838
Summa långfristiga skulder		1 742 290	1 734 278
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 892	15 343
Mervärdesskatt		1 645	912
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	2 322	2 990
Övriga kortfristiga skulder	15	1 768	2 379
Förskottsbetalda hyror		30 891	29 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	20 631	21 233
Summa kortfristiga skulder		81 149	71 944
Summa eget kapital och skulder		2 038 046	2 005 726
<i>Ställda Panter</i>			
Fastighetsinteckningar		1 769 626	1 748 876
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Fastigo		601	611
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	10	2 516	4 838
Summa ansvarsförbindelser		3 117	5 449



Emelie, CO₂mpishuset Kviberg.

Kassaflödesanalys (tkr)

(Indirekt metod)

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 103	19 765
Avskrivningar	70 939	70 965
Utrangeringar	2 014	6 678
Nedskrivningar	6 500	
Övrigt	362	601
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 918	98 009
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	3 069	-4 737
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	9 203	2 478
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	107 190	95 750
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-107 858	-94 722
Investeringar i markanläggningar	-1 226	-245
Investeringar i maskiner och inventarier	-4 172	-4 535
Investeringar i förbättring annans byggnad	-	-1 525
Försäljning av inventarier	-	69
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 256	-100 958
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga lån	8 012	-2 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 012	-2 160
Årets kassaflöde	1 946	-7 368
Likvida medel vid årets början	28 971	36 339
Likvida medel vid årets slut	30 917	28 971

Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2015 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

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

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

NEDSKRIVNINGAR

I samband med bokslutet har en extern värdering gjorts av fastigheterna. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

SKATT

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

LEASING

Bolagets hyreskontrakt utgörs i huvudsak av operationella leasingavtal. Intäkter från dessa redovisas i enlighet med ovan beskrivna principer för intäktsredovisning. Kontrakten avser i huvudsak uthyrning av bostäder. Endast en marginell del av stiftelsens hyreskontrakt är icke uppsägningsbara.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen utan finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1. I tabellen "Ränteswappar" (sid 22) redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och

skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs, om den endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.



NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2015	2014
	Bostäder	376 818	365 207
	Lokaler	11 272	10 900
	P-platser	4 317	4 157
	Summa hyresintäkter brutto	392 407	380 264
	HYRESBORTFALL		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-99	-141
	Outhyrda lokaler	-374	-404
	Outhyrda p-platser	-842	-798
		-1 315	-1 343
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	-709	-1 556
	Avställda för renovering	-2 912	-1 551
	Hysesrabatter	-	-
		-3 621	-3 107
	Summa hyresbortfall	-4 936	-4 450
	Summa hyresintäkter netto	387 471	375 814
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRV.	2015	2014
	Besöksparkering	344	365
	Övriga intäkter	157	119
	Summa övriga intäkter	501	484
NOT 3	SGS VECKOBOSTÄDER	2015	2014
	Intäkter	8 588	7 911
	Kostnader	-7 737	-6 545
	Avskrivning	-328	-325
	Resultat	523	1 041
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Reparationer	-16 228	-14 942
	Vatten	-7 549	-7 221
	Elförbrukning	-12 601	-12 150
	Värme	-20 121	-20 337
	Sophantering	-4 934	-4 355
	Kabel-TV	-1 612	-3 442
	Fastighetsskötsel	-27 590	-25 902
	Tomträttsavgäld	-3 653	-3 578
	Återvunna/obetalda hyror	-115	-458
	Risikkostnader, bevakning	-5 603	-4 968
	Vindkraftverk, driftsresultat	-2 745	-1 094
	Övriga driftskostnader	-6 904	-7 253
	Summa driftkostnader	-109 655	-105 700

NOT 5	PERSONAL	2015	2014
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTA		
	Administrativ personal, kvinnor	24,2	23,3
	Administrativ personal, män	18,1	17,6
	Fastighetspersonal, kvinnor	2,0	3,0
	Fastighetspersonal, män	25,2	25,1
	Summa	69,5	69,0
	PERSONALKOSTNADER, TKR		
	Styrelse och VD	1 376	1 399
	Tjänstemän	19 764	18 735
	Fastighetspersonal	10 009	9 767
	Pensionskostnader ^{d)}	3 369	3 078
	Övriga sociala kostnader	10 430	9 819
	Summa	44 948	42 798

^{d)} Av vilket styrelse och VD 303 tkr (297).

