

STIFTELSEN GÖTEBORGS STUDENTBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLLER SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

2022

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Inflyttning Sven Brolids väg 3
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



Sven Brolids väg – 327 studentlägenheter för våra studenter samt sex förskoleavdelningar, färdigställt och inflyttat hösten 2022.

INNEHÅLL

VD	4–5
Siffror under året	6–7
Verksamheten 2022	8–16
Hållbarhetsredovisning	17–26
Förvaltningsberättelse	28–29
Flerårsöversikt	30
Resultaträkning	31
Balansräkning	32–33
Kassaflödesanalys	34
Noter till resultat- och balansräkning	35–48
Påskrifter	49
Revisionsberättelse	50–51
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2022	52–53

HEM FÖR BÄTTRE STUDIETID

Trots årets alla utmaningar är vi stolta att över att genom ny- och ombyggnation kunnat erbjuda våra studenter 428 nya hem. Tillsammans utvecklar vi kunskapsstaden Göteborg.

Vi ser tillbaka på det gångna året, ett år med oro i världen som påverkat oss alla med tuffa utmaningar, det ekonomiska läget med stigande räntor, elpriser, byggkostnader och inflation.

Trots det har 2022 varit ett händelserikt och givande år för SGS då vi tillsammans har genomfört många spännande och lyckade projekt där vår värdegrund Trygghet, Engagemang och Nyttänkande har varit en stor drivkraft.

428 NYA HEM

Året började i januari med en lyckad inflyttning av 101 bostäder i vårt förtätningsprojekt Tillgången, mitt i hjärtat av vårt största studentbostadsområde Olofshöjd. Att hitta möjligheter till förtätningsprojekt i våra områden har visat sig vara en framgångsfaktor. Utformning och design på husen ansluter till det nuvarande området som uppfördes i slutet av 60-talet och vars arkitektur rönt uppmärksamhet. Husen innehåller lägenheter allt ifrån ett rum och kök till större lägenheter om fyra rum och kök som passar utmärkt som kompislägenheter.

Under våren var det inflyttning av ytterligare 104 nyrenoverade bostäder i Rosendal. Området är uppfört under 70-talets miljonprogram och restaureras till nyskick med ett bevarat tidstypiskt yttre.

I flera etapper under 2022 har vi haft lyckade inflyttningar i ett av våra största nybyggnadsprojekt, Sven Brolids väg i Sandarna. Den sista augusti var det dags för invigning av de totalt 327 nya studentlägenheterna. Det blev en fantastiskt lyckad dag där våra inbjudna gäster fick möjlighet att se lägenheterna och samtidigt träffa de nyinflyttade studenterna. Fina tal hölls av styrelseordförande Carl Otto Lange och Byggnadsnämndens ordförande Hampus Magnusson.

Husen är byggda i tegel och har stilfulla plåttak. Interiören är tidlös med snygga och hållbara material. Tre av husen är försedda med solceller för att leva upp till våra energisparmål.

Projektet är ett välkommet tillskott för stadens högskolestudenter och rymmer också en förskola med sex avdelningar och ett storkök, ett lyckat samarbete med Göteborgs Stad.

I området hade vi dessutom redan 155 studentbostäder på Fridhemsgatan och det finns en stor fördel att vi inom några kvarter samlar över 500 lägenheter, det underlättar en effektiv förvaltning.

Sven Brolids väg nominerades till Per & Alma Olssons fonds utmärkelse för "Bästa byggnadsverk i Göteborg 2022".

SAMARBETE FÖR FLER STUDENTBOSTÄDER

1 oktober 2020 togs första spadtaget för 214 studentbostäder på Opaltorget, ett projekt där vi blockförhyr bostäderna av Opalparken Bostads AB i 25 år. Behovet av studentbostäder fortsätter att vara stort i Göteborg och vi är glada över det långsiktiga avtalet. Genom projektet bidrar vi till att stärka Göteborgs attraktivitet som studentstad. Visionen för framtidens Opaltorg är att skapa ett levande, attraktivt och tryggt område med täta kollektivtrafikförbindelser.

Ett modernt och levande torg med bostäder, däribland studentbostäder och närhet till affärer och service i en miljö där människor trivs. Här finns allt man kan behöva som student. Från Opaltorget är det endast ett par kilometer till Frölunda torg eller till olika badplatser vid havet.

Alla lägenheterna kommer stå klara för inflyttning 2 januari 2023. Huset har nio våningar och innehåller allt från lägenheter om ett rum och kök till ett antal större lägenheter om 4 rum och kök som passar utmärkt som kompislägenhet eller minikollektiv.

CIRKULÄRT BYGGANDE

Vi har alla ett stort ansvar för miljö och hållbarhet både ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Vår miljöpolicy anger att byggandet och förvaltning av våra fastigheter ska ske med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Cirkulärt byggande och återvinning har uppmärksammats alltmer de senaste åren. Mot den bakgrunden var det självklart att underteckna initiativet "Handslaget" från Business Region Göteborg under året. Det blir vårt sätt att bidra till att

aktörer inom fastighets- och byggsektorn i Göteborg skalar upp återbruksmarknaden och delar med sig av goda exempel och erfarenheter. Ett gott exempel är att vi är duktiga på att omvandla äldre spännande fastigheter till studentbostäder, t ex två vattentorn, ett militärsjukhus, en varvssmedja och en frikyrka.

NÄTVERKANDE OCH NY KUNSKAP

Äntligen, efter flera års väntan på grund av pandemin, i oktober stod vi värdar för studentbostadsbranschens konferens StudBO22. Studentbostadsaktörer från hela landet deltog i branschens största mötesplats på Liseberg. Hållbarhet i alla dess former stod på programmet med flera intressanta och namnkunniga föreläsare. Det blev två inspirerande dagar med nätverkande och ny kunskap.

ORGANISATION

Vi har genomfört ett omfattande ledarskapsprogram för alla chefer. Programmet har utvecklat deltagarnas ledarskapsförmåga och skapat en förståelse för hur olika delar samverkar i en organisation. Föreläsningar har blandats med workshops och situationer hämtade från den egna verksamheten. Utbildningen ligger i linje med hur vi vill arbeta de närmaste åren där ledorden är Förenkling, Renodling och Förutsägbarhet.

I ett företagsgemensamt utvecklingsprojekt, "Ännu bättre tillsammans", har alla våra medarbetare deltagit och haft möjlighet att påverka SGS riktning framåt för att ännu tydligare leva upp till vårt uppdrag. Engagemanget hos alla medarbetare var stort och vi ser nu fram emot att fortsätta utveckla verksamheten och medarbetarskapet.

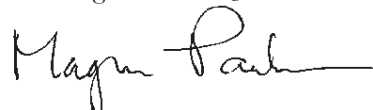
FORTSATT STARKT KASSAFLÖDE

Resultat efter finansiella poster blev 9,7 Mkr, vilket på grund av omvärldsläget är lägre än föregående år. Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde på 99,7 Mkr.

Varje år gör vi en värdering av vårt fastighetsbestånd och som för 2022 resulterade i 7113 Mkr. En siffra som naturligtvis påverkades av den allmänna nedgången för fastighetssektorn, men där jag kan konstatera att SGS står sig starkt. Stiftelsen har sedan 1951 levererat på uppdraget att förse stadens studenter med kvalitativa studentbostäder och det uppdraget ligger fast oavsett upp och nedgångar i konjunkturen.

Jag vill tacka våra studenter, medarbetare, styrelse och samarbetspartners för många positiva möten under 2022. Vi ser fram emot ytterligare gott samarbete 2023 för att fortsatt leva upp till vår vision "Hem för bättre studietid".

Göteborg i mars 2023



Magnus Paulsson, VD





➤ TRYGGHET
I BOSTADSOMRÅDE

82
procent

(80 procent 2021)

SIFFROR UNDER ÅRET

SGS är Göteborgs största studentbostadsföretag med 8 419 studentlägenheter. Nedan lyfter vi fram några samlade siffror från 2022.



