

# ÅRSREDOVISNING 13





Frams och Givroltars husgärn. Veggmålning "Våg" av konstnären Jostein 2013.  
Fotografat av Jostein Hiltunen

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

Står även Göteborgs Studentbostäder, ring nr 057200 6438  
[www.sgstudentbostader.se](http://www.sgstudentbostader.se)

# Innehållsförteckning

Året i korthet	4–5
Förvaltningsrapport	6–18
Uthyrningsläget under året	6
Lokaluthyrning	7
Förändringar i det egna bostadsbeståndet	7
Förändringar inhyrda bostäder	7
SGS Veckobostäder	7
Internationellt studentutbyte	8
Hysesförhandlingar	8
Underhåll, reparation, standardförbättringar	9
Förvaltningsområden	10
Utförda arbeten	11
Investeringar	11
Byggnadsverksamhet	12–13
Datanäverksamheten	14
Personal	15
Miljöarbete (vindkraft, miljöpolicy)	16–17
Förvaltningsuppdrag	18
Ekonomi	18
Disposition av rörelseresultatet	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20–21
Kassaflödesanalys	22
Redovisnings- och värderingsprinciper	23
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	24–31
Bostäder i förvaltning	32–33
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning	34–35
Revisionsberättelse	36
Flerårsöversikt	37



## Året i korthet

Fler studentbostäder behövs i Göteborg, det är vi, Staden, studenterna och övriga intressenter i Göteborg överens om.

**TILLSAMMANS** med Chalmers tekniska högskola, Göteborgs universitet, Göteborgs förenade studentkårer och Chalmers studentbostäder har vi satt upp ett gemensamt mål om 2000 nya studentbostäder till 2015. Utifrån detta mål har SGS åtagit sig att ta fram 1000. Efter att ha summerat 2013 kan vi konstatera att vi under året lyckats färdigställa 146 nya bostäder, varav 108 stycken i vårt senaste hus Gibraltar. Vi har även tecknat två blockhyresavtal, ett med Göteborgslokaler och ett med Lokalförvaltningen. Dessa båda avtal kommer ge 155 nya bostäder under 2014. Vi har utöver detta tecknat avtal om nybyggnation av 89 nya studentbostäder på Fridhemsgatan som kommer stå klara 2015.

**FÖR ATT HELT UPPFYLLA** vårt åtagande återstår att ta fram 600 studentbostäder inom en tvåårsperiod – en stor utmaning som vi arbetar hårt för att genomföra. Därför är det en förutsättning att vi har flera projektidéer på gång samtidigt. Vi arbetar aktivt med en rad projektidéer som ligger i olika projektfaser. Bland annat kan nämnas att vi tillsammans med Stadsbyggnadskontoret har sex detaljplaneprocesser ingång, som kan ge totalt ca 1000 lägenheter.

**EN STOR DEL** av SGS fastigheter är från tidigt 70-tal och i behov av ett

mer omfattande underhåll för att vara bra bostäder även i framtiden. Vi följer därför noga den 10-åriga underhållsplan som vi upprättat. Det är viktigt att vi tar hand om de hus vi har samtidigt som vi bygger nytt. Då skapar vi långsiktig kvalitet, trivsel och hem för Göteborgs studenter.

### MILJÖARBETET

Vi har ett fortsatt stort fokus på vårt miljöarbete. Per den 1 januari 2013 tog vi vårt vindkraftverk i bruk vilket innebär att vi nu uteslutande använder förnyelsebar el. Vårt enskilt största miljöprojekt är att spara 20% på el- och värmeförbrukning under perioden 2007–2016, och vi har kommit en bra bit på väg då vi idag har sparat 15%. Med vår miljöstrategi ger vi också förutsättningar för hyresgäster i våra nya hus att påverka sina förbrukningskostnader då vi infört individuell mätning på el och varmvattenförbrukning.

VI VÄRNAR OM våra kunder och årets resultat i Nöjd-Kund-Index, 4,07 på en 5-gradig skala, är det högsta värdet någonsin vilket är mycket glädjande. Det visar att alla medarbetare arbetar fokuserat, engagerat och professionellt med våra kunder och att de handlingsplaner vi tar fram efter varje kundundersökning ger oss rätt fokus i vårt kundarbete.

UNDER 2013 påbörjades ett arbete internt i organisationen med att införa en ny modell för verksamhetsstyrning. Modellen kommer ge oss det verktyg vi behöver för att bli tydliga på vad vi fokuserar på och i vilken riktning vi går. Som en förlängning i det interna utvecklingsarbetet har vi också påbörjat arbetet med att ta fram en ny vision för SGS, som kommer bli klar under 2014.

### DET EKONOMISKA RESULTATET

för stiftelsen är gott. Rörelseresultatet har gynnats av sänkta kostnader för såväl el- som värmekostnader. Vi har även haft en minskning på fastighets-skötsel som beror på att vi omförhandlat flera av våra avtal. Räntekostnaderna är historiskt låga och bedöms vara det ett antal år framöver. Detta sammantaget ger oss ett resultat på 8,9 mkr.

### HYRESFÖRHANDLINGARNA

avseende hyresnivån för 2014 är klara. Höjningen blev 1,6% på årsbasis. Detta ger oss möjlighet att fortsätta vårt planerade underhållsarbete enligt uppgjord plan.

### FRAMTIDEN ÄR MYCKET SPÄNNANDE,

vi kommer att bygga nya studentbostäder, underhålla de studentbostäder vi har, arbeta fokuserat

med vårt kundarbete och utveckla våra arbetsprocesser.

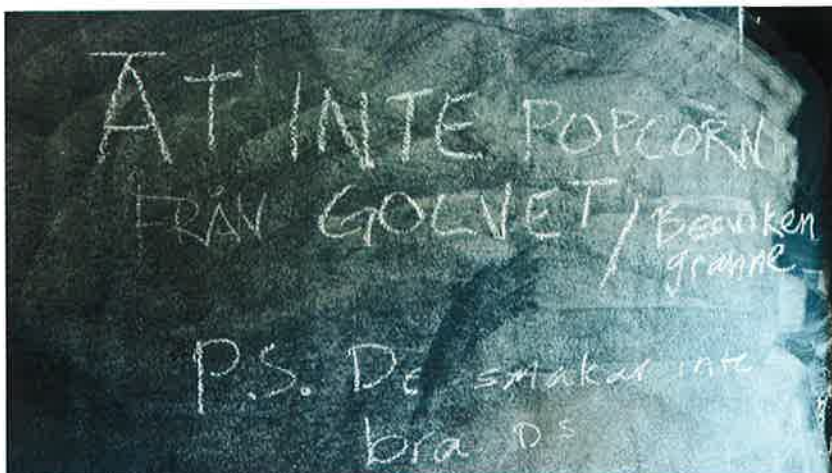
AVSLUTNINGSVIS vill jag framföra ett stort tack till alla medarbetare, styrelse, företrädare för Göteborgs Stad och samarbetspartners – tillsammans är vi med och bygger Kunskapsstaden Göteborg.



Göteborg i april 2014

*Magnus Paulsson*  
Magnus Paulsson, VD





## BOENDETID I ÅR

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2,66	2,06	1,92	1,81	1,68	1,64	1,82	1,90	1,88	1,98	2,04

# Förvaltningsrapport

## UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

SGS förvaltar totalt 7 252 lägenheter (7 108). Av dessa äger vi själva 5 655 (5 509) och 1 559 (1 561) hyr vi via blockhyresavtal med andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 906 (839) p-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmhemmet.

I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 32 finns samtliga bostäder listade.

Under 2013 ökade Göteborgs befolkning med 7 206 personer (5 696) till 533 260 invånare. Inte sedan 1994 har antalet invånare ökat så mycket under ett enskilt år. Även bostadsbyggandet ökade något. Genom om- och nyproduktion färdigställdes 2 568 nya bostäder (2 110). Av dessa var 903 hyresrätter som är den produkt en ung student efterfrågar. SGS bidrog med 146 av dessa hyresrätter eller 16% att jämföra med 217 nya bostäder som byggdes i allmännyttans regi. Det låga byggandet i förhållande till ökningen av antalet invånare gör att bristen på bostäder för vanliga göteborgare och för studenter fortsätter öka. Regeringen har i början av 2014 tillsatt en utredning för att se hur bostadsbyggandet i storstäderna kan förenklas.

Kötiderna för att få ett enkelrum vid höstterminens start var cirka 18 månader, för en lägenhet utanför centrum minst 2 år och för en central lägenhet 3–5 år, vilket var i nivå med 2012.

Under året tecknades 3 089 (3 053) hyresavtal. Av dessa var 587 (506) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 2,04 år (1,98)

## LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 60 (59) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, förråd, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 9 606 tkr (9 414). Vid årsskiftet var en mindre förrådslokal vakant.

## FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBESTÄNDET

### Änggården

Den 1 februari var det inflyttning i 38 lägenheter på Medicinargatan 14 B. Bostäderna är i form av moduler uppförda på tillfälligt bygglov. Göteborgs universitet hyr samtliga bostäder för internationella studenter.

### Gibraltar

Genom en om- och nybyggnad av före detta Matematiskt centrum på Gibraltar-gatan tillkom från den 1 oktober 2013 108 nya lägenheter. Av dessa hyrs 14 stycken av SGS Veckobostäder.

## FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 559 (1 561) bostäder av andra hyresvärdar. Bostäderna är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus. Under året har vi lämnat tillbaka två lägenheter, en på Växelmynstgatan i Hösbo och en på Glasmästaregatan på Guldheden.

## SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet består i att hyra ut 80 rum och 35 lägenheter i Göteborg, i områdena Olofshöjd samt Johanneberg till bland andra utbildningsanknutna personer och organisationer som är i behov av tillfälliga boenden, t.ex forskar-studerande. Verksamheten är ett led i SGS mål att arbeta för att bygga Kunskapsstaden Göteborg

Under 2013 utökade SGS Veckobostäder sin verksamhet med 14 nya lägenheter på Gibraltar-gatan 25 och uthyrningen där har fått en bra start med hög beläggning och nöjda gäster.

Den totala beläggningen över året hamnade på 51%, något lägre än förväntat vilket till stor del berodde på att verksamheten fick stänga fler rum än beräknat på grund av stamrenoveringen i Olofshöjd.

Under året gick Congrex, som är en stor aktör på mäss- och eventmarknaden, i konkurs vilket drabbade resultatet negativt. Årets vinst blev 82 tkr (521 tkr)





## Internationellt studentutbyte

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter.

Från höstterminen 2011 får studenter utanför EES-området betala en ansökningsavgift för att få sin ansökan prövad och när man blivit antagen en studieavgift från 100 000 kronor till 192 000 kronor per läsår beroende på studieinriktning. Både Göteborgs universitet och Chalmers har märkt en kraftig minskning av gruppen mastersstudenter från länder utanför EES-området. Detta försöker man kompensera genom att öka antalet avgiftsfria utbytesprogram och att öka antalet sökande inom EES-området.

Vid årsskiftet var 1 093 (1 099) 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.

### HYRESFÖRHANDLINGAR

#### *Hyreshöjningen 2013*

Från den 1 januari 2013 höjdes hyran för bostäderna i det egna fastighetsbeståndet och i de blockinhyrda lägenheterna med 1,75%. Även den hyreskostnad som SGS debiteras för de blockförhyrda lägenheterna ökade med 1,75%.

För flertalet p-platser och garage höjdes hyran med 10 kr per månad.

Internet- och kabeltvavgiften är fortfarande oförändrad med 140 kr respektive 40 kr per månad..

De enstaka lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare fick även 2013 samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.



## UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2013 uppgick till 39,8 mkr (37,8). Utfallet var drygt 2 mkr under budget. Det beror bland annat på att flera underhållsåtgärder blivit billigare än budgeterat och att någon enstaka åtgärd inte har varit möjlig att genomföra.

Kostnaden för underhållsarbeten har under en längre tid, med undantag för något enstaka år, stadigt 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. Detta för att behålla en god kvalitet i våra bostäder men också bevara och om möjligt öka värdet för SGS Studentbostäder.

Till vår hjälp i detta arbete har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2023. Planen omfattar åtgärder i identifierade investerings- och underhållsprojekt för 714 mkr varav 470 mkr utgör underhållskostnader. Till detta kan läggas det så kallade löpande underhållet om ca 7–9 mkr årligen.

Den budgeterade underhållsvolymen för 2014 uppgår till 44 mkr och sannolikt behöver vi öka den ytterligare de närmaste åren.

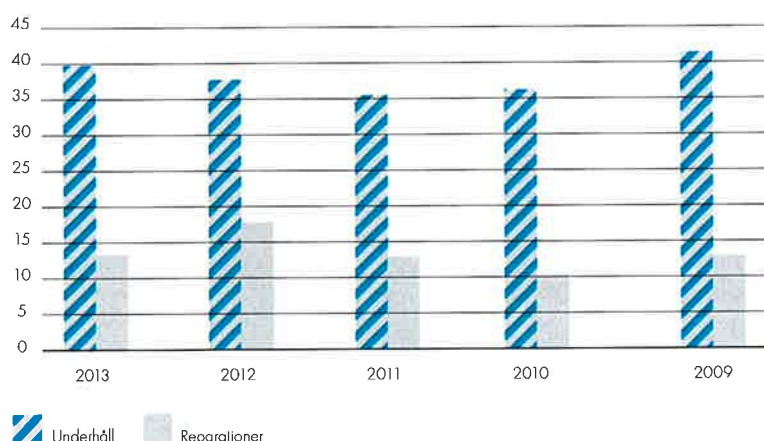
En stor andel (ca 2 600 lägenheter) av våra hus är uppförda under det så kallade "miljonprogrammets" dagar, 1968–1972, och erfordrar nu omfattande underhållsåtgärder främst i de tekniska försörjningssystemen. Men även tätskikt i våtrum, tak, fasader och fönster har nått slutet på sin livslängd. En stor del av de planerade åtgärderna tar sikte på minskad energiförbrukning och ökad hållbarhet.

2010 startade vi vårt enskilt största underhållsprojekt hittills, badrums- och köksrenovering i Olofshöjd. Projektet omfattar 1 410 studentbostäder och ska pågå fram till 2018. Den totala investeringen är beräknad till 270 mkr.

Kostnaden för reparationer uppgick 2013 till 13,9 mkr (17,7) vilket var ca 1,0 mkr över budget. Vi kan konstatera att kostnaden nu är på en för SGS förhållandevis normal nivå. Den osedvanligt höga nivån 2012 kan tillskrivas ett flertal omfattande och kostsamma vattenläckor i Rosendal. För att undvika detta framöver har vi genomfört ett antal mindre, men som vi hoppas, effektiva förebyggande åtgärder 2013. Vi ska på sikt och i takt med att de planerade åtgärderna i underhållsplanen genomförs sänka våra kostnader för reparationer.



Underhåll och reparationer, mkr





## Förvaltningsområden

De dryga 7 000 studentbostäder vi har i förvaltning per 2013-12-31 är uppdelade i fyra förvaltningsområden med i huvudsak geografisk hemvist. För ytterligare information om fastigheter per förvaltningsområde, se sidan 32–33.

### JOHANNEBERG

förvaltar 1 647 bostäder. Hit hör även vårt enda externa förvaltningsuppdrag, Dan Broströmhemmet med 38 bostäder. Vårt senaste byggprojekt, Gibraltar, med 108 bostäder förvaltas av Johannebergsgruppen. På området arbetar tre tjänstemän och sex fastighetsskötare.

### OLOFSHÖJD

förvaltar 1 965 bostäder. Vårt enskilt största område, Olofshöjd, med 1 410 bostäder förvaltas av Olofshöjdsgruppen. Här pågår även vårt största underhållsprojekt, badrums- och stamrening, som är kostnadsberäknat till 270 mkr och ska vara klart 2018. På området arbetar fem tjänstemän och åtta fastighetsskötare.

### ROSENDAL

förvaltar 749 bostäder, 704 av dessa är belägna på Studiegången i Björkekärr där även områdeskontoret finns. På Studiegången finns ett stort inslag av större bostäder. 183 st tvåor, 255 st treor och 25 st fyror. Denna sammansättning gör området mycket attraktivt. På området arbetar två tjänstemän och fyra fastighetsskötare.

### UTLANDA

förvaltar 2 891 bostäder. 1 559 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, 707 st, med långa avtalstider och vanliga hyresavtal med tre månaders uppsägningstid. Bostäderna har stor geografisk spridning inom Göteborg. På området arbetar tre tjänstemän och sju fastighetsskötare.

## FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

**Entrépartier till trapphus Olofshöjd och Kjellmansgatan**

Det första intrycket av huset där du ska bo är mycket viktigt. Därför har vi 2013 gjort omfattande arbeten på entréerna till våra hus på Olofshöjd och Kjellmansgatan. En ny och säker entrédörr, belysning och skärmtak ökar tryggheten och ger ett välkomnande intryck. För 2013 uppgår kostnaden till 1,2 mkr.

**Gruppkök Viktor Rydberg**

2011 gjorde vi ett så kallat pilot- eller referenskök inför den planerade ombyggnaden av samtliga sju gemensamhetskök på Viktor Rydberg. Planeringen av utformningen har skett i nära samarbete med studenterna. 2013 har de sista fyra köken färdigställts. För 2013 uppgår kostnaden till 1,6 mkr.

**Takomläggning Rosendal**

2013 avslutades vårt projekt med takomläggningar i Rosendal. Totalt har 12 600 kvm (motsvarande två fotbollsplaner) tak fått nya ytskikt till en kostnad av 7,2 mkr. Vi har även tilläggsisolerat vindsbjälklag, kompletterat takavvattning och taksäkerhet. För 2013 uppgår kostnaden till 1,4 mkr.

**Gröna huset, Kviberg**

I oktober 2012 blev vår förrådsbyggnad på Kviberg, det så kallade "Gröna huset" allvarligt brandskadad. Efter förhandlingar med vårt försäkringsbolag beslöt vi att återuppbygga huset men samtidigt modernisera och anpassa funktionen till verksamhetens behov. Idag finns t ex en efterfrågad och säker cykelparkering i huset. Den totala kostnaden 2013 uppgår till 3,4 mkr varav försäkringsersättning täcker 2,8 mkr.

**Takreoveringar**

Flera av våra hus har fått nya takbeläggningar 2013. Storgatan, Andra Långgatan och Odin har alla försetts med ny "mössa" i enlighet med vår underhållsplan. Taksäkerheten har kompletterats och övriga anläggningar på taket har setts över för att garantera en lång livslängd. Den totala kostnaden uppgår till 2,1 mkr.

