

STIFTELSEN GÖTEBORGS STUDENTBOSTÄDER

# ÅRSREDOVISNING

# 21



INNEHÅLLER SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

**SGS**  
student  
bostäder

FRAMSIDA Nyinflyttade studenter i Sven Brolids väg 11  
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](http://www.sgs.se)



*Sven Brolids väg – 327 nya hem för våra studenter samt sex förskoleavdelningar,  
färdigställt hösten 2022.*

# INNEHÅLL

VD	4–5
Verksamheten 2021	6–23
Bostäder i förvaltning	16–17
Hållbarhetsredovisning	25–34
Förvaltningsberättelse	36–37
Flerårsöversikt	38
Resultaträkning	39
Balansräkning	40–41
Kassaflödesanalys	42
Noter till resultat- och balansräkning	43–56
Påskrifter	57
Revisionsberättelse	58–59
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2021	60–61

# HEM FÖR BÄTTRE STUDIETID

## *Tillsammans utvecklar vi kunskapsstaden*

*Sven Brolids väg med 327 studentbostäder och sex förskoleavdelningar är stiftelsens ekonomiskt mest omfattande projekt hittills. Samtidigt har vi, mitt i hjärtat av vårt största studentbostadsområde Olofshöjd, ett förtätningsprojekt, Tillgången med 101 bostäder. Dessa ger sammantaget stadens studenter ett mycket välkommet tillskott på studentbostäder.*

### HÖG LEVERANSNIVÅ PRÄGLADE ÅRET

Det är alltid en speciell känsla som infinner sig när det är dags att summera året som gått. För SGS kom 2021 att präglas av en extremt hög leveransnivå med 428 bostäder i nyproduktion och samtidigt 171 bostäder som renoveras och byggs om för att möta moderna krav på studentboende. Det senare en nog så viktig uppgift för att ta hand om vårt äldre bestånd som många gånger härstammar från miljonprogrammets dagar och längre tillbaka än så. Totalt har SGS 8 038 bostäder, 6 665 i eget bestånd och 1 773 som vi hyr in från andra fastighetsägare.

Nyproduktionen av Sven Brolids väg med 327 bostäder är stiftelsens mest omfattande projekt någonsin. I detta projekt ingår även tillskapandet av sex stycken förskoleenheter. Totalt uppgår investeringen till nästan 600 Mkr. I vårt största studentbostadsområde Olofshöjd har vi också lyckats med ett förtätningsprojekt, Tillgången med 101 bostäder.

I vår strategiska plan fram till 2025 ingår att vi ska producera 700 lägenheter och vi ligger i fas med den målsättningen. Det innebär att vi då kommer närma oss en förvaltning av 8 800 bostäder och det är ingen tvekan om att behovet av studentbostäder kommer vara stort även de närmaste åren.

Göteborg fortsätter att utmärka sig som en av landets mest populära studentstäder med attraktiva lärosäten, Chalmers och Göteborgs universitet. Men populariteten förstärker också den brist på studentbostäder som nu funnits i ett par årtionden, vilket leder till långa kötider.

### STOR RESPEKT FÖR PANDEMIN

För ett år sedan hoppades vi på att pandemin skulle vara över. Pandemin påverkade naturligtvis SGS precis som den gjort för alla andra men nu när jag summerar året så klarade vi av de utmaningar som vi blev ställda inför på ett bra sätt. Vi har prioriterat våra studenter, våra medarbetare, och vår verksamhet genom att vara lyhörda, anpassningsbara och flexibla för att på bästa sätt fortsatt kunna leverera enligt stiftelsens uppdrag.

Pandemin förde med sig att studenterna till stor del har fått studera hemifrån och för det krävs ett pålitligt och kraftfullt

bredband. Vi levererar bredband i egen regi med en kapacitet på 1Gbit/s till alla våra studenter och ställer mycket höga krav på tillgängligheten i bredbandsleveransen. Sammantaget uppnår vi en tillgänglighet på 99,96 %.

### DIGITALISERING

Ett av de tydliga strategiska målen för SGS under åren 2021–2025 är att växla upp digitaliseringstakten.

I förvaltningen genomfördes två pilotprojekt med digitala låscylindrar och nycklar samt digitala nyckelkvittenser. En fördel med dessa pilotprojekt är bland annat en förenklad nyckelhantering och att vi slipper kostsamma låsbyten i samband med borttappade nycklar.

Vi gör nu också en större uppdatering av vårt marknads- och fastighetssystem. Under 2021 förberedde vi övergången och kommer gå skarpt under Q2 2022. Systemet är webbaserat med modernare gränssnitt som våra användare kommer få stor nytta av.

