

STIFTELSEN GÖTEBORGS STUDENTBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLLER SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

2023

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Student på SGS Kundservice, Kaserntorget
FOTO Lisa Forsell
LAYOUT Karin Dalåker, Jenny Berntsson

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

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



*"Stort kliv att flytta till sin kanske första lägenhet. Jag vill att studenterna ska få se konst med kärlek dagligen, när dom går tidigt på morgonen till skolan för en tenta, eller kommer hem sent på natten från en fest. Stor ära för mig att vara en del av det."
#bellstromstreetart*

INNEHÅLL

VD	4–7
Siffror under året	8–9
Bostäder i förvaltning	10–11
Hållbarhetsredovisning	13–22
Förvaltningsberättelse	23–25
Flerårsöversikt	26
Resultaträkning	27
Balansräkning	28–29
Kassaflödesanalys	30
Noter till resultat- och balansräkning	31–44
Påskrifter	45
Revisionsberättelse	46–48
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2023	49–50



TUFFA UTMANINGAR MEN OCKSÅ FLERA HÖJDPUNKTER

Det var ingen brist på utmaningar under 2023. Året kom till stor del att präglas av en orolig omvärld, höjda räntor, rekordhög inflation och kraftigt ökade förbrukningskostnader. Det är då extra glädjande att SGS hade kraft att utöka antalet lägenheter, utföra större renoveringsarbeten och genomföra en intern omorganisation. Allt för att på bästa sätt möta en tuffare ekonomisk verklighet men samtidigt höja och samordna servicen till våra kunder.

UTMANINGAR

Snabba förändringar i vår omvärld ställer stora krav på oss aktörer som arbetar med fastigheter och studentbostäder. Efter att i många år verkat i en miljö som präglats av låga räntor och låg inflation, så ändrades förutsättningarna radikalt inom just dessa två områden. Stiborräntan, den låneränta som påverkar SGS mest, var i början av 2022 närmast på en nollnivå. Vid ingången av 2023 hade den ökat till 2,75 % och ytterligare ett år senare toppar den på ca 4 %, detta kombinerat med en rekordhög inflation under hela fjolåret.

Ökade kostnader i alla led dominerade fjolåret, vilket inte minst påverkade utvecklingen av olika taxor såsom värme och vatten. Mot den bakgrunden är jag stolt över att bokslutet för 2023 ändå visade svarta siffror på sista raden. Det skapar bra möjligheter för offensiva initiativ när de ekonomiska förutsättningarna hittar tillbaka till något som mer liknar ett normaltillstånd.

Resultatet efter finansiella poster blev 20,4 Mkr vilket är något högre än föregående år. Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde på 120,3 Mkr.

STUDENTBOSTÄDER ETT PRIORITERAT OMRÅDE

Bostadsbristen är påtaglig runt om i landet och det gäller inte minst behovet av studentbostäder. Från SGS noterar vi att flera politiska partier i Göteborgs kommunfullmäktige alltmer prioriterar tillkomsten av fler studentbostäder och det är naturligtvis mycket positivt. Det finns en motion om att Göteborg ska ha som mål att utses till landets studentstad 2026.

Med nya förenklade byggregler enligt kommande förslag från Boverket och ett större politiskt engagemang känns det som att vi kan vara på väg mot att minska de långa köerna till att få en studentbostad. Det är viktigt att man vid planering av

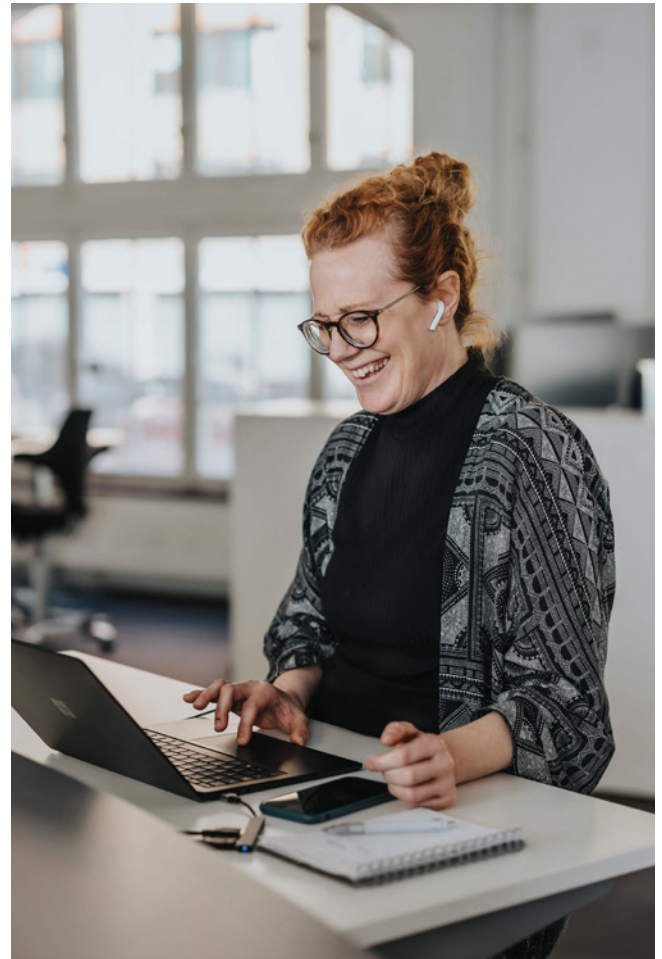
nya studentbostäder tar höjd för en tillräcklig volym så att förvaltningen blir effektiv. Ett av våra senaste byggprojekt Sven Brolids väg i Sandarna med över 300 lägenheter är ett utmärkt exempel på detta.

På lokal nivå har vi också det gemensamma initiativet Göteborg 7000+ med uppgift att öka antalet studentlägenheter från 2016 fram till 2026. Det finns ett stort engagemang från alla involverade aktörer även om målet med 7000 studentlägenheter inte kommer att uppnås under angiven tidsperiod. Jag ser Göteborg 7000+ som ett viktigt forum att samlas i för att med gemensamma krafter tillskapa fler studentbostäder i Göteborg.

INFLYTTNING PÅ OPALTORGET, EN AV ÅRETS HÖJDPUNKTER

SGS har i egenskap av stiftelse och allmännyttigt bostadsföretag som ändamål att utöka sitt bestånd av studentbostäder när det finns ekonomiska förutsättningar och efterfrågan. 2023 kunde vi tillföra ytterligare 214 nya lägenheter genom en blockförhyring på Opaltorget. Det är Opalparken Bostads AB som äger fastigheten och SGS har tecknat ett 25-årigt blockhyresavtal. Bostäderna har ett bekvämt och nära avstånd till kollektivtrafik med goda förbindelser till Göteborgs universitet och Chalmers, en ny stor livsmedelsbutik och social service.

Själva huset med nio våningar har en variation av olika lägenhetsstorlekar. Drygt hälften är ettor med kokvrå på 27 kvm men det finns också både två- och trerummare samt fyrummare som lämpar sig att dela med studiekomrater som kompislägenhet, eller om man som studerande redan har bildat familj. Kort sagt så är Opaltorget ett bra exempel på hur SGS kan skapa mervärde för våra studenter.



ÖKAD SERVICE TILL VÅRA KUNDER

För att möta de ökande kraven på kundnöjdhet, beslutade vi under våren 2023 att genomföra en omorganisation. En central förändring var att samla de fem kundcentren till ett Kundenservice, för att säkerställa en enhetlig och effektiv support för alla våra kunder, oavsett deras behov och frågor. Vi fortsätter med finslipning av den nya organisationen under början av 2024. Detta är ett arbete och förhållningssätt som ständigt är under utveckling för att höja servicegraden och anpassa vår verksamhet till den snabba tekniska utvecklingen.

Generellt för SGS är digitaliseringen ständigt pågående på alla plan. Vi har bytt och uppgraderat både vårt ekonomisystem och fastighetssystem för att hålla oss aktuella.

« Opaltorget – 214 nya studentlägenheter.

HUNDRATALS LÄGENHETER RENOVERADE

En viktig del av SGS verksamhet är att underhålla och renovera vårt bestånd. En av de större renoveringarna som pågick under 2023 är bostadsområdet Rosendal i Björkekärr där vi renoverat flera hundra lägenheter och förhoppningsvis blir helt klara någon gång under 2026.

400 NYA LÄGENHETER MÖJLIGA

I vår projektportfölj har vi tre aktuella uppdrag varav det största utgörs av en ny fastighet vid Ernst Fontells plats, granne med polishuset vid Nya Ullevi. Tillsammans med ytterligare två projekt, ett vid Viktor Rydbergsgatan i Johanneberg och ett i Kungsladugård, skulle vi kunna bidra med ytterligare 400 nya lägenheter inom de närmaste fem till åtta åren. Dessa projekt kommer att genomföras när finansiering och produktionskostnader är mer gynnsamma.

DIGITALISERING OCH IT-SÄKERHET

Inom SGS har vi ett stort fokus på digitalisering för att möta studenternas och verksamhetens behov. Med ökad digitalisering följer också en större utsatthet när det kommer till IT-säkerhet. Vi arbetar aktivt med frågan gällande såväl hårdvara som mjukvara och genom kontinuerlig IT-utbildning för våra medarbetare.