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

NOT 6	ERNST & YOUNG		PwC	
	2015	2014	2015	2014
Revision	168	179	36	60
Skattekonsultation	40	35	0	0
Annan revision	0	0	0	6
Övriga tjänster	194	111	31	0
Summa	402	325	67	66

NOT 7 (SE ÄVEN NOT 8)

AVSKRIVNINGAR

	FASTIGHETSFÖRVALTNING MASKINER OCH INVENTARIER	ADMINISTRATION INVENTARIER	VECKOBOSTÄDER INVENTARIER	SUMMA INVENTARIER
Anskaffningskostnad	49 937	4 187	2 449	56 572
Försålda inventarier	-	-	-	-
Årets inköp	3 548	401	223	4 172
Summa	53 485	4 588	2 672	60 744
Akkumulerad avskrivning	-41 903	-3 511	-1 779	-47 193
Försålda inventarier	-	-	-	-
Årets avskrivning	-3 649	-279	-328	-4 255
Summa	-45 552	-3 789	-2 107	-51 448
Bokfört värde	7 933	798	5 65	9 296

FASTIGHETSFÖRVALTNING
BYGGNADSinVENTARIER; VINDKRAFTVERK

Anskaffningskostnad	62 478
Akkumulerad avskrivning	-6 633
Årets avskrivning	-3 124
Årets nedskrivning	-2 700
Bokfört värde	50 021

FASTIGHETSFÖRVALTNING
FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHETADMINISTRATION
FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHETS:A FÖRBÄTTRING
ANNANS FASTIGHET

Anskaffningskostnad	5 592	10 465	16 057
Årets investering	-	-	-
Akkumulerad avskrivning	-2 984	-5 654	-8 638
Årets avskrivning	-385	-830	-1 215
Bokfört värde	2 222	3 981	6 203

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADMINISTRA- TION	VECKO- BOSTÄDER	S:A BOK- FÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVN.	S:A SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.	UT- RANGERINGAR	NED- SKRIVNINGAR
Byggnader	60 813	-	-	60 813	42 025	2 014	1 300
Bostadslånepost	-	-	-	-	467		
Modulhus	943	-	-	943	1 069		2 500
Markanläggning	590	-	-	590	590		
Byggnadsinventarier	3 124	-	-	3 124	3 124		2 700
Förbättr. annans fastighet	385	830		1 215	803		
Maskiner o inventarier	3 649	279	328	4 255	4 255		
Summa	69 504	1 109	328	70 939	52 332	2 014	6 500

NOT 8 (SE ÄVEN NOT 7) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 063 337	2 023 095
Årets aktiveringar	135 569	48 692
Försäljningar/utrangeringar	-2 324	-8 450
Omklassificeringar	17 058	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	2 213 640	2 063 337
Ingående avskrivningar byggnad	-351 733	-295 405
Försäljningar/utrangeringar	310	1 937
Omklassificeringar	-7 727	-
Årets avskrivningar	-60 813	-58 265
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-419 963	-351 733
Ingående nedskrivningar byggnad	-5 300	-5 300
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-1 300	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-6 600	-5 300
Utgående redovisat värde byggnad	1 787 077	1 706 304
Ingående anskaffningsvärden modulhus	70 511	67 943
Årets aktiveringar	-	2 936
Försäljningar/utrangeringar	-	-368
Omklassificeringar	-17 058	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	53 453	70 511
Ingående avskrivningar modulhus	-32 934	-31 982
Försäljningar/utrangeringar	-	205
Omklassificeringar	7 727	-
Årets avskrivningar	-943	-1 157
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-26 149	-32 934
Ingående nedskrivningar modulhus	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-2 500	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-2 500	-
Utgående redovisat värde modulhus	24 804	37 576
Anskaffningsvärde mark	80 621	80 621