> TECKNADE AVTAL

5 547
avtal

(5 323 avtal 2021)

> BOSTADSYTA

261 357
kvm

(247 608 kvm bostadsyta 2021)

> FASTIGHETSVÄRDE

7 113 000
tkr

(6 810 500 tkr 2021)

> ANTAL STUDENT- LÄGENHETER

8 419
lägenheter

(8 038 lägenheter 2021)

> ENERGIPRESTANDA

122
kWh/kvm

(122 kWh/kvm 2021)

> ANTAL NYPRODUCERADE STUDENTLÄGENHETER

381
lägenheter

(47 lägenheter 2021)

> NÖJD KUND INDEX

78
procent

(77 procent 2021)



VERKSAMHETEN 2022

En del i våra strategiska mål för 2021–2025 under verksamhetsperspektivet "Våra studenter" är att skapa mervärden för våra studenter. Vi ska inte bara tillhandahålla ändamålsenliga bostäder, utan vi ska – i enlighet med vår vision – skapa "Hem för bättre studietid".

SGS Studentbostäder förvaltar totalt 8 419 bostäder. Av dessa äger vi 6 646 och 1 773 hyr vi från andra fastighetsägare. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmhemmet.

Den tekniska förvaltningen av våra fastigheter sker från fyra av våra fem kundcenter vilka är geografiskt representerade i vårt bestånd. Här arbetar vår förvaltningspersonal med den dagliga driften och underhållet av våra fastigheter.

Vårt huvudkontor är beläget på Kaserntorget och här finns lednings- och stabsfunktion samt våra stödfunktioner som IT, ekonomi och fastighetsutveckling.

BOSTADSFÖRMEDLINGEN – ETT AV FEM KUNDCENTER

Bostadsförmedlingen är ett av fem kundcenter på SGS. Här jobbar serviceinriktade medarbetare med att hyra ut bostäder till stadens studenter, i de flesta fall är det deras allra första bostad. Likt lärosätena är våra bostäder fördelade över hela Göteborg. Utifrån studentens ekonomi kan vi erbjuda allt ifrån enkelrum med delat kök till lägenheter om 1–5 rum och kök. Vi har ett unikt och varierat fastighetsbestånd med t ex ombyggda vattentorn med oslagbar utsikt, ett ombyggt militärsjukhus eller helt nyproducerade studentbostäder. Arbetet här på bostadsförmedlingen innebär mer än att hyra ut bostäder till stadens studenter, vi har också strax över 800 parkeringsplatser och ca 50 kommersiella lokaler som vi hyr ut till olika verksamheter.





KÖSYSTEMET

Man kan ställa sig i vår kö från och med det år man fyller 17. Vi har ett helt kostnadsfritt, digitaliserat och rättvist kösystem som bygger på att man samlar ködagar. Det enda kravet vi har för att behålla sin plats i kön är att man loggar in med sin profil en gång per år tills dess att det är dags att aktivt söka en bostad när man kommit in på sin utbildning.

STUDIEKONTROLL

Hos SGS får man normalt bo i sex år med möjlighet till ytterligare fyra års förlängning om man påbörjar doktorandstudier på antingen Chalmers Tekniska Högskola eller Göteborgs Universitet. Det är viktigt att våra hyresgäster är aktivt studerande och därför gör vi en studiekontroll två gånger per år.

SAMARBETE MED STADENS UNIVERSITET OCH CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Vi har ett samarbete med både Göteborgs Universitet och Chalmers Tekniska Högskola som hyr ca 1 000 bostäder av oss reserverade för internationella studenter. Vi hjälper dem med att administrera uthyrningen av dessa bostäder.

FASTIGHETSUTVECKLING

Ny- och ombyggnadsprojekt

SVEN BROLIDS VÄG

I oktober färdigställde vi vårt stora studentbostadsprojekt Sven Brolids väg med 327 lägenheter och sex förskoleavdelningar. Detta är ett av våra största projekt på senare år och ett mycket välkommet tillskott för stadens studenter. Förskolan är uthyrd till Göteborgs Stad med ett tioårigt hyresavtal. Husen har hög arkitektonisk kvalitet och är utförda med beständiga material som betongstomme, tegelfasader och plåttak. Energiförbrukningen är mycket låg och motsvarar mindre än 56 % av kravet i Boverkets byggregler. Den totala investeringen uppgick till 623 Mkr.



OLOFSHÖJD, TILLGÅNGEN

Under året färdigställdes vår nyproduktion i Olofshöjd. I januari var det inflyttning i 49 lägenheter och i mars var det inflyttning i de sista 52 lägenheterna. Husen är ett resultat av en drygt tio år gammal projektidé som kunde realiseras med en ny detaljplan som antogs 2017. De två husen överensstämmer väl i design och färgsättning med Olofshöjds äldre bebyggelse. En förhållandevis stor andel av lägenheterna, 29 stycken, är tre rum och kök och fyra rum och kök. Dessa är populära lägenhetstyper som delas av flera studenter. Den totala investeringen uppgår till 152 Mkr.

ROSENDAL

Vårt stora ombyggnadsprojekt Rosendal i Björkekärr är i dagsläget drygt halvvägs. Cirka 170 lägenheter är inflyttade och cirka 130 lägenheter är i produktion. Inflyttning i dessa är planerade till mars respektive december 2023. Vi bedriver omfattande energieffektivisering i samband med ombyggnaden och höjer även boendekvaliteten, bland annat genom att förse samtliga lägenheter med balkong. Den totala investeringen uppgår hittills till 369 Mkr.

OPALTORGET

Under året har nybyggnaden av 214 studentbostäder i västra Göteborg pågått. Huset kommer att vara klart för inflyttning i januari 2023. Opalparken Bostads AB, som äger fastigheten, och SGS Studentbostäder har tecknat ett 25-årigt blockhyresavtal. Huset ligger mycket nära kollektivtrafik och social service med en stor livsmedelsbutik inom gångavstånd.

UNDERHÅLL, REPARATION OCH STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2022 uppgick till 17,5 Mkr (15,6). I takt med att våra bostäder blir äldre behöver vi öka underhållsinsatserna för att de ska behålla sin attraktivitet och sitt värde. Behovet av underhåll ändrar också karaktär över tid. En period är det fokus på tak, fasader och fönster. En annan på installationer som el, ventilation och avlopp. Kostnaden för reparationer uppgick 2022 till 24,7 Mkr (23,6).

« Opaltorget – 214 nya hem för för våra studenter, inflyttning januari 2023.

IT- OCH DATANÄTVERKSAMHET

IT-verksamheten har under 2022 starkt påverkats av yttre faktorer såsom pandemi, distributionsproblem, osäkerhet i omvärlden, stigande inflation och elbrist kombinerat med ökade elpriser. Förutsättningarna som förändrats har medfört ökat fokus på en tillgänglig och stabil IT-miljö, för att verksamheten ska fortsätta fungera utan driftavbrott eller säkerhetsincidenter. Vi är glada för fortsatt höga omdömen som kunder och kollegor gett oss i årets kundundersökningar.

VERKSAMHETS-IT

Nya projekt och utveckling av befintliga plattformar har under året genomförts i önskad takt, med stor hänsyn tagen till hållbarhet, digitalisering, säkerhet och riskminimering. Pandemin och osäkert läge i Sveriges direkta närområde har medfört en höjd aktivitet av cyberattacker och sårbarheter i olika plattformar har uppdagats världen runt. För att förvalta och leverera en fortsatt säker och robust IT-miljö har 2022 medfört ett ökat fokus på IT-säkerhet.

Verksamheten har systemmässigt genomfört ett av stiftelsens största förändringsprojekt. Under 2022 har SGS plattform för administrativ fastighetsförvaltning moderniserats och uppgraderats till en lättillgänglig och effektiv lösning, Momentum Fastighet. Införandeprojektet slutfördes under april och har engagerat många medarbetare. Den nya plattformen förbättrar kommunikation med hyresgäster samt de digitala redskapen för de flesta medarbetarna på SGS.

BREDBANDSVVERKSAMHETEN

Universitetsvärlden och akademien har delvis genomfört undervisning på distans under året. Men vi kan konstatera att internettrafiken har återgått till tidigare mönster med ökad trafik under kvällarna. Men ökat nyttjande under dagtid har fortlöpt och ställer fortsatt höga krav på bredbandets tillgänglighet, kapacitet och stabilitet. Vi kan konstatera att SGS Bredbandstjänst, med underliggande datanät, har en robust och säker nätverksarkitektur som klarat studenternas beteenden och krav på kapacitet. Sammantaget över året är vi stolta över att IT-avdelningens datanätgrupp levererat över 99,8 % (Satisfaction Index 7 av 10) i tjänstens tillgänglighet och kapacitet på 1Gbit/s (1000 Mbit/s).



