

ÅRSREDOVISNING 16



FRAMSIDA Interiör, Lillatorp
FOTOGRAF Jörgen Hinder

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

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



Lillatorp

Innehållsförteckning

| | |
|---|-------|
| Året i korthet | 4–5 |
| Verksamheten 2016 | 6–23 |
| Förvaltningsberättelse | 24 |
| Resultaträkning | 25 |
| Balansräkning | 26–27 |
| Kassaflödesanalys | 28 |
| Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar | 30–31 |
| Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning | 32–39 |
| Bostäder i förvaltning | 40–41 |
| Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning | 42–43 |
| Revisionsberättelse | 44–45 |
| Flerårsöversikt | 46 |



Året i korthet

Vi har ett fantastiskt huvuduppdrag – att tillhandahålla hem för aktivt högskolestuderande vid Chalmers och Göteborgs universitet.

Vi strävar alltid efter att göra det bästa för våra kunder, stadens studenter, så att de under sin studietid, och då de bor hos oss ska uppleva Trivsel, Trygghet och Omtanke. Det gångna året är inget undantag och alla medarbetare har aktivt och på ett fantastiskt sätt bidragit till att vi ska kunna uppfylla vårt uppdrag. Då studenterna blir fler och fler, ökar behovet av studentbostäder och ställer krav på att stiftelsen utvecklas och växer.

KUND

Utifrån vår årliga kundenkät kan vi svara upp mot våra studenter önskemål. 2016 inriktade vi oss på att ge ännu bättre service och ökad tillgänglighet till SGS. Våra områdeskontor har blivit Kundcenter, med samordnade öppettider kl 09–16 alla vardagar. Vi har också utvecklat och kartlagt våra arbetsprocesser, vår digitalisering och automatisering.

MEDARBETARE

Vår största tillgång är personalen, som aktivt tar del av och på ett fantastiskt sätt bidrar till vårt ständiga utvecklingsarbete.

Under året har vi lagt extra fokus på jämställdhet och mångfald. Vid våra personaldagar deltog alla medarbetare i en workshop i syfte att utveckla mångfaldskompetensen i verksamheten, och som ett av våra strategiska mål, uppsatt av vår styrelse, har även samtliga ledare under hösten deltagit i ett utvecklingsprogram för jämställdhet och mångfald. Detta program avslutas under våren 2017.

FASTIGHETER

Vi jobbar ständigt med flera intressanta fastighetsprojekt och har under

året bland annat haft inflyttning i 23 nya hem på Volrat Tham, inflyttning i vårt Co2mpishus, vår minsta och mest miljövänliga studentbostad om 18 kvm, byggd i passivhusteknik av elever på byggprogrammet i Alingsås.

Efter en tävling bland studenterna kunde vi utse en lycklig vinnare som fick flytta in i ett hem med "egen täppa" på Kviberg. Att skapa dessa möjligheter och på nya sätt kunna erbjuda varia-

tioner av hem är något jag tror är mycket uppskattat.

Vi har också förvärvat två fastigheter, det f d mili-

tärsjukhuset "Sjukan" på regementsområdet Kviberg som ska konverteras till 24 lägenheter och en fastighet på Plejadgatan där vi bygger ett helt nytt hus med 150 lägenheter. Vi har även ingått ett blockhyresavtal om ca 180 nya studentlägenheter på Opalorget med inflyttning 2019 och har flera pågående detaljplaner. Detta säkerställer att vi kommer kunna tillföra ytterligare fler hem till stadens studenter de kommande åren.

DATANÄT

Vi har också ökat hastigheten till 1 Giga-bite/sekund på det bredband vi levererar, något som är otroligt viktigt då studenternas studier och vardagsliv kräver enkel, stabil och kraftfull uppkoppling till internet.

HÅLLBARHET

Att ha en ökad medvetenhet om vårt miljöansvar är också mycket viktigt. Under 2007 togs Skåneinitiativet fram av SABO, vilket innebar att arbeta för att nå en energieffektivisering med

20% inom den egna verksamheten under perioden 2007–2016.

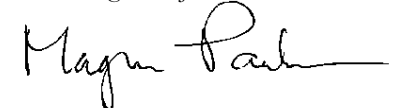
2009 gick vi med och nu har vi uppnått målet och lyckats minska vår energiförbrukning med 20%. Detta är mycket glädjande och hade inte varit möjligt om inte våra fantastiska "energijägare" och vår projektledare arbetat systematiskt och målinriktat under hela projektiden.

EKONOMI

Det ekonomiska resultatet är gott och skapar den trygghet vi behöver för vårt långsiktiga arbete med att tillföra fler hem för stadens studenter, för att ta hand om de bostäder vi redan har samt för att utveckla organisationen.

Jag vill tacka alla fantastiska medarbetare, våra studenter, vår styrelse, företrädare för Göteborgs stad och våra samarbetspartners för det stora engagemang ni lagt ner och som bidragit till ännu ett framgångsrikt år för stiftelsen. Nu ser vi fram emot ett lika givande 2017.

Göteborg i maj 2017



Magnus Paulsson, VD

Verksamheten 2016

UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

SGS förvaltar totalt 7 579 lägenheter (7 549). Av dessa äger vi själva 5 780 och 1 799 (1 793) hyr vi från andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 912 p-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broströmmhemmet. I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 40–41 finns samtliga bostäder listade.

Det fortsatta låga byggandet i Göteborg i förhållande till ökningen av antalet invånare gör att det fortsätter att vara en stor brist på bostäder för vanliga göteborgare och för studenter.

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

Under året tecknades 2 862 (2 766) hyresavtal. Av dessa var 556 (532) interna omflyttningar. Den genomsnitt-

liga boendetiden minskade till 2,29 år (2,43).

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 61 (61) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 11 711 tkr (11 300). Vid årsskiftet var ett kontor ledigt.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBESTÅNDET

Volrat Thamskatan 16

I vårt bostadsområde Volrat Tham har en fuktskadad gymnastiksal rivits och istället har en ny bostadsfastighet uppförts med 23 st ett rum och kokvrå. Flera av lägenheterna har en strålande utsikt över Liseberg. Inflyttning var i juli 2016.

Kviberg, CO₂mpis

I november 2015 förvärvade vi vår minsta och mest miljövänliga studentbostad. Energisparhuset CO₂mpis är ett unikt svenskt koncept byggt med passivhusteknik i miljövänliga material, av elever från Alströmergymnasiet

i Alingsås. Husets boyta är 18 kvm och ligger i vårt existerande bostadsområde i Kviberg. Ett friliggande litet hus med egen täppa, med andra ord ett eget litet hus att rå om och trivas i. Inflyttning var i april 2016

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Dessa bostäder är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus.

Kustgatan 10

I det före detta äldreboendet som vi hyr av Göteorgs Stad har vi byggt om två behandlingsrum

Västra Frölunda

Till Bostads AB Poseidon har vi lämnat tillbaka enkelrum på Frölunda Torg som ska stamrenoveras. Som ersättning har vi fått fyra nybyggda lägenheter om ett rum och kokvrå på Näverlursgatan.



Volrat Tham

HYRESFÖRÄNDRING 2016

Från den 1 januari 2016 höjdes hyran med 0,5 procent för de egna bostäderna och för de blockförhyrda bostäderna. Hyran för p-platser och garage var oförändrad och så även avgiften för kabel-TV. Avgiften för Internet höjdes med 10 kr per månad till 150 kr per månad. De övriga bostäder som SGS hyr från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjde sina egna bostäder med i respektive område.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet består i att hyra ut 80 rum och 35 lägenheter på Uppstigen i Olofshöjd och Gibraltargatan 25 i Johanneberg till bland andra utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. Verksamheten är ett led i SGS mål att arbeta för att bygga Kunskapsstaden Göteborg. Verksamheten har under året haft en mycket bra beläggning. Årets vinst blev 2 245 tkr (523 tkr)



Volrat Tham på 60-talet.



INTERNATIONELLT STUDENTUTBYTE

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

Vid årsskiftet var 1113 (1105) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 15% av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

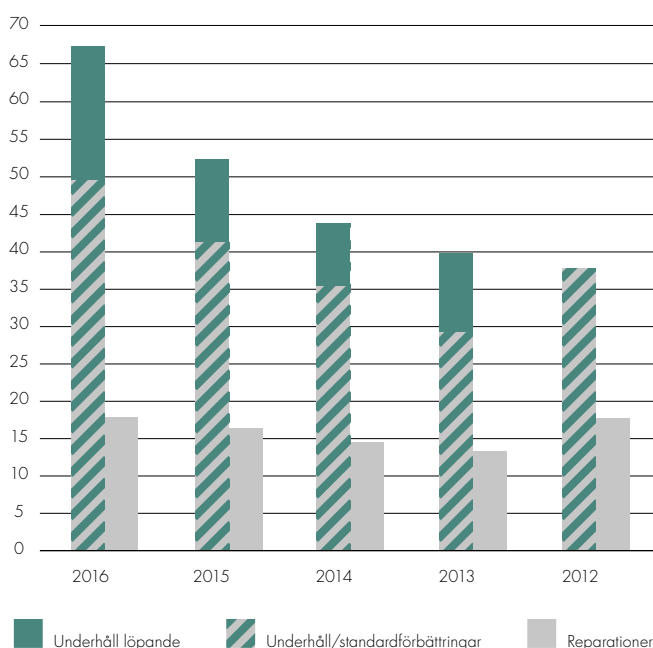
UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2016 uppgick till 12,9 mkr (10,8). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 52,5 mkr (41,4).