Forts. nästa sida

NOT 8 (SE ÄVEN NOT 7) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS		2015	2014
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	11 212	10 967
	Årets aktiveringar	1 226	245
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	12 438	11 212
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 596	-4 047
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-590	-549
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-5 186	-4 596
	Utgående redovisat värde markanläggningar	7 252	6 616
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	3 060 487	2 970 087
	Fastighetsinteckningar	1 875 727	1 778 327
	Utnyttjade pantbrev	1 769 626	1 748 876
	Eget förvar	106 101	29 451

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 992 Mkr enligt extern värdering.

NOT 9	SKATT	2015	2014
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Belopp vid årets ingång	27 404	23 171
	Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	2 259	3 207
	Årets förändring avseende underskottsavdrag	1 202	1 026
	UB uppskjuten skatteskuld	30 865	27 404
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Aktuell skatt	0	0
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 259	3 207
	Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 202	1 026
	Summa redovisad skatt	3 461	4 233
	Genomsnittlig effektiv skattesats	21,3%	21,4%
	Avstämning av effektiv skattesats:		
	Redovisat resultat före skatt	16 216	19 765
	Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%):	3 568	4 348
	Skatteeffekt av:		
	Övriga ej avdragsgilla kostnader	12	17
	Ej skattepliktiga intäkter	-29	-47
	Utbetalning från kapitalförsäkring	-90	-85
	Redovisad skatt	3 461	4 233
	Effektiv skattesats	21,3%	21,4%

NOT 10 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARFÖRBINDELSER 2015 2014

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	1 769 626	1 748 876
Summa ställda panter	1 769 626	1 748 876

Ansvarsförbindelser

Fastigo	601	611
Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans ¹⁾	2 516	4 838
Summa ansvarsförbindelser	3 117	5 449

¹⁾ SGS Studentbostäder har under 2002 uppfört 285 lägenheter i modulhus med 10-åriga bygglov på arrenderad tomtmark. Husen skrivs av i redovisningen på 20 år och är finansierade med ett avbetalningslån i Handelsbanken Finans med 15-årig amorteringsplan. Lånen kan komma att slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken så begär. Detta har ännu ej blivit aktuellt.

Per 2015-12-31 har två av modulhusen med totalt 112 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader och för övriga modulhus pågår en bygglovsprocess.

Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 173 lägenheter.

Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget till 2 516 tkr under ansvarsförbindelser.

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2015	AKTIVERAT 2015	KOSTNADS-FÖRT 2015	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Energisparhuset Kviberg	0	397	0		397
Fridhemsgatan	51 618	31 141	82 759		0
Guldhestorget	304	75	0		379
Nya Rosendal, projektering	393	100	0		493
Volrat Tham, nybyggnad	804	12 446	0		13 250
Viktor Rydberg, projektering	176	131	0		307
Smedjan	532	0	0		532
Plejadgatan, projektering	755	63	0		818
Ombyggnad Oxhagsgatan, projektering	0	545	0	0	545
Nybyggnad Sven Brolids väg, projektering	0	562	0	0	562
Nybyggnad Dr Bex Gata, projektering	0	221	0	0	221
Nybyggnad Olofshöjd, projektering	0	355	0	0	355
Ombyggnad Lillatorp	0	8 585	0	0	8 585
Fasadrenoveringar	0	4 673	4 497	176	0
Ombyggnad/renoveringar befintligt bestånd	0	47 649	47 510	139	0
Övriga projekt	0	2 141	2 029	112	0
Summa byggnader o projekt	54 582	109 084	136 795	427	26 444