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	
Medicinareberget	1993	82	55			12		15			2 253	
Medicinaregatan 14B	2013	38		38							684	
Rotary	1968	265	251		1			13			5 499	8
Storgatan	2000	36				24		12			1 283	175
Odin	2002	150			127	7		16			4 291	413
Postgatan	2001	73			73						1 758	132
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		2 106	146
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	
Olssons Park	2018	40			40						1 000	
Summa		1 638	640	38	473	264	26	140	48	9	45 933	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												
Helmutsrogatan	2002	150			150						3 756	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3 491	185
Olofshöjd–Tillgången	2022	101			62		9		25	5	3 986	
Olofshöjd	1971	1 410	1 044		7	74		153	128	4	35 061	1 957
Ostkupan	1966	361	332					28	1		6 226	244
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		3 765	679
Summa		2 181	1 376		304	83	16	217	175	10	56 285	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
Kviberg	2006	514			422		6	54	32		16 600	306
COmpishuset	2016	1			1						18	
Lillatorp	1952	45				42		3			1 605	20
Rosendal	1972	708		195	27	16	50	125	269	26	32 192	6 373
Sjukan	2019	12			3			1	2	6	883	
Östra Kålltorp	2020	123			100		2	11	10		3 865	
Summa		1 403		195	553	58	58	194	313	32	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: 187

Förvaltningsområde UTLANDA

EGNA FASTIGHETER												
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	387			210		77		100		15 312	438
Prickskyttestigen	2002	29			29						494	
Birger Jarl	2004	125			110	6		9			4 191	
Oxhagsgatan	1942	39			24	3		6	6		1 217	
Smedjan	2018	86			71		7		8		3 128	
Sven Brolid	2021– 2022	327			191		22	40	74		11 802	
Plejaden	2018	150			116		9	3	5	17	4 416	65
Summa		1 424			947	65	118	77	200	17	48 856	778
INHYRDA FASTIGHETER												
Centrala Hisingen		10				3		6	1		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	
Västra Frölunda		47			8	15	24				893	
Grevegårdsvägen	1996	34			34						1 015	
Högsbohöjd	1961	100			3	97					3 485	
Kaverös	1965	156			156						5 086	
Kungsladugård		71				71					2 745	
Kustgatan		37	3		20	14					1 194	
Lundby		13						13			587	
Lunden		38			38						1 319	
Mandolingatan		97			96			1			2 855	
Nya Varvet		53	32	21							544	
Norra Ågatan	2004	78			70	8					2 166	
Pennygången	1961	63			63						1 345	
Sandarna		11				8		3			443	
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6	3 482	
Summa		1 335	54	227	594	330	40	79	5	6	39 672	

Antal bilplatser i området, totalt: 228

Totalt	8 419	2 102	568	2 944	896	343	731	745	74	261 357	12 400
---------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------	----------------	---------------

Antal bilplatser, totalt: 824

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

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

Antal bilplatser i området, totalt: 6

FINANSIERING

INLEDNING

Räntorna har under året stigit kraftigt i hela världen och i Sverige var det den största ränteuppgången på 25 år. Stibor har ökat med ca 2,8 %-enheter under året. Vid årsskiftet 22/23 var 69 % av lånestocken säkrad till en genomsnittlig ränta om 1,27 %. Även inflationen har nått historiskt höga nivåer vilket inneburit att kostnader förknippade med fövaltningen ökat. Speciellt har el- och värmekostnader blivit betydligt högre. Den statliga kompensationen som kommunicerats beträffande elkostnader har inte räknats med i 2022 års siffror. Kompensationen beräknas netto uppgå till ca 6 Mkr.

SKULDFÖRVALTNING

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

FINANSPOLICYN

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

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

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

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

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

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

FINANSIERING

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

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

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

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 3 104 Mkr (2 981). Swapvolymen uppgick vid samma period till 2 150 Mkr (2 050) Under året har 1 387 Mkr (1 411) refinansierats samt 256 Mkr (357) nyupplånats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 0,97 år (1,04) med en genomsnittlig räntebindning om 4,48 år (3,84) och en genomsnittsränta om 2,51 % (1,69).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Kapitalbindningen visar när i tid som lån ska amorteras eller refinansieras. Kapitalbindningen speglar en avvägning mellan risken att inte få nya lån och den högre kostnaden för att ha lån med lång kapitalbindningstid.

Räntebindningen visar inom vilken tid räntan på lånen omförhandlas. Bolagets strategi är att lägga alla nya lån till Stibor 3 mån och säkra upp med ränteswapar på löptider mellan 5 till 10 år. Även ett antal andra derivatinstrument är tillåtna enligt policyn, men används för närvarande inte.

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 2 150 Mkr (2 050), vilket motsvarar 69 % andel ränteswapar/lån (69). Genomsnittlig ränta för swaparnas bundna del är 1,27 % (1,34).

Om swapkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive över-/undervärde, 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 237,3 Mkr (-14,4) per bokslutsdagen.

RÄNTESWAPAR

STARTDAG	SLUTDAG	FÖRFALL	MOTPART	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2022-12-31 VÄRDE, MKR
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200	2,45	0,47	0,4
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200	1,49	3,06	10,7
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200	1,31	4,11	14,8
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	150	1,34	5,18	13,2
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	150	1,17	5,97	16,2
2020-03-02	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,37	7,16	35,1
2021-11-08	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,43	7,16	34,4
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Swedbank	200	0,87	8,35	32,6
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Handelsbanken	200	0,86	8,35	32,7
2022-03-08	2032-03-08	2032-03-08	Nordea	250	1,38	9,19	33,8
2022-08-18	2032-08-18	2032-08-18	Handelsbanken	200	2,26	9,63	13,4
Totalt				2 150	1,27		237,3

”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 2022*

SGS
student
bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	18
Våra medarbetare	19
Hållbarhetsarbete	20
Avfall och källsortering	22
Miljömål	24
Affärsetik	25

Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2022 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 arbetar ständigt med att förbättra företagets arbetsklimat, medarbetarnöjdhet och kompetensutveckling av personal. Att anställda trivs är viktigt för att möjliggöra en så bra och effektiv organisation som möjligt, och kompetensutveckling är en självklar del i detta och i vårt arbete med att ta hand om våra anställda. En viktig komponent i att säkerställa att SGS Studentbostäder har en välmående företagskultur med nöjd personal, är att erbjuda en arbetsplats som är jämställd, inkluderande och som aktivt motarbetar all form av diskriminering.

Hos oss är ”utveckling i jobbet” en självklarhet och betyder möjligheter för både individen och organisationen. Arbetet är tydligt strukturerat och styrs i huvudsak av vår kompetensutvecklingsplan med tillhörande policies och processbeskrivningar. Våra kärnvärden, Trygghet, Engagemang och Nyttänkande, ligger till grund för allt arbete vi utför i verksamheten. Vi genomför årligen individuella samtal med samtliga anställda som utmynnar i en individuell utveckling- och handlingsplan. Inom ramen för denna fastställs mål som ska vara tydliga och konkreta och en planering görs för vilka kompetenshöjande aktiviteter som ska genomföras under året. Vårt mål med arbetet är att utveckla organisationen genom att främja våra medarbetares personliga utveckling.

SGS LEDARSKAPSPROGRAM

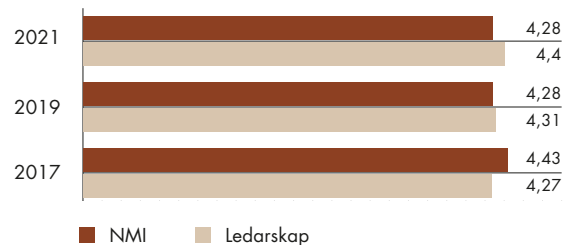
SGS har under 2022 avslutat ett ledarskapsprogram som genomförts under sju tillfällen med externa föreläsare från akademi och näringsliv. I programmet har deltagarna utgått från ett systemteoretiskt perspektiv på en organisation inom strategi, struktur, processer, engagemang och människors beteende. I programmet har föreläsningar blandats med arbete från olika situationer. Med bl a hjälp av övningar har programmet utvecklat deltagarnas ledarskapsförmåga och skapat en förståelse för hur olika delar samverkar i en organisation.

MEDARBETARNÖJDHET

Vi mäter frekvent verksamhetens medarbetarnöjdhet, där vi valt att fokusera på fem huvudområden: Trivsel, Arbetstillfredsställelse, Engagemang, Motivation och Ledarskap.