För att våra äldre bostäder ska behålla sin attraktivitet och uppfattas som prisvärda av våra kunder, studenterna, är det helt avgörande att vi underhåller dem på ett bra sätt. Bra och kostnadseffektivt underhåll leder även till lägre förvaltningskostnader och energiförbrukning. Vi arbetar därför mycket aktivt med att göra "rätt" underhållsåtgärder i våra hus. Åtgärderna varierar dock mycket och kan t ex gälla allt från att installera snålspolande blandare till upp- rustning av hela hus, som vår fastighet Lillatorp.

Till vår hjälp i planeringen har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2023. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleksordningen 370 mkr. Till detta kan läggas det så kallade löpande underhållet om 8–11 mkr årligen. Det är mycket angeläget att vi genomför de planerade åtgärderna. Detta för att behålla en god kvalitet i våra bostäder men också för att bevara och om möjligt öka värdet för SGS Studentbostäder. Kostnaden för reparationer uppgick 2016 till 17,9 mkr (16,2).

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER, MKR



FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

Fasadrenovering Vasagatan

Vår fastighet på Vasagatan är nu fasadrenoverad både på gatu- och gårdssidan. 2015 gjorde vi en omsorgsfull och noggrann renovering av den vackra gatufasaden. Den enklare gårdsfasaden har tilläggsisolerats och putsats 2016. Vi har även bytt samtliga fönster mot gården. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 2,8 mkr.

Fasadrenovering Andra Långgatan

I våra två fastigheter på Andra Långgatan gjordes en genomgripande ombyggnad 1996. Fasaden på Andra Långgatan 21 och 23 åtgärdades dock inte eftersom den var i gott skick. Nu 20 år senare konstaterade vi att en renovering erfordrades. Fasaden har nu tilläggsisolerats och fått ny puts. Vi räknar med sänkt energiförbrukning och ett betydligt bättre inomhusklimat. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 1,7 mkr.

Hissrenoveringar

Hissar är en installation i våra byggnader som har lång livslängd. Bäst kvalitet har de gamla hissarna uppförda på 40- och 50-talet men även dessa behöver bytas ut. 2016 har vi installerat en ny hiss i vårt hus Viktor Rydberg. Två betydligt yngre hissar i vårt hus Ceres från 1998 har genomgått omfattande renovering 2016. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 1,6 mkr.

Aptus i gruppök, Olofshöjd

De klassiska nycklarnas tid är förbi, nu är det elektroniska taggar som gäller. På Olofshöjd har vi under året bytt ut de gamla låsen till sådana som styrs av en elektronisk bricka. Fördelarna är många. Ingen nyckelhantering, inga nycklar på vårt Kundcenter Olofshöjd, inga låsbyten vid borttappade nycklar. Tappar man sin

bricka spärras den enkelt från vårt kundcenter. 2015 har 47 st kök åtgärdats och 2016 åtgärdas de sista 57. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 1,4 mkr.

Säkerhet och trygghet

Säkerhet och trygghet i våra bostadsområden står högt på dagordningen. Detta gäller både för boende och för besökare. I vårt hus Ostkupan har vi utrustat spisarna i samtliga 84 gruppök med spis-timer för att förhindras sk torrkokning som ofta kan leda till en förödande brand. I vårt område Rosendal bygger vi 2016/2017 nya brand- och räddningsvägar för att bättre bereda Räddningstjänsten tillträde till våra fastigheter i händelse av en olycka. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 1,5 mkr.

Markmiljöupprustning Olofshöjd

Den yttre miljön i våra områden har stor betydelse för våra kunders trivsel. I vårt område Olofshöjd pågår ett arbete med att rusta upp markmiljön. Gårdar, trappor, gångar och passager moderniseras så att de både höjer trivselfaktorn för våra kunder och medger en effektiv fastighetsskötsel. Projektet löper över flera år. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 1 mkr.

Lokaler för våra studenter

Flera av våra stora studentbostadsområden har ett flertal lokaler avsedda för olika ändamål. Populära är gym, tv-rum, studierum och idrottshall. 2016 har vi genomfört en omfattande upprustning och modernisering av idrottshallen på Olofshöjd. Här erbjuds nu studenternas möjlighet att spela basket, badminton, innebandy m.m. För 2016 uppgår den totala kostnaden till 2 mkr.

INVESTERINGAR 2016

Investeringar i byggnader samt färdigställda och pågående projekt under 2016 uppgick till 128,3 mkr (109,1) enligt tabell nedan.

| Byggnader, färdigställda samt pågående projekt | IB pågående projekt | Investerat 2016 | Aktiverat 2016 | Kostnadsfört 2016 | UB pågående projekt |
|--|---------------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Energisparhuset Kviberg | 397 | 721 | 1 118 | | 0 |
| Sjukan Kviberg | 0 | 7 013 | | | 7 013 |
| Volrat Tham, nybyggnad | 13 250 | 12 165 | 25 415 | | 0 |
| Plejadgatan | 818 | 22 967 | | | 23 785 |
| Nya Rosendal | 492 | 27 | | | 519 |
| Smedjan | 532 | 92 | | | 624 |
| Guldhedstorget | 379 | | | 292 | 87 |
| Nybyggnad Viktor Rydberg | 307 | | | 143 | 164 |
| Ombyggnad Oxhagsgatan | 545 | 745 | | | 1 290 |
| Ombyggnad Lilla Torp | 8 585 | 25 300 | 33 885 | | 0 |
| Nybyggnad Sven Brolids väg | 562 | 823 | | | 1 385 |
| Nybyggnad Dr Bex gata | 221 | -54 | | | 167 |
| Nybyggnad Olofshöjd | 355 | 1 990 | | | 2 345 |
| Tillbyggnad Rosendals Torg | 0 | 24 | | | 24 |
| Badrumsombyggnad etapp 3 Olofshöjd | 0 | 37 587 | 37 587 | | 0 |
| Lokal ombyggs till lgh Gibraltar | 0 | 6 | | | 6 |
| Grundförstärkning, 3:e långg | 0 | 241 | | | 241 |
| Tak och Fasadenovering, Ceres | 0 | 207 | | | 207 |
| "Ombyggnader/renoveringar befintligt bestånd" | 0 | 18 425 | 14 915 | 3 510 | 0 |
| Summa byggnader och projekt | 26 443 | 128 279 | 112 920 | 3 945 | 37 857 |

Rosendals utegym.





Vid ombyggnaden av Lillatorpsgatan 2 sparades vissa tidstypiska inredningsdetaljer.

Byggnadsverksamheten

CO₂mpisbuset

I november 2015 förvärvade vi vår minsta och mest miljövänliga bostad av Passivhuscentrum i Alingsås. Huset är byggt med passivhusteknik och innehåller en lägenhet om 1 rok på 18 kvm. Huset är byggt av elever på Alströmergymnasiet i Alingsås och är nu placerat i vårt bostadsområde Kviberg. I april 2016 var det inflyttning i SGS första friliggande enbostadshus med egen täppa. Den totala investeringen uppgår till 1,2 mkr.

Volrat Tham

Den 1 juli 2016 var det inflyttning i vårt senaste studentbostadsprojekt. 23 st mycket attraktiva och efterfrågade lägenheter om 1 rok på 25 kvm. Huset är byggt på platsen där det tidigare låg en gammal och utsliten motionshall som var en del av det stora studentbostadsområdet Volrat Tham. Motionshallen var i mycket dåligt skick och vi valde därför att riva den för att få möjlighet att uppföra det nya huset. Läget är mycket centralt med cykelavstånd till högskolorna och närhet till social service. Den totala investeringen uppgår till 25,6 mkr.

Plejadgatan

Den 7 juli 2016 förvärvade vi den fastighet som det vinnande förslaget i tävlingen "Framtidens studentboende" ska uppföras på. Tävlingen avgjordes redan 2011 och det vinnande förslaget kommer från Lindbäckes Bygg i Piteå. Det har en mycket

hög prefabriceringsgrad och är utfört helt i trä. Detaljplanearbetet har pågått från 2011 till april 2016 då Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte ge de klagande prövningstillstånd. Projektet omfattar 150 lägenheter. De flesta 1 rok på 21 kvm men även ett flertal 2 rok och 4 rok. Byggstart är planerad till mars 2017 och inflyttning till sommaren 2018. Den totala investeringen beräknas uppgå till 151 mkr.

Lillatorp

Under året färdigställde vi den omfattande ombyggnaden av vårt hus på Lillatorpsgatan 2. Ombyggnaden har genomförts trapphusvis med delvis kvarboende hyresgäster vilket har ställt stora krav både på entreprenören och på vår förvaltningsorganisation. Då byggnaden klassas som kulturhistoriskt värdefull har åtgärdernas omfattning i vissa delar måst begränsas. Vi har lyckats spara vissa tidstypiska inredningsdetaljer och foga in dem på ett bra sätt i det "nya" huset. Huset innehåller 45 st lägenheter som fördelas på 42 st 1 rok och 3 st 2 rok. Samtliga lägenheter har mycket bra planlösning som vi valt att inte förändra. Den totala investeringen uppgår till 34 mkr.

Olofshöjd

Olofshöjd, vårt enskilt största område med ca 1 410 bostäder är nu drygt 40 år gammalt. Det har som många "miljöprogramsområden" börjat få problem med de tekniska försörjningssystemen.

Efter flera år med omfattande tak- och fasadarbeten visade en förstudie vi lät genomföra 2009 att nu var det dags att byta vatten- och avloppsstammar samt renovera samtliga badrum. Projektet ska pågå fram till och med 2018 med en årlig investering om ca 37 mkr. Då åtgärderna i bostäderna är omfattande och störande erbjuder vi de boende en evakueringsbostad under ombyggnadstiden, något som mottagits mycket positivt. Vid 2016 års utgång har vi färdigställt 1 038 badrum. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

"Sjukan"

Den 14 december förvärvade vi det fd militärsjukhuset på Regementsområdet Kviberg av det kommunala fastighetsbolaget Higab. Huset återspeglar 20-talsklassicismen med sin strama symmetriska fasad av tegel och branta tegelklädda tak. Vi planerar att bygga om huset så att det kommer innehålla 24 lägenheter mellan 1–3 rok.