NOT 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015	2014
	Fordran försäkringstäckta skador	225	63
	Momsfordran Vindkraftverk från OX2 Wind AB	226	7 712
	Summa övriga fordringar	451	7 775

NOT 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015	2014
	Upplupen intäkt	1 363	1 501
	Försäkringar	1 546	1 431
	Tomträtter	1 085	1 085
	Förutbetalda projektfakturor	4 750	-
	Övrigt	3 499	3 420
	Summa	12 243	7 437

NOT 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2015	2014
	Kapitalbindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 015 040	1 296 929
	1-2 år	729 572	435 500
	2-3 år	0	4 839
	3-4 år		0
	Summa	1 744 612	1 737 268
	Räntebindingens löptid (tkr)		
	Inom ett år	654 612	417 268
	1-2 år	150 000	480 000
	2-3 år	140 000	150 000
	3-4 år	120 000	140 000
	4-5 år	0	120 000
	5-6 år	130 000	0
	6-7 år	350 000	130 000
	7-8 år	200 000	100 000
	8-9 år	0	200 000
	9-10 år	0	0
	Summa	1 744 612	1 737 268
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	876 572	798 443
	SEB	620 540	530 540
	Swedbank	237 500	185 500
	Nordea	10 000	222 785
	Summa	1 744 612	1 737 268

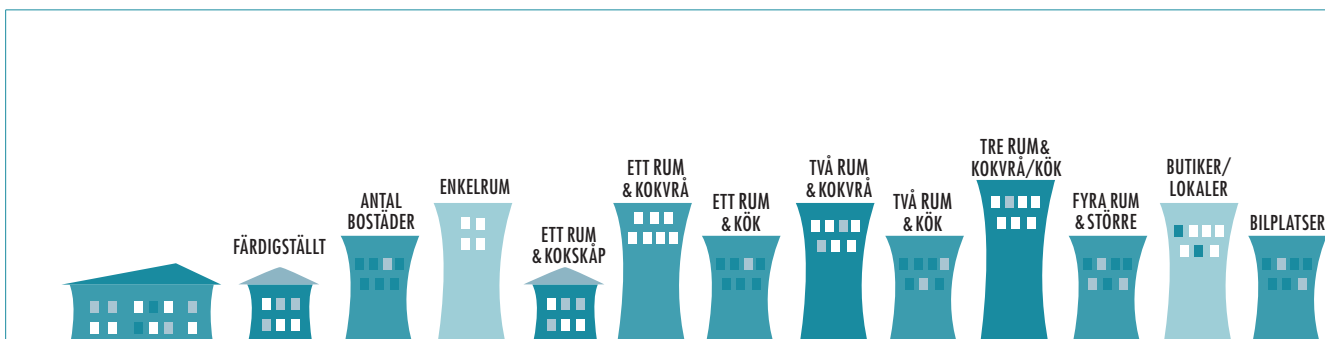
Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindingens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 570 Mkr (1 570). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 3,20% (3,13) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,37 år (3,31). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swap-portföljen om 103,6 mkr(132,6).

NOT 15	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2015	2014
	Personalens källskatt	766	707
	Avräkning Dan Broströmhemmet	766	1 530
	Övrigt	236	142
	Summa övriga kortfristiga skulder	1 768	2 379

NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015	2014
	Upplupna kostnader	10 604	12 156
	Upplupna komp.- och semesterlöner	2 485	2 263
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 597	1 462
	Upplupna räntor	5 945	5 352
	Summa upplupet och förutbetalt	20 631	21 233

NOT 17	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUND- FOND	KONSOLIDERINGS- FOND	RESERV- FOND	ÅRETS RESULTAT	
	610	6 000	148 845	15 532	170 987
	0	0	15 532	-15 532	0
	0	0	0	12 755	12 755
	610	6 000	164 377	12 755	183 742