Syftet med undersökningen är att få en kunskap om hur medarbetarna upplever sin arbetssituation, hur arbetstillfredsställelsen förändrats sedan senast mätningen, hur varje avdelning/område kan arbeta vidare för att öka arbetstillfredsställelse. Vid förra årets resultat, vars svarsfrekvens låg på 99 %, är det övergripande resultatet oförändrat jämfört med 2019. Utfallet för den övergripande arbetstillfredsställelsen och ledarskapet ökade inom SGS totalt. Nästa undersökning kommer att genomföras 2023.

RESULTAT MEDARBETARNÖJDHET 2017–2021



MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Arbetet kring jämställdhet och mångfald styrs och vägleds främst av riktlinjer i vår likabehandlingsplan och i vår rutin om hur vi arbetar med rekrytering. Den fastställer att ingen form av diskriminering är tillåtet, och att det enbart är individens kompetens och prestation som ska vara betydande.

Vår likabehandlingsplan beskriver de strategier som är utformade för att nå specifika mål med vårt arbete. Dessa berör exempelvis initiativ för att få en mer jämställd arbetsstyrka och att locka fler kvinnor till våra mera operativa tjänster. Tillsammans med vår övergripande policy och likabehandlingsplan finns även en väl genomarbetad rutin, tillgänglig för samtliga personal, om tillvägagångssätt, processbeskrivning och ansvarsfördelning för hantering om en medarbetare känner sig diskriminerad. Arbetet följs upp kontinuerligt via informella dialoger i olika arbetsgrupper men också genom medarbetarundersökningen.

Genom att ge möjlighet till en meningsfull sysselsättning och arbetslivserfarenhet kan vi bidra på ett positivt sätt. Varje sommar erbjuder vi sommarjobb för ett 30-tal ungdomar, främst bland våra hyresgäster. Det gäller våra tjänster som kundansvariga och fastighetsskötare. Samtidigt som det ger värdefull erfarenhet av arbetslivet kan det också vara en ögonöppnare för att arbeta inom fastighetsbranschen i framtiden.

HUSKURAGE

Boendemiljön har betydelse för människors möjlighet att leva ett tryggt och bra liv. SGS Studentbostäder samarbetar med organisationen Huskurance för att bidra till ökad trygghet i hemmet. Syftet är att genom aktiv grannsamverkan upptäcka och förebygga våld i hemmet i ett tidigt skede.

SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSARBETE

SGS Studentbostäder påverkar miljön och klimatet som ett av Sveriges större studentbostadsföretag. Stiftelsen både förvaltar och ansvarar för en relativt omfattande byggverksamhet. Såväl nyproduktion som renovering och ombyggnad av studentbostäder förekommer. Vår hållbarhetspolicy anger att byggande på och förvaltande av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt. Miljöpåverkan av byggverksamheten uppkommer framförallt genom att stora mängder varor och material framställs, transporteras, används för att sedan slitas och bytas ut. De tusentals studenter som bor hos SGS orsakar också en miljöpåverkan, bland annat genom att använda vatten och generera avfall.

I våra styrdokument konkretiserar vi vårt hållbarhetsarbete med mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt. Vi bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete i alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning.

Under 2022 har vi arbetat ännu hårdare då vi sedan 1 januari 2021 inte längre är miljödiplomerade via Göteborgs Stad. Sedan Göteborgs Stad har slutat med att diplomera externa aktörer har SGS stått vid ett vägskäl; diplomering, certifiering eller ett strukturerat och väl genomarbetat hållbarhetsarbete. Det är svaret på denna fråga som vi fokuserat på under 2022, och nu när året är slut kan det konstateras att vi har kommit en bit på vägen och har lagt grunden för SGS framtida hållbarhetsarbete.

FN:S 17 GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

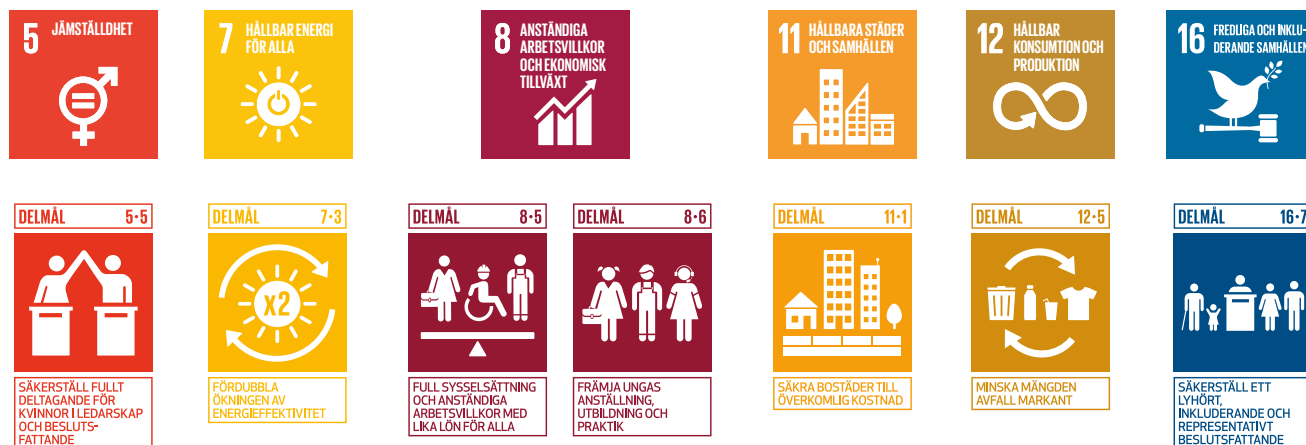
Hållbarhetsgruppen som under året bestod av fyra medarbetare har gått igenom FN:s 17 Globala Hållbarhetsmål inklusive alla delmål och analyserat vilka av dessa är mest relevanta för SGS verksamhet och där stiftelsen har störst möjlighet att påverka. Denna djupdykning ledde till att stiftelsen beslutade att implementera sex mål där fokus ligger på sju av delmålen, vilka också har kopplats ihop med stiftelsens redan befintliga strategiska miljömål för att uppnå störst nytta.

ENERGIANVÄNDNING

Energifrågan är numera en fråga om alla tre aspekterna av hållbarhet och säkerhet. Klimatomställningen kommer att kräva kraftigt sänkt energianvändning i alla våra fastigheter. SGS har sedan flera år tillbaka identifierat energianvändningen för fastighetsdrift som en av verksamhetens viktigaste hållbarhetsaspekter och mätningar görs löpande. Med utgångspunkt från mätresultaten och uppgifter om aktuella byggnadsytor och klimatdata, beräknas energiprestanda för fastighetsbeståndet på årsbasis. Detta prestandamått dokumenteras och jämförs med aktuella mål och tidigare resultat. Konkreta aktiviteter och åtgärder för att nå målen dokumenteras i handlingsplaner.

Energianvändningen i form av elektricitet tillgodoses helt av fossilfri vindkraft. Sedan den 1 januari 2013 äger SGS ett vindkraftverk som svarar för ungefär halva behovet. Resterande elanvändning tillgodoses genom inköp från andra vindkraftverk. Våra senaste nytillskott av studentbostäder i Kålltorp och i Sandarna, har dessutom försetts med solceller på taken för att ytterligare minska behovet av energitillförsel utifrån.

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





Den genomsnittliga energianvändningen för hela fastighetsbeståndet uppgick 2022 till 110 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²). Resultatet innebär att byggnadernas energiprestanda förbättrats avsevärt jämfört med 2021 och att vi redan nu uppnått vårt energimål för år 2025. Av de 14,1 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2022, levererades 6,6 GWh av SGS eget vindkraftverk och 7,5 GWh av andra verk. All el som används på SGS fastigheter kommer således från vindkraft!

Förbrukningsavgifter för exempelvis fjärrvärme, vatten och elektricitet står för en betydande del av verksamhetens totala kostnader. Energianvändningen för fastighetsdrift svarar för den dominerande delen av förbrukningsavgifterna. För att långsiktigt minska verksamhetens miljöpåverkan och kostnadskänslighet prioriteras energisparåtgärder som reducerar det maximala behovet (effektbehovet) av fjärrvärme och elektricitet i våra byggnader.

BYGGVERKSAMHET, MATERIALANVÄNDNING OCH BYGGAVFALL

Fastighets- och byggsektorn står för cirka en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och cirka en tredjedel av det totala avfallet i Sverige. Samtidigt återvinns en bråkdel av det bygg- och inredningsmaterial som rivs eller byts ut.