Då vi redan har drygt 500 studentbostäder i det gamla regementsområdet vet vi att det är mycket attraktivt att bo där, bland annat då kommunikationerna till skolor och centrum är utmärkta. Byggstart är planerad till våren 2017. Den totala investeringen beräknas uppgå till 27,9 mkr.

PÅGÅENDE DETALJPLANER

Ett av SGS strategiska mål är att vi under perioden 2016–2020 ska färdigställa 800 nya hem. En av flera förutsättningar för att klara detta är att vi erhåller markanvisningar av Göteborgs Stad och att vi har flera pågående detaljplaner. 2016-12-31 ser detaljplaneläget ut som följer:

| | |
|--------------------------------|------------|
| Östra Kålltorp, Rosendal | 140 |
| Smedjan | 86 |
| Guldhedstorget | 40 |
| Viktor Rydberg | 55 |
| Sven Brolids väg | 260 |
| Olofshöjd | 96 |
| Dr Bex gata | 112 |
| Totalt antal lägenheter | 789 |

Dessa projekt tillsammans med det pågående projektet Plejadgatan med 150 studentbostäder gör att vi ser positivt på möjligheten att klara det strategiska målet.

Plejadgatan



Datanätverksamheten

SGS Studentbostäder har en unik lösning för Internet till sina studenter. Vårt studentdatanät drivs i egen regi och ansluter mot Internet och högskolor bland annat via SUNET, vilket är det svenska universitetsdatanätet. Vi har i snart 20 år levererat en mycket studentvänlig uppkoppling. Vårt datanät omfattar 6 700 anslutna lägenheter. Idag är samtliga SGS egna lägenheter försedda med en anslutning på 1 Gigabit/s.

DAGENS NÄT

De boende studenterna har med SGS lösning den högsta hastigheten som finns i Internetbranschen.

Trots detta betalar de mindre än det man brukar få betala för anslutningen med lägst hastighet hos andra operatörer. Då vi startade 1997 var vi bland de absolut första bostadsföretagen i Sverige att erbjuda en fast anslutning mot Internet. Det var till och med innan bredband var ett allmänbekant ord. Då var anslutningen 10Mbit/s och idag är den 100 gånger snabbare. Nätet omfattar idag SGS alla egna fastigheter och till stor del de vi förvaltar i block. Mellan våra fastigheter hyr vi optiska fibrer och knyter samman 40 olika platser i Göteborg till ett eget stadsnät. Förutom att nätet levererar Internet till alla våra studenter så används det även för flera boenderelaterade system som elektronisk nyckelhantering, energimätning, tvättstugebokning med mera.

UTVECKLING 2016, LYFT TILL HÖGRE HASTIGHET

I februari 2016 gjorde vi ett större lyft av kapaciteten på datanätet. Vi växlade upp anslutningarna mot de boende till 1 Gbit/s. Merparten av förberedande underhåll skedde under 2015 och behandlas därmed i föregående års redovisning.

FLYTT FRÅN GAMLA SUNET TILL NYA SUNET

SGS Datanät ansluter mot Internet via flera operatörer. En väsentlig del av trafiken köps från SUNET. De är en stor och viktig partner för vår lösning kring Internet. SUNET har under 2016 byggt om sitt nationella nät i Sverige och deras nya nät är kapabelt till 100 Gbit/s eller mer.

SGS har under 2016 migrerat och anpassat sin anslutning mot SUNET. Det innebar uppsättning av flera nya fiberförbindelser och noggrant planerad övergång för att utan avbrott klara av att byta "flygmotor mitt under flygningen". Den 23 November 2016 efter mer än 6 månader av förberedelser skedde omslaget av trafikflödet från det gamla till det nya nätet. Det avlöpte helt utan störningar. Därefter är vårt studentdatanät anslutet mot ett av Sverige absolut starkaste nät. Kostnaderna för flytten bestod enbart av arbete med egen personal.

TV OCH INTERNET

Internet är ett utmärkt media för att transportera stora mängder information. Många företag som tidigare förekom på annat sätt växer samman med, och flyttar in på Internet. TV är ett av dessa. Sedan många år har en studentbostad en lösning för TV med antennuttag och kabel-TV-innehåll. Vi följer noga vad studenten tycker i den här frågan. Det är en minskande andel som tycker att detta är viktigt men under 2016 var det dock en tillräckligt stor del som ville ha kvar TV i lägenheten. Vi tror framåt att Internet är ersättaren och kommer att ta över med strömningstjänster direkt mellan student och innehållsproducenter. Vi förbereder SGS datanät för att klara av att ersätta den gamla kabel-TV:n. Detta dels genom att utöka till hög kapacitet men även genom att förnya gamla lösningar och använda redan befintliga optiska fibrer från datanätet för att leverera TV-innehåll fram till våra fastigheter vilket minskar kostnader avsevärt.



Våra förvaltningsområden

JOHANNEBERGS gruppen



Johannebergsgruppen förvaltar ca 1 600 hem i Johanneberg, Guldheden, centrum samt i västra centrum. Vi har ett blandat bestånd av fastigheter; alltifrån centrala lägen med små innergårdar till större hus med tillhörande parker. Många av våra fastigheter är av modell äldre. Det kan vara charmigt och vackert men också dragigt och lite opraktiskt

och det är därför av stor vikt att även våra äldre fastigheter underhålls väl. Fönster och dörrar behöver skötas om, tak måste hållas täta och de skador som uppstått i fasader behöver åtgärdas för att fastigheterna ska fungera under hela sin möjliga livstid. Samtidigt tycker vi också att det är extra viktigt att modernisera utrustning i våra fastigheter. Den kundgrupp vi har är mycket pålästa och efterfrågar den senaste tekniken oavsett om det kommer till mobilappar, passersystem eller tvättutrustning.

Det är ett privilegium att få leda Johannebergsgruppen och det är lika roligt att gå till jobbet varje dag. Nya medarbetare är fascinerade över den goda och kamratliga stämningen vi har på Johanneberg och gruppens starka sida är personalens samarbetsförmåga.

På Johanneberg finns även en särskild anda som innebär att vi ställer upp för varandra och hjälper varandra på ett fantastiskt sätt. När någon frågar om hjälp är meningen knappt avslutad innan första bästa svarar "vi löser det!".

Tillsammans har vi satt upp mål för gruppen under 2017 som vi hoppas ska bidra till att skapa hem för bättre studietid.

Neshat Alizadeh
Områdeschef Johanneberg

ROSENDALS gruppen



795 blir 1 484 och 6 blir 9 – under 2016 har vi på Rosendalsgruppen vuxit från 795 till 1 484 lägenheter och ökat antalet medarbetare från 6 till 9.

Rosendal (Studiegången) 704 lägenheter, är ett miljonprogramsområde med alla utmaningar det innebär, men med sitt naturnära läge, närheten till bad och löparspår och ändå så nära city ett charmigt och

attraktivt område.

Lillatorpsgatan 2 totalrenoverades och stod klart för inflyttning sommaren 2016. Här finns 45 lägenheter i ett vackert 50-tals hus.

Kastanjebacken är ett ombyggt ålderdomshem som vi hyr av GBGs Lokalförvaltning, här finns 46 lägenheter samt 6 gruppkök.

Under 2016 har även Kviberg med sina 514 lägenheter, gym och beachvolleybollplan flyttat in under Rosendals förvaltning. Med på flytten kom även Brahegatan, ett 12 våningshus mitt i Gamlestan med 175 lägenheter. Vi har även köpt det gamla militärsjukhuset i Kviberg där vi snart påbörjar renovering, och inflyttning är beräknad våren 2018. Här blir det 24 otroligt fina och luftiga lägenheter. Utöver de 689 lägenheterna så förstärker vi också gruppen med två medarbetare Kent och Michael för att ta hand om driften av Kviberg och Brahegatan.

Inför öppnandet av Kundcenter Rosendal har vi även anställt en extra kundansvarig, Sandra.

Nu är vi ett bra team med våra två kundansvariga Sandra och Matilda och sedan tidigare består Rosendalsgruppen ytterligare av fyra fastighetsskötare Lennart, Berra, Lelle och Julius.

Mikael Fohlin
Områdeschef Rosendal

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

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

OLOFSHÖJDS gruppen



Tillsammans med mina goda kollegor förvaltar Olofshöjdsgruppen 2 000 bostäder, fördelade på fem områden: Olofshöjd, Ostkupan, Hökegårdsgatan, Helmutsgatan och Smörkärnegatan.

Olofshöjd är vårt största bostadsområde med 1 410 bostäder, varav 1 044 är enkelrum. Här pågår vårt största underhållsprojekt,

badrums- och stamreovering som beräknas vara klart 2018.

De 283 gruppök som finns på Olofshöjd och Ostkupan är en naturlig samlingsplats för studenterna. En stor utmaning men ett gemensamt mål är att höja trivselen och stärka vi-känslan så att man gärna träffas och umgås här. Genom personliga möten och dagliga kontakter hoppas vi komma en bra bit på vägen.

Vi vill att våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga under den tid de bor hos oss.

Johnny Svansson
Områdeschef Olofshöjd

UTLANDA gruppen



Det är fantastiskt att efter trettiosju år, varav tjugofem år som områdeschef, fortfarande tycka det är kul att gå till jobbet.

Som områdeschef för Utlandagruppen arbetar jag tillsammans med mina medarbetare med förvaltning av ungefär 2 500 bostäder, varav 1 500 är så kallade "inhyrda bostäder", dvs har en annan fastighetsägare än SGS Studentbo-

städer. Studentlägenheterna är utspridda över hela Göteborg från Grevegårdsvägen i sydväst till Hisings Backa i norr. Detta ställer stora krav på oss på Utlandagruppen när det gäller mobilitet, flexibilitet och samarbetsförmåga. Våra goda relationer med alla hyresvärdar i det inhyrda beståndet är därför mycket viktigt.