### ÖKADE MARKNADSVÄRDEN OCH STARKT KASSAFLÖDE

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde på 101,2 Mkr. Vi gör en värdering av vårt fastighetsbestånd varje år och marknadsvärdet för vårt fastighetsbestånd för 2021 hamnade på 6 811 Mkr. Detta är siffror som skapar fortsatt högt förtroende bland banker och finansieringsinstitut, vilket underlättar möjligheten att kunna tillföra fler hem till stadens studenter.

En reflektion är att banker och andra finansieringsinstitut de senaste åren i större utsträckning tittar på helheten. De är inte längre bara intresserade av värdering och nyckeltal utan även av krav på hållbarhet, organisationsutveckling och servicenivå.

### UTMANANDE MED HÖGA MATERIALKOSTNADER

Även om 2021 blev ett intensivt och framgångsrikt år så finns det utmaningar framöver för alla som är verksamma i fastighetsbranschen. Det är fortfarande en hård konkurrens

om byggbar mark i Göteborg och SGS konkurrerar som vilken annan kommersiell aktör om den byggbara marken. Jag hoppas att vi får se en lugnare prisutveckling framöver på främst byggentreprenader och markpriser där vi det senaste året sett en dramatisk ökning, vilket i sig blivit en utmaning för SGS, då vi vill kunna erbjuda attraktiva hyresnivåer till våra studenter. Vi har offensiva planer både när det kommer till nyproduktion men också stora åtaganden med att renovera vårt befintliga bestånd.

#### VI VANN ÅRETS STJÄRNA

"Årets Stjärna" – ett arrangemang skapat av branschorganisationen Studentbostadsföretagen nominerade oss till att tävla om priset. Jag är otroligt glad att vi vann! När priset Årets Stjärna delades ut på Nöjd Studbo-dagen utsågs vi till vinnare av en enig jury. Priset tilldelades oss för att vi bidragit till ökad kundnöjdhet på ett nytänkande och inspirerande sätt inom studentbostadsbranschen under det senaste året. Och det var våra guldkantade inflyttningar i nyproduktion som fängade juryns uppmärksamhet.

Vi utsågs till vinnare med motiveringen:

*"Med stort hjärta och extra driv, skapar SGS det oväntade för sina hyresgäster. Deras arbetsätt kan inspirera stora som små företag. Proaktiva satsningar får studenten att känna sig sedd och skapar bemyndigelse i en ny miljö".*

Årets Stjärna berör alla medarbetare. Det en bekräftelse det stora engagemang vi har i organisationen för att skapa hem för bättre studietid.

#### VI LYSSNAR PÅ VÅRA KUNDER

Även våra egna undersökningar bland studenter bekräftar utmärkelsen. När vi genomförde en inflyttningenkät bland studenterna i ett av våra studentbostadsområden i Rosendal blev betyget 4,52 på en 5-gradig skala. Rosendal genomgår just nu en omfattande renovering varför det höga betyget för bemötande från SGS personal är extra roligt och motiverande.

#### STIFTELSEN HAR Fyllt 70 ÅR

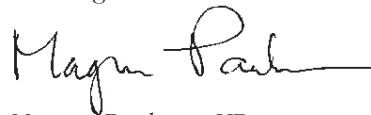
1951 bildas stiftelsen och får sitt första hus, Viktor Rydberg, på Viktor Rydbergsgatan 48. Här byggdes studentbostäder direkt kopplade till akademien, studier och nytänkande.

Under sina första år fungerade inte bara huset som hem till stadens studenter utan också som hotell under sommarmånaderna, då studenterna hade lov. Affärsidén var att förbättra ekonomin för den då drivande stiftelsen genom att hyra ut de tomma rummen under sommaren. Över de 70 år som vi nu funnits har vi haft en fantastisk utvecklingsresa. Från de första 144 studentbostäderna till att vi nu stolt äger och förvaltar drygt 8 000 hem för stadens studenter, vår framtid!

#### TACK TILL STUDENTER OCH MEDARBETARE

2021 blev ett mycket händelserikt år. Jag vill passa att rikta ett stort tack till våra studenter, medarbetare, styrelsen, banker, samarbetspartners och representanter från Göteborg Stad. SGS Studentbostäder står mycket väl rustad för att fortsätta förse staden med nya studentbostäder och att förvalta vårt bestånd på bästa sätt.

Göteborg i mars 2022



Magnus Paulsson, VD



# VERKSAMHETEN 2021

*En del i våra strategiska mål för 2021–2025 under verksamhetsperspektivet "kund" 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".*



## COVID-19 – KONSEKVENSER I VÅR VERKSAMHET

Pandemin har även varit en prövningens tid för oss på SGS Studentbostäder. För att säkerställa våra kunders och våra medarbetares säkerhet har bland annat serviceordrar i kundernas hem utförts enligt nya rutiner. Medarbetare med administrativa arbetsuppgifter har periodvis arbetat hemifrån. Under januari till och med juni kunde vi också se ett avsevärt lägre söktryck på våra bostäder vilket resulterade att vi fram till sommaren hade vakanser bland våra korridorrum. När antagningsbeskeden inför höstterminen landat hos studenterna dröjde det dock inte länge innan alla bostäder var fullt uthyrda igen.