**Belysning Rosendalshallen**

I vår stora idrottsanläggning i Björkekärr, Rosendalshallen, har vi bytt ut hela belysningsanläggningen. Energisnåla och moderna armaturer ger förutsättningar för vår hyresgäst, Idrotts- och Föreningsförvaltningen, att kunna nyttja hallen på ett bra och effektivt sätt. Den totala kostnaden uppgår till 0,4 mkr

## INVESTERINGAR 2013

Investeringar i byggnader, samt färdigställda och pågående projekt under 2013 uppgick till 85,3 mkr (161,0) enligt tabell nedan. Investeringar i inventarier blev sammanlagt 4,7 mkr (5,6) och i markanläggningar 0,2 mkr (0,6).

Byggnader, färdigställda samt pågående projekt	IB pågående projekt	Investerat 2013	Aktiverat 2013	UB pågående projekt
Vindkraftverk, nybyggnad	67 871	2 320	70 191	0
Gibraltar, ny/ombyggnad	70 378	56 284	126 662	0
Olofshöjd, badrum mm		15 203	15 203	0
Rosendal, Tak, isolering mm	0	1 241	1 241	0
Selma	0	130		130
Änggården, modulhus	2 121	5 945	8 066	0
Fridhemsgatan	681	1 363		2 044
Guldhedstorget	0	107		107
Nya Rosendal, projektering	86	146		232
Volrat Tham, projektering	334	13		347
Smedjan	0	529		529
Plejadgatan, projektering	28	563		591
Campus Linné, projektering	471	16		487
Övriga projekt	4	1 423	1 427	0
		0		
<b>Summa byggnader o projekt</b>	<b>141 974</b>	<b>85 283</b>	<b>222 790</b>	<b>4 467</b>
<b>Övriga investeringar/desinvesteringar</b>				
Investeringar i markanläggningar		189	189	
Investeringar i maskiner & inventarier		4 680		
Försäljning av inventarier		0		
<b>Summa investeringsverksamhet</b>	<b>141 974</b>	<b>90 152</b>	<b>222 979</b>	<b>4 467</b>



## Byggnads- verksamhet

### *Studentbostäder Gibraltar*

Den 1 oktober 2013 var det inflytning i vårt nyproducerade studentbostadshus på Gibaltargatan i Göteborg. Det var mycket nöjda och förväntansfulla studenter som såg fram emot ett bra och tryggt boende under sina högskolestudier. De 94 studentbostäderna är den första nyproduktion som SGS färdigställt sedan 2008. Fastigheten förvärvades av Akademiska hus i oktober 2011 och projektet hade då föregåtts av en både lång och besvärlig planprocess. Huset har 94 studentbostäder och 14 lägenheter för SGS Veckobostäder med följande fördelning: 85 st 1 rok om 24–34 kvm, 5 st 2 rok om 40–51 kvm, samt 18 st 3 rok om 55–63 kvm. Den totala investeringen uppgår till drygt 126 mkr.

### *Medicinareberget, Änggården*

Vid årsskiftet 2012/2013 uppförde vi under två intensiva månader 38 st så kallade modulbostäder på Medicinareberget i Göteborg. Projektet har utförts i samverkan med Akademiska Hus som upplåter mark genom ett anläggningsarrande. För bostäderna gäller ett tillfälligt eller tidsbegränsat bygglov i max 10 år. Bostäderna utgörs av prefabricerade lägenhetsmoduler där varje lägenhet är en "minitvåa" om 18 kvm. Modulerna kan vid behov relativt enkelt flyttas och ställas upp på en ny plats. Bostäderna hyrs ut till Göteborgs universitet och har snabbt blivit populära och attraktiva, främst bland utländska studenter. En av dem uttryckte det med "I love my little container"! Den totala investeringen uppgår till 8 mkr.

### *Badrums- och köksrenovering, Olofshöjd*

Olofshöjd, vårt enskilt största område med ca 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 2018 med en årlig investering om ca 37 mkr. Då åtgärderna i bostäderna är omfattande och störande erbjuder vi de boende en evakueringsbostad under ombyggnadstiden. Något som mottagits mycket positivt. Vid 2013 års utgång har vi färdigställt 495 badrum. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

#### *Fridhemsgatan*

Sommaren 2013 vann detaljplanen för vårt senaste nybyggnadsprojekt på Fridhemsgatan laga kraft. Detaljplanen omfattar även det befintliga huset med 56 studentbostäder som vi uppförde

2002 på tillfälligt bygglov. Planläggningen innebär att huset får ett permanent bygglov.

SGS har tidigare erhållit en markanvisning som ger möjlighet att uppföra studentbostäder och ett mindre antal bostäder med särskild service som är en mycket angelägen fråga för Göteborgs Stad.

Byggstarten har i skrivande stund precis ägt rum och inflyttning är planerad till maj 2015. Huset innehåller 89 st studentbostäder och 7 st BMSS-lägenheter. De 89 studentbostäderna fördelar sig på:

81 klassiska "studentettor", 25–28 kvm, 3 st 2 rok om 33 kvm samt 5 st 3 rok om 59 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 89 mkr.

#### *Selma och Kastanjebacken*

Ett ytterligare sätt för SGS att öka antalet studentbostäder är genom blockhyresavtal. Vi har under året tecknat två sådana avtal. Ett med Göteborgslokaler, ett bolag i den kommunala Framtiden koncernen som har byggt om ett nedlagt äldreboende vid Selma Lagerlöfs Torg till 109 attraktiva studentbostäder. Inflyttning var 2014-02-01. Avtalet med Göteborgslokaler löper på 15 år med möjlighet till 5 års förlängning.

Det andra blockhyresavtalet omfattar 46 studentbostäder som tillskapats genom ombyggnad av det nedlagda äldreboendet Kastanjebacken, beläget vid Munkebäckens Torg. Hyresvärd är Göteborgs Stad Lokalförvaltningen och inflyttning är planerad till höstterminens start 2014. Hyrestiden är ca 5 år med möjlighet till förlängning i ytterligare 5 år.



# Datanätverksamheten

SGS Studentbostäder driver ett eget studentdatanät för våra boende sedan 16 år. Detta är anslutet mot Internet och högskolor via SUNET, vilket är det Svenska Universitetsdatanätet. SGS del omfattar idag 6 515 lägenheter.

Vår lösning att själva vara internetoperatör är unik i bostadssverige och SGS var bland de absolut första hyresvärdarna att erbjuda bredband i bostaden. Lösningen ger våra studenter ett snabbt bredband till en lägre kostnad än vad en kommersiell Internetleverantör kan erbjuda. Idag är samtliga SGS egna lägenheter försedda med en 100Mbit/s anslutning.

Förutom internetleverans till hyresgäster används datanätet till flera system för boendeservice. Vår egen infrastruktur möjliggör och sänker kostnader för t ex elektronisk nyckelhantering, energimätning, tvättstugebokning med mera.

## UNDERHÅLL

Det är få områden där behovet och användningen ökar så kraftigt som bredband. Vi arbetar ständigt med underhåll och utveckling av datanätet. Varje år har vi som målsättning att förnya ungefär 20% av nätet. Det innebär att vi byter utrustning för drygt 1,5 mkr varje år. Underhållet är nödvändigt för att möta ökade krav och nya behov som strömmad musik, film, ny former av TV, fillagring i molntjänster och liknande kapacitetskrävande tjänster.

## TILLFÖRLITLIGHETEN ÄR VIKTIG

För att leverera ett stabilt och kvalitativt bredband räcker inte bara bra kapacitet och hastighet. För att skydda sig mot störningar på grund av trasig utrustning, avgrävningar och elavbrott så behöver datanätet förses med flera vägar för kommunikationen. Det innebär att man måste investera i mer utrustning och hyra fler optiska fibrer än bara för den absoluta leveransen.

SGS datanät är uppbyggd kring ett stadsnät som knyter ihop de stora områdena. Ringen klarar av avbrott och flyttar automatiskt trafiken en alternativ väg vid behov.

Under 2013 påbörjades en uppgradering av utrustningen i ringen i samband med vårt projekt Gibraltar. Denna uppgradering fortsätter för att färdigställas under 2014.

## TV FÖRÄNDRAS

Behovet och efterfrågan av TV förändras. Fler och fler studenter meddelar ett minskat intresse av TV.

Samtidigt blir kvaliteten högre, aktörerna och distributionsformerna fler. TV-mediet växer ihop med Internet och datakommunikation. Under 2013 har vi sagt upp det gamla avtalet för kabel-TV.

Arbete med nytt avtal eller ny lösning pågår. Detta skall vara avstämt mot efterfrågan från våra boende.

Vi använder i ökande omfattning vår fiberinfrastruktur för distributionen av TV. Detta för att kapa kostnader.

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

# Personal

## ORGANISATION

SGS Studentbostäders organisation ser ut på följande sätt:

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

## MEDARBETARE

SGS Studentbostäder hade vid årets slut 66 tillsvidareanställda. Personalomsättningen har under året varit 4,35% (7%) och den genomsnittliga anställningstiden är 14 (15) år.