HÅLLBARHET I FLERA DIMENSIONER

Vår styrelse har beslutat om strategiska mål utifrån fyra områden; Våra studenter, Våra medarbetare, Våra fastigheter och Våra pengar. Dessa fyra områden ska beaktas utifrån innovation, digitalisering och hållbarhet. Hållbarhet ska i sin tur beaktas utifrån de tre perspektiven ekonomiskt, socialt och ekologiskt.

Ett konkret och vardagsnära exempel är att vi skänker IT-utrustning till projektet Vägen ut! som drivs av Aspektra. Uppdraget för Aspektra är att skapa arbete för personer som står långt från arbetsmarknaden. De erbjuder bland annat arbetsträning och anställning för unga vuxna med diagnoser inom autismspektrat.

NY FÖRHANDLINGSMODELL FÖR ÅRLIG HYRESJUSTERING

Den nya förhandlingsmodellen med tre parter har nu använts för andra året men fick tyvärr avgöras av oberoende ordförande som är det sista steget i förhandlingsmodellen. Modellen är som sagt ny och den utvecklas tillsammans med berörda parter.

Vår utgångspunkt är att studenterna ska ha en hyresnivå som är rättvis. Det vill säga att varje hyresgäst bär sina egna kostnader under tiden de bor hos SGS.

Jag vill rikta ett stort tack till alla våra studenter, samarbetspartners, medarbetare och styrelse för fina insatser under 2023.



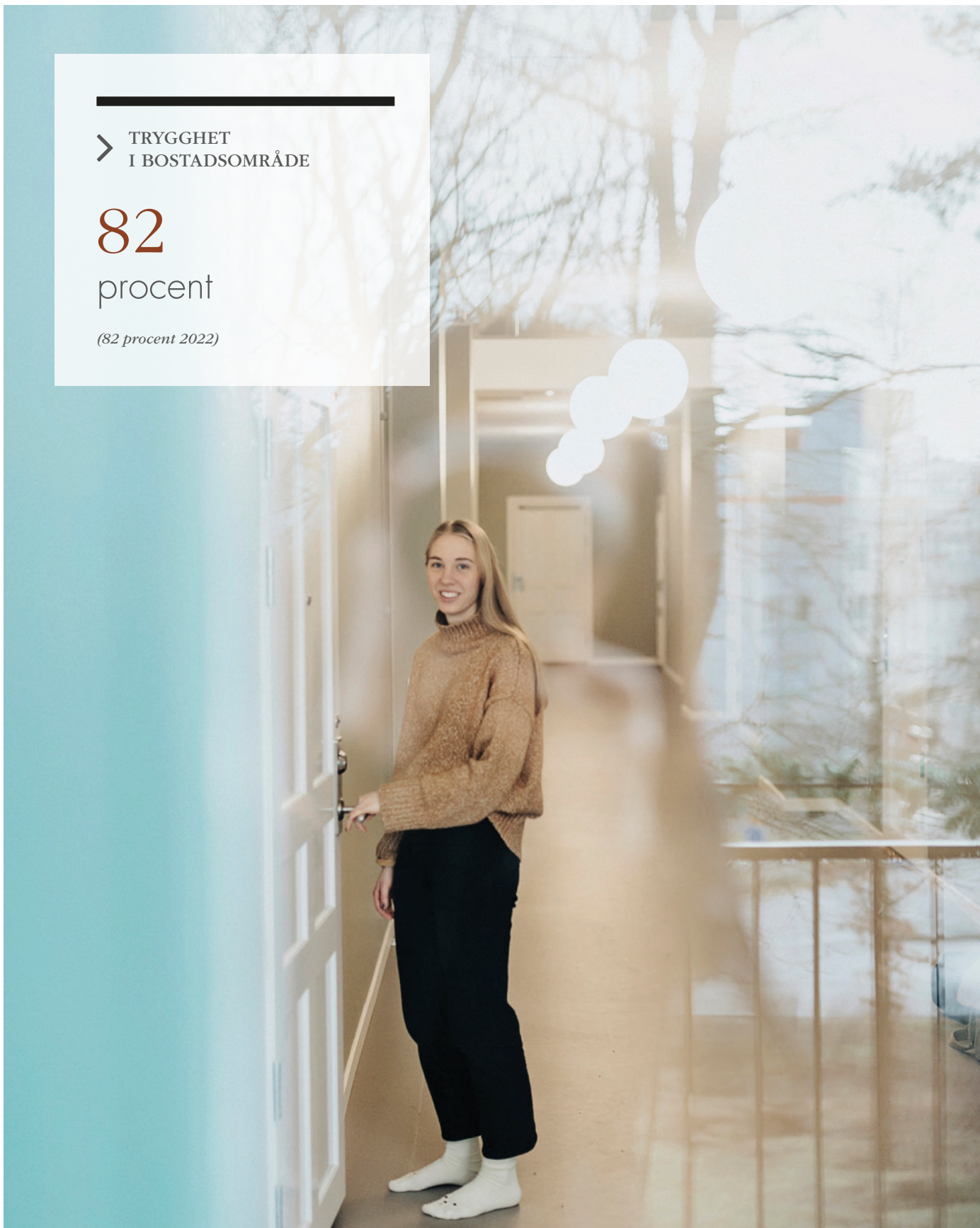
Göteborg i mars 2024

Magnus Paulsson, VD

> TRYGGHET
I BOSTADSOMRÅDE

82
procent

(82 procent 2022)



SIFFROR UNDER ÅRET

SGS är Göteborgs största studentbostadsföretag med 8 550 studentlägenheter. Nedan lyfter vi fram några samlade siffror från 2023.



> TECKNADE AVTAL

5 340
avtal

(5 547 avtal 2022)

> BOSTADSYTA

267 425
kvm

(261 357 kvm bostadsyta 2022)

> FASTIGHETSVÄRDE

6 656 300
tkr

(7 113 000 tkr 2022)

> ANTAL STUDENT- LÄGENHETER

8 550
lägenheter

(8 419 lägenheter 2022)

> ENERGIPRESTANDA

109
kWh/kvm

(110 kWh/kvm 2022)

> ANTAL NYPRODUCERADE STUDENTLÄGENHETER

214
lägenheter

(381 lägenheter 2022)

> NÖJD KUND INDEX

76
procent

(78 procent 2022)



BOSTÄDER I FÖRVALTNING



Förvaltningsområde JOHANNEBERG

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG- STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					1 266	221
Första Långgatan	2004	42			22		10	9	1		1 794	191
Guldhedstornet	2008	74			70		4				2 219	
Husaren	1997	147			20	107		20			4 695	284
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					882	25
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1			4 121	
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		2 106	146
Medicinareberget	1993	82	55			12		15			2 253	
Odin	2002	150			127	7		16			4 291	413
Olssons Park	2018	40			40						1 000	
Postgatan	2001	73			73						1 758	132
Rotary	1968	265	251		1			13			5 499	8
Storgatan	2000	36				24		12			1 283	175
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			848	263
Vasagatan	1993	20				17		3			830	
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1	3 567	
Volrat Tham	1960	167			65	13		38	43	8	6 837	
Summa		1 600	640		473	264	26	140	48	9	45 249	1 858
INHYRDA FASTIGHETER												
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77	32		2		6 829	
Summa		185	40	28	6	77	32		2		6 829	

Antal bilplatser i området, totalt: 100

Förvaltningsområde OLOFSHÖJD

EGNA FASTIGHETER												
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		3 765	679
Helmutsrogatan	2002	150			150						3 756	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3 491	185
Olofshöjd	1971/ 2022	1511	1 044		7	136		162	153	9	39 047	1 957
Ostkupan	1966	361	332					28	1		6 226	244
Summa		2 181	1 376		242	145	7	226	175	10	56 294	3 065
INHYRDA FASTIGHETER												
Smörkärnegatan		32	1		31						1 248	
Summa		32	1		31						1 248	

Antal bilplatser i området, totalt: 303

Förvaltningsområde ROSENDAL

EGNA FASTIGHETER	FÄRDIG-STÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & STÖRRE	BOA	LOA
CO2mpishuset	2016	1			1						18	
Kviberg	2006	514			422		6	54	32		16 600	306
Lillatorp	1952	45				42		3			1 605	20
Rosendal	1972	711		194	27	11	44	103	308	24	32 192	6 373
Sjukan	2019	12			3			1	2	6	883	
Östra Kålltorp	2020	123			100		2	11	10		3 865	
Summa		1 406		194	553	53	52	172	352	30	55 163	6 699
INHYRDA FASTIGHETER												
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		6 047	
Kastanjebacken	2014	46	14	28		4					1 324	
Summa		221	14	80	32	19	50	24	2		7 371	