## FÖR KUNDEN

Covid-19 och pandemin har vänt upp och ner på vardagen för de flesta av oss. Det kan ibland bara vara de små sakerna som gör att det känns lite lättare. För att ge studenterna en uppmuntran i vardagen har vi under året bjudit dem på små oväntade överraskningar. Bland annat frukostpåsar som hängs på lägenhetsdörren vid arla morgonstund eller semlor som ställs ut i gruppköken på Fettisdagen är för oss det lilla extra som gör en grå februaridag enklare att ta sig igenom.

## HYRESJUSTERING 2021

SGS Studentbostäder och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige kom överens om att hyresjusteringen för 2021 innebär att bostadshyrorna höjs med 1,66 % från och med den 1 februari. De bostäder som vi blockförhyr av andra fastighetsägare får motsvarande höjning av bostadshyrorna. Avgifterna för IT, kabel-tv och parkeringsplatser är oförändrad. Hyresnivåerna i de övriga 1 000 bostäder som vi hyr in från andra fastighetsägare följer det resultat som uppnåts för varje enskild fastighet mellan ägaren och Hyresgästföreningen.

## ÄNNU BÄTTRE TILLSAMMANS

"Ännu bättre tillsammans" är ett företagsgemensamt verksamhetsutvecklingsprojekt där hela organisationen tillsammans ska workshopa kring hur vi gör rätt saker och hur vi gör dem på rätt sätt. Eva Hauge, föreläsare och coach, utbildare inom kundnöjdhet som har passion för imponerade kunder och välmående människor, kommer att hjälpa oss på denna resa.

### 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 lokaler som vi hyr ut till olika verksamheter.

### KÖSYSTEMET

Enligt våra stadgar ska vi "tillgodose bostadsbehovet för de studerande vid de högre läroanstalterna i Göteborg", vilket innebär att endast studerande på Chalmers Tekniska Högskola och Göteborgs universitet får lov att bo hos SGS. 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 köddagar. 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.



**THERESE LANDÉN & FILIP JOHANSSON**  
*Kundansvariga Bostadsförmedling*

# FASTIGHETSUTVECKLING

## *Ny- och ombyggnadsprojekt*

### SVEN BROLIDS VÄG

Den första december var det inflyttning i de 47 först färdigställda lägenheterna på Sven Brolids väg. Totalt omfattar projektet 327 lägenheter och kommer att färdigställas i oktober 2022. Detta är ett av våra största projekt på senare år och blir ett mycket välkommet tillskott till Göteborgs studenter. Vi bygger även, i samverkan med Göteborgs Stad, sex förskoleavdelningar som staden hyr av oss med ett 10-årigt hyresavtal.

Husen uppförs med det långsiktiga investeringsstödet till bostäder för studerande. Vi räknar även med att den så kallade energibonusen då husens energianvändning motsvarar högst 56 % av Boverkets byggregler. Husen är belägna i populära Sandarna i Göteborg med tillgång till goda kommunikationer och social service. Den totala investeringen beräknas uppgå till 589 miljoner kronor.



*Sven Brolids väg – 327 nya hem för våra studenter, färdigställs hösten 2022.*



### OLOFSHÖJD, TILLGÅNGEN

Olofshöjd är vårt enskilt största studentbostadsområde med 1 410 enkelrum och lägenheter. Området färdigställdes 1971 och är idag ett populärt och mycket bra beläget studentboende. Redan år 2010 försökte vi lansera en idé om att förtäta området men projektet blev av flera anledningar inte av. När så Göteborgs Stad beslutade om den så kallade jubileumssatsningen inför att Göteborg fyller 400 år och där BoStad2021 ingår såg vi en möjlighet att väcka liv i vår tidigare projekttid. Vi uppför nu två hus vars design och färgsättning liknar de nuvarande husen med gedigna materialval som tegelfasader och tegeltak. Totalt innehåller de två husen 101 lägenheter. Lägenhetssammansättningen är mycket varierad med bland annat 25 lägenheter om 3 rum och kök, så kallade kompislägenheter, som kan delas av två studenter. I husen finns också 5 lägenheter om 4 rum och kök som delas av flera. Första inflyttning är beräknad till den 14 januari 2023 och sista inflyttningen till den 1 mars 2023. Den totala investeringen beräknas uppgå till 151 miljoner kronor.