Kompetenshöjande insatser är en förutsättning för att SGS Studentbostäders organisation ska fungera och fortsätta utvecklas. Våra medarbetare har därför stora möjligheter till kompetensutveckling som omfattar både fördjupning inom respektive yrkesområde och mer

generella utbildningar för att stötta personlig utveckling.

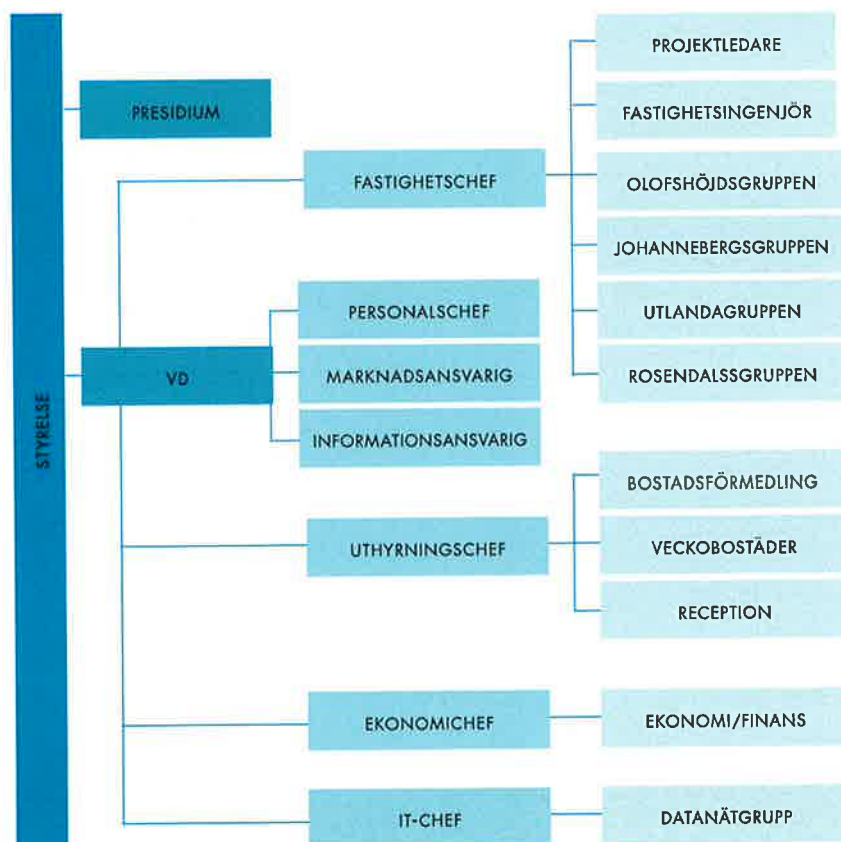
Som ett led i att stärka ledarskapet har vi som mål att samtliga chefer genomgår utbildning i medarbetare- och ledarskap. Under året har verksamhetens ledningsgrupp inlett ett utvecklingsarbete tillsammans med extern konsult. I vår förvaltning har flertalet chefer även gått ett externt ledarskapsprogram. Samtliga chefer har också deltagit i en arbetsrättsutbildning i Fastigos regi. Utbildning inom ledarskap fortsätter under 2014.

För att skapa ett intresse för vår verksamhet hos framtida medarbetare erbjuder vi praktikplatser inom framförallt fastighetsskötsel. Under året hade vi 15 praktikanter. Vi har dessutom ett stort antal sommaranställda inom framförallt fastighetsskötsel och lokalvård.

## FRISKVÅRD

Inom verksamheten finns ett stort intresse för hälsa och friskvård och SGS Studentbostäder arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Alla medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag som kan nyttjas till egna fritidsaktiviteter.

Vi har ett nära samarbete med motionsanläggningen Fysiken samt Fysikens hälsovård, vilka har expertresurser inom arbetsmiljö, friskvård, arbetsrelaterad ohälsa och rehabilitering. Arbetsplatsbesök med åtgärdsförslag av ergonom genomförs kontinuerligt. Under året har samtliga anställda erbjudits hälsokontroll.





## 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. Diplomeringen förnyades i maj 2013 och gäller fram till och med maj 2016.



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. Under 2013 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. Energianvändningen för uppvärmning och el var 15 procent lägre 2013 jämfört med 2007. Vi har alltså kommit en god bit på vägen mot att lyckas spara 20 procent fram till 2016.*
- # *Sluta använda särskilt farliga kemikalier om det finns väl fungerande alternativ. Ännu förekommer farliga kemikalier i verksamheten, men arbetet med att begränsa användningen pågår löpande.*

- # *Allt kaffe och te, samt all drickchoklad och frukt som konsumeras på våra kontor ska vara Krav- och Fairtrade-märkt. Med det här målet vill vi gynna verksamheter som jobbar för minskad miljöbelastning och ökad social rättvisa. Sedan augusti 2013 är målet uppfyllt.*

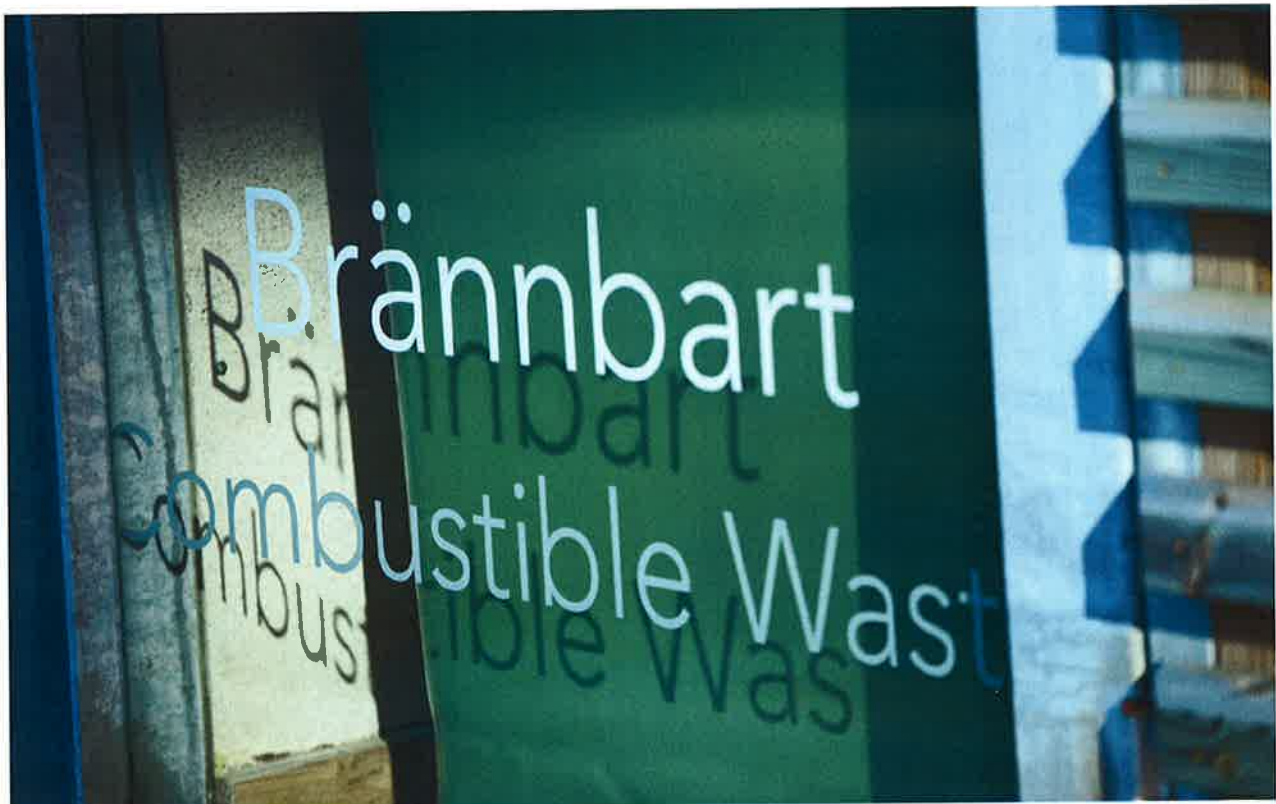
#### VINDKRAFT

Vindkraftverket som SGS Studentbostäder äger sedan den 1 januari 2013, producerade 8,2 miljoner kilowattimmar el under året. Leveranserna från verket motsvarade ungefär halva elkonsumentionerna på våra fastigheter. För att tillgodose hela behovet, köpte vi också el från andra vindkraftverk. Vår elförsörjning 2013 bestod således till 100 procent av förnyelsebar el från vindkraft. Vårt vindkraftverk medför även att våra elkostnader blivit mer förutsägbara. Med verket köper vi endast hälften så mycket el som tidigare.

#### MILJÖPOLICY

SGS Studentbostäder skall 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.*



## FÖRVALTNINGSUPPDRAG

SGS Studentbostäder förvaltar ekonomiskt och tekniskt fastigheten Göteborg Lorensberg 15:1 på Lennart Torstensongatan åt Stiftelsen Dan Broströmhemmet för Studerande Ungdom. Fastigheten omfattar 38 studentbostäder samt 6 p-platser.

## EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2013 uppgår till 10,7 mkr (3,7).

Rörelseresultatet för 2013 uppgick till 62,4 mkr (51,7). Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 1,75% höjning för 2013. Våra nyttillskott under året, Gibraltar och Änggården, ökade hyrorna med 3,1 mkr.