Antal bilplatser i området, totalt: 188

Förvaltningsområde UTLANDA

EGNA FASTIGHETER												
Birger Jarl	2004	125			110	6		9			4 191	
Ceres	1998	70				56		12	2		2 670	
Fridhemsgatan	2002 + 2015	155			140		3	7	5		4 226	275
Högsbogatan	2002	56			56						1 400	
Lindholmsallén	2008	380			205		75		100		15 093	438
Oxhagsgatan	1942	39			24	3		6	6		1 217	
Plejaden	2018	150			116		9	3	5	17	4 416	65
Prickskyttstigen	2002	29			29						494	
Smedjan	2018	86			71		7		8		3 128	
Sven Brolid	2021–2022	327			191		22	40	74		11 802	
Summa		1 417			942	65	116	77	200	17	48 637	778
INHYRDA FASTIGHETER												
Centrala Hisingen		7				2		5			537	
Centrum Syd	1965	39			1	2		33	3		2 059	
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12				5 083	
Dr Lindhs Gata		26	19			7					523	
Ekbacka	2002	124				103		21			4 311	
Grevegårdsvägen	1996	34			34						1 015	
Högsbohöjd	1961	100			3	97					3 485	
Kaverös	1965	156			156						5 086	
Kungsladugård		71				71					2 745	
Lundby		13						13			587	
Lunden		38			38						1 319	
Mandolingatan		97			96			1			2 855	
Norra Ågatan	2004	78			70	8					2 166	
Nya Varvet		53	32	21							544	
Opaltorget	2023	214			124		36		45	9	8 165	
Pennygången	1961	63			63						1 345	
Sandarna		11				8		3			443	
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6	3 482	
Västra Frölunda		46			8	14	22	2			893	
Summa		1 508	51	227	698	314	74	80	49	15	46 643	

Antal bilplatser i området, totalt: 241

Totalt	8 550	2 122	529	2 977	937	357	719	828	81	267 425	12 400
---------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------	----------------	---------------

Antal bilplatser, totalt: 832

Dessutom förvaltar Johannebergsggruppen

DAN BROSTRÖMHEMMET	38	31		4		3					859
---------------------------	-----------	-----------	--	----------	--	----------	--	--	--	--	------------

Antal bilplatser i området, totalt: 6

”Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.”

Stiftelsens ändamålsparagraf





HÅLLBARHETS- REDOVISNING

*Integrerad del i SGS Studentbostäders
årsredovisning för 2023*

SGS
student
bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	14
Våra medarbetare	15
Hållbarhetsarbete	17
Avfall och källsortering	19
Miljömål	20
Affärsetik	21

Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2023 i enlighet med årsredovisningslagen.

INLEDNING

SGS Studentbostäder, som ett av Sveriges ledande studentbostadsföretag, har ett stort ansvar för hållbarhet; såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt. SGS Studentbostäder tillhandahåller hem till studenter i Göteborg och bidrar starkt till utvecklingen av Kunskapsstaden Göteborg. Vi vill vara med att skapa en levande och hållbar studentstad. I vårt arbete utgår vi från våra strategiska mål där hållbarhet ingår som en viktig komponent inom våra fyra områden:

► VÅRA STUDENTER

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

► VÅRA MEDARBETARE

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

► VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter ska möta det studenterna efterfrågar och utvecklas ur ett livscykelperspektiv.

► VÅRA PENGAR

Att vi skapar trygga ekonomiska förutsättningar för SGS över tid där tillväxtmål sätts i relation till ekonomisk och ekologisk hållbarhet.



VÅRA MEDARBETARE

SGS Studentbostäder strävar ständigt efter att förbättra arbetsmiljön, medarbetarnöjdheten och främja kompetensutvecklingen inom organisationen. Att våra medarbetare trivs är avgörande för att skapa en effektiv och välfungerande organisation. Kompetensutveckling är en central del av detta arbete och en viktig insats för att vårda och utveckla vår personal. Vi lägger särskild vikt vid att erbjuda en arbetsmiljö som präglas av jämställdhet, inkludering och aktivt motstånd mot all form av diskriminering.

Inom SGS Studentbostäder betraktar vi "utveckling i jobbet" som en självklarhet, vilket innebär möjligheter för både individen och organisationen. Vårt arbete är tydligt strukturerat och styrs huvudsakligen av vår kompetensutvecklingsplan med tillhörande policys och processbeskrivningar. Våra kärnvärden, Trygghet, Engagemang och Nyttänkande, genomsyrar all vår verksamhet.

Årliga individuella samtal genomförs med samtliga medarbetare och resulterar i individuella utvecklings- och handlingsplaner. Inom ramen för dessa planer fastställs tydliga och konkreta mål, och det görs en planering för kompetenshöjande aktiviteter under året. Vårt övergripande mål är att utveckla organisationen genom att främja våra medarbetares personliga utveckling.

Under våren samlades våra fem Kundcenter i ett gemensamt SGS Kundservice. Här har vi en samlad kompetens där våra kundansvariga möter våra framtida hyresgäster, hjälper till med alla ärenden och tar hand om våra lokaler och parkeringsplatser. Vi hanterar även hyres- och betalningsärenden samt uthyrning av våra studentbostäder. Det är en del av vårt engagemang för en arbetsplats där varje individ spelar en viktig roll och bidrar till vår gemensamma framgång.

På SGS har vi ett etablerat ledarforum där alla ledare träffas en gång i månaden och diskuterar aktuella ledarskapsfrågor. Även frågor som rör våra utvalda av FN:s 17 globala mål diskuteras och aktiviteter genomförs i organisationen.

ÅTERVINNING AV IT-UTRUSTNING FÖR EN GRÖNARE OCH MER INKLUDERANDE FRAMTID

På SGS Studentbostäder är vi fast beslutna att minska miljöpåverkan från vår IT-verksamhet och stödja sociala ändamål som överensstämmer med våra värderingar. Det är därför vi har antagit en policy att donera teknisk utrustning som inte längre används i verksamheten, till exempel nätverksutrustning, bärbara datorer, mobiltelefoner och andra datortillbehör. Vi slänger dem inte på deponier eller i förbränningsugnar, där de skulle bidra till föroreningar och utsläpp av växthusgaser. Istället hittar vi sätt att återvinna, återanvända eller renovera dem, beroende på deras skick och funktionalitet.

En av de kanaler vi använder för detta ändamål är återvinning av e-skrot, där enheterna bryts ner i sina komponenter och material, som sedan kan användas för att tillverka nya produkter. Ett annat alternativ är där enheterna rengörs, repareras och uppgraderas vid behov och sedan säljs vidare på öppna marknaden. Båda dessa metoder bidrar till att förlänga enheternas livscykel, bevara naturresurser och skapa ekonomiska möjligheter för återvinningsindustrin.

Vårt föredragna sätt att hantera de enheter som inte längre används är dock att donera dem till Kooperativet Vägen ut -Aspektra. Detta är ett socialt företag som anställer personer som annars skulle ha svårt att hitta arbete, särskilt personer med NPF-variationer. Aspektra bygger om, återanvänder eller renoverar den utrustning som de får, beroende på dess skick och potential. De tillhandahåller också utbildning för sina anställda, vilket hjälper dem att utveckla sina färdigheter och sitt självförtroende. Utrustningen kan sedan säljas igen till nya kunder till överkomliga priser, eller doneras till skolor, välgörenhetsorganisationer eller andra grupper som behöver den. På så sätt har enheterna inte bara en positiv miljöpåverkan, utan också en social sådan.

Genom att donera vår IT-utrustning bidrar vi till en mer hållbar och inkluderande framtid för alla. Vi är stolta över detta initiativ och vi hoppas kunna inspirera andra företag att följa vårt exempel.

MEDARBETARNÖJDHET

Från och med hösten 2023 har vi implementerat ett innovativt verktyg för att kontinuerligt mäta engagemang, välmående och utveckling både på team- och organisationsnivå samt för varje individ. Detta initiativ innebär en övergång från den traditionella medarbetarenkäten som tidigare genomfördes vartannat år.

Målet med detta nya mätsystem är att erbjuda varje medarbetare en plattform där deras röst kan höras, vilket främjar ökad delaktighet och engagemang. Varannan vecka skickas frågor ut, grundade på forskning i samarbete med Göteborgs universitet. Svaren sammanställs och presenteras som en temperatur, vilken kan följas i realtid och är uppdelad på nio olika kategorier: Ledarskap, Arbetsglädje, Meningsfullhet, Autonomi, Arbetsituation, Delaktighet, Personlig Utveckling, Teamkänsla och Engagemang.

Denna strategi för medarbetarnöjdhet är inte bara effektiv och evidensbaserad utan stödjer också vår strävan efter en arbetsplats där varje individ känner sig hörd och värderad, vilket i sin tur bidrar till en positiv och framgångsrik arbetskultur.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vår verksamhet bedrivs i Sverige, och vi följer de gällande regelverken för exempelvis arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. SGS Studentbostäder stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, och vi ser möjligheten att positivt bidra inom många områden. Det inkluderar att motverka diskriminering, behandla alla med respekt – oavsett om det är medarbetare, kunder eller andra vi möter – samt att erbjuda lika möjligheter för alla anställda. Vi är fast beslutna att skapa en arbetsmiljö som främjar värdighet, jämlikhet och rättvisa, där varje individ kan trivas och utvecklas.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Vårt engagemang för jämställdhet och mångfald styrs av riktlinjer som framgår av vår likabehandlingsplan och rekryteringsrutin. Dessa dokument fastslår att ingen form av diskriminering tolereras och att endast individens kompetens och prestationer är avgörande.