På vårt nyöppnande Kundcenter Utlanda är vi nio personer som arbetar tätt tillsammans för att ge bästa service till våra kunder. Mötet med människor från alla världens hörn är utvecklande, gör oss kreativa och stimulerar till ständiga förbättringar för att ge hem för bättre studietid.

Bertil Hansson
Områdeschef Utlanda

CO₂mpishus

– Mitt namn är Elinor Zacharias och jag är just nu bosatt i ett fint litet rött hus i Kviberg.

Varje gång någon frågar om min bostadssituation känns det alltid lika kul att svara att jag bor i mitt egna lilla hus. Jag skulle säga att de allra flesta därefter ställer följdfrågor och gärna vill höra mer. Jag berättar då om hur jag för ungefär ett och ett halvt år sen flyttade till Göteborg från Stockholm utan boende. Hur jag fick hoppa mellan lägenheter uthyrda i andra hand och att jag därmed aldrig riktigt kunde landa och slappna av. Tills jag fick ett mail av SGS som sa att de anordnade en tävling.

Tävlingen gick ut på att skicka in en motivering till varför just jag skulle få bo i deras nyinköpta minsta och mest miljövänliga studenthus. Huset är som en liten lägenhets-etta fast paketerat som ett minihus på 18 kvm. Det kändes förstas helrätt att skicka in ett mail och att jag då hade påbörjat en utbildning i Bioteknik gjorde att det kändes som klippt och skuret.

Ungefär en månad efter att jag skickade in mailet fick jag ett svar där det stod att jag var en av finalisterna. Vid det här laget hade jag precis fixat ännu ett nytt tillfälligt boende och jag hade nästan glömt bort att jag tävlade. Givetvis blev jag superglad och gick på intervju. Vad jag då inte visste var att jag några timmar senare skulle skriva på kontrakt på mitt alldeles egna, nya och fina hem. Äntligen kunde jag slappna av och på riktigt ha ett ställe att kalla hem!

Idag har jag fortfarande samma kärlek gentemot mitt hus och här trivs jag så bra. Det är spännande att vara med i det här projektet och hittills har jag inte stött på några större problem. Det är väldigt litet men det smarta upplägget gör så att mycket mer rymmer här än vad man skulle tro. Dock är nog en finmiddag för fler än fem personer inget att rekommendera. Men om jag nu skulle vilja ha det ändå så kan man låna gemensamhetsrum här på Kviberg.

Det finns alltid alternativ, som med nästan allting i livet!

Elinor Zacharias
Student Chalmers, Bioteknik



Energisparhuset CO₂mpis – vårt minsta och mest miljövänliga studentbostad, byggt med passivhusteknik i miljövänliga materialval av elever från Alströmergymnasiet i Alingsås.

Hållbarhet

SGS Studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad sedan 2004. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Diplomeringsen förnyades senast i maj 2016 och gäller fram till och med maj 2017.

MIJÖARBETE

Vi har fastställt både en miljöpolicy och en resepolicy för verksamheten. Vår miljöplan omfattar mål samt tillhörande aktiviteter för att nå målen. Planen uppdateras löpande så att miljöarbetet ständigt förbättras. Varje år lämnar vi in planen till miljöförvaltningen för granskning. En miljörevision av verksamheten sker minst en gång vartannat år. Under 2016 har vi arbetat med följande mål:

▷ Minska energianvändningen för uppvärmning och el med 20 procent från 2007 till 2016. Målet sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåneinitiativ" till vilket SGS är anslutet.

▷ Tillämpa SundaHus Miljödata i ett byggprojekt för att få bättre kontroll över vilka byggvaror och material som används. SundaHus Miljödata är ett värderingssystem för bättre miljö- och

hälsoval av byggvaror. Systemet nyttjades under renoveringen av 45 hem på Lillatorpsgatan.

▷ Vi moderniserar löpande vår fordonsflotta. Under det gångna året har tre dieseldrivna lätta lastbilar ersatts av tre eldrivna, vilket medfört minskade avgasutsläpp för våra transporter. Vi planerar att fortsätta moderniseringen och successivt ersätta äldre fossildrivna fordon med nya, eldrivna.

VINDKRAFT

Vindkraftverket som SGS Studentbostäder äger, producerade 7,9 miljoner kilowattimmar el under året. Det är lägre än förväntat och beror på att det blåst mindre än normalt 2016. Leveranserna från verket motsvarade halva elkonsumtionen på våra fastigheter. För att tillgodose hela behovet, köpte vi också el från andra vindkraftverk. Sedan 2013, då

vi blev vindkraftägare, har all el till våra fastigheter kommit från vindkraft.

MIJÖPOLICY

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

- ▷ uppfyller och om möjligt överträffar ställda lagkrav, förordningar och föreskrifter.
- ▷ tar del av ny teknik och nya kunskaper samt ständigt förbättrar vårt miljöarbete.
- ▷ har en hög miljömedvetenhet hos personal och leverantörer.
- ▷ ger förutsättningar för våra hyresgäster att leva miljöanpassat.
- ▷ väljer produkter, material och leverantörer med miljöhänsyn.



Energijägare skapar förändring

Lika viktigt som att prioritera förnyelsebar energiproduktion är också att minska användningen. Sommaren 2009 antog vi SABO-företagens energiutmaning. Det innebar att vi anslöt oss till målsättningen att tillsammans med andra SABO-företag, minska energianvändningen i våra fastigheter med 20 procent från 2007 till 2016. Målet fastställdes under en SABO-konferens i Malmö, därav benämningen "Skåneinitiativet". Det gemensamma besparingsresultatet för 2016 har inte fastställs då detta skrivs, men vår egen del är resultatet dock klart. Energianvändningen för uppvärmning och el i vårt fastighetsbestånd var 20 procent längre 2016 jämfört med 2007!

Förutom nyproduktion av energismarta hus är det SGS Energijägare som till största del bidragit till att vi nu har nått målet. I samband med att vi anslöt oss till SABO-företagens energiutmaning, utsågs fem av SGS fastighetskötare, Stefan, Andreas, Lennart, Lars och Jimmy till Energijägare. Deras främsta uppgift är att se till att befintliga system i fastigheter fungerar som de ska och är optimerade till att ge maximal nytta med så låg förbrukning som möjligt. Till exempel ronderar de värmecentralerna för att upptäcka brister eller felaktiga temperaturer. De har också optimerat systemens värmekurvor så att inomhustemperaturen är stabil oavsett väder och årstid.

Energijägarna är engagerade och kunniga, och deras arbete har bidragit till en betydande del av SGS energibesparing.

” Det som är mest stimulerande med energijakt är att med modern styrteknik bli en kunnig trimma kurvor och se konsekvenserna, bra eller dåliga, efter en längre tid, som dels visar sig i förbrukningsstatistiken och bar med hyresgästernas komfort att göra. Med Kabonas utrustning kan jag få värme- och ventilationssystem i kombination med väderprognoser och referensgivare i bostäderna att samverka vilket är rätt så smart. Olofshöjd är en bottenlös källa att ösa ur när det gäller arbetsuppgifter som är relaterade till inomhusclimate ”

Andreas Olsson
Energijägare Olofshöjd



Finansiering, räntor och risker

SKULDFÖRVALTNING

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

FINANSPOLICYN

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. Riktlinjerna ska 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 ska vid behov justeras för att upprätthålla en väl avvägd riskprofil med hänsyn till de förändringar i verksamheten och i omvärlden som uppkommer.

Syftet med reglementet är att ge instruktioner och riktlinjer om vilka nyckeltal

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

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

Finanspolicyn definierar Stiftelsens:

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

FINANSIERING

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

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

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

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 1 789 mkr (1 745). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 290 mkr (1 570). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 1 015 mkr. Swapar om totalt 480 mkr har upphört under året. Under året har 47 mkr nyupplånats och 2 mkr amorterats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 0,95 år (1,15) med en genomsnittlig räntebindning om 3,52 år (3,37) och en genomsnittsränta om 2,76% (3,2).

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

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

RÄNTESWAPPAR

| STARTDAG | SLUTDAG | RÄNTEBINDNING | MOTPART | BELOPP | RÄNTA (%) | R-BIND. (ÅR) | MARKNADSVÄRDE |
|------------|------------|---------------|---------------|---------------|-----------|--------------|---------------|
| 2009-10-21 | 2019-10-21 | 2019-10-21 | SEB | 120 000 000 | 3,48 | 2,84 | -12 744 547 |
| 2010-06-08 | 2017-06-08 | 2017-06-08 | Nordea | 150 000 000 | 2,73 | 0,44 | -2 211 323 |
| 2011-11-07 | 2018-02-15 | 2018-02-15 | SEB | 140 000 000 | 2,86 | 1,13 | -5 288 246 |
| 2011-11-07 | 2021-11-08 | 2021-11-08 | Nordea | 130 000 000 | 3,20 | 4,86 | -18 868 385 |
| 2015-06-08 | 2022-03-08 | 2022-03-08 | Nordea | 250 000 000 | 2,30 | 5,26 | -26 664 271 |
| 2013-06-17 | 2023-06-19 | 2023-06-19 | Nordea | 200 000 000 | 2,45 | 6,47 | -24 727 038 |
| 2014-10-21 | 2022-04-21 | 2022-04-21 | Nordea | 100 000 000 | 2,41 | 5,38 | -11 361 530 |
| 2016-08-11 | 2026-01-22 | 2026-01-22 | Handelsbanken | 200 000 000 | 1,49 | 9,06 | -9 344 304 |
| Totalt | | | | 1 290 000 000 | 2,52 | | -111 209 644 |

SÄKERHETER

Som säkerhet för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna.

SWAPPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen redovisas samtliga ränteswappar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswappar efter STIBOR 90. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 290 mkr (1 570), vilket motsvarar 72% (90). Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,52%.

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

marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga realiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på cirka 111,2 mkr (103,6) per bokslutsdagen.

RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten, tack vare våra fastigheters

geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög.

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

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är cirka 3,5 år (3,4), innebärandes att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.

Hotell Viktor Rydberg, 1965.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438, med säte i Göteborg, avger följande berättelse för 2016 års verksamhet:

ÄNDAMÅLSPARAGRAF

Ändamålsparagrafen i SGS stadgar lyder:

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

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla ca 7500 lägenheter för aktivt högskolestuderande i Göteborg. SGS arbetar aktivt med att hitta fastigheter och mark för att uppföra nya studentbostäder samt att genom samarbete med andra fastighetsägare hitta lämpliga lägenheter för studentboende.

EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2016 uppgår till 24,2 mkr (15,1). Rörelseresultatet för 2016 uppgick till 76,1 mkr (68,8). Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 0,5% höjning för 2016 vilket motsva-

rade ca 3 mkr. Fastigheten Fridhemsgatan var nu med på helår för första gången och ökade hyresintäkterna med 2,4 mkr. Volrat Thams nybyggnad med inflyttning under hösten ökade hyresintäkterna med 0,6 mkr samt Lillatorp som nu stod klar efter sin omfattande renovering ökade hyresintäkterna med ca 1,0 mkr. De år 2015 nya, inhyrda lägenheterna på Kustgatan samt Smörkärnegatan var nu med ett helt år och ökade hyresintäkterna med 1,0 mkr. Totalt ökade hyresintäkterna med 8,6 mkr.

Driftskostnaderna uppgår till 112,2 mkr (109,7). Ökningen beror framför allt på att vi under året arbetat mycket med ventilationen i fastigheterna samt att många våtrum varit i behov av reparation. Vidare var vintern 2016 något kallare än 2015 vilket innebar högre uppvärmningskostnader.

Kostnaden för våra inhyrda fastigheter har stigit motsvarande hyreshöjningen samt för de fler lägenheter som vi fick till under 2015 som nu fick fullt genomslag 2016.

Fastighetsavgiften har ökat som ett resultat av att vi fått nya taxeringsvärden under året.

Avskrivningar fastighetsförvaltning uppgick till 66,9 mkr jämfört med 72,3 mkr föregående år. Minskningen beror dels på att vi inte hade lika stora nedskrivningar i år och dels på att vi nu infört det nya anläggningsregister vi sedan länge planerat för, PAL. Vårt gamla system klarade tyvärr inte riktigt av

redovisningen i enlighet med komponentredovisningsreglerna K3 och införandet av PAL innebar några rättelser och justeringar.

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 51,9 mkr (52,2). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 789 mkr (1 745). Råntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 2,8% (3,2) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (3,4). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktor och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning samt att nya swapar ingåtts.

Det egna kapitalet har ökat till 202,7 mkr (183,1), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 9,7% (9,0).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2016 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 4 225 mkr.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 96,2 mkr (94,9). Vid årsskiftet var likviditeten 38,1 mkr (30,9).

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 24 196 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 5 254 tkr. Årets resultat på 18 942 tkr avsätts till reservfonden.

| FÖRÄNDRING EGET KAPITAL | BUNDET EGET KAPITAL | | FRITT EGET KAPITAL | | TOTALT |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------|
| | GRUNDFOND | KONSOLIDERINGSFOND | RESERVFOND | ÅRETS RESULTAT | |
| Ingående balans 2016-01-01 | 610 | 6 000 | 164 377 | 12 755 | 183 742 |
| Överföring resultat föregående år | 0 | 0 | 12 755 | -12 755 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 18 942 | 18 942 |
| Utgående balans 2016-12-31 | 610 | 6 000 | 177 132 | 18 942 | 202 684 |

Resultaträkning

| 1 januari till 31 december 2016 (tkr) | NOT | 2016 | 2015 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Hysesintäkter | 1 | 396 272 | 387 471 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 562 | 501 |
| SGS Veckobostäder, nettoresultat | 3 | 2 245 | 523 |
| Summa nettoomsättning | | 399 079 | 388 495 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | 4, 5 | -112 160 | -109 655 |
| Inhyrda bostäders hyror | | -76 229 | -74 445 |
| Underhållskostnader | | -12 865 | -10 847 |
| Fastighetsavgift | | -7 606 | -7 156 |
| Administration fastighetsförvaltning | 5 | -6 497 | -6 272 |
| Administration områdesförvaltning | 5 | -9 888 | -9 784 |
| Avskrivningar på fastighetsförvaltning | 7,8 | -66 884 | -72 287 |
| Summa fastighetskostnader | | -292 129 | -290 446 |
| Bruttoresultat | | 106 950 | 98 049 |
| Administration och uthyrning | | | |
| Central administration | 5,6 | -23 771 | -21 521 |
| Uthyrning | 5 | -6 043 | -6 712 |
| Avskrivningar, övrigt | 7,8 | -1 064 | -1 014 |
| Summa administration och uthyrning | | -30 878 | -29 247 |
| Rörelseresultat | | 76 072 | 68 802 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Intäkt räntor | | 37 | 46 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -51 859 | -52 160 |
| Övriga finansiella kostnader | | -54 | -1 585 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | | -51 876 | -53 699 |
| Resultat efter finansiella poster | | 24 196 | 15 103 |
| Upplösning periodiseringsfond | | - | 1 113 |
| Avsättning uppskj. skatt, temporära skillnader | 9 | -7 369 | -2 259 |
| Upplösning uppskj. skatt, underskottsavdrag | 9 | 2 115 | -1 202 |
| Skatt på årets resultat | | - | - |
| Årets resultat som avsätts till reservfonden | | 18 942 | 12 755 |

Balansräkning

per den 31 december 2016 (tkr)

| TILLGÅNGAR | NOT | 2016 | 2015 |
|--|--------|------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad | 7,8 | 1 836 426 | 1 787 077 |
| Modulhus med tillfälliga bygglov | 7,8,10 | 24 057 | 24 804 |
| Mark | 8 | 80 621 | 80 621 |
| Markanläggning | 7,8 | 11 624 | 7 252 |
| Byggnadsinventarier; vindkraftverk | 7 | 47 032 | 50 021 |
| Förbättring annans byggnad | 7 | 5 140 | 6 203 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 9 397 | 9 296 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | 37 857 | 26 444 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 052 154 | 1 991 718 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i BRF Fjäll-Lien | | 8 | 8 |
| Andel i BRF Gullholmsbaden | | 400 | 400 |
| Andel i HBV Husbyggnadsvaror | | 40 | 40 |
| Aktier i Sabo Försäkringar | | 94 | 94 |
| Deposition Vindkraftverk | | 65 | 65 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 607 | 607 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 052 761 | 1 992 325 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 1 895 | 1 220 |
| Skattefordran | | – | 736 |
| Fordringar HBV | | 145 | 154 |
| Övriga fordringar | 12 | 798 | 451 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 5 153 | 12 243 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 991 | 14 804 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 38 071 | 30 917 |
| Summa omsättningstillgångar | | 46 062 | 45 721 |
| Summa tillgångar | | 2 098 823 | 2 038 046 |

Fortsättning Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2016 | 2015 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Eget kapital | | | |
| Grundfond | | 610 | 610 |
| Konsolideringsfond | | 6 000 | 6 000 |
| Reservfond | | 177 132 | 164 377 |
| Årets resultat | | 18 942 | 12 755 |
| Reservfond | | 196 074 | 177 132 |
| Summa eget kapital | | 202 684 | 183 742 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatt | 9 | 36 119 | 30 865 |
| Summa avsättningar | | 36 119 | 30 865 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14 | 602 654 | 729 572 |
| Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov | | 194 | 2 516 |
| Summa långfristiga skulder | | 602 848 | 732 088 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 12 958 | 23 892 |
| Mervärdesskatt | | 1 470 | 1 645 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 14 | 1 186 575 | 1 012 524 |
| Skatteskuld | | 28 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 | 2 574 | 1 768 |
| Förskottsbetalda hyror | | 32 901 | 30 891 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 20 666 | 20 631 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 257 172 | 1 091 351 |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 098 823 | 2 038 046 |

Kassaflödesanalys

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 24 196 | 15 103 |
| Avskrivningar | 65 928 | 70 939 |
| Utrangeringar | 2 812 | 2 014 |
| Nedskrivningar | 2 527 | 6 500 |
| Övrigt | 786 | 362 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 96 249 | 94 918 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar | 6 813 | 3 069 |
| Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder | -8 229 | 9 203 |
| Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital | 94 833 | 107 190 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående | -123 198 | -107 858 |
| Investeringar i markanläggningar | -5 081 | -1 226 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | -4 849 | -4 172 |
| Investeringar i förbättring annans byggnad | - | - |
| Försäljning av inventarier | 638 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -132 490 | -113 256 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring lån | 44 811 | 8 012 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 44 811 | 8 012 |
| Årets kassaflöde | 7 154 | 1 946 |
| Likvida medel vid årets början | 30 917 | 28 971 |
| Likvida medel vid årets slut | 38 071 | 30 917 |



Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2016 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

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

SKATT

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

LEASING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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