Vid upphandlingar av byggentreprenörer kräver SGS att entreprenören ska bland annat ha ett miljöledningssystem för sin verksamhet och en miljöplan för det specifika projektet. Våra direkta köp av varor och tjänster som inte upphandlas med anbudsförfarande, styrs via vår inköpsrutin, våra ramavtal samt instruktionen för hantering av kemikalier. De krav på miljöledningssystem och miljöplan som ställs i samband med upphandlingar av byggentreprenörer, medför miljöhänsynstagande inom vår byggverksamhet.

SGS TECKNADE AVSIKTSFÖRKLARING I CIRKULÄRT BYGGANDE

Göteborgs Stad har fått i uppdrag att intensifiera omställningstakten vad gäller bygg- och fastighetssektorns avfallsgenerering. Det är en hygienfaktor för att uppnå stadens egna hållbarhetsmål. Därför har initiativet till "Avsiktsförklaring i cirkulärt byggande" tagits fram där staden, privata och offentliga aktörer i branschen samt Fastighetsägarna i Göteborg lovar att öka omställningstakten.

SGS Studentbostäder valde, tillsammans med närmare 50 offentliga och privata fastighetsägare, att teckna avsiktsförklaringen under våren 2022. Genom den lovar SGS Studentbostäder att:

- utveckla kompetens och dela erfarenheter om kravställning på återbruk i upphandlingar och beställningar, liksom om processer, rutiner och arbetssätt för ett ökat återbruk.
- ställa krav på återbruk i upphandlingar och beställningar av projektörer, entreprenörer och andra leverantörer.
- tillgängliggöra och öka utbudet av återbrukade produkter genom att återbruksinventera fastigheter inför planerade underhålls-, ombyggnads- och rivningsåtgärder.
- sätta mål för det egna arbetet med återbruk och cirkulärt byggande och följa upp det.
- dela med sig av goda exempel och erfarenheter och samverka för att lösa gemensamma utmaningar.

Med avsiktsförklaringen som grund har SGS Studentbostäder tagit fram egna återbruksmål som under 2023 kommer att implementeras i organisationen.

HUSHÅLLSAVFALL OCH KÄLLSORTERING

Stora mängder hushållsavfall uppkommer på SGS fastigheter som ett resultat av att tusentals studenter bor där. Vi erbjuder de allra flesta som bor hos oss goda möjligheter att källsortera sitt avfall i flera fraktioner. Studenterna förefaller att sortera mer och bättre i fräscha soprum. Åtgärder för att besök i våra soprum ska upplevas som positiva av studenterna pågår löpande. Eftersom de allra flesta som bor hos SGS har goda möjligheter att källsortera sitt avfall, så bör risken för minskad källsortering främst handla om studenternas attityder och agerande.

SAMARBETE MED STADENS UNIVERSITET OCH HÖGSKOLA

Kopplat till vårt hållbarhetsarbete har vi under året utvecklat vårt samarbete med Chalmers Tekniska Högskola och Göteborgs Universitet genom två projekt.

Projektet med Chalmers Tekniska Högskola hjälper oss att förstå våra hyresgästers beteende kring avfallshantering. Då våra hyresgäster i de allra flesta fall har goda möjligheter att källsortera sitt avfall, men vi ändå ser att vi inte når hela vägen fram valde vi att ingå i detta samarbete. SGS mål med projektet är att efter analys av studien kunna erbjuda våra hyresgäster rätt produkter i syfte att förbättra avfallssorteringsgraden.

Det andra samarbetet vi ingått under året är med Göteborgs Universitet där ett forskarlag ska följa vår resa med implementeringen av de Globala målen och därtill kopplade projekt, utvärdering samt vidareutveckling av detta arbete så att SGS även i framtiden har rätt kurs med sitt strategiska hållbarhetsarbete. Projektet befinner sig i mycket tidig fas och kräver att forskningsanslag beviljas.





RAMAVTALSUPPHANDLING AV BYGG- OCH FASTIGHETSKONSULTER

Arbetet som började 2021 med ett större grepp kring upphandling av ramavtalsentreprenörer har under 2022 fortsatt på konsultsidan.

SGS ställer höga krav på sina samarbetspartners och därför har skärpta krav på konsulternas hållbarhetsarbete ställts i upphandlingen. Förutom den ekologiska hållbarheten med bl.a. krav om miljöledningssystem har vi också ställt krav på ekonomisk och social hållbarhet.

Med hjälp av Skatteverket och kreditupplysningsbolag såg vi till att hitta bolag som har en hållbar ekonomi. För att inte utesluta några nybildade och mindre bolag som inte hunnit bygga upp ett kreditbetyg eller har en historik hos Skatteverket, har vi öppnat upp för ekonomisk redogörelse. Tack vare detta har vi lyckats med att skapa en balans hos våra ramavtalsparter som nu består av alltifrån stora internationella jättar till mindre enmansfirmor.

I ramavtalsupphandlingen har vi också ställt tydliga krav på social hållbarhet. Ett exempel på krav som vi ställt är att alla våra ramavtalsparter skall ha kollektivavtal eller hängavtal. Vi ställer samma krav på konsulter och underkonsulter i alla led.

HÅLLBARHETSNETVERK

Under 2022 har SGS Studentbostäder bidragit till att starta ett hållbarhetsnätverk i Studentbostadsföretagens regi. Nätverket är ett forum för att utbyta erfarenheter inom frågor som rör hållbarhet för studentbostadsföretag. Genom ett deltagargenererat innehåll lyfts de frågor som är aktuella för nätverkets medlemmar just nu. Nätverksträffarna har under året förstärkt SGS hållbarhetsarbete.

« *Sven Brolids väg – 327 studentlägenheter för våra studenter samt sex förskoleavdelningar, färdigställt och inflyttat hösten 2022.*

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Under detta avsnitt finns fördjupad information kring SGS hållbarhet, med fokus på mål och nyckeltal.

SGS STRATEGISKA MILJÖMÅL

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

SGS ska genom ett livscykelperspektiv utveckla miljö och hållbarhet.

Den genomsnittliga energianvändningen för hela fastighetsbeståndet ska vara 116 kWh/kvm till år 2025.

Pågående åtgärder:

- Energieffektiviseringsarbetet pågår genom flera olika projekt såsom digitalisering och automatisering av drift.
- Sedan flera år tillbaka arbetar en arbetsgrupp, sk. Energijägarna, med att hitta ständiga förbättringar för energieffektivisering.

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

Pågående åtgärder:

- Projektering av ett Svanen-märkt hus är genomfört.
- Byggnation planeras.

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

Pågående åtgärder:

- Egna fordon använder sedan 2020 drivmedel el till 100 %.
- Budget är framtagen och utbyte av arbetsmaskiner pågår successivt. Utbytet sker allt eftersom våra befintliga arbetsmaskiner föråldras och ersätts.

MILJÖMÅL FRÅN MILJÖLEDNINGSSYSTEMET

Miljömål – Avfall

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

Pågående åtgärder:

- Datainsamling passager från ett urval av miljörum för att identifiera miljörumsbesöksfrekvens.
- Datainsamling av våra hyresgästers behov och beteendemönster via enkät.
- Datainsamling av statistik från Kretslopp och vattenförvaltningen samt våra externa samarbetspartners.

Miljömål – Återbruk

Göteborgs Stads avsiktsförklaring inom cirkulärt byggande skall implementeras och utvärderas.

Pågående åtgärder:

- Återbruksinventering av alla våra fastighetsförråd skall ske under 2023 och en lista med varor och material tas fram.
- Vid utbyte av inventarier i våra gemensamma utrymmen ska vi i första hand byta ut till återbrukat material.
- Alla ombyggnads- och rivningsprojekt skall återbruksinventeras.
- All personal inom Fastighetsutvecklings- samt Fastighetsförvaltningsavdelningarna skall genomföra utbildning inom cirkulärt byggande.



AFFÄRSETIK

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

Vårt ansvar slutar dock inte inom den egna organisationen. I vår byggverksamhet anlitar vi externa aktörer som för att vara kvalificerade som leverantörer och samarbetspartners till oss är tvungna att uppfylla vissa krav. Dessa rör bland annat arbetsmiljö, F-skatt, fungerande ledningssystem, legitimationsplikt och krav på personalliggare vid respektive arbetsplats. Kraven gäller också underentreprenörer och alla andra som utför arbeten på byggarbetsplatsen.