Likabehandlingsplanen fungerar som vår strategiska vägledning för att uppnå specifika mål inom området. Den omfattar initiativ för att skapa en mer jämställd arbetsstyrka och för att locka kvinnor till våra mer operativa tjänster.

Vi har även implementerat en noggrant utarbetad rutin, tillgänglig för all personal, som klargör tillvägagångssätt, processbeskrivning och ansvarsfördelning vid eventuell diskriminering. Detta arbete övervakas regelbundet genom informella dialoger inom olika arbetsgrupper och genom medarbetarundersökningar. Vårt mål är att säkerställa en arbetsmiljö där mångfald och jämställdhet är självklara och där varje individ känner sig respekterad och inkluderad.

HUSKURAGE

Boendemiljön spelar en avgörande roll för människors möjlighet att leva ett tryggt och trivsamt liv. I samarbete med organisationen Huskurage strävar SGS Studentbostäder efter att öka tryggheten i hemmet. Vårt mål är att genom aktiv grannsamverkan upptäcka och förebygga våld i hemmet redan i ett tidigt skede. Vi värnar om en boendemiljö där varje individ känner sig trygg, säker och där gemenskapen främjas genom ömsesidigt engagemang och stöd.



Jönköpingens vattentorn, ett av våra två ombyggda vattentorn som nu är studentbostäder. »

SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSARBETE

SGS Studentbostäder påverkar miljön och klimatet som ett av Sveriges större studentbostadsföretag. Stiftelsen förvaltar och ansvarar för byggverksamhet, inklusive nyproduktion, renovering och ombyggnad av studentbostäder. Vår hållbarhetspolicy fastslår att byggande och förvaltning av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt.

I våra styrdokument konkretiserar vi vårt hållbarhetsarbete genom mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt. Vi driver aktivt hållbarhetsarbete inom alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som sträcker sig bortom gällande lagstiftning.

Under 2022 fattade vi beslut om vilka av FN:s Globala Hållbarhetsmål vi skulle arbeta med, och detta arbete har vi fortsatt att utveckla och förvalta under 2023.

FN:S 17 GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

SGS Studentbostäder arbetar med sex av FN:s Globala Hållbarhetsmål, med fokus på totalt sju delmål. Dessa är integrerade med stiftelsens sedan tidigare befintliga strategiska miljömål för att maximera den positiva påverkan.

Som en del av vårt arbete med Globala målen har SGS initierat och utvecklat flera projekt och aktiviteter. Exempelvis har vi ökat representationen av kvinnor i vår ledningsgrupp från 62,5 % till 75 %, och deltagit i forskningsprojekt vid Chalmers för att minska avfallsmängderna och främja hållbara metoder.

ENERGIANVÄNDNING








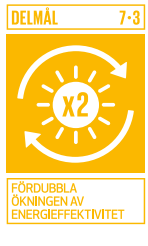





Den pågående klimatomställningen kräver en kraftig reduktion av energianvändningen inom samtliga av våra fastigheter. SGS följer utvecklingen med energiprestandadirektivet (EPBD), som reviderades på EU-nivå i slutet av 2023.

Under flera år har SGS identifierat energianvändningen för fastighetsdrift som en av verksamhetens mest betydande hållbarhetsaspekter, och mätningar görs kontinuerligt. Med utgångspunkt från mätresultat, aktuella byggnadsytor och klimatdata beräknas energiprestandan för fastighetsbeståndet årligen. Detta prestandamått dokumenteras och jämförs med aktuella mål och tidigare resultat. Konkreta aktiviteter och åtgärder för att nå målen dokumenteras i handlingsplaner.

Vår strävan efter hållbarhet harmonierar med vår investering i förnybar energi. Hela vår elförsörjning härrör från fossilfri vindkraft. Vår satsning på förnybar energi inkluderar ägande av ett vindkraftverk som täcker hälften av vårt elbehov. Resterande el köps in från andra vindkraftverk. Dessutom är våra fastigheter i Kålltorp och Sandarna utrustade med solceller för att ytterligare minska vår beroende till externt energitillskott.

Den genomsnittliga energianvändningen för hela fastighetsbeståndet uppgick 2023 till 109 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Resultatet innebär att byggnadernas energiprestanda förbättrats jämfört med 2022 och att vi redan uppnått vårt energimål för både år 2025 (114 kWh/m²) och 2030 (110 kWh/m²). Av de 13,8 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2023, levererades 6,0 GWh el av SGS eget vindkraftverk och 7,8 GWh el av andra verk. All el som används på SGS fastigheter kommer således från vindkraft!

SEX AV FN:S HÅLLBARHETSMÅL DÄR FOKUS LIGGER PÅ SJU AV DELMÅLEN

 <p>5 JÄMSTÄLLDHET</p>	 <p>7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA</p>	 <p>8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT</p>	 <p>11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN</p>	 <p>12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION</p>	 <p>16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN</p>	
 <p>DELMÅL 5-5</p> <p>SÄKERSTÄLL FULLT DELTAGANDE FÖR KVINNOR I LEDARSKAP OCH BESLUTSFATTANDE</p>	 <p>DELMÅL 7-3</p> <p>FÖRDUBBLA ÖKNINGEN AV ENERGIEFFEKTIVITET</p>	 <p>DELMÅL 8-5</p> <p>FULL SYSSELSÄTTNING OCH ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR MED LIKA LÖN FÖR ALLA</p>	 <p>DELMÅL 8-6</p> <p>FRÄMJA UNGAS ANSTÄLLNING, UTBILDNING OCH PRAKTIK</p>	 <p>DELMÅL 11-1</p> <p>SÄKRA BOSTÄDER TILL ÖVERKOMLIG KOSTNAD</p>	 <p>DELMÅL 12-5</p> <p>MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT</p>	 <p>DELMÅL 16-7</p> <p>SÄKERSTÄLL ETT LYHÖRT, INKLUDERANDE OCH REPRESENTATIVT BESLUTSFATTANDE</p>



Förväntansfulla studenter sitter på trappan till SGS Kundservice, Kaserntorget, för att hämta nycklar till sin nya lägenhet.

HÅLLBAR BYGGVERKSAMHET, MATERIAL-ANVÄNDNING OCH BYGGAVFALL

Inom ramen för vår byggverksamhet strävar SGS efter att integrera hållbarhetsprinciper i alla skeden, från planering till färdigställande. Vid upphandling av byggtreprenörer kräver SGS höga standarder för att säkerställa att hållbarhetsaspekter integreras i varje byggprojekt. Våra krav inkluderar att entreprenören ska ha ett etablerat miljöledningssystem för sin verksamhet och utarbeta en specifik miljöplan för det aktuella projektet. Dessa krav är grundläggande för att säkerställa att våra byggprojekt genomförs med en stark miljöhänsyn.

Vid direkta inköp av varor och tjänster, som inte genomförs genom anbudsfordfarande, regleras dessa genom vår inköpsrutin, våra ramavtal och instruktioner för hantering av kemikalier. Genom att använda etablerade inköpsprocesser och bindande avtal strävar vi efter att säkerställa att våra inköp följer hållbarhetskriterier och att våra leverantörer delar vårt engagemang för miljöhänsyn. Genom ständig utvärdering och anpassning av våra metoder, materialval och avfallshantering siktar vi mot en ännu mer ansvarsfull och hållbar byggverksamhet.

ÅTERBRUK OCH CIRKULÄRT BYGGANDE: HANDSLAGET OCH SGS ÅTAGANDEN

Under 2022 formaliserade SGS sitt engagemang för cirkulärt byggande genom att underteckna en avsiktsförklaring inom ramen för "Handslaget", vilket inkluderar åtaganden som att utveckla kompetens, ställa krav på återbruk i upphandlingar och öka utbudet av återbrukade produkter. Genom att aktivt delta i "Handslaget" och arbeta mot specifika mål, såsom återbruksinventeringar och utbildning inom cirkulärt byggande, strävar vi efter att vara föregångare inom området.

För att aktivt främja återbruk har SGS valt att inreda SGS huvudkontor med så mycket återbrukad inredning som möjligt under en ombyggnation som gjordes 2023. Här har befintliga kontorsmöbler i första hand använts, och där det varit nödvändigt har kompletterande skrivbord och skrivbordspaneler köpts in i andra hand.

Som ytterligare insats har SGS även genomfört återbruksinventeringar för två pågående byggprojekt.

HUSHÅLLSAVFALL OCH KÄLLSORTERING – EN DEL AV VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Stora mängder hushållsavfall genereras på SGS fastigheter, främst som ett resultat av att tusentals studenter bor där. För att möjliggöra effektiv källsortering erbjuder vi de flesta av våra boende goda möjligheter att sortera sitt avfall i flera fraktioner. Kopplat till vårt övergripande hållbarhetsarbete med FN:s globala hållbarhetsmål har vi under året intensifierat vårt samarbete med Chalmers Tekniska Högskola. Under 2023 genomfördes en del av ett forskningsprojekt i samarbete med Chalmers, vilket syftar till att öka förståelsen för våra hyresgästers beteende kring avfallshantering. Trots att våra hyresgäster generellt sett har goda förutsättningar att källsortera sitt avfall

valde vi att delta i detta projekt för att ytterligare förbättra våra insatser. Forskningsprojektet pågår fortfarande, men preliminära resultat tyder på att möjligheten till avfallssortering hemma har visat sig vara en viktigare faktor än andra miljörelaterade aspekter kopplade till gemensamma miljörum.