Rosendals inre loftgång.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

| NOT 1 | HYRESINTÄKTER | 2016 | 2015 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Bostäder | 385 006 | 376 818 |
| | Lokaler | 11 711 | 11 272 |
| | P-platser | 4 314 | 4 317 |
| | Summa hyresintäkter brutto | 401 031 | 392 407 |
| | Hyresbortfall | | |
| | Outhyrt | | |
| | Outhyrda bostäder | -13 | -99 |
| | Outhyrda lokaler | -462 | -374 |
| | Outhyrda p-platser | -574 | -842 |
| | | -1 049 | -1 315 |
| | Övrigt | | |
| | Hyresrestitutioner | -665 | -709 |
| | Avställda för renovering | -2 898 | -2 912 |
| | Hyresrabatter | -147 | - |
| | | -3 710 | -3 621 |
| | Summa hyresbortfall | -4 759 | -4 936 |
| | Summa hyresintäkter netto | 396 272 | 387 471 |
| NOT 2 | ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | 2016 | 2015 |
| | Besöksparkering | 420 | 344 |
| | Övriga intäkter | 142 | 157 |
| | Summa övriga intäkter | 562 | 501 |
| NOT 3 | SGS VECKOBOSTÄDER | 2016 | 2015 |
| | Intäkter | 10 854 | 8 588 |
| | Kostnader | -8 278 | -7 737 |
| | Avskrivning | -331 | -328 |
| | Resultat | 2 245 | 523 |
| NOT 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
| | Reparationer | 17 867 | 16 228 |
| | Vatten | 7 727 | 7 549 |
| | Elförbrukning | 12 968 | 12 601 |
| | Värme | 21 987 | 20 121 |
| | Sophantering | 4 818 | 4 934 |
| | Kabel-TV | 1 619 | 1 612 |
| | Fastighetskötsel | 28 256 | 27 590 |
| | Tomträttsavgäld | 3 644 | 3 653 |
| | Återvunna/Obetalda hyror | -71 | 115 |
| | Risikkostnader, bevakning, försäkring mm | 5 029 | 5 603 |
| | Vindkraftverk, driftresultat | 976 | 2 745 |
| | Övriga driftkostnader | 7 340 | 6 904 |
| | Summa driftkostnader | 112 160 | 109 655 |

| NOT 5 | PERSONAL | 2016 | 2015 |
|-------|----------------------------------|---------------|---------------|
| | ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTA | | |
| | Administrativ personal, kvinnor | 22,8 | 24,2 |
| | Administrativ personal, män | 19,3 | 18,1 |
| | Fastighetspersonal, kvinnor | 2,0 | 2,0 |
| | Fastighetspersonal, män | 25,4 | 25,2 |
| | Summa | 69,5 | 69,5 |
| | PERSONALKOSTNADER, TKR | | |
| | Styrelse och VD | 1 384 | 1 376 |
| | Tjänstemän | 19 604 | 19 764 |
| | Fastighetspersonal | 10 070 | 10 009 |
| | Pensionskostnader ¹⁾ | 3 631 | 3 369 |
| | Övriga sociala kostnader | 9 768 | 10 430 |
| | Summa | 44 457 | 44 948 |

¹⁾Av vilka styrelse och VD 325 tkr (303 tkr).

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktör är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på 18 månader. Ledningsgruppen är uppdelad på 3 kvinnor och 5 män. Styrelsen för SGS Studentbostäder består av 12 ledamöter och suppleanter varav 6 är kvinnor.

| NOT 6 | REVISION | | |
|-------|--|---------------|-----------|
| | Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster: | Ernst & Young | PwC |
| | Revision | 166 | 41 |
| | Skattekonsultation | 0 | 0 |
| | Annan revision | 0 | 0 |
| | Övriga tjänster | 32 | 0 |
| | Summa | 198 | 41 |

NOT 7 (SE ÄVEN NOT 8) AVSKRIVNINGAR

| | FASTIGHETSFÖRVALTNING MASKINER OCH INVENTARIER | ADMINISTRATION INVENTARIER | VECKOBOSTÄDER INVENTARIER | SUMMA INVENTARIER |
|-------------------------|---|-------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Anskaffningskostnad | 53 485 | 4 873 | 2 672 | 61 030 |
| Försålda inventarier | 345 | 286 | – | 631 |
| Årets inköp | 4 187 | 236 | 426 | 4 849 |
| Summa | 58 017 | 5 395 | 3 098 | 66 510 |
| Akkumulerad avskrivning | –45 552 | –4 075 | –2 107 | –51 734 |
| Försålda inventarier | –352 | –286 | – | –638 |
| Årets avskrivning | –4 083 | –326 | –331 | –4 740 |
| Summa | –49 987 | –4 687 | –2 438 | –57 112 |
| Bokfört värde | 8 029 | 708 | 660 | 9 397 |

| FASTIGHETSFÖRVALTNING BYGGNADSinVENTARIER; VINDKRAFTVERK | |
|---|---------------|
| Anskaffningskostnad | 62 478 |
| Akkumulerad avskrivning | –9 757 |
| Akkumulerad nedskrivning | –2 700 |
| Årets avskrivning | –2 989 |
| Bokfört värde | 47 032 |

| | FASTIGHETSFÖRVALTNING FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET | ADMINISTRATION FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET | S:A FÖRBÄTTRING ANNANS FASTIGHET |
|-------------------------|---|--|-------------------------------------|
| Anskaffningskostnad | 5 592 | 10 465 | 16 057 |
| Årets investering | – | – | – |
| Akkumulerad avskrivning | –3 369 | –6 484 | –9 853 |
| Årets avskrivning | –325 | –738 | –1 063 |
| Bokfört värde | 1 897 | 3 243 | 5 140 |

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

| | FASTIGHETS- FÖRVALTNING | ADMINISTRA- TION | VECKO- BOSTÄDER | SUMMA BOK- FÖRINGSMÄSSIGA AVSKRIVN. | SUMMA SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVN. | UTRANGERINGAR FASTIGHETS- FÖRVALTNING | AVAKTIVERADE PROJEKT FASTIGHETS- FÖRVALTNING |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|---|-------------------------------------|---|--|
| Byggnader | 55 680 | – | – | 55 680 | 43 769 | 2 812 | 2 527 |
| Bostadslånepost | – | – | – | – | 467 | | |
| Modulhus | 748 | – | – | 748 | 1 069 | | |
| Markanläggning | 709 | – | – | 709 | 1 158 | | |
| Byggnadsinventarier | 2 989 | – | – | 2 989 | 3 124 | | |
| Förbättr. annans fastighet | 325 | 738 | – | 1 063 | 803 | | |
| Maskiner o inventarier | 4 083 | 326 | 331 | 4 739 | 4 739 | | |
| Summa | 64 534 | 1 064 | 331 | 65 928 | 55 129 | 2 812 | 2 527 |

| NOT 8 (SE ÄVEN NOT 7) FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS | 2016 | 2015 |
|--|-----------|-----------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 2 213 640 | 2 063 337 |
| Årets aktiveringar | 107 840 | 135 569 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 964 | -2 324 |
| Omklassificeringar | - | 17 058 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad | 2 317 516 | 2 213 640 |
| Ingående avskrivningar byggnad | -419 963 | -351 733 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 153 | 310 |
| Omklassificeringar | - | -7 727 |
| Årets avskrivningar | -55 680 | -60 813 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad | -474 490 | -419 963 |
| Ingående nedskrivningar byggnad | -6 600 | -5 300 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Omklassificeringar | - | - |
| Årets nedskrivningar | - | -1 300 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad | -6 600 | -6 600 |
| Utgående redovisat värde byggnad | 1 836 426 | 1 787 077 |
| Ingående anskaffningsvärden modulhus | 53 453 | 70 511 |
| Årets aktiveringar | - | - |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Omklassificeringar | - | -17 058 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus | 53 453 | 53 453 |
| Ingående avskrivningar modulhus | -26 149 | -32 934 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Omklassificeringar | - | 7 727 |
| Årets avskrivningar | -748 | -943 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus | -26 896 | -26 149 |
| Ingående nedskrivningar modulhus | -2 500 | - |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Omklassificeringar | - | - |
| Årets nedskrivningar | - | -2 500 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus | -2 500 | -2 500 |
| Utgående redovisat värde modulhus | 24 057 | 24 804 |
| Anskaffningsvärde mark | 80 621 | 80 621 |

Forts. nästa sida

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

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------|-----------|
| Forts. | | |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar | 12 438 | 11 212 |
| Årets aktiveringar | 5 081 | 1 226 |
| Omklassificeringar | - | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar | 17 519 | 12 438 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -5 186 | -4 596 |
| Omklassificeringar | - | - |
| Årets avskrivningar | -709 | -590 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar | -5 895 | -5 186 |
| Utgående redovisat värde markanläggningar | 11 624 | 7 252 |
| Taxeringsvärde, byggnad och mark | 4 006 144 | 3 060 487 |
| Fastighetsinteckningar | 1 890 727 | 1 875 727 |
| Utnyttjade pantbrev | 1 862 626 | 1 769 626 |
| Eget förvar | 28 101 | 106 101 |

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 4 225 mkr enligt extern värdering.

NOT 9

SKATT

| | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | | |
| Belopp vid årets ingång | 30 865 | 27 404 |
| Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter | 7 369 | 2 259 |
| Årets förändring avseende underskottsavdrag | -2 115 | 1 202 |
| UB uppskjuten skatteskuld | 36 119 | 30 865 |
| <i>Skatt på årets resultat</i> | | |
| Aktuell skatt | - | - |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 7 369 | 2 259 |
| Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag | -2 115 | 1 202 |
| Summa redovisad skatt | 5 254 | 3 461 |
| Genomsnittlig effektiv skattesats | 21,7% | 21,3% |
| Avstämning av effektiv skattesats: | | |
| Redovisat resultat före skatt | 24 196 | 16 216 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%): | 5 323 | 3 568 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Effekt av skattemässiga avskrivningar på byggnader | - | - |
| Ej avdragsgill nedskrivning | - | - |
| Avskrivning på uppskrivningar | - | - |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 25 | 12 |
| Utnyttjat underskottsavdrag | - | - |
| Skattemässigt underhåll | - | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | - | -29 |
| Utbetalning från kapitalförsäkring | -92 | -90 |
| Redovisad skatt | 5 254 | 3 461 |
| Effektiv skattesats | 21,7% | 21,3% |

| NOT 10 | STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE | 2016 | 2015 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Ställda panter</i> | | |
| | Uttaga fastighetsinteckningar | 1 890 727 | 1 875 727 |
| | – varav i eget förvar | –28 101 | –106 101 |
| | Summa ställda panter | 1 862 626 | 1 769 626 |
| | <i>Eventualförpliktelser</i> | | |
| | Fastigo | 620 | 601 |
| | Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans ¹⁾ | 194 | 2 516 |
| | Summa eventualförpliktelser | 814 | 3 117 |

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

Per 2016-12-31 har två av modulhusen med totalt 112 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader och för övriga modulhus pågår en bygglovsprocess.

Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 173 lägenheter.

Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget till 194 tkr under eventualförpliktelser.

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT | IB PÅGÅENDE PROJEKT | INVESTERAT 2016 | AKTIVERAT 2016 | KOSTNADSFÖRT 2016 | UB PÅGÅENDE PROJEKT |
|--|---------------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Energisparhuset Kviberg | 397 | 721 | 1 118 | | 0 |
| Sjukan Kviberg | 0 | 7 013 | | | 7 013 |
| Volrat Tham, nybyggnad | 13 250 | 12 165 | 25 415 | | 0 |
| Plejadgatan | 818 | 22 967 | | | 23 785 |
| Nya Rosendal | 492 | 27 | | | 519 |
| Smedjan | 532 | 92 | | | 624 |
| Guldhedstorget | 379 | | | 292 | 87 |
| Nybyggnad Viktor Rydberg | 307 | | | 143 | 164 |
| Ombyggnad Oxhagsgatan | 545 | 745 | | | 1 290 |
| Ombyggnad Lilla Torp | 8 585 | 25 300 | 33 885 | | 0 |
| Nybyggnad Sven Brolids väg | 562 | 823 | | | 1 385 |
| Nybyggnad Dr Bex gata | 221 | –54 | | | 167 |
| Nybyggnad Olofshöjd | 355 | 1 990 | | | 2 345 |
| Tillbyggnad Rosendals Torg | 0 | 24 | | | 24 |
| Badrumsombyggnad etapp 3 Olofshöjd | 0 | 37 587 | 37 587 | | 0 |
| Lokal ombyggs till lgh Gibraltar | 0 | 6 | | | 6 |
| Grundförstärkning, 3:e långg | 0 | 241 | | | 241 |
| Tak och Fasadrenovering, Ceres | 0 | 207 | | | 207 |
| "Ombyggnader/renoveringar befintligt bestånd" | 0 | 18 425 | 14 915 | 3 510 | 0 |
| Summa byggnader och projekt | 26 443 | 128 279 | 112 920 | 3 945 | 37 857 |

| NOT 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016 | 2015 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Fordran försäkringstäckta skador | 774 | 225 |
| | Övrigt / Momsfordran Vindkraftverk från OX2 Wind AB | 24 | 226 |
| | Summa övriga fordringar | 798 | 451 |
| NOT 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2016 | 2015 |
| | Upplupen intäkt | 1 268 | 1 363 |
| | Försäkringar | 411 | 1 546 |
| | Tomträtter | 1 107 | 1 085 |
| | Förutbetalda projektfakturer | – | 4 750 |
| | Övrigt | 2 367 | 3 499 |
| | Summa | 5 153 | 12 243 |
| NOT 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2016 | 2015 |
| | Kapitalbindningens löptid (tkr) | | |
| | Inom ett år | 1 186 769 | 1 015 040 |
| | 1–2 år | 582 654 | 729 572 |
| | 2–3 år | 20 000 | 0 |
| | 3–4 år | – | – |
| | Summa | 1 789 423 | 1 744 612 |
| | Räntebindningens löptid (tkr) | | |
| | Inom ett år | 649 423 | 654 612 |
| | 1–2 år | 140 000 | 150 000 |
| | 2–3 år | 120 000 | 140 000 |
| | 3–4 år | – | 120 000 |
| | 4–5 år | 130 000 | – |
| | 5–6 år | 350 000 | 130 000 |
| | 6–7 år | 200 000 | 350 000 |
| | 7–8 år | – | 200 000 |
| | 8–9 år | – | – |
| | 9–10 år | 200 000 | – |
| | Summa | 1 789 423 | 1 744 612 |
| | Fördelning på kreditgivare (tkr) | | |
| | Handelsbanken | 921 383 | 876 572 |
| | SEB | 620 540 | 620 540 |
| | Swedbank | 237 500 | 237 500 |
| | Nordea | 10 000 | 10 000 |
| | Summa | 1 789 423 | 1 744 612 |

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindningens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 290 mkr (1 570). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,76% (3,20) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,52 år (3,37). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swapportföljen om 111,2 mkr (103,6).

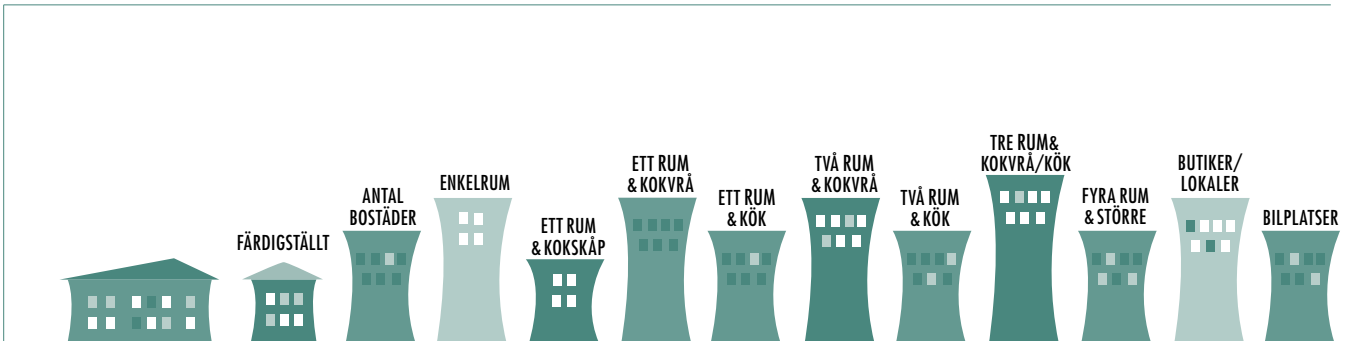
| NOT 15 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | 2016 | 2015 |
|--------|--|--------------|--------------|
| | Personalens källskatt | 798 | 766 |
| | Avräkning Dan Broströmhemmet | 1 662 | 766 |
| | Övrigt | 114 | 236 |
| | Summa övriga kortfristiga skulder | 2 574 | 1 768 |

| NOT 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016 | 2015 |
|--------|--|---------------|---------------|
| | Upplupna kostnader | 11 204 | 10 604 |
| | Upplupna komp.- och semesterlöner | 2 717 | 2 485 |
| | Upplupna arbetsgivaravgifter | 1 695 | 1 597 |
| | Upplupna räntor | 5 050 | 5 945 |
| | Summa upplupet och förutbetalt | 20 666 | 20 631 |

NOT 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG.

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Bostäder i förvaltning



Johannebergsgruppen

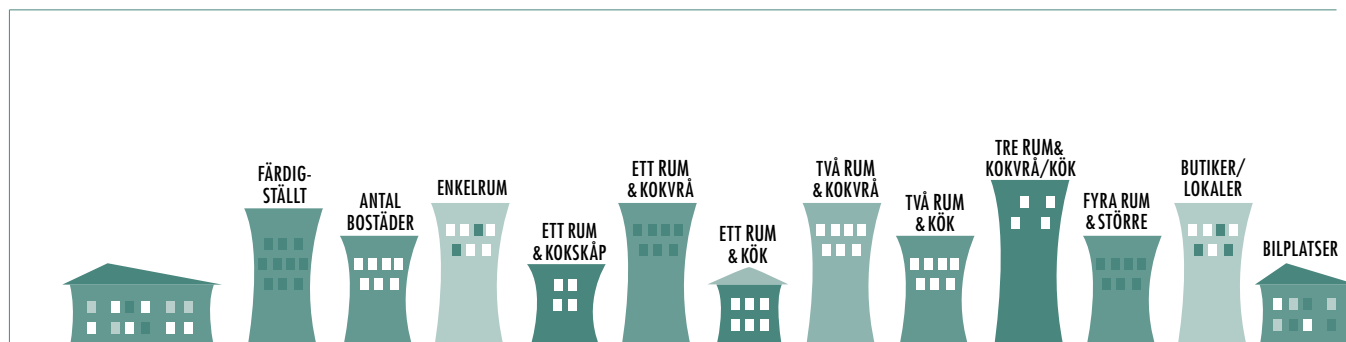
| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|------------|
| Andra Långgatan | 1996 | 42 | 14 | | 4 | 24 | | | | | 2 | 7 |
| Birger Jarl | 2004 | 124 | | | 109 | 6 | | 9 | | | | 43 |
| Fösta Långgatan | 2004 | 42 | | | 22 | | 10 | 9 | 1 | | 2 | |
| Gibraltar | 2013 | 108 | | | 85 | | 7 | | 16 | | 2 | 14 |
| Guldhedstornet | 2008 | 74 | | | 70 | | 4 | | | | | 7 |
| Husaren | 1997 | 147 | | | 20 | 107 | | 20 | | | 2 | |
| Johannebergs vattentorn | 1996 | 24 | | | | 24 | | | | | 2 | |
| Kjellmansgatan | 1969 | 214 | 212 | | | 1 | | 1 | | | | |
| Medicinareberget | 1993 | 82 | 55 | | | 12 | | 15 | | | | 8 |
| Medicinaregatan 14 B | 2013 | 38 | | 38 | | | | | | | | |
| Oxhagsgatan | 1942 | 25 | | | 2 | | 23 | | | | | 5 |
| Rotary | 1968 | 265 | 251 | | 1 | | | 13 | | | | 30 |
| Storgatan | 2000 | 36 | | | | 24 | | 12 | | | 1 | |
| Tredje Långgatan | 2004 | 24 | | | 10 | 11 | | 3 | | | 3 | |
| Vasagatan | 1993 | 20 | | | | 17 | | 3 | | | | |
| Viktor Rydberg | 1954 | 144 | 108 | | | 24 | 1 | 10 | | 1 | | 8 |
| Volrat Tham | 1960 | 167 | | | 65 | 13 | | 38 | 43 | 8 | | 8 |
| Summa | | 1576 | 640 | 38 | 388 | 263 | 45 | 133 | 60 | 9 | 14 | 130 |