Bostäder i förvaltning



Johannebergsgruppen

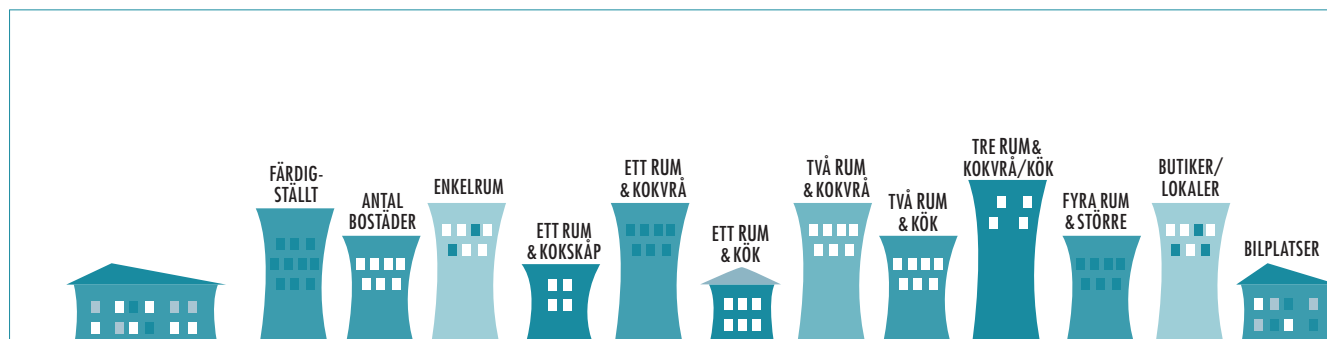
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Birger Jarl	2004	124			109	6		9				43
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Gibraltar	2013	108			85		7		16		1	14
Guldhedstornet	2008	74			70		4				1	7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					2	
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				8
Medicinaregatan 14 B	2013	38		38								
Oxhagsgatan	1942	25			2		23					5
Rotary	1968	265	251		1			13				32
Storgatan	2000	36				24		12			1	
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			3	
Vasagatan	1993	20				17		3				
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1		6
Volrat Tham	1960	144			42	13		38	43	8		8
Summa		1553	640	38	365	263	45	133	60	9	14	130

Olofshöjdsgruppen

Helmutsrogatan	2002	144			144							30
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3	15
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	17	306
Ostkupan	1966	361	332					28	1		3	51
Smörkärnegatan - inhyrd		32	1		31							
Summa		1997	1377		182	82		217	134	5	23	402

Rosendalsgruppen

Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Rosendal	1972	704		195	28	18	49	134	255	25	11	157
Kastanjebacken - inhyrd	2014	46	14	28		4						6
Summa		795	14	223	28	64	49	137	255	25	12	163


Utlandagruppen, egna fastigheter

Ceres	1998	70			56		12	2			50
Fridhemsgatan	2002	155			140		3	7	5		16
Högsbogatan	2002	56			56						
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		1
Kviberg	2006	513			421		6	54	32		2
Lindholmsallén	2008	387			210		77		100		4
Odin	2002	150			127	7		16			2
Postgatan	2001	73			73						2
Prickskyttstigen	2002	29			29						
Summa		1489			1097	63	97	89	143		11

Utlandagruppen, inhyrda fastigheter

Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		
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		82	82								
Grevegårdsvägen	1996	34			34						
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77		32	2		
Högsbohöjd	1961	100			3	97					
Kaverös	1965	157			156	1					
Kungsladugård		72				72					
Kustgatan		35	1		20	14					
Lundby		13						13			
Lunden	1964	38			38						
Mandolingatan		97			96			1			
Norra Ågatan	2004	78			70	8					
Pennygängen	1961	63			63						
Sandarna		10				7		3			
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6	
Smyckegatan	1993	1				1					
Sten Sturegatan		10	10								
Västra Frölunda		38				14	22	2			
Summa		1715	152	286	624	420	88	131	8	6	

Totalt		7549	2183	547	2296	892	279	707	600	45	60	907
---------------	--	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

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

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2015

(De ledamöter som ej varit invalda under hela 2015, anges nedan med angivande av datum för inval.)