Driftkostnaderna uppgår till 107,9 mkr (113,6). Minskningen beror dels på att vi ständigt arbetar med våra energimål vilka innebär en långsiktig sänkning av våra energikostnader samt dels på grund av att reparationskostnaderna kunde hållas på en normal nivå 2013 jämfört med 2012 då det var ovanligt höga kostnader för att åtgärda uppkomna fukt- och vattenskadorna.

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 51,9 mkr (48,2). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 736 mkr (1 686). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,3% (3,1) medräk-

nat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,2% (3,1). Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (3,6). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt att nya swappar tagits för att förlänga räntebindningstiden.

En känslighetsanalys av låneportföljen visar att en räntehöjning på 1,0 % innebär en kostnadshöjning på endast 0,8 (1,4) mkr för 2014 beräknat på låneportföljens utseende 2013-12-31.

Det egna kapitalet har ökat till 150,2 mkr (142,0), inklusive obeskrattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 7,6 % (7,3). För att säkerställa fastighetsvärdena har kassaflödet mätts i samtliga fastigheter.

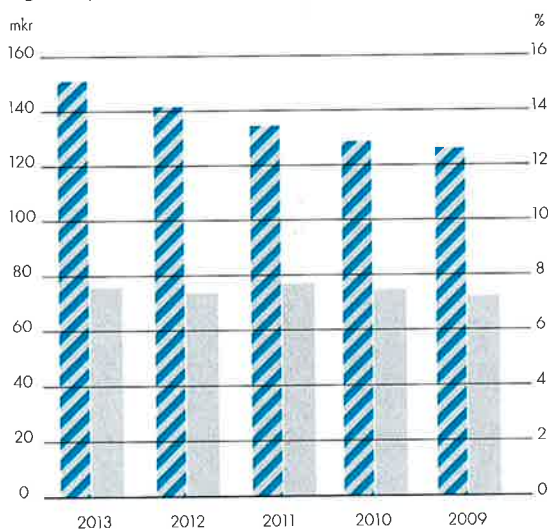
I en fastighet, där vi gjort stora underhållsåtgärder, finns negativt kassaflöde. Med normaliserade driftkostnader visar även den fastigheten positivt kassaflöde.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 50,5 mkr (38,9). Vid årsskiftet var likviditeten 36,3 mkr (66,6).

## DISPOSITION AV RÖRELSE-RESULTATET

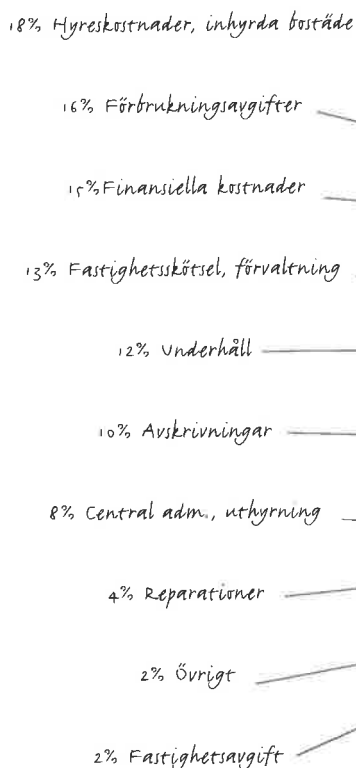
Resultatet efter finansiella poster är 10 747 tkr. Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 2 729 tkr samt upplösning av periodiseringsfond är gjord med 894 tkr. Årets resultat på 8 912 tkr avsätts till reservfonden.

### Eget kapital och soliditet



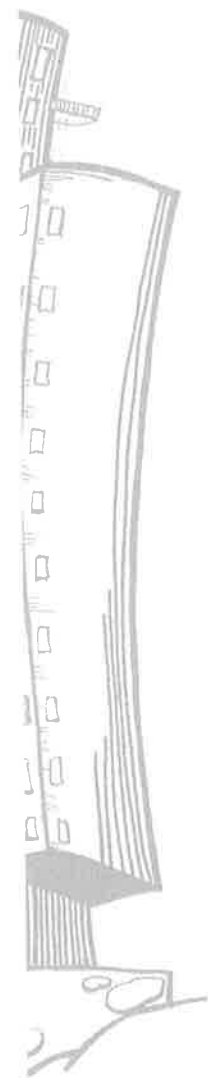
■ Eget kapital, mkr ■ Soliditet, %

### Kostnadsfördelning



# Resultaträkning

1 januari till 31 december 2013 (tkr)	NOT	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	356 921	347 573
Övriga förvaltningsintäkter	2	705	840
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	82	521
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>357 708</b>	<b>348 934</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 6, 7	- 107 868	- 113 621
Inhyrda bostäders hyror		- 63 017	- 61 620
Underhållskostnader	5	- 39 835	- 37 843
Fastighetsavgift		- 5 812	- 6 492
Administration fastighetsförvaltning	6	- 6 152	- 6 088
Administration områdesförvaltning	6	- 9 419	- 8 888
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 8	- 35 035	- 34 280
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>- 267 138</b>	<b>- 268 832</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>90 570</b>	<b>80 102</b>
<b>Administration och uthyrning</b>			
Central administration	6	- 20 636	- 20 987
Uthyrning	6	- 6 628	- 6 654
Avskrivningar, övrigt	7, 8	- 883	- 734
<b>Summa administration och uthyrning</b>		<b>- 28 147</b>	<b>- 28 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 423</b>	<b>51 727</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Intäktsräntor		272	220
Räntebidrag		-	19
Räntekostnader fastighetslån		- 51 931	- 48 234
Övriga finansiella kostnader		- 17	- 29
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>- 51 676</b>	<b>- 48 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 747</b>	<b>3 703</b>
Upplösning periodiseringsfond		894	-
Upplösning uppskjuten skatt		-	1 490
Avsättning uppskjuten skatt	9	- 2 729	-
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat som avsätts till reservfonden</b>		<b>8 912</b>	<b>5 193</b>



# Balansräkning

per den 31 december 2013 (tkr)

TILLGÅNGAR	NOT	2013	2012
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	1 720 862	1 608 520
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 8, 10	33 363	29 029
Mark	8	80 621	72 281
Markanläggning	8	6 921	7 273
Byggnadsinventarier; vindkraftverk	7	66 681	-
Förbättring annans byggnad	7	6 953	7 768
Maskiner och inventarier	7	11 726	14 350
Pågående nyanläggningar	11	4 467	141 974
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 931 594</b>	<b>1 881 195</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>448</b>	<b>448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 932 042</b>	<b>1 881 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 680	852
Skattefordran		1 796	1 063
Fordringar HBV		216	291
Övriga fordringar	12	673	1 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 771	5 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 136</b>	<b>9 020</b>
<i>Kassa och bank</i>		36 339	66 556
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 475</b>	<b>75 576</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 981 517</b>	<b>1 957 219</b>

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2013	2012
<b>Eget kapital</b>			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond Ingående balans		133 839	128 646
Årets avsättning		8 912	5 193
Utgående balans		142 751	133 839
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 361</b>	<b>140 449</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2007		-	894
Periodiseringsfond, inkomståret 2009		1 113	1 113
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 113</b>	<b>2 007</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	9	25 139	22 410
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		-	90 000
Fastighetslån	13	1 729 277	1 586 911
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		7 161	9 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 736 438</b>	<b>1 686 394</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 952	17 287
Mervärdesskatt		881	879
Kortfristig del av långfristiga skulder		3 820	40 517
Övriga kortfristiga skulder	14	1 759	4 947
Förskottsbetalda hyror		26 210	23 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	20 844	19 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 466</b>	<b>105 959</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 981 517</b>	<b>1 957 219</b>
<i>Ställda panter och ansvarsförbindelser</i>	10	1 741 616	1 711 943

# Kassaflödesanalys (tkr)

	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 747	3 703
Avskrivningar	39 753	35 196
Årets inkomstskatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>50 500</b>	<b>38 899</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	- 4 116	312
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	- 36 493	38 639
<b>Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 891</b>	<b>77 850</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 85 140	- 161 040
Investeringar i markanläggningar	- 189	- 585
Investeringar i maskiner och inventarier	- 4 680	- 5 639
Investeringar i förbättring annans byggnad	- 143	-
Försäljning av inventarier	-	990
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 90 152</b>	<b>- 166 274</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning långfristiga lån	50 044	130 738
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>50 044</b>	<b>130 738</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 30 217</b>	<b>42 314</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>66 556</b>	<b>24 242</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>36 339</b>	<b>66 556</b>

# Redovisnings- & värderingsprinciper 2013

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser, bokföringsnämndens allmänna råd samt god redovisningssed. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS Studentbostäder) med organisationsnummer 857200-6438 har valt att använda sig av en funktionsindeldad resultaträkning.

## FORDRINGAR

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

## AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Byggnaderna skrivs av med rak avskrivning på 1,25%. Två byggnader med låg standard skrivs av med 2,5%.

Skattemässigt skrivs byggnaderna av med 2%. Specialbyggnader skrivs dock av med 3%.

Modulhusen med tillfälliga bygglov har skrivits av med 5% resp 10% enligt plan. Skattemässigt skrivs modulhusen av med 2%.

Markanläggningar och förbättring annans byggnad har skrivits av med 5% enligt plan. Huvudkontorets ombyggnad med förbättring annans byggnad skrivs dock av på kontraktstiden 15 år. Skattemässigt görs avskrivningar med 5%.