Vi har även infört en visselblåsarfunktion där det finns en komponent där medarbetare kan påtala potentiella eller faktiska affärsetiska överträdelser – utan risk för att bli utpekade.

OETISKT AFFÄRSAGERANDE

En korruptions-, mut- eller jävsincident inom, eller med kopplingar till, SGS Studentbostäder skulle kunna få negativa konsekvenser för bolagets anseende och i förlängningen även för bolagets konkurrenskraft. Vi bedömer att den största risken för oetiskt affärsagerande kan uppträda i vår upphandlings- och inköpsprocess.

För att minimera denna risk arbetar vi kontinuerligt med informationsinsatser till våra ansvariga inköpare och upphandlare.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

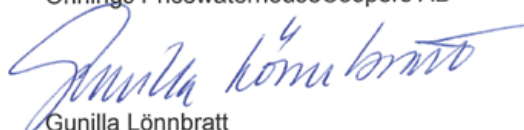
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 17–25 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 30 mars 2023


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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.



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor



Förväntansfulla studenter flyttar in på Sven Brolids väg.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2022 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 bostadsbus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärs-lägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.”

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla drygt 8 400 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 17–26.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

SGS har under året färdigställt flera ny och ombyggnadsprojekt. Under första kvartalet var det inflyttning av 101 lägenheter på Tillgången som varit en del i ett förtätningsprojekt på Olofshöjd. På Sven Brolids väg har vi flyttat in i ytterligare 280 lägenheter samt i sex förskoleavdelningar som blockhyrs av Lokalförvaltningen.

Under året har vi färdigställt ombyggnation av etapp två och tre på Rosendal och ytterligare två etapper beräknas vara färdiga 2023.

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 4,5 %.

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

INTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2022 och 2021.

Hyresintäkterna har brutto ökat med 35,1 Mkr. Av denna ökning bidrog den årliga hyresförhandlingen för det egna beståndet med 6,5 Mkr vilket motsvarar en hyreshöjning på 1,9 % från 1 januari. Av den resterande ökningen på 28,6 Mkr förklaras 23 Mkr från tillkommande bestånd och resterande del avser ökade avgifter för parkeringsplatser samt inhyrda bostäder. Hyresbortfallet har genom fler avställda hyror för ombyggnation ökat med ca 1,1 Mkr till 15,6 Mkr. Netto har hyresintäkterna ökat med 34 Mkr.

Övriga intäkter har ökat med 3,1 Mkr mot föregående år vilket framförallt förklaras av att vi från 2022 klassificerar vår vindkraftsproduktion som en övrig intäkt.

Fastighetskostnaderna ökade med 31,8 Mkr till 336,4 Mkr. Tillkommande bestånd har bidragit med kostnadsökningar på 6 Mkr. Utöver detta finner vi de största kostnadsökningarna inom förbrukningsavgifterna och då i synnerhet inom elpriserna som stigit kraftigt i relation till föregående år.

Avskrivningar fastighetsförvaltning ökade med 7,2 Mkr till 89 Mkr. Av dessa 7,2 Mkr beror 10 Mkr på tillkommande fastighetsbestånd, -5,4 Mkr på återföring av nedskrivning, resterande förklaras av ökade utraneringskostnader på Rosendal och Storgatan.

Rörelseresultatet för 2022 uppgick till 62,3 Mkr (64,4).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 52,6 Mkr (49,3). Låneportföljen var vid årsskiftet 3 104 Mkr (2 981). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 2,51 % (1,69) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 4,48 år (3,84). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn, dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt dels att nya swapar ingåtts under året då de gamla förföll.

Resultatet efter finansiella poster för 2022 uppgick till 9,7 Mkr (14,5). Efter skatt uppgick årets resultat till 1,6 Mkr (5,9).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet har ökat till 268,5 Mkr (267,0), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 7,5 % (7,8), och den justerade soliditeten till 49,7 % (52,8).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2022 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 7 113 Mkr (6 811).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 99,7 Mkr (101,2). Vid årsskiftet var likviditeten 29,8 Mkr (28,2). För fler nyckeltal, se Flerårsöversikt på sid 30.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till drygt 500 Mkr (470) 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 15 Mkr (13) av nettoomsättningen hänförs 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 70 %) av vår skuldportfölj som är säkrad är denna risk av mer långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 4,5 år (3,8), 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 9 690 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 8 118 tkr. Årets resultat på 1 572 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2022-01-01	610	6 000	254 460	5 887	266 957
Överföring resultat föregående år	–	–	5 887	–5 887	–
Årets resultat	–	–	–	1 572	1 572
Utgående balans 2022-12-31	610	6 000	260 347	1 572	268 529

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Antal årsarbetare	82	78	76	74	75	74
Antal lägenheter	8 419	8 038	8 057	7 928	7 783	7 577
Nettoomsättning, mkr	505,8	468,8	448,6	449,7	425,8	414,0
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr	3 567,6	3 444,0	3 065,7	2 647,7	2 528,2	2 213,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	233,1	504,5	440,6	192,6	369,9	196,8
Planenl. avskrivningar fastighetsförv, mkr	89,0	81,8	70,8	70,4	69,1	85,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	9,7	14,5	23,2	30,4	17,2	9,2
Årets resultat, mkr	1,6	5,9	14,6	21,5	15,0	7,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	99,7	101,2	95,8	102,4	93,0	130,0
Direktavkastning, % ²⁾	6,0	6,2	6,9	7,1	7,5	8,1
Eget kapital, mkr	268,5	267,0	261,1	246,6	225,1	210,0
Soliditet, %	7,5	7,8	8,5	9,3	8,9	9,5
Justerad soliditet, % ³⁾	49,7	52,8	52,3	54,8	52,9	53,1
Underhållsgrad, % ⁴⁾	8,4	8,4	9,2	8,5	9,5	7,5

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

DEFINITIONER

- ¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %.
- ²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden.
- ³⁾ Eget kapital 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 2022 (tkr)	NOT	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3,7	487 260	453 290
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 565	15 473
Summa nettoomsättning		505 825	468 763
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,8	-254 522	-230 083
Underhållskostnader		-17 527	-15 560
Fastighetsavgift		-9 156	-8 705
Administration fastighetsförvaltning		-51 602	-47 355
Avskrivningar, drift	9,10	-3 567	-2 828
Summa fastighetskostnader		-336 374	-304 531
Driftnetto		169 451	164 232
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9,10	-88 984	-81 794
Resultat efter avskrivningar		80 467	82 438
Administration och uthyrning			
Central administration	6,11	-18 063	-17 451
Avskrivningar, övrigt	9,10	-110	-583
Summa administration och uthyrning		-18 173	-18 034
Rörelseresultat		62 294	64 404
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		63	51
Räntekostnader fastighetslån		-52 618	-49 345
Övriga finansiella kostnader		-49	-629
Summa finansiella intäkter och kostnader		-52 604	-49 923
Resultat efter finansiella poster		9 690	14 481
Skatt på årets resultat	12	-8 118	-8 594
Årets resultat som avsätts till reservfonden		1 572	5 887

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	3 082 556	2 423 953
Modulhus med tillfälliga bygglov	9,10	27 473	27 479
Mark	10	166 469	166 469
Markanläggning	9,10	43 636	29 892
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9,10	18 224	20 487
Förbättring annans byggnad	9	542	717
Maskiner och inventarier	9	15 522	13 826
Pågående nyanläggningar	13	151 685	694 525
Summa materiella anläggningstillgångar		3 506 107	3 377 348
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		513	513
Summa anläggningstillgångar		3 506 620	3 377 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 399	1 669
Övriga kortfristiga fordringar	17	12 954	554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	16 842	35 754
Summa kortfristiga fordringar		31 194	37 977
<i>Kassa och bank</i>			
		29 815	28 208
Summa omsättningstillgångar		61 010	66 185
Summa tillgångar		3 567 630	3 444 046

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		260 347	254 460
Ingående balans			
Årets avsättning		1 572	5 887
Utgående balans		261 919	260 347
Summa eget kapital		268 529	266 957
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,19	74 352	66 234
Summa avsättningar		74 352	66 234
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,16	1 050 900	1 461 000
Depositioner		26	
Summa långfristiga skulder		1 050 926	1 461 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 210	54 993
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	2 053 540	1 391 240
Kreditiv	14,16		128 943
Skatteskuld		683	622
Övriga kortfristiga skulder	20	3 160	5 373
Förskottsbetalda hyror		38 930	38 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	46 300	29 935
Summa kortfristiga skulder		2 173 823	1 649 855
Summa eget kapital och skulder		3 567 630	3 444 046

KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 690	14 481
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	22	92 657	85 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		102 347	99 685
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		6 782	17 351
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		-9 389	-15 801
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital		99 740	101 235
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-198 935	-446 175
Investeringar i markanläggningar		-16 380	-5 097
Investeringar i maskiner och inventarier		-6 681	-5 523
Investeringar i förbättring annans byggnad		-	-395
Försäljning av inventarier/desinvestering		580	-
Investeringar i Mark		-	-53 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-221 416	-510 406
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		123 283	379 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		123 283	379 658
Årets kassaflöde		1 607	-29 513
Likvida medel vid årets början		28 208	57 721
Likvida medel vid årets slut		29 815	28 208

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2022 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
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 REDOVISNINGSGH OCH VÄRDERINGSPRINCIPER *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 15) redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen. Se även not 16.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

NEDSKRIVNINGAR

I samband med bokslutet har en extern värdering gjorts av fastigheterna. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrader. För fastigheter som vid 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	2022	2021
	Bostäder	481 016	449 391
	Lokaler	15 107	13 691
	P-platser	<u>6 754</u>	<u>4 734</u>
	Summa hyresintäkter brutto	502 877	467 816
	Hyresbortfall		
	Outhyr		
	Outhyrda bostäder	-240	-2 502
	Outhyrda lokaler	-203	-495
	Outhyrda p-platser	<u>-876</u>	<u>-491</u>
		-1 319	-3 488
	Övrigt		
	Hyresrestititioner	-885	-1 071
	Avställda för renovering	-13 276	-9 879
	Hyresrabatter	<u>-137</u>	<u>-88</u>
		-14 298	-11 038
	Summa hyresbortfall	-15 617	-14 526
	Summa hyresintäkter netto	487 260	453 290
NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2022	2021
	Elenergi	3 843	-
	IMD El och vatten	7 521	4 549
	Förvaltningsersättningar	1 873	1 368
	Ersättning fastighetsskador	1 581	1 652
	Försäkringsersättningar	273	526
	Expropriationsersättning	-	4 226
	Övriga intäkter	3 474	3 152
	Summa övriga intäkter	18 565	15 473

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Reparationer	24 751	23 621
	Vatten	8 524	8 169
	Elförbrukning	28 687	17 873
	Värme	24 470	26 233
	Sophantering	7 034	5 100
	Kabel-TV	1 785	1 770
	Fastighetskötsel	44 876	40 986
	Tomträtsavgäld	7 385	6 410
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	6 674	7 630
	Fastighetsägarhyror	85 299	83 500
	Övriga driftkostnader	15 037	8 791
	Summa driftkostnader	254 522	230 083

NOT 6	PERSONAL M.M.	2022	2021
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 722	1 699
	Tjänstemän	27 599	27 002
	Fastighetspersonal	11 501	11 794
	Pensionskostnader ¹⁾	5 122	5 644
	Övriga sociala kostnader	14 214	13 873
	Summa	60 158	60 012

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Administrativ personal, kvinnor	33	28
Administrativ personal, män	18	20
Fastighetspersonal, kvinnor	1	2
Fastighetspersonal, män	30	28
Summa	82	78

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamöter, män	8	9
Styrelseledamöter, kvinnor	4	3
VD och ledningsgrupp, män	3	3
VD och ledningsgrupp, kvinnor	5	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)	2022	2021
Inom ett år	18 996	13 054
Mellan 1–5 år	41 160	18 753
Över 5 år	30 423	12 670
Summa	90 579	44 477

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	2022	2021
Blockförhyrda fastigheter	60 398	47 266
Tomträtt	7 104	6 657
Bygdepeng	526	526
Leasingbil	2 226	1 815
Inom ett år	70 254	56 264
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	184 177	183 136
Tomträtt	33 926	29 727
Bygdepeng	1 112	1 112
Leasingbil	2 140	1 664
Mellan 1–5 år	221 355	215 639
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	224 441	183 974
Tomträtt ¹⁾	163 776	153 294
Bygdepeng	1 390	1 390
Leasingbil	–	–
Över 5 år	389 607	338 658

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

¹⁾ Omfattar perioden fram till 2038.

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2022	2021
BYGGNAD SINVENTARIER VINDKRAFTVERK			
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Årets aktiveringar	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-24 793	-22 529
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	3	-
	Årets avskrivningar	-2 264	-2 264
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-27 054	-24 793
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	18 224	20 487
FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD			
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 700	16 305
	Årets aktiveringar	-	395
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 700	16 700
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-15 984	-15 050
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-175	-934
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-16 159	-15 984
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	542	717

Fortsättning nästa sida

NOT 9	BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT	2022	2021
(SE ÄVEN NOT 10)	ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER		
<i>Forts.</i>	MASKINER OCH INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	83 432	78 176
	Årets aktiveringar	6 680	5 523
	Försäljningar/utrangeringar	-	-267
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	90 112	83 432
	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-69 607	-65 717
	Försäljningar/utrangeringar	-	267
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-4 984	-4 157
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-74 591	-69 607
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	15 522	13 826

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR			
	2022	2021	2022	2021
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Byggnader	81 970	69 309	86 681	67 250
Justering av nedskrivning byggnad	-5 429	-153	-	-
Bostadslånepost	-	-	467	467
Modulhus	937	1 094	1 295	1 398
Nedskrivning modulhus	-	3 400	-	-
Justering av nedskrivning modulhus	-81	-90	-	-
Utrangeringar	5 202	2 363	6 574	-
Markanläggningar	2 636	1 927	2 614	1 904
Byggnadsinventarier	2 264	2 264	2 264	2 264
Föbättr annans fastighet	66	351	284	284
Maskiner o inventarier	1 419	1 329	1 419	1 329
Summa	88 984	81 794	101 598	74 896
AVSKRIVNINGAR, DRIFT				
Maskiner och inventarier	3 567	2 828	3 567	2 828
AVSKRIVNINGAR, ÖVRIGT				
Föbättring annans fastighet	110	583	551	533
Summa avskrivningar	92 661	85 205	105 716	78 257

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 201 873	3 009 849
	Årets aktiveringar	740 496	199 070
	Försäljningar/utrangeringar	-12 918	-7 046
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	3 929 451	3 201 873
	Ingående avskrivningar byggnad	-772 491	-707 866
	Försäljningar/utrangeringar	7 566	4 684
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-81 970	-69 309
	Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-846 895	-772 491
	Ingående nedskrivningar byggnad	-5 429	-5 582
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	5 429	153
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-	-5 429
	Utgående redovisat värde byggnad	3 082 556	2 423 953
	Ingående anskaffningsvärden modulhus	64 284	64 056
	Årets aktiveringar	1 279	228
	Försäljningar/utrangeringar	-8 066	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	57 497	64 284
	Ingående avskrivningar modulhus	-31 441	-30 347
	Försäljningar/utrangeringar	2 354	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-937	-1 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-30 024	-31 441
	Ingående nedskrivningar modulhus	-5 364	-2 054
	Försäljningar/utrangeringar	5 364	-
	Omklassificeringar	-	90
	Årets nedskrivningar	-	-3 400
	Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-	-5 364
	Utgående redovisat värde modulhus	27 473	27 479

Fortsättning nästa sida

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärde mark	166 469	113 253
	Årets aktiveringar	–	53 216
	Utgående anskaffningsvärde mark	166 469	166 469
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	42 753	37 656
	Årets aktiveringar	16 380	5 097
	Omklassificeringar	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	59 133	42 753
	Ingående avskrivningar markanläggningar	–12 861	–10 934
	Omklassificeringar	–	–
	Årets avskrivningar	–2 636	–1 927
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	–15 497	–12 861
	Utgående redovisat värde markanläggningar	43 636	29 892
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	6 556 718	5 421 228
	Fastighetsinteckningar	3 259 497	3 202 497
	Utnyttjade pantbrev	3 175 284	3 132 034
	Eget förvar	84 213	70 463
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	7 113 000	6 810 500

NOT 11	REVISIONSARVODE	PwC	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2022	2021
	Revision	285	190
	Skattekonsultation	0	0
	Övriga tjänster	13	0
		298	190