STYRELSE

Anna Hedman, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun

Linus A.J Månsson, **ledamot** t o m 2015-12-31, **vice ordförande** fr o m 2016-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

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

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

Richard Bengtsson, **suppleant** t o m 2015-12-31, **ledamot** fr o m 2016-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Gusten Danielsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Marie Smedbro, **ledamot** fr o m 2015-07-01, utsedd av Göteborgs universitet

STYRELSESUPPLEANTER

Mats Berglund, utsedd av Göteborgs kommun

Rebecca Amiri, utsedd av Göteborgs kommun

Linus Olsson Collentine, fr o m 2016-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Anton Marmelid, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet

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

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

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

REVISORER

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

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

REVISORSSUPPLEANTER

Ulrika Berling, **revisorsuppleant**, utsedd av Göteborgs kommun

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, **verkställande direktör**

Magnus Bonander, **fastighetschef**

Göran Brihs, **ekonomichef**

Gunnar Wikehult, **uthyrningschef**

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

Karina Nilsson, **HR-chef**

Karin Dalåker, **marknad**

Catharina Lind, **information**

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

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2016



Anna Hedman
Ordförande



Linus A.J. Månsson
vice ordförande



Merete Kapstad



Carl Otto Lange

Richard Bengtsson




Gusten Danielsson



Marie Smedbro



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 april 2016



Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, sidorna 6-43, för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

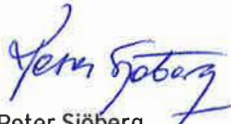
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

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

Göteborg den 28 april 2016


Hans Gavin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Antal årsarbetare	69	69	66	69	68	70	66	63
Antal lägenheter	7 549	7 422	7 252	7 108	7 068	7 190	7 224	7 215
Nettoomsättning, mkr	388,5	377,3	357,7	351,7	343,6	340,1	336,9	308,0
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	-	-	-	-	0,0	0,0	0,2
Balansomslutning, mkr	2 038,0	2 005,7	1 985,6	1 957,2	1 784,1	1 752,9	1 751,3	1 749,6
Investeringar, mkr	113,3	101,0	90,2	166,3	75,1	59,7	41,3	171,3
Planenliga avskrivningar, mkr	70,9	71,0	60,2	35,2	34,2	33,9	31,1	27,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	15,1	19,8	14,9	6,3	11,0	5,3	14,5	7,6
Årets resultat, mkr	12,8	15,5	12,1	7,8	7,7	5,9	12,0	5,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	95,0	98,0	78,4	41,5	45,2	39,2	44,7	34,7
Direktavkastning, % ²⁾	7,6	8,0	6,9	5,2	5,7	5,6	5,3	6,2
Skuld täckningsgrad ³⁾	2,8	2,8	2,5	1,9	1,8	1,8	1,72	1,44
Eget kapital, mkr ⁴⁾	183,7	171,9	156,3	144,7	136,7	129,0	125,8	114,8
Soliditet, % ⁵⁾	9,0	8,6	7,9	7,4	7,7	7,4	7,2	6,6
Underhållsgrad, % ⁶⁾	6,9	6,5	6,8	15,0	14,2	13,7	16,4	14,3
Räntebidragsberoende, % ⁷⁾	n.a	n.a	n.a	n.a	0,4	1,0	1,3	1,7

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden

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

⁴⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver

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

⁶⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

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

⁷⁾ Räntebidrag / bostadshyror i eget bestånd i %



TRIVSEL - TRYGGHET - OMTANKE



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

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