Inventarierna skrivs av med 20% på deras ursprungliga anskaffningsvärden, men undantag för byggnadsinventarier som både bokförings- och skattemässigt skrivs av med 5%.

Bostadslåneposten är färdigavskriven enligt plan. Skattemässigt skrivs bostadslåneposten av med 3%.

Räntan för investeringar under byggtiden har aktiverats. Låneportföljens genomsnittsränta har använts.

## NEDSKRIVNINGAR

När det finns anledning att anta att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av avkastningsvärdet jämfört med det bokförda värdet. Om det bokförda värdet är för högt görs en nedskrivning.

## UPPSKJUTEN SKATT OCH OBESKATTADE RESERVER

Redovisningsrådets rekommendation nr 9 om inkomstskatter tillämpas. Det bokförda värdet på fastigheterna och byggnadsinventarier är lägre i deklarationen än i redovisningen, medan för modulhusen råder det motsatta förhållandet. I enlighet med rekommendationen avsätts ingen uppskjuten skatt för de obeskattade reserverna.



## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2013	2012
	Bostäder	346 981	336 802
	Lokaler	9 606	9 414
	P-platser	3 826	3 728
	<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>360 413</b>	<b>349 944</b>
	<b>HYRESBORTFALL</b>		
	<b>Outhyrt</b>		
	Outhyrda bostäder	-194	-159
	Outhyrda lokaler	-277	-100
	Outhyrda p-platser	-465	-265
	<b>Övrigt</b>		
	Hyesrestitutioner	-643	-733
	Avställda för renovering	-1 882	-1 049
	Hyesrabatter	-31	-65
		-2 556	-1 847
	<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-3 492</b>	<b>-2 371</b>
	<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>356 921</b>	<b>347 573</b>
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRV.	2013	2012
	Besöksparkering	393	405
	Vinst vid avyttring inventarier, bostadsrätt	-	229
	Övriga intäkter	312	206
	<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>705</b>	<b>840</b>
NOT 3	SGS VECKOBOSTÄDER	2013	2012
	Intäkter	7 138	7 550
	Kostnader	-6 730	-6 847
	Avskrivning	-326	-182
	<b>Resultat</b>	<b>82</b>	<b>521</b>
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2013	2012
	Reparationer	13 860	17 704
	Vatten	7 087	6 923
	Elförbrukning	12 944	14 252
	Värme	22 462	22 421
	Sophantering	4 033	3 894
	Kabel-TV	3 816	3 696
	Fastighetsskötsel	28 407	29 147
	Tomträttsavgäld	3 154	3 020
	Återvunna/Obetalda hyror	-120	76
	Riskkostnader, bevakning, försäkring mm	5 164	5 615
	Vindkraftverk, driftresultat	1 066	-
	Övriga driftkostnader	5 995	6 873
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>107 868</b>	<b>113 621</b>



NOT 5	UNDERHÅLLSKOSTNADER	2013	2012
	<b>BOSTÄDER</b>		
	Bygg	231	324
	Målning, tapetsering	2 217	1 991
	Golv	481	448
	Våtrum	758	417
	Spisar	175	239
	Kylskåp	568	655
	El, armaturer	56	78
	Ventilation	305	270
	Värme, vatten, sanitet	60	129
	Lås och nycklar	326	293
	<b>Summa bostäder</b>	<b>5 177</b>	<b>4 844</b>
	<b>INRE GEMENSAMMA UTRYMMEN</b>		
	Trapphus	233	9
	Tvättstugor	467	153
	Hissar	98	17
	El, armaturer	87	70
	Obligatorisk vent kontroll	661	174
	Värme, vatten, sanitet	412	6
	Ventilation	10	27
	Gruppkök	754	604
	Övrigt inre underhåll	25	143
	<b>Summa inre gemensamma utrymmen</b>	<b>2 747</b>	<b>1 203</b>
	<b>YTTRE UNDERHÅLL</b>		
	Fönster	362	2 358
	Tak	3 212	2 155
	Fasader och balkonger	1 046	1 608
	Yttre miljö	1 008	1 857
	Övrigt yttre underhåll	1 400	158
	<b>Summa yttre underhåll</b>	<b>7 028</b>	<b>8 136</b>
	<b>ÖVRIGT</b>		
	Kommersiella lokaler	318	234
	Konsulttjänster/utredningar	155	329
	Våtrumsrenovering Olofshöjd	24 410	23 061
	Aptusöppning entrédörrar	-	36
	<b>Summa övrigt</b>	<b>24 883</b>	<b>23 660</b>
	<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>39 835</b>	<b>37 843</b>

NOT 6	PERSONAL	2013	2012
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDEL TAL		
	Administrativ personal, kvinnor	24,3	23,1
	Administrativ personal, män	16,4	17,0
	Fastighetspersonal, kvinnor	2,1	3,4
	Fastighetspersonal, män	23,4	25,3
		<b>66,2</b>	<b>68,8</b>
	PERSONALKOSTNADER, TKR		
	Styrelse och VD	1 265	1 599
	Tjänstemän	19 422	17 278
	Fastighetspersonal	9 692	9 892
	Pensionskostnader 1)	2 678	2 586
	Övriga sociala kostnader	9 549	9 252
		<b>42 606</b>	<b>40 607</b>

<sup>1)</sup> Av vilka styrelse och VD 230 tkr (403).

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

Under året har ersättning för revision utgått med 247 t kr (177) samt för övriga konsultationer och utredningar med 37 tkr (850 tkr). Beloppen fördelar sig med 60 t kr (334) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 224 tkr (693).

✓

## NOT 7 AVSKRIVNINGAR (SE ÄVEN NOT 8)

	FASTIGHETSFÖRVALTNING MASKINER OCH INVENTARIER	ADMINISTRATION INVENTARIER	VECKOBOSTÄDER INVENTARIER	SUMMA INVENTARIER
Anskaffningskostnad	43 242	3 410	1 521	48 173
Försålda inventarier	-	-185	-	-185
Årets inköp	2 931	820	929	4 680
<b>Summa</b>	<b>46 173</b>	<b>4 045</b>	<b>2 450</b>	<b>52 668</b>
Akkumulerad avskrivning	-29 478	-3 216	-1 128	-33 822
Försålda inventarier	-	185	-	185
Årets avskrivning	-6 724	-254	-326	-7 304
<b>Summa</b>	<b>-36 202</b>	<b>-3 285</b>	<b>-1 454</b>	<b>-40 941</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 971</b>	<b>760</b>	<b>996</b>	<b>11 726</b>

	FASTIGHETSFÖRVALTNING BYGGNAD SINVENTARIER; VINDKRAFTVERK
Årets investering	70 191
Årets avskrivning	-3 510
<b>Bokfört värde</b>	<b>66 681</b>

	FASTIGHETSFÖRVALTNING FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD	ADMINISTRATION FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD	S:A FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD
Anskaffningskostnad	5 063	9 326	14 389
Årets investering	-	143	143
Akkumulerad avskrivning	-2 308	-4 312	-6 620
Årets avskrivning	-330	-629	-959
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 425</b>	<b>4 528</b>	<b>6 953</b>

## AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADMINISTRATION	VECKOBOSTÄDER	S:A BOKFÖRINGS- MÄSSIGA AVSKRIVN.	S:A SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.
Byggnader	23 708	-	-	23 708	38 267
Bostadslånepost	-	-	-	-	467
Modulhus	3 732	-	-	3 732	1 345
Markanläggning	542	-	-	542	542
Byggnadsinventarier	3 510	-	-	3 510	3 510
Förbättr annans byggnad	330	629	-	959	725
Maskiner o inventarier	6 724	254	326	7 304	7 304
<b>Summa</b>	<b>38 546</b>	<b>883</b>	<b>326</b>	<b>39 755</b>	<b>52 160</b>

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

BYGGNAD	TIDIGARE ANSKAFFN.	NYANSKAFFN. UNDER ÅRET	TIDIGARE AVSKRIVN.	ÅRETS AVSKRIVN.	BOKFÖRT VARDE
Viktor Rydberg	29 677	369	6 725	363	22 958
Volrat Tham	116 975	171	17 048	1 390	98 708
Ostkupan	30 522	-	17 314	333	12 875
Rotary	27 615	41	10 696	495	16 465
Kjellmansgatan	25 257	50	5 727	308	19 272
Olofshöjd	207 485	15 203	67 433	2 370	152 885
Rosendal	229 434	1 241	55 361	2 782	172 532
Lillatorp	6 711	-	2 691	162	3 858
Oxhagsgatan	3 924	48	1 565	97	2 310
Medicinareberget	20 878	-	3 459	261	17 158
Vasagatan	10 816	-	1 706	135	8 975
Johannebergs vattentorn	15 872	-	2 075	-	13 797
Andra Långgatan	26 640	-	3 454	333	22 853
Husaren	72 057	-	9 260	901	61 896
Storgatan	29 129	-	3 166	364	25 599
Hökegårdsgatan	21 010	-	2 246	263	18 501
Ceres	33 649	-	2 999	421	30 229
Postgatan	46 157	-	3 987	577	41 593
Högsbogatan	14 419	-	5 828	180	8 411
Odin	73 975	-	6 192	925	66 858
Första Långgatan	37 189	-	3 235	465	33 489
Tredje Långgatan - nedskrivn.	29 552	-	2 220	303	-
Birger Jarl	77 943	-	6 493	974	70 476
Kronhusgatan	61 968	-	4 919	775	56 274
Kviberg	259 902	549	20 461	3 251	236 739
Lindholmsallén	328 635	-	18 022	4 108	306 505
Guldhedstornet	63 904	56	3 193	799	59 968
Gibraltar	-	118 322	-	373	117 949
<b>Summa byggnad</b>	<b>1 901 295</b>	<b>136 050</b>	<b>292 775</b>	<b>23 708</b>	<b>1 720 862</b>

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 3 824 tkr.