NOT 12	SKATT	2022	2021
	Aktuell skatt	-	-
	Skattereduktion inventarieinköp	-	215
	Uppskjuten skatt	-8 118	-8 809
	Skatt på årets resultat	-8 118	-8 594
	Redovisat resultat före skatt	9 690	14 481
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 996	-2 983
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-252	-78
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	327	-
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-5 796	-6 010
	Skatteeffekt av ändringar avseende tidigare år	-400	262
	Skatteintäkt av skattereduktion inventarieköp	-	215
	Redovisad skattekostnad (aktuell skatt)	-8 118	-8 594

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2022	AKTIVERAT 2022	KOSTNADS-FÖRT 2022	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Nya Rosendal	98 490	146 416	146 345	0	98 561
Sven Brolids väg	389 976	4 998	394 859	0	115
Nybyggnad Olofshöjd m.fl	134 667	55	134 722	0	0
Övriga ny & ombyggnationer	36 229	27 702	47 421	423	16 087
Birgers Park	28 524	1 658	0	–	30 182
Övrigt	6 639	52 287	43 359	8 828	6 740
Summa byggnader och projekt	694 525	233 116	766 706	9 251	151 685

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE 2022 2021

<i>Ställda säkerheter</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	3 259 497	3 202 497
– varav i eget förvar	–84 213	–70 463
Summa ställda säkerheter	3 175 284	3 132 034
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	820	774
	820	774

NOT 15 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 2022 2021

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 värdepappersinnehav	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	2022	2021
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	2 053 540	1 520 183
	1–2 år	861 100	1 461 000
	2–3 år	189 800	0
	3–4 år	–	–
	Summa	3 104 440	2 981 183
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 154 440	1 281 183
	1–2 år	0	200 000
	2–3 år	0	0
	3–4 år	200 000	0
	4–5 år	200 000	200 000
	5–6 år	300 000	200 000
	6–7 år	0	300 000
	7–8 år	400 000	0
	8–9 år	400 000	400 000
	9–10 år	450 000	400 000
	Summa	3 104 440	2 981 183
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	2 011 400	1 775 267
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	462 500	575 376
	Nordea	10 000	10 000
	Summa	3 104 440	2 981 183

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 2 150 Mkr (2 050).

Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,51 % (1,69) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,48 år (3,84). Per den 31/12 fanns det ett övervärde i swapportföljen om 237,3 Mkr (–14,3).

Kreditiv: I ovanstående belopp ingår inte längre några byggnadskreditiv (128,9). Kreditlöftet uppgår till 0 (650).

NOT 17	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	2022	2021
	Momsfordran	11 646	–
	Övrigt	1 308	554
	Summa	12 954	554
NOT 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022	2021
	Investeringsstöd	–	17 097
	Förutbetalda hyror	2 820	8 320
	Förutbetalda IT-kostnader	3 652	2 937
	Försäkringar	2 309	160
	Tomträtter	2 054	1 964
	Övrigt	6 007	5 276
	Summa	16 842	35 754
NOT 19	AVSÄTTNINGAR	2022	2021
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader fastigheter	100 028	83 126
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	–25 676	–16 677
	Skattereduktion inventarieinköp	–	–215
	UB uppskjuten skatteskuld	74 352	66 234
NOT 20	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2022	2021
	Personalens källskatt	983	1 009
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 793	1 295
	Momsskuld	–	2 663
	Övrigt	384	406
	Summa övriga kortfristiga skulder	3 160	5 373
NOT 21	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022	2021
	Upplupna kostnader i projekt	19 080	3 992
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 427	3 790
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 142	2 257
	Upplupna räntor	2 842	4 447
	El, värme och vatten	15 241	11 735
	Renhållning	1 098	867
	Fastighetskostnader	1 920	878
	IT-kostnader	332	858
	Personalkostnader	–	64
	Övriga upplupna kostnader	218	1 047
	Summa upplupet och förutbetalt	46 300	29 935

NOT 22	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2022	2021
	Avskrivningar	87 459	79 444
	Utrangeringar	5 202	2 361
	Nedskrivningar	-	3 400
	Övriga poster	-4	-1
	Summa	92 657	85 204

NOT 23 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

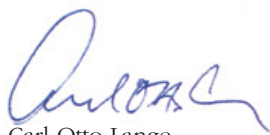
Göteborg den 22 mars 2023



Camilla Widman
Ordförande



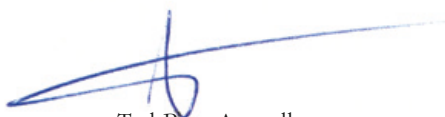
Andreas Ruus
Vice ordförande



Carl Otto Lange



Jack Vahnberg



Ted Berg Aspvall



Victoria Hansson



Karolina Ganhammar



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 mars 2023.



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDE

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2022. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 28–49.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDE

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 vårt uttalande.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–25 samt 52–54. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som denna 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 och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att 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 huruvida 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2022.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Göteborg den 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

Verksamhetsåret 2022

STYRELSE



Camilla Widman
Ordförande (s)

*Utsedd av Göteborgs stad,
Kommunfullmäktige
Ombudsman Seko Sjöfolk*



Andreas Ruus
Vice ordförande

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Produktchef Polestar*



Carl Otto Lange
Ledamot (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Fristående konsult inom bolags-
rätt, fastighetsrätt och IT-rätt
Ledamot för Moderaterna i
Byggnadsnämnden i Göteborg*



Jack Vahnberg
Ledamot (v)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Masterstudent i National-
ekonomi, Handelsbögskolan
vid Göteborgs universitet*



Ted Berg Aspvall
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Tingsnotarie vid
Göteborgs Tingsrätt*



Victoria Hansson
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Arkitektstudent på Chalmers*



Karolina Ganhammar
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs universitet
Fastighetschef, Göteborgs
universitet*

Stiftelsen är ansluten till Sveriges Allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) och Studentbostadsföretagen. Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktör, finanschef, ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef, kund- och marknadschef och IT-chef, två i förening. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

STYRELSESUPPLEANTER



Axel Lundholm Eriksson
Suppleant (mp)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige*

Verksamhetsutvecklare



Zagros Hama
Suppleant (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige*

*Ekonomistudent
Handelshögskolan*



Emma Svensson
Suppleant

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer*

*Student i globala utvecklings-
studier vid Göteborgs universitet*



Emelie Nordenmalm
Suppleant

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer*

*Studerar Affärsutveckling och
entreprenörskap inom sambälls-
byggnadsteknik på Chalmers
tekniska högskola.*



Hanna Ståhl
Suppleant

*Utsedd av Chalmers tekniska
högskola*

*Avdelningschef – Student-
och utbildningsavdelningen,
Chalmers*

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

Claes Jonasson, ordinarie,

Utsedd av Unionen

Kenneth Viklund, ordinarie,

Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

REVISORER

Gunilla Lönnbratt, Auktoriserad revisor, PwC

Utsedd av Göteborgs Stad

Åsa Önfelt Auktoriserad revisor, PwC

Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

REVISORSSUPPLEANTER

Inger Kollberg, revisorsuppleant, PwC

Utsedd av Göteborgs Stad

Ulrika Ramsvik, revisorsuppleant, PwC

Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, verkställande direktör

Göran Brihs, finanschef

Victor Alm, ekonomichef

Magnus Bonander, fastighetschef

Neshat Alizadeh, förvaltningschef

Anna Christensson, kund- och marknadschef

Susanne Wallsten, IT-chef

Karina Nilsson, HR-chef

Catharina Lind, kommunikationsansvarig



”Fastän det är förfärligt gott att äta honung, så finns det ett ögonblick alldeles innan man börjar äta den, som är nästan ännu bättre.”

/ Nalle Puh

SGS POLLINERANDE HYRESGÄSTER

I våras flyttade det in 50 000 nya hyresgäster på Kviberg och lika många på Volrat Tham. Våra minsta, men ack så viktiga hyresgäster, våra bin.

I 7 år har vi varit faddrar för bisamhällena, allt för att hjälpa naturen på traven och bidra till den biologiska mångfalden. Mer än en tredjedel av maten vi äter är pollinerade av bin. Utan dem skulle det bli väldigt tomt i frukt- och grönsaksdisken.

Året som gått har varit normalt, inga sjukdomar och nu har 80 kg härligt gyllengul honung levererats. Honungen är mycket uppskattad, och honungsburkar kan studenterna hämta på alla våra Kundcenter.

Du förresten, du vet väl att bin har ansiktskännetecken... så passa dig, de vet var du bor.

Var snäll mot våra bin.





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

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