Olofshöjdsgruppen

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

Rosendalsgruppen

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| COmpishuset | 2016 | 1 | | | 1 | | | | | | | |
| Kviberg | 2006 | 514 | | | 422 | | 6 | 54 | 32 | | 2 | 16 |
| Lillatorp | 1952 | 45 | | | | 42 | | 3 | | | 1 | |
| Rosendal | 1972 | 704 | | 195 | 28 | 18 | 49 | 134 | 255 | 25 | 11 | 157 |
| Brahegatan – inhyrd | 2003 | 175 | | 52 | 32 | 15 | 50 | 24 | 2 | | | |
| Kastanjebacken – inhyrd | 2014 | 46 | 14 | 28 | | 4 | | | | | | 6 |
| Summa | | 1485 | 14 | 275 | 483 | 79 | 105 | 215 | 289 | 25 | 14 | 179 |



Utlandagruppen, egna fastigheter

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------|------------|--|--|------------|-----------|-----------|-----------|------------|--|-----------|------------|
| Ceres | 1998 | 70 | | | | 56 | | 12 | 2 | | | 50 |
| Fridhemsgatan | 2002 | 155 | | | 140 | | 3 | 7 | 5 | | 1 | 16 |
| Högsbogatan | 2002 | 56 | | | 56 | | | | | | | |
| Kronhusgatan | 2004 | 56 | | | 41 | | 11 | | 4 | | 1 | |
| Lindholmsallén | 2008 | 387 | | | 210 | | 77 | | 100 | | 4 | 78 |
| Odin | 2002 | 150 | | | 127 | 7 | | 16 | | | 2 | 10 |
| Postgatan | 2001 | 73 | | | 73 | | | | | | 2 | 35 |
| Prickskyttestigen | 2002 | 29 | | | 29 | | | | | | | 7 |
| Summa | | 976 | | | 676 | 63 | 91 | 35 | 111 | | 10 | 196 |

Utlandagruppen, inhyrda fastigheter

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|----------|----------|--|--|
| Centrum Syd | 1965 | 39 | | | 1 | 2 | | 33 | 3 | | | |
| Dr Forselius Backe | 1960 | 218 | | 206 | | | 12 | | | | | |
| Dr Lindhs Gata | | 26 | 19 | | | 7 | | | | | | |
| Ekbacka | 2002 | 124 | | | | 103 | | 21 | | | | |
| Frölunda Torg | | 82 | 82 | | | | | | | | | |
| Grevegårdsvägen | 1996 | 34 | | | 34 | | | | | | | |
| Gårda Fabriker | | 185 | 40 | 28 | 6 | 77 | | 32 | 2 | | | |
| Högsbohöjd | 1961 | 100 | | | 3 | 97 | | | | | | |
| Kaverös | 1965 | 157 | | | 156 | 1 | | | | | | |
| Kungsladugård | | 71 | | | | 71 | | | | | | |
| Kustgatan | | 37 | 1 | 2 | 20 | 14 | | | | | | |
| Lundby | | 13 | | | | | | 13 | | | | |
| Lunden | 1964 | 38 | | | 38 | | | | | | | |
| Mandolingatan | | 97 | | | 96 | | | 1 | | | | |
| Norra Ågatan | 2004 | 78 | | | 70 | 8 | | | | | | |
| Pennygången | 1961 | 63 | | | 63 | | | | | | | |
| Sandarna | | 11 | | | | 8 | | 3 | | | | |
| Selma | 2014 | 120 | | | 105 | 2 | 4 | 2 | 1 | 6 | | |
| Smyckegatan | 1993 | 1 | | | | 1 | | | | | | |
| Sten Sturegatan | | 10 | 10 | | | | | | | | | |
| Västra Frölunda | | 42 | | | 4 | 14 | 22 | 2 | | | | |
| Summa | | 1546 | 152 | 236 | 596 | 405 | 38 | 107 | 6 | 6 | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|-------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Totalt | | 7579 | 2184 | 549 | 2325 | 892 | 279 | 707 | 600 | 45 | 61 | 907 |
|---------------|--|-------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

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

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2016

STYRELSE

Camilla Widman, **ordförande** fr o m 2017-01-01, utsedd av Göteborgs kommun
Linus A.J Månsson, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Merete Kapstad, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Carl Otto Lange, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Linus Olsson Collentine, **ledamot** fr o m 2017-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Ted Berg, **ledamot** fr o m 2017-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Marie Smedbro, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet

STYRELSESUPPLEANTER

Mats Berglund, utsedd av Göteborgs kommun
Rebecca Amiri, utsedd av Göteborgs kommun
Marina Fransson, fr o m 2016-07-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Sten Li, fr o m 2017-01-01, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet

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

Claes Jonasson, **ordinarie**, utsedd av Unionen
Roger Crossler, **ordinarie**, utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

REVISORER

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

REVISORSSUPPLEANTER

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

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, **verkställande direktör**
Magnus Bonander, **fastighetschef**
Göran Brihs, **ekonomichef**
Gunnar Wikehult, **uthyrningschef**
Jan-Anders Janson, **IT-chef**
Karina Nilsson, **HR-chef**
Karin Dalåker, **marknad**
Catharina Lind, **kommunikation**

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

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Göteborg i maj 2017



Camilla Widman
Ordförande



Linus A.J Månsson
vice ordförande



Merete Kapstad



Carl Otto Lange



Linus Olsson Collentine



Ted Berg



Marie Smedbro



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2016, sid 24-43.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sid 4-23 och 46-47 (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och den verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och den verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen och den 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 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 den verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2016.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot stiftelsen.

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

Göteborg den 2017

Ernst & Young AB

Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Antal årsarbetare | 69 | 69 | 69 | 66 | 69 | 68 | 70 | 66 |
| Antal lägenheter | 7 579 | 7 549 | 7 422 | 7 252 | 7 108 | 7 068 | 7 190 | 7 224 |
| Nettoomsättning, mkr | 399,1 | 388,5 | 377,3 | 357,7 | 351,7 | 343,6 | 340,1 | 336,9 |
| Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾ | 0,0 | 0,0 | – | – | – | – | 0,0 | 0,0 |
| Balansomslutning, mkr | 2 098,8 | 2 038,0 | 2 005,7 | 1 985,6 | 1 957,2 | 1 784,1 | 1 752,9 | 1 751,3 |
| Investeringar, mkr | 132,5 | 113,3 | 101,0 | 90,2 | 166,3 | 75,1 | 59,7 | 41,3 |
| Planenliga avskrivningar, mkr | 65,9 | 70,9 | 71,0 | 60,2 | 35,2 | 34,2 | 33,9 | 31,1 |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | 24,2 | 15,1 | 19,8 | 14,9 | 6,3 | 11,0 | 5,3 | 14,5 |
| Årets resultat, mkr | 18,9 | 12,8 | 15,5 | 12,1 | 7,8 | 7,7 | 5,9 | 12,0 |
| Kassaflöde löpande verksamhet, mkr | 96,2 | 95,0 | 98,0 | 78,4 | 41,5 | 45,2 | 39,2 | 44,7 |
| Direktavkastning, % ²⁾ | 7,6 | 7,6 | 8,0 | 6,9 | 5,2 | 5,7 | 5,6 | 5,3 |
| Skuld täckningsgrad ³⁾ | 2,9 | 2,8 | 2,8 | 2,5 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,72 |
| Eget kapital, mkr ⁴⁾ | 202,7 | 184,7 | 172,9 | 156,3 | 145,7 | 136,7 | 129,0 | 125,8 |
| Soliditet, % ⁵⁾ | 9,7 | 9,0 | 8,6 | 7,9 | 7,4 | 8,7 | 7,4 | 7,2 |
| Underhållsgrad, % ⁶⁾ | 7,7 | 6,9 | 6,5 | 6,8 | 15,0 | 14,2 | 13,7 | 16,4 |
| Räntebidagsberoende, % ⁷⁾ | n.a | n.a | n.a | n.a | n.a | 1,4 | 1,0 | 1,3 |

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden

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

⁴⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver

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

⁶⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

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

⁷⁾ Räntebidrag / bostadshyror i eget bestånd i %

SGS HAR FÅTT NYA HYRESGÄSTER OCH EN BISYSSLA!

Visste du att mer än en tredjedel av maten vi äter är pollinerade av bin? Utan dem skulle det bli väldigt tomt i frukt- och grönsaksdisken. Men bina är hotade på många olika sätt, bland annat av giftiga bekämpningsmedel och miljöförändringar. SSIP är ett företag som jobbar för att förena dagens stadsmiljö med biologisk mångfald och har ett antal bisamhällen

som ständigt väntar på faddrar. När SGS blev tillfrågade att bli bifadder, svarade vi gladeligen ja! I somras levererades våra bisamhällen till Kviberg och Volrat Tham och vi har nu fått vår första leverans av vår egna honung!



*"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*



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

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