MODULHUS MED TILLFÄLLIGA BYGGLOV	TIDIGARE ANSKAFFN.	NYANSKAFFN. UNDER ÅRET	TIDIGARE AVSKRIVN.	ÅRETS AVSKRIVN.	BOKFÖRT VARDE
Helmutsgatan	33 917	-	17 534	1 696	14 687
Fridhemsgatan	14 490	-	7 504	724	6 262
Prickskyttstegen	11 470	-	5 810	574	5 086
Änggården	-	8 066	-	738	7 328
<b>Summa modulhus</b>	<b>59 877</b>	<b>8 066</b>	<b>30 848</b>	<b>3 732</b>	<b>33 363</b>

MARKANLÄGGNING	TIDIGARE ANSKAFFN.	NYANSKAFFN. UNDER ÅRET	TIDIGARE AVSKRIVN.	ÅRETS AVSKRIVN.	BOKFÖRT VARDE
Volrat Tham	431	-	183	22	226
Ostkupan	135	-	93	7	35
Rotary	3 516	51	988	176	2 403
Kjellmansgatan	388	-	189	19	180
Olofshöjd	1 231	30	215	62	984
Rosendal	3 337	-	1 664	167	1 506
Lillatorp	46	-	18	2	26
Medicinareberget	224	-	22	9	193
Andra Långgatan	89	-	8	4	77
Hökegårdsgatan	695	-	15	35	645
Ceres	102	-	29	5	68
Kviberg	393	-	64	20	309
Viktor Rydberg	191	-	16	9	166
Lindholmsallén	-	108	-	5	103
<b>Summa markanläggning</b>	<b>10 778</b>	<b>189</b>	<b>3 504</b>	<b>542</b>	<b>6 921</b>

## Fortsättning nol 8

MARK	BOKFÖRT VÄRDE
Vasagatan	510
Andra Långgatan	868
Husaren	1 959
Storgatan	2 355
Hökegårdsgatan	3 354
Ceres	3 250
Odin	32 000
Första Långgatan	691
Tredje Långgatan	1 417
Birger Jarl	10 000
Kviberg	14 657
Guldhedstornet	1 220
Gibraltar	8 340
<b>Summa</b>	<b>80 621</b>

Varav Gibraltar är anskaffad under året.

FASTIGHET	TAXERINGSVÄRDE	FASTIGHETSINTECKNINGAR
Viktor Rydberg	74 972	28 000
Volrat Tham	166 000	102 000
Ostkupan	99 410	46 997
Rotary	115 907	15 000
Kjellmansgatan	64 200	9 638
Olofshöjd	598 704	343 592
Rosendal	365 212	171 800
Lillatorp	18 672	6 000
Oxhagsgatan	13 000	3 200
Medicinareberget	39 200	24 000
Vasagatan	17 600	13 800
Johannebergs vattentorn	19 875	10 000
Andra Långgatan	26 452	19 500
Husaren	108 054	73 000
Storgatan	32 150	30 200
Hökegårdsgatan	31 525	-
Ceres	50 462	36 000
Postgatan	47 998	46 600
Helmutsgatan	45 000	-
Fridhemsgatan	17 600	-
Högsbogatan	13 800	-
Prickskyttefästningen	7 482	-
Odin	94 168	110 000
Första Långgatan	42 585	28 000
Tredje Långgatan	21 282	16 500
Birger Jarl	78 600	60 000
Kronhusgatan	53 512	39 000
Kviberg	215 714	243 500
Lindholmsallén	324 577	250 000
Guldhedstornet	44 488	52 000
Gibraltar	68 086	-
<b>Summa</b>	<b>2 916 287</b>	<b>1 778 327</b>

Av fastighetsinteckningarna är 1 733 876 tkr utnyttjade och 44 451 tkr i eget förvar.

## NOT 9 UPPSKJUTEN SKATT

Avskrivningen i deklarationen på byggnader inklusive bostadsläneposter uppgår till 38 734 tkr och är högre än i redovisningen som uppgår till 23 708 tkr. För modulhusen är den skattemässiga avskrivningen 1 345 tkr medan den i redovisningen uppgår till 3 732 tkr. Den skattemässiga avskrivningen för förbättring av annans byggnad uppgår till 725 tkr och är lägre än i redovisningen där den uppgår till 959 tkr. För byggnadsinventarier uppgår både den bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningen till 3 510 tkr. De skilda avskrivningstiderna ger upphov till skattepliktiga temporära skillnader. För 2013 är nettoskillnaden 12 405 tkr. Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 114 269 tkr. Den uppskjutande skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 25 139 tkr. Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 2 729 tkr.

## NOT 10 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda panter:	2013	2012
Fastighetsinteckningar	1 733 876	1 701 875
<b>Summa ställda panter</b>	<b>1 733 876</b>	<b>1 701 875</b>
<b>Ansvarsförbindelser:</b>		
Fastigo	579	585
Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans <sup>o)</sup>	7 161	9 483
	7 740	10 068

<sup>o)</sup> 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.

Från 2010 har ett av modulhusen med 56 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader och för övriga modulhus pågår en bygglovsprocess. Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 229 lägenheter.

Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget till 7 161 tkr under ansvarsförbindelser.

## NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

PROJEKT	INGÅNGSVÄRDE	NY-/TILL-/ OMBYGGNAD	ÖVERFÖRT TILL FÄRDIGSTÄLLDA	BOKFÖRT VÄRDE
Gibraltar	70 378	56 284	126 662	-
Vindkraftverk	67 871	2 320	70 191	-
Änggården	2 121	5 945	8 066	-
Fridhemsgatan, etapp2	680	1 364	-	2 044
Campus Linné	471	16	-	487
Volrat Tham, nybyggnad	334	13	-	347
Plejadgatan	28	563	-	591
Nya Rosendal	86	146	-	232
Badrumsombyggnad, Olofshöjd	-	15 203	15 203	-
Guldhedstorget	-	107	-	107
Selma	-	130	-	130
Smedjan	-	529	-	529
Rosendal, tak mm	-	1 241	1 241	-
Övriga projekt	5	1 422	1 427	-
<b>Summa</b>	<b>141 974</b>	<b>85 283</b>	<b>222 790</b>	<b>4 467</b>

NOT 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2013	2012
	Fordran försäkringstäckta skador	673	302
	Övrigt	-	984
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>673</b>	<b>1 286</b>

NOT 13	FASTIGHETSLÅN			
	FÖRFALLOSTRUKTUR	MKR	ANDEL	RÄNTENIVÅ
	2014	270	16%	2,7%
	2015	250	14%	2,6%
	2016	480	28%	3,3%
	2017	150	9%	3,4%
	2018	140	8%	3,5%
	2019	120	7%	4,1%
	2020	0	0%	
	2021	130	7%	3,8%
	2022	0	0%	
	2023	200	11%	3,1%
	<b>Summa</b>	<b>1 740</b>	<b>100%</b>	<b>3,2%</b>

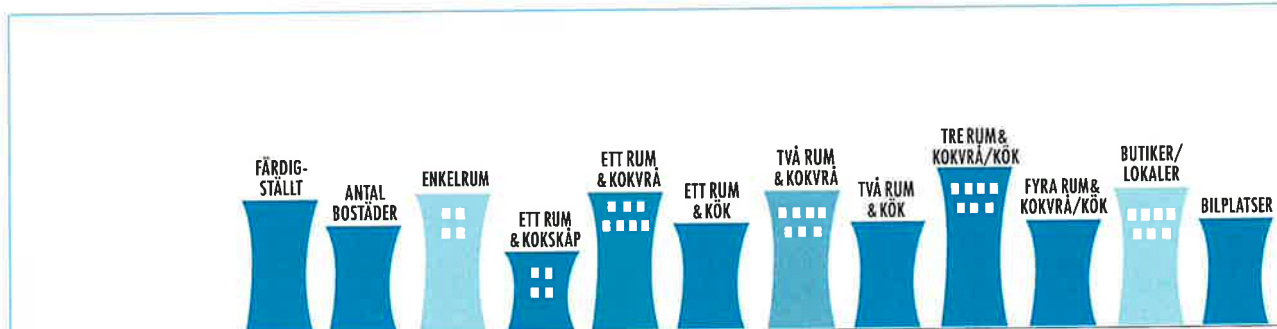
Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Förfallostrukturen i tabellen ovan anger krediternas ränteförfall per år inklusive derivat. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswapar på 1 730 mkr. Låneporföljens genomsnittsränta vid balansdagen var 3,2% (3,1%) efter justering för derivatinstrumenten. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2013 har varit 3,3% (3,1%) Rängebindingstiden uppgick till 3,8 år (3,6 år) för låneporföljen i genomsnitt. Per den 31/12 2013 fanns det ett undervärde i swap-portföljen om 41,3 mkr (87,2).