Under 2023 har vi även aktivt arbetat med att implementera fastighetsnära avfallssamling med fokus på matavfall. De fastigheter som inte redan uppfyllde kraven för fastighetsnära matavfallssamling har vi aktivt arbetat med, och samtliga uppnådde de ställda kraven vid årets slut.

Vårt arbete med hushållsavfall och källsortering är en integrerad del av vårt åtagande för en mer hållbar och ansvarsfull boendemiljö.

UPPHANDLINGAR – FORTSATT FOKUS PÅ HÅLLBARHET UNDER 2023

Arbetet med att förstärka vårt helhetsgrepp kring upphandlingar har fortsatt under 2023, där bland annat upphandling av städtjänster genomförts för delar av vårt fastighetsbestånd.

SGS ställer höga krav på sina samarbetspartners, och under upphandlingsprocessen har vi infört skärpta krav på entreprenörens hållbarhetsarbete vilket inkluderar ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. Genom samarbete med Skatteverket och kreditupplysningsbolag har vi noggrant utvärderat bolag för att säkerställa en hållbar ekonomi och socialt ansvarstagande. Ett konkret exempel är kravet att alla våra entreprenörer, oavsett led, ska ha kollektivavtal eller hängavtal. Vi tillämpar dessa krav på samtliga entreprenörer i alla led för att säkerställa en rättvis och hållbar arbetsmiljö. Genom dessa åtgärder strävar vi efter att skapa en hållbar och etisk leverantörskedja, där våra krav på hållbarhet genomsyrar hela upphandlingsprocessen.

HÅLLBARHETSNETVERK

Under 2023 har SGS deltagit i två nätverksträffar arrangerade av Studentbostadsföretagen. Dessa träffar har fungerat som en plattform för att utbyta erfarenheter och kunskap inom ämnen relaterade till hållbarhet för studentbostadsföretag. Genom ett deltagargenererat innehåll har aktuella frågor för nätverkets medlemmar lyfts fram och diskuterats.

Nätverksträffarna har varit en betydelsefull mötesplats där medlemmar aktivt bidrar till innehållet, vilket skapar en dynamisk diskussionsmiljö. Genom att gemensamt adressera och diskutera aktuella utmaningar och framgångar inom hållbarhetsområdet har nätverket spelat en viktig roll i att stärka och utveckla SGS hållbarhetsarbete.

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Inom detta avsnitt ger vi en djupare insikt i SGS hållbarhetsarbete med fokus på mål och nyckeltal som vår styrelse har fastställt för perioden 2021–2025.

SGS STRATEGISKA MILJÖMÅL

SGS Styrelse har beslutat om vilka strategiska miljömål SGS ska uppnå under perioden 2021–2025. Dessa redovisas nedan.

Mål 3.2: SGS ska genom ett livscykelperspektiv utveckla miljö och hållbarhet.

Den genomsnittliga energianvändningen för hela fastighetsbeståndet ska vara 114 kWh/kvm till år 2025.

Åtgärder:

- Pågående energieffektiviseringsarbete genom olika projekt, inklusive digitalisering och automatisering av drift
- Arbetsgruppen "Energijägarna" har under flera år fokuserat på ständiga förbättringar för ökad energieffektivisering.

SGS ska bygga minst ett Svanen-märkt hus under perioden 2021–2025.

Åtgärder:

- Projektering för ett Svanen-märkt hus har genomförts.
- Byggnation planeras.

Andel av egna fordon och arbetsmaskiner som endast använder drivmedel el, vätgas, biogas, biodiesel eller etanol ska vara 100% till år 2025.

Åtgärder:

- Egna fordon använder sedan 2020 uteslutande el som drivmedel.
- Budget har tagits fram, och utbyte av arbetsmaskiner pågår successivt i takt med att befintliga maskiner föråldras och ersätts.

MILJÖMÅL FRÅN MILJÖLEDNINGSSYSTEMET

Miljömål – Avfall

Andelen utsorterat matavfall ska utgöra minst 25% av hushållsavfallet (mat- och restavfallet).

Åtgärder:

- Resultaten från forskningsprojektet med Chalmers analyseras, och projekt planeras.

Miljömål – Återbruk

Göteborgs stads avsiktsförklaring inom cirkulärt byggande skall implementeras och utvärderas.

Åtgärder:

- Återbruksinventering av alla våra fastighetsförråd ska genomföras under 2024, och en lista med varor och material tas fram.
- Vid utbyte av inventarier i gemensamma utrymmen prioriteras återbrukat material.
- Alla ombyggnads- och rivningsprojekt skall återbruksinventeras.
- All personal inom Fastighetsutvecklings- och Fastighetsförvaltningsavdelningarna ska genomgå utbildning inom cirkulärt byggande.

Dessa mål och åtgärder utgör grunden för vår strävan att integrera hållbarhet i alla våra verksamhetsområden och säkerställa en långsiktig positiv påverkan på miljön och samhället. Vi ser fram emot att aktivt fortsätta arbetet för att uppnå och överträffa dessa mål i vårt hållbarhetsengagemang.



AFFÄRSETIK

I SGS är god etik en grundläggande pelare för vår verksamhet. Vi strävar efter att bedriva affärer på ett sätt som präglas av ärlighet, ansvarstagande och respekt gentemot alla våra intressenter. För att säkerställa detta har vi utvecklat en tydlig policy för affärsetik som vägleder våra medarbetare, både centralt och på fältet, i deras dagliga arbete och i deras interaktioner med leverantörer, kunder och andra intressenter.

Denna policy, som ytterst ansvaras av VD:n och styrelsen, omfattar bestämmelser och riktlinjer för olika områden såsom hantering av gåvor, upprätthållandet av opartiskhet och hanteringen av eventuella intressekonflikter. Vi understryker tydligt att vi inte tolererar någon form av mutor eller bestickningar, och att överträdelser av vår affärsetiska policy kan resultera i disciplinära åtgärder, inklusive uppsägning.

Vid varje anställning genomgår våra medarbetare en utbildning där vi går igenom våra förväntningar och den affärsetiska policyn tillsammans med deras närmaste chef. Vi är övertygade om att genom att göra detta klart och tydligt från början, skapar vi en arbetsmiljö där våra värderingar genomsyrar allt vi gör.

Vårt ansvar sträcker sig också utanför vår egen organisation. I vår byggverksamhet ställer vi höga krav på våra externa partners och leverantörer när det gäller arbetsmiljö, skattefrågor, fungerande ledningssystem och annat. Dessa krav gäller även underentreprenörer och alla andra som arbetar på våra byggarbetsplatser.

För att uppmuntra en öppen kultur och möjliggöra för våra medarbetare att rapportera potentiella eller faktiska överträdelser av vår affärsetiska policy har vi infört en visselblåsarfunktion. Denna mekanism ger våra medarbetare möjlighet att anonymt påtala eventuella felaktigheter utan rädsla för repressalier.

Genom att hålla oss till dessa etiska standarder strävar vi efter att bygga och upprätthålla förtroendet hos våra kunder, leverantörer och samhället i stort.

OETISKT AFFÄRSAGERANDE

Inom SGS Studentbostäder är vi medvetna om att korruption, mutor eller jävsincidenter, vare sig de sker internt eller har kopplingar till vår verksamhet, kan ha allvarliga konsekvenser för företagets rykte och långsiktiga konkurrenskraft. Vi identifierar främst risken för oetiskt affärsbeteende i våra upphandlings- och inköpsprocesser. För att minimera denna risk genomför vi regelbundna informationsinsatser riktade till våra inköpsansvariga och upphandlare. Det är genom ett gemensamt engagemang för etik och integritet som vi säkerställer att varje affärsmöjlighet hanteras med högsta grad av professionalism och moraliskt ansvarstagande.

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 2023 på sidorna 13–22 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 22 mars 2024

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2023 års verksamhet. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

ÄNDAMÅLSPARAGRAF

Ändamålsparagrafen i SGS stadgar lyder:

”Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.”

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla drygt 8500 hem för aktivt högskolestuderande i Göteborg. SGS arbetar aktivt med att hitta fastigheter och mark för att uppföra nya studentbostäder samt att genom samarbete med andra fastighetsägare hitta lämpliga lägenheter för studentboende.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ingår i detta dokument på sidorna 13–22.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

SGS har under året färdigställt ombyggnation av etapp fyra och fem på Rosendal. Detta innebär att vi kan erbjuda våra studenter ytterligare 200 lägenheter till nybyggnadsstandard.

Under 2023 var det även inflyttning av 214 lägenheter på Opalorget. SGS blockförhyr fastigheten från Opalparken Bostads AB på ett 25-årigt blockhyresavtal.