NOT 14	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2013	2012
	Personalens källskatt	695	677
	Avräkning Dan Broströmhemmet	925	1 168
	Skiljenämnds-förfarande	-	2 630
	Övrigt	139	472
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 759</b>	<b>4 947</b>

NOT 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2013	2012
	Upplupna kostnader	12 300	11 437
	Upplupna komp.- och semesterlöner	2 235	2 084
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 433	1 395
	Upplupna räntor	4 876	4 368
	<b>Summa upplupet och förutbetalt</b>	<b>20 844</b>	<b>19 283</b>

✓

# Bostäder i förvaltning



## Johannebergsgruppen

		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 & KOKVRÅ/KÖK	BUTIKER/LOKALER	BILPLATSER
Andra Långgatan	1996		42	14		4	24					2	7
Birger Jarl	2004		124			109	6		9				43
Dan Broströmhemmet (förvaltningsuppdrag)			38	31		4		3					6
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				
Kronhusgatan	2004		56			41		11		4		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
<b>Summa</b>			<b>1647</b>	<b>671</b>	<b>38</b>	<b>410</b>	<b>263</b>	<b>59</b>	<b>133</b>	<b>64</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>136</b>

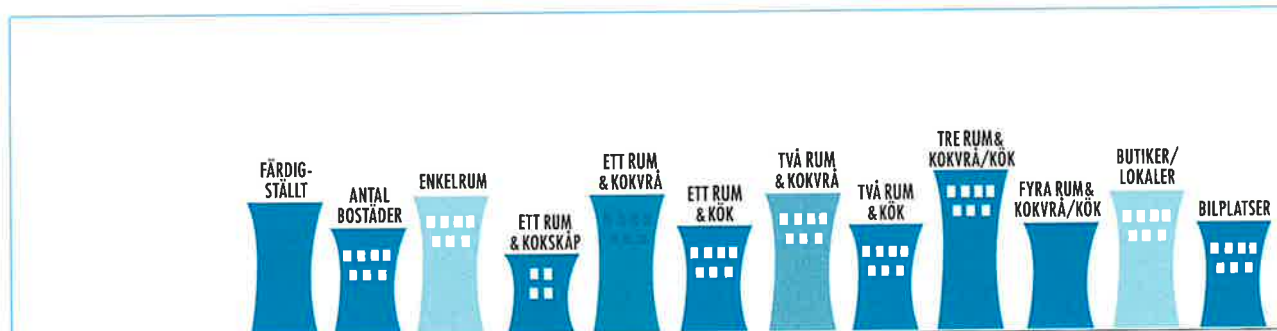
## Olofshöjdsgruppen

Helmutsrogatan	2002		144			144							30
Hökegårdsgatan	1954		50				8		36	5	1	3	16
Olofshöjd	1971		1410	1044		7	74		153	128	4	17	306
Ostkupan	1966		361	332					28	1		3	51
<b>Summa</b>			<b>1965</b>	<b>1376</b>		<b>151</b>	<b>82</b>		<b>217</b>	<b>134</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>403</b>

## Rosendalsgruppen

Lillatorp	1952		45				42		3			1	
Rosendal	1972		704		195	28	18	49	134	255	25	11	157
<b>Summa</b>			<b>749</b>		<b>195</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>49</b>	<b>137</b>	<b>255</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>157</b>





**Utlandagruppen, egna fastigheter**

	1998	70			56		12	2			50
Ceres	1998	70			56		12	2			50
Fridhemsgatan	2002	56			56						14
Högsbogatan	2002	56			56						
Kviberg	2006	513			421	6	54	32		2	16
Lindholmsallén	2008	385			208	77		100		4	78
Odin	2002	150			127	7	16			2	10
Postgatan	2001	73			73					2	35
Prickskyttestigen	2002	29			29						7
<b>Summa</b>		<b>1332</b>			<b>970</b>	<b>63</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>134</b>	<b>10</b>	<b>210</b>

**Utlandagruppen, inhyrda fastigheter**

Brahegatan		175		52	32	15	50	24	2		
Centrum Syd		38			1	2		32	3		
Dr Forselius Backe		218		206			12				
Dr Lindhs Gata		26	19			7					
Ekbacka		124				103		21			
Frölunda Torg		135	135								
Grevegårdsvägen		34			34						
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77		32	2		
Högsbohöjd		95				95					
Kaverös		150			150						
Kungsladugård		72				72					
Kustgatan		14				14					
Lundby		13						13			
Lunden		38			38						
Mandolingatan		80			80						
Norra Ågatan		78			70	8					
Pennygängen		63			63						
Sandarna		10				7		3			
Smyckegatan		1				1					
Sten Sturegatan		10	10								
<b>Summa</b>		<b>1559</b>	<b>204</b>	<b>286</b>	<b>474</b>	<b>401</b>	<b>62</b>	<b>125</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Totalt</b>		<b>7252</b>	<b>2251</b>	<b>519</b>	<b>2033</b>	<b>869</b>	<b>253</b>	<b>694</b>	<b>594</b>	<b>39</b>	<b>60</b>	<b>906</b>
---------------	--	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

W

## Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2013

### STYRELSE

Klara Martinsson, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun  
Amanda Stehn, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer  
Johan Flanke, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun  
Patrik Hultgren, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun  
Linus A.J Månsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer  
Fredrik Möller Billig, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer  
Mats Edvardsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet

### STYRELSESUPPLEANTER

Anna Udén, utsedd av Göteborgs kommun  
Kajsa Olofsson, utsedd av Göteborgs kommun  
Patrik Pettersson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer  
Gusten Danielsson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer  
Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet

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

Annette Bäckerlöv, **ordinarie**, utsedd av Unionen  
Kent Rosengren, **ordinarie**, utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

### REVISORER


Hans Gavin, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs kommun  
Peter Sjöberg, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

### REVISORSSUPPLEANTER

Peter Öfverström, **auktoriserad revisor**, 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, **personalchef**  
Karin Dalåker, **marknadsansvarig**  
Catharina Lind, **informationsansvarig**



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 9 protokollförda sammanträden.

Göteborg 9 april 2014



Klara Martinsson  
Ordförande



Amanda Stehn  
vice ordförande



Johan Flanke



Patrik Hultgren



Linus A.J. Månsson



Fredrik Möller Billig



Mats Edvardsson



Magnus Paulsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 april 2014.



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 18 - 35, för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2013.

#### **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 revisionsstandard. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 2013 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 2013.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

#### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard 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, stiftelseförfordnandet eller årsredovisningslagen.

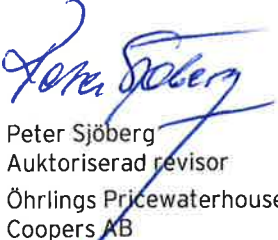
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Uttalande**

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

Göteborg den 22 april 2014

  
Hans Gavin  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

  
Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings Pricewaterhouse  
Coopers AB

# Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Antal lägenheter	7252	7108	7068	7 190	7 224	7 215	6 750
Nettoomsättning, mkr	357,7	348,9	343,6	340,1	336,9	308,0	293,2
Vakansgrad, bostäder, % <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4
Balansomslutning, mkr	1 981,5	1 957,2	1 784,1	1 752,9	1 751,3	1 749,6	1 584,6
Investeringar, mkr	90,2	166,3	75,1	59,7	41,3	171,3	227,4
Planenliga avskrivningar, mkr	39,8	35,2	34,2	33,9	31,1	27,1	25,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	10,7	3,7	11,0	5,3	14,5	7,6	12,3
Årets resultat, mkr	8,9	5,2	7,7	5,9	12,0	5,9	8,6
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	50,5	38,9	45,2	39,2	44,7	34,7	37,0
Direktavkastning, % <sup>2)</sup>	5,5	5,2	5,7	5,6	5,3	6,2	6,3
Skuldtäckningsgrad <sup>3)</sup>	2,0	1,9	1,8	1,75	1,72	1,44	1,42
Eget kapital, mkr <sup>4)</sup>	150,2	142	136,7	129,0	125,8	114,8	108,9
Soliditet, % <sup>5)</sup>	7,6	7,3	7,7	7,4	7,2	6,6	6,9
Underhållsgrad, % <sup>6)</sup>	15,0	15,9	14,2	13,7	16,4	14,3	13,5
Räntebidragsberoende, % <sup>7)</sup>	e.t.	e.t.	0,4	1,0	1,3	1,7	2,5
Antal outhyrda månader/år <sup>8)</sup>	75,8	42	8	0	54	160	381

## DEFINITIONER

- <sup>1)</sup> Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %
- <sup>2)</sup> Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden
- <sup>3)</sup> Rörelseresultat före avskrivningar, jämförelsestörande poster + finansiella intäkter / räntekostnader och amorteringar
- <sup>4)</sup> Eget kapital + 78% av obeskattade reserver
- <sup>5)</sup> Eget kapital + 78% av obeskattade reserver / totalt kapital
- <sup>6)</sup> Underhåll + reparationer i % av nettoomsättning
- <sup>7)</sup> Räntebidrag / bostadshyror i eget bestånd i %
- <sup>8)</sup> Mätt i totalt antal outhyrda månader under ett år



Trivsel-Trøggghet-Omtanke



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

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, org.nr 857200-6438  
[www.sgsstudentbostader.se](http://www.sgsstudentbostader.se)