Året har präglats av stigande marknadsräntor och en historisk hög inflation. Som ett resultat av detta har vi sett stigande direktavkastningskrav samt ett ökat kostnadstryck inom både nyproduktion och förvaltning.

Årets marknadsvärdering av vårt fastighetsbestånd visar på en nedgång av fastighetsvärdena på 8 %.

Med anledning av det osäkra markorekonomiska läget har SGS valt att avvakta start av ett antal nybyggnadsprojekt.

EKONOMISKT UTFALL

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2023 och 2022.

Hysesintäkterna har brutto ökat med 49,5 Mkr.

Av denna ökning bidrog den årliga hyresförhandlingen med 16,0 Mkr vilket motsvarar en hyreshöjning på 4,6 % från 1 mars. Av den resterande ökningen på 33,5 Mkr förklaras 25,8 Mkr från tillkommande bestånd och resterande del avser ökade avgifter för parkeringsplatser samt lokaler.

Hysesbortfallet har genom färre avställda hyror för ombyggnation minskat med ca 2,4 Mkr till 13,2 Mkr. Netto har hyresintäkterna ökat med 51,9 Mkr.

Övriga intäkter har ökat med 8,6 Mkr mot föregående år vilket till största del förklaras av att vi under 2023 erhållit elstöd om 7,0 Mkr.

Fastighetskostnaderna minskade med 10,2 Mkr till 326,1 Mkr. Detta förklaras framför allt av väsentligen lägre förbrukningskostnader för el samt minskade kostnader för underhåll, reparation samt administration.

Avskrivningar fastighetsförvaltning ökade med 26,5 Mkr till 115,5 Mkr. Av dessa 26,5 Mkr beror 10,1 på förändring nedskrivningar och resterande 16,4 Mkr på förändrat bestånd.

Rörelseresultatet för 2023 uppgick till 108 Mkr (62,3).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 88,7 Mkr (52,6). Låneportföljen var vid årsskiftet 3 148 Mkr (3 104). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,10 % (2,51) medräknat kostnaderna för derivatinstrument.

Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,78 år (4,48). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn, dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning.

Resultatet efter finansiella poster för 2023 uppgick till 20,4 Mkr (9,7). Efter skatt uppgick årets resultat till 1,2 Mkr (1,6).

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Förvaltningsberättelse

Det egna kapitalet har ökat till 269,7 Mkr (268,5), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 7,5 % (7,5), och den justerade soliditeten till 45,6 % (49,7).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2023 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt Mkr 6 656 (7 113).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 120,3 Mkr (99,7). Vid årsskiftet var likviditeten 39,8 Mkr (29,8). För fler nyckeltal, Se Flerårsöversikt på sid 26.

FINANSIERING

Finanspolicyn definierar 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.

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

SKULDFÖRVALTNING

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 3 148 Mkr (3 104). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 950 Mkr (2 150) Under året har 2 014 Mkr (1 387) refinansierats samt 44 Mkr (256) nyupplånats.

Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,58 år (0,97) med en genomsnittlig räntebindning om 3,78 år (4,48) och en genomsnittsränta om 3,10 % (2,51).

Säkerheter

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

SWAPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen nedan redovisas samtliga ränteswapar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar med Stibor 3 mån. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 1 950 Mkr (2 150), vilket motsvarar 62 % andel ränteswapar/lån (69).

Genomsnittlig ränta för swaparnas bundna del är 1,15 % (1,27).

Om swapkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under/övervärde, utan någon resultat effekt i redovisningen. Under rubriken "Värde" i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris som marknaden är villig att betala för swapen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswapen ingåtts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga realiserade förluster på swaparna. Av tabellen framgår att swaparna har ett värde på ca 125,9 Mkr (237,3) per bokslutsdagen.

RÄNTESWAPAR

STARTDAG	SLUTDAG	RÄNTE-BINDNING	MOTPART	REFERENS NR.	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2023-12-31 VÄRDE, MKR
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	236719643	200	1,485	2,06	5,4
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	251089107	200	1,305	3,11	7,3
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	728220/43649376ST	150	1,343	4,18	6,2
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	276144363	150	1,172	4,97	8,1
2020-03-02	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	3584819	200	0,371	6,16	21,9
2021-11-08	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	3584818	200	0,427	6,16	21,3
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Swedbank	13844160	200	0,866	7,35	19,1
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Handelsbanken	300802321	200	0,857	7,35	19,2
2022-03-08	2032-03-08	2032-03-08	Nordea	2261113/4228828	250	1,375	8,19	16,9
2022-08-18	2032-08-18	2032-08-18	Handelsbanken	316996843	200	2,260	8,63	0,5
Totalt					1 950	1,146		125,9



FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till drygt 560 Mkr (500) av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostäder, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 20,5 Mkr (15) 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 eller – som vi erfarit den senaste tiden – att det sker dramatiska prisökningar på varor och tjänster.

En annan, nu aktuell, riskfaktor är räntenivån. För den del (ca 60 %) av vår skuldportfölj som är säkrad är denna risk av mer långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,78 år (4,5) men resterande del påverkas direkt av ränteförändringar.

Vidare är marknadsvärdet på våra fastigheter en faktor som kan innebära en risk om värdet skulle falla långsiktigt. Dels påverkar detta vår justerade soliditet och – vilket är en mer direkt risk – vår möjlighet att ta ut pantbrev i våra fastigheter.

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 20 370 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 19 167 tkr. Årets resultat på 1 203 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Ingående balans 2023-01-01	610	6 000	260 347	1 572	268 529
Överföring resultat föregående år	–	–	1 572	–1 572	–
Årets resultat	–	–	–	1 203	1 203
Utgående balans 2023-12-31	610	6 000	261 919	1 203	269 732

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Antal årsarbetare	77	82	78	76	74	75
Antal lägenheter	8 550	8 419	8 038	8 057	7 928	7 783
Nettoomsättning, mkr	566,2	505,8	468,8	448,6	449,7	425,8
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr	3 610,2	3 567,6	3 444,0	3 065,6	2 647,7	2 528,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	160,9	233,1	504,5	440,6	192,6	369,9
Planenliga avskrivningar, mkr	115,5	89,0	81,8	70,8	70,4	69,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	20,4	9,7	14,5	23,2	30,4	17,2
Årets resultat, mkr	1,2	1,6	5,9	14,6	21,5	15,0
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	120,3	99,7	101,2	95,8	102,4	93,0
Direktavkastning, % ²⁾	7,1	6,0	6,2	6,9	7,1	7,5
Eget kapital, mkr	269,7	268,5	267,1	261,2	246,6	225,1
Soliditet, %	7,5	7,5	7,8	8,5	9,3	8,9
Justerad soliditet, % ³⁾	45,6	49,7	52,8	52,3	54,8	52,9
Underhållsgrad, % ⁴⁾	5,7	8,4	8,4	9,2	8,5	9,5

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden

³⁾ Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

⁴⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2023 (tkr)	NOT	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3,7	539 116	487 260
Övriga förvaltningsintäkter	4	27 126	18 565
Summa nettoomsättning		566 242	505 825
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,8	-252 481	-254 522
Underhållskostnader		-11 771	-17 527
Fastighetsavgift		-9 954	-9 156
Administration fastighetsförvaltning		-47 439	-51 602
Avskrivningar, drift	9,10	-4 500	-3 567
Summa fastighetskostnader		-326 145	-336 374
Driftnetto		240 097	169 451
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9,10	-115 524	-88 984
Resultat efter avskrivningar		124 573	80 467
Administration och uthyrning			
Central administration	6,11	-16 165	-18 063
Avskrivningar, övrigt	9,10	-384	-110
Summa administration och uthyrning		-16 549	-18 173
Rörelseresultat		108 024	62 294
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		1 237	63
Räntekostnader fastighetslån		-88 675	-52 618
Övriga finansiella kostnader		-216	-49
Summa finansiella intäkter och kostnader		-87 654	-52 604
Resultat efter finansiella poster		20 370	9 690
Skatt på årets resultat	12	-19 167	-8 118
Årets resultat som avsätts till reservfonden		1 203	1 572

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	3 117 569	3 082 556
Modulhus med tillfälliga bygglov	9,10	27 790	27 473
Mark	10	166 289	166 469
Markanläggning	9,10	42 790	43 636
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9,10	15 967	18 224
Förbättring annans byggnad	9	2 357	542
Maskiner och inventarier	9	15 382	15 522
Pågående nyanläggningar	13	152 143	151 685
Summa materiella anläggningstillgångar		3 540 287	3 506 107
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		513	513
Summa anläggningstillgångar		3 540 800	3 506 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 679	1 399
Övriga kortfristiga fordringar	17	1 460	12 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	26 477	16 842
Summa kortfristiga fordringar		29 616	31 195
<i>Kassa och bank</i>		39 785	29 815
Summa omsättningstillgångar		69 401	61 010
Summa tillgångar		3 610 201	3 567 630

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		261 919	260 347
Ingående balans			
Årets avsättning		1 203	1 572
Utgående balans		263 122	261 919
Summa eget kapital		269 732	268 529
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,19	93 705	74 352
Summa avsättningar		93 705	74 352
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,16	2 194 340	1 050 900
Depositioner		249	26
Summa långfristiga skulder		2 194 589	1 050 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		35 364	31 210
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	954 100	2 053 540
Skatteskuld		–	683
Övriga kortfristiga skulder	20	5 775	3 160
Förskottsbetalda hyror		38 477	38 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 459	46 300
Summa kortfristiga skulder		1 052 175	2 173 823
Summa eget kapital och skulder		3 610 201	3 567 630

KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 370	9 690
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	22	120 595	92 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		140 965	102 347
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		1 579	6 782
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		-22 208	-9 389
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital		120 336	99 740
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-144 422	-198 935
Investeringar i markanläggningar		-1 981	-16 380
Investeringar i maskiner och inventarier		-6 100	-6 681
Investeringar i förbättring annans byggnad		-2 266	-
Försäljning av inventarier		180	580
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-154 589	-221 416
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		44 223	123 283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 223	123 283
Årets kassaflöde		9 970	1 607
Likvida medel vid årets början		29 815	28 208
Likvida medel vid årets slut		39 785	29 815

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2023 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden 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
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.

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

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

Fortsättning nästa sida.

NOT 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER *Forts.*

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" (sid 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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

NEDSKRIVNINGAR

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

KOSTNADSFÖRAS RESPEKTIVE AKTIVERAS INOM REGELVERKET K3

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

NOT 3	HYRESINTÄKTER	2023	2022
	Bostäder	521 212	481 016
	Lokaler	20 471	15 107
	P-platser	<u>10 651</u>	<u>6 754</u>
	Summa hyresintäkter brutto	552 334	502 877
	Hyresbortfall		
	Outhyr		
	Outhyrda bostäder	-753	-240
	Outhyrda lokaler	-98	-203
	Outhyrda p-platser	<u>-2 840</u>	<u>-876</u>
		-3 691	-1 319
	Övrigt		
	Hyresrestititioner	-753	-885
	Avställda för renovering	-8 530	-13 276
	Hyresrabatter	<u>-244</u>	<u>-137</u>
		-9 527	-14 298
	Summa hyresbortfall	-13 218	-15 617
	Summa hyresintäkter netto	539 116	487 260
NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2023	2022
	Elenergi	1 994	3 843
	IMD El och vatten	9 511	7 521
	Förvaltningsersättningar	1 984	1 873
	Ersättning fastighetsskador	2 518	1 581
	Försäkringsersättningar	1 542	273
	Elstöd	7 032	-
	Övriga intäkter	2 545	3 474
	Summa övriga intäkter	27 156	18 565

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2023	2022
	Reparationer	20 767	24 751
	Vatten	9 958	8 524
	Elförbrukning	20 174	28 687
	Värme	23 933	24 470
	Sophantering	7 168	7 034
	Kabel-TV	1 900	1 785
	Fastighetskötsel	45 545	44 876
	Tomträtsavgäld	7 947	7 385
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	5 826	6 674
	Fastighetsägarhyror	98 708	85 299
	Övriga driftkostnader	10 555	15 037
	Summa driftkostnader	252 481	254 522

NOT 6	PERSONAL M.M.	2023	2022
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 848	1 722
	Tjänstemän	26 361	27 599
	Fastighetspersonal	11 515	11 501
	Pensionskostnader ¹⁾	4 499	5 122
	Övriga sociala kostnader	13 759	14 214
	Summa	57 982	60 158

¹⁾ Av vilka styrelse och VD 463 tkr (516 tkr).

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Administrativ personal, kvinnor	31	33
Administrativ personal, män	16	18
Fastighetspersonal, kvinnor	1	1
Fastighetspersonal, män	29	30
Summa	77	82

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamöter, män	7	8
Styrelseledamöter, kvinnor	5	4
VD och ledningsgrupp, män	2	3
VD och ledningsgrupp, kvinnor	6	5

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

NOT 7 LEASINGAVGIFTER

Bolagets kontraktsporfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader.

LEASINGAVGIFTER (Lokalhyreskontrakt)	2023	2022
Inom ett år	21 017	18 996
Mellan 1–5 år	46 687	41 160
Över 5 år	28 877	30 423
Summa	96 581	90 579

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

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

Inom ett år	2023	2022
Blockförhyrda fastigheter	61 420	60 398
Tomträtt	7 468	7 104
Bygdepeng	190	526
Leasingbil	1 962	2 226
Inom ett år	71 040	70 254
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	194 813	184 177
Tomträtt	38 282	33 926
Bygdepeng	190	1 112
Leasingbil	995	2 140
Mellan 1–5 år	234 280	221 355
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	290 558	224 441
Tomträtt ¹⁾	168 731	163 776
Bygdepeng	–	1 390
Leasingbil	–	–
Över 5 år	459 289	389 607

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

¹⁾ Omfattar perioden fram till 2039.

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2023	2022
BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK			
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-27 054	-24 793
	Omklassificeringar	-	3
	Årets avskrivningar	-2 257	-2 264
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-29 311	-27 054
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	15 967	18 224
FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD			
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 700	16 700
	Årets aktiveringar	2 266	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	18 966	16 700
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-16 159	-15 984
	Årets avskrivningar	-451	-175
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-16 610	-16 159
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	2 357	542

Fortsättning nästa sida

NOT 9 BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT
 (SE ÄVEN NOT 10) ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER 2023 2022

<i>Forts.</i>	MASKINER OCH INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	90 113	83 432
	Årets aktiveringar	6 100	6 681
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	96 213	90 113
	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-74 592	-69 607
	Årets avskrivningar	-6 240	-4 985
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-80 832	-74 592
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	15 382	15 522

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR			
	2023	2022	2023	2022
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Byggnader	92 190	81 970	95 426	86 681
Nedskrivning byggnad	5 000	-	-	-
Justering av nedskrivning byggnad	-	-5 429	-	-
Bostadslånepost	-	-	467	467
Modulhus	862	937	1 268	1 295
Justering av nedskrivning modulhus	-	-81	-	-
Utrangeringar	4 582	5 202	-	6 574
Markanläggningar	2 827	2 636	2 799	2 614
Byggnadsinventarier	2 257	2 264	2 264	2 264
Förbättr annans fastighet	66	66	284	284
Maskiner och inventarier	1 740	1 419	1 740	1 419
Nedskrivning pågående arbeten	6 000	-	-	-
Summa	115 524	88 984	104 248	101 598
AVSKRIVNINGAR, DRIFT				
Maskiner och inventarier	4 500	3 567	4 500	3 567
AVSKRIVNINGAR, ÖVRIGT				
Förbättring annans fastighet	384	110	736	551
Summa avskrivningar	120 408	92 661	109 484	105 716

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 929 451	3 201 873
	Årets aktiveringar	136 754	740 496
	Försäljningar/utrangeringar	-7 876	-12 918
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	4 058 329	3 929 451
	Ingående avskrivningar byggnad	-846 895	-772 491
	Försäljningar/utrangeringar	3 325	7 566
	Årets avskrivningar	-92 190	-81 970
	Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-935 760	-846 895
	Ingående nedskrivningar byggnad	-	-5 429
	Omklassificeringar	-	5 429
	Årets nedskrivningar	-5 000	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-5 000	-
	Utgående redovisat värde byggnad	3 117 569	3 082 556
	Ingående anskaffningsvärden modulhus	57 497	64 284
	Årets aktiveringar	1 210	1 279
	Försäljningar/utrangeringar	-292	-8 066
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	58 415	57 497
	Ingående avskrivningar modulhus	-30 024	-31 441
	Försäljningar/utrangeringar	261	2 354
	Årets avskrivningar	-862	-937
	Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-30 625	-30 024
	Ingående nedskrivningar modulhus	-	-5 364
	Försäljningar/utrangeringar	-	5 364
	Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-	-
	Utgående redovisat värde modulhus	27 790	27 473

Fortsättning nästa sida

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärde mark	166 469	166 469
	Försäljningar/utrangeringar	-180	-
	Utgående anskaffningsvärde mark	166 289	166 469
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	59 133	42 753
	Årets aktiveringar	1 981	16 380
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	61 114	59 133
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 497	-12 861
	Årets avskrivningar	-2 827	-2 636
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-18 324	-15 497
	Utgående redovisat värde markanläggningar	42 790	43 636
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	6 738 748	6 556 718
	Fastighetsinteckningar	3 660 497	3 259 497
	Utnyttjade pantbrev	3 327 908	3 175 284
	Eget förvar	332 589	84 213
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	6 656 300	7 113 000

NOT 11	REVISIONSARVODE	Ernst & Young		PwC	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2023	2022	2023	2022
	Revision	327	0	140	285
	Skattekonsultation	64	0	0	0
	Övriga tjänster	0	0	0	13
		391	0	140	298

NOT 12	SKATT	2023	2022
	Aktuell skatt	-	-
	Skattereduktion inventarieinköp	-	-
	Uppskjuten skatt	-19 167	-8 118
	Skatt på årets resultat	-19 167	-8 118
	Redovisat resultat före skatt	20 370	9 690
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-4 196	-1 996
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 349	-252
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	399	327
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-9 445	-5 796
	Skatteeffekt av ändringar avseende tidigare år	-4 576	-400
	Redovisad skattekostnad (aktuell skatt)	-19 167	-8 118

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2023	AKTIVERAT 2023	KOSTNADS-FÖRT 2023	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Nya Rosendal	98 561	105 377	98 173	43	105 722
Sven Brolids väg	115	6 524	6 639	0	0
Övriga ny- & ombyggnationer	16 087	2 376	3 490	6 000	8 973
Birgers Park	30 182	2	0	0	30 184
Övrigt	6 740	46 620	40 125	5 971	7 264
Summa byggnader och projekt	151 685	160 899	148 427	12 014	152 143

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER 2023 2022

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	3 660 497	3 259 497
– varav i eget förvar	–332 589	–84 213
Summa ställda säkerheter	3 327 908	3 175 284

Eventualförpliktelser

Fastigo	822	820
	822	820

NOT 15 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 2023 2022

Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar	448	448
Ingående anskaffningsvärden långfristiga värdepappersinnehav	0	0
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärde långfristiga värdepapperinnehav	0	0
Ingående anskaffningsvärden deposition vindkraftverk	65	65
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärde deposition vindkraftverk	65	65

NOT 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023	2022
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	954 100	2 053 540
	1–2 år	1 294 320	861 100
	2–3 år	882 020	189 800
	3–4 år	18 000	–
	Summa	3 148 440	3 104 440
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 198 440	1 154 440
	1–2 år	0	0
	2–3 år	200 000	0
	3–4 år	200 000	200 000
	4–5 år	300 000	200 000
	5–6 år	0	300 000
	6–7 år	400 000	0
	7–8 år	400 000	400 000
	8–9 år	450 000	400 000
	9–10 år	0	450 000
	Summa	3 148 440	3 104 440
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	2 073 400	2 011 400
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	444 500	462 500
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	3 148 440	3 104 440

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 1 950 Mkr (2 150).

Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 3,10 % (2,51) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,78 år (4,48). Per den 31/12 fanns det ett övervärde i swap-portföljen om 125,9 Mkr (237,3).

NOT 17	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2023	2022
	Momsfordran	–	11 646
	Övrigt	1 460	1 308
	Summa	1 460	12 954
NOT 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023	2022
	Förutbetalda hyror	15 624	2 820
	Förutbetalda IT-kostnader	3 231	3 652
	Försäkringar	2 584	2 309
	Tomträtter	2 145	2 054
	Övrigt	2 893	6 007
	Summa	26 477	16 842
NOT 19	AVSÄTTNINGAR	2023	2022
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader fastigheter	131 270	100 028
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	–37 565	–25 676
	UB uppskjuten skatteskuld	93 705	74 352
NOT 20	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023	2022
	Personalens källskatt	869	983
	Avräkning Dan Broströmhemmet	2 611	1 793
	Momsskuld	2 191	–
	Övrigt	104	384
	Summa övriga kortfristiga skulder	5 775	3 160
NOT 21	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
	Upplupna kostnader i projekt	1 904	19 080
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 614	3 427
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 123	2 142
	Upplupna räntor	2 602	2 842
	El, värme och vatten	5 708	15 241
	Renhållning	338	1 098
	Fastighetskostnader	1 519	1 920
	IT-kostnader	88	332
	Övriga upplupna kostnader	563	218
	Summa upplupet och förutbetalt	18 459	46 300

NOT 22	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2023	2022
	Avskrivningar	104 826	87 459
	Utrangeringar	4 582	5 202
	Nedskrivningar	11 000	-
	Övriga poster	187	-4
	Summa	120 595	92 657

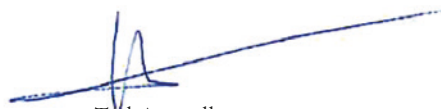
NOT 23 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

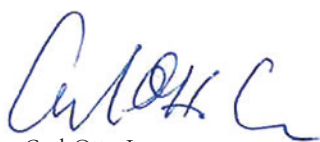
Göteborg den 22 mars 2024



Camilla Widman
Ordförande



Ted Aspvall
Vice ordförande



Carl Otto Lange



Jack Vahnberg



Evelina Spaanheden



Victoria Hansson

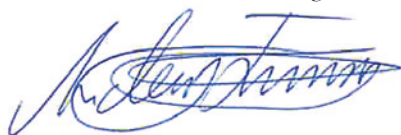


Mette Sandoff



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2024 Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024



Claes Andersson
Av Göteborgs Förenade Studentkårer utsedd 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 2023. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 23–45.

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 2023 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4–22 samt 48–50. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2023.

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

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god 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 den 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.
- 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 22 mars 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Revisionsberättelse från förtroendevald revisor
till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder
Org.nr 857200-6438*

SYFTET MED REVISIONEN

Revisorn har till uppgift att granska Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders årsredovisning och styrelsens förvaltning. Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller indirekta felaktigheter.

REVISORNS ANSVAR MED RIMLIG SÄKERHET

Rimlig säkerhet innebär en hög grad av säkerhet, men det är inte en garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka väsentliga felaktigheter om sådana finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag som anses vara väsentliga om de rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som fattas med relevanta underlag som grund.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisorn är oberoende i sitt förhållande till stiftelsen och dess ledamöter. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders årsredovisning och förvaltning inte innehåller väsentliga felaktigheter utan följer tillämpbara stadgar, lagar och regler.

En revision omfattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i stiftelsens räkenskaper. Jag har utfört en stickprovskontroll på styrelsens tillämpning av dem, samt bedömning av de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Granskningen av föregående räkenskapsår har skett genom att granska väsentliga beslut och åtgärder inom stiftelsen enligt gällande och tillämpbar lag. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

Styrelsens förvaltning har skett i enlighet med rådande stadgar, lagar och regler i samband med granskning av styrelsens protokoll, stiftelsens förordnande och årsredovisning per den 31 december 2023.

TILLSTYRKANDE

Undertecknad, förtroendevald revisor fastslår:

att styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

att balans- och resultaträkningen fastställs.

Göteborg den 21 mars 2024



Claes Andersson
Förtroendevald revisor, Göteborgs Förenade Studentkårer
(GFS)

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

Verksamhetsåret 2023

STYRELSE



Camilla Widman
Ordförande (s)

*Utsedd av Göteborgs stad,
Kommunfullmäktige
Ombudsman SEKO*



Ted Aspvall
Vice ordförande

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Jurist*



Carl Otto Lange
Ledamot (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Fristående konsult inom bolags-
rätt, fastighetsrätt och IT-rätt*



Jack Vahnberg
Ledamot (v)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Doktorand i urbana studier
på RISE, affilierad med Malmö
Universitet*



Evelina Spaanheden
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Juriststudent på Handelsbög-
skolan vid Göteborgs universitet
Engagerad i bolag och projekt
för kåren på Handelsbögskolan*



Victoria Hansson
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Arkitektstudent på Chalmers*



Mette Sandoff
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs universitet
Vicerektor för campusutveckling
och internationalisering
Professor i offentlig förvaltning
Göteborgs universitet*

Fortsättning nästa sida.

Fortsättning Styrelsesammansättning

Stiftelsen är ansluten till Sveriges allmännyttas FASTIGO (fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) och Studentbostadsföretagen. Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande, vice ordförande, verkställande direktör, ekonomichef, projekt- och hållbarhetschef, förvaltningschef, kund- och marknadschef, och IT-chef, två i förening. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten.

STYRELSESUPPLEANTER



Axel Lundholm Eriksson
Ersättare (mp)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Kommunikatör*



Zagros Hama
Ersättare (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Ledamot i Exploaterings-
nämnden
Ledamot i Socialnämnd Nordost*



Nils Geereadts
Ersättare

*Läkarstudent på Sablgrenska
akademien, Göteborgs universitet
Ordförande för fotoutsiktet
på Sablgrenska akademins
studentkår
Alumn från Hög Rösten
politikerskola*



Gabriella Näslund
Ersättare

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Ordförande för Göteborgs
Förenade Studentkårer
Konsult och projektledare
på A Beautiful Soup*



Fredrik Nilsson
Ersättare

*Utsedd av Chalmers tekniska
högskola
Vicerektor, Campus och hållbar
utveckling, Chalmers*

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

Claes Jonasson, **ordinarie**,

*Utsedd av Unionen
Kenneth Viklund, ordinarie,
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund*

REVISORER

Anders Linusson,
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB
Utsedd av Göteborgs Stad Kommunfullmäktige

Claes Andersson, **revisor**
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

REVISORSSUPPLEANT

Viktor Kjellander,
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB
Utsedd av Göteborgs Stad Kommunfullmäktige

David Jerrestrand, **revisor**
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, *Verkställande Direktör*

Victor Alm, *Ekonomichef*

Neshat Alizadeh, *Förvaltningschef*

Anna Christensson, *Kund- och marknadschef*

Susanne Wallsten, *IT- och säkerhetschef*

Lotta Milleskog, *HR-chef*

Derya Tumayer Silva, *Projekt- och
hållbarhetschef*

Catharina Lind, *Ledningskoordinator*



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

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