*Tillgången – 101 studentlägenheter mitt i hjärtat av vårt förvaltningsområde Olofshöjd.*



## ROSENDAL

2016 lät vi genomföra en omfattande utredning kring upprustning av vårt bostadsområde Rosendal. Området som är uppfört 1970–1972 är i behov av upprustning och modernisering. Rosendal är ett typiskt så kallat miljonprogramsområde med brister i de tekniska försörjningssystemen och en hög energiförbrukning. Våra effektmål för Rosendal är; fullt fungerande hus och lägenheter för överskådlig tid framöver, att skapa möjligheter för fler studenter att bo inom befintligt bestånd i Göteborg och att skapa förståelse, acceptans och uppskattning för åtgärderna hos nuvarande hyresgäster.

I januari 2020 påbörjade vi ombyggnaden. Projektet omfattar cirka 465 lägenheter som vi delat upp i åtta ombyggnads-etapper. I skrivande stund är etapp ett och två färdigställda och inflyttade. Projektet kommer att vara helt färdigställt 2026. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 850 miljoner kronor.

## STORGATAN

Vårt hus på Storgatan 17 – Karl Gustavsgatan 3, förvärvades av Hyresgästföreningen 1998, och huset var då en kontorsfastighet men vi påbörjade omgående en omfattande ombyggnad till studentbostäder. I samband med underhållsarbeten 2021 upptäcktes att huset fått ett mycket omfattande angrepp av äkta hussvamp. Äkta hussvamp är den allvarligaste vedned-brytare ett hus kan drabbas av och medför stor risk för bland annat bärande konstruktioner. Sanering av äkta hussvamp är en både komplicerad och kostsam process. I dagsläget är 18 av de 36 lägenheterna drabbade och saneringsarbeten pågår. Vi räknar med att samtliga arbeten ska vara avslutade till sommaren 2023. Den totala investeringen beräknas uppgå till 40 miljoner kronor.

## BIRGERS PARK

Vi har under flera år, tillsammans med Göteborgs Stad, bedrivit ett detaljplanearbete för studentbostäder inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg. Projektet omfattar 114 studentbostäder, fyra förskoleavdelningar och en ny skolmatsal till Kungsladugårdsskolan. Planarbetet har varit förhållandevis okontroversiellt med få negativa synpunkter. Detaljplanen vann laga kraft i början av 2021. Efter förhandling med Göteborgs Stad var vi överens om att förvärva kvarteretsmarken. Tillträde skedde den 1 september 2021. Just nu pågår bygglovshandling och upphandling av entreprenör. Byggstart är beräknad till mars 2022 med färdigställande drygt två år senare. Den totala investeringen beräknas uppgå till 243 miljoner kronor.

## OPALTORGET

2012 tecknade SGS Studentbostäder och Opalorget Förvaltning en avsiktsförklaring gällande blockförhyrning av ca 200 nybyggda studentbostäder vid Opalorget i Tynnered. Projektet var en del av ett större stadsförnyelseprojekt som skulle genomföras av Opalorget Förvaltning. Projektet har av olika anledningar, bland annat ägarbyten, blivit försenat men vi har fortsatt varit intresserade då vi anser det vara ett bra projekt. Huset ligger mycket nära kollektivtrafik med spårvagn och buss. På grannfastigheten finns en stor livsmedelsbutik. I april 2020 kunde vi teckna ett hyresavtal med en hyresperiod om 20 år. I oktober 2020 togs första spadtaget tillsammans med de nya ägarna. Inflyttning är planerad till januari 2023.

## UNDERHÅLL, REPARATION & STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2021 uppgick till 15,6 Mkr (15,2). 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 medan det en annan period är installationer som el, vatten och avlopp samt ventilation som behöver åtgärdas.

Till vår hjälp i planeringen har vi SGS underhållsplan som sträcker sig fram till 2026. Planen omfattar olika åtgärder i vårt fastighetsbestånd för i storleksordningen 270 Mkr. Till detta kan läggas det så kallade löpande underhållet om 10–12 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.

Underhållet idag har även ändrat karaktär något jämfört med tidigare vad gäller gränsen mellan det renodlade underhållet och standardförbättringar som delvis suddats ut. Livscykelanalyser, energi-optimeringar, drift- och underhållsfrågor får allt större betydelse vid de planerade åtgärderna. Kostnaden för reparationer uppgick 2021 till 23,6 Mkr (25,9).



*Studiegången, Rosendal*



Tegelfasad  
Sven Brolids väg.

#### FASADRENOVERING OLOFSHÖJD

Olofshöjds tegelfasader är drygt 50 år gamla och erfordrar en översyn och ett underhåll. Vi fogar om fasaderna och byter ut skadade tegelstenar. Även skadade tegelbalkar över fönster åtgärdas. Efter genomförd renovering bedömer vi hållbarheten till ytterligare 50 år. Projektet löper över flera år och kommer att vara färdigställt 2025.

#### UTÖKAT UNDERHÅLL OSTKUPAN

Vårt hus Ostkupan i Kallebäck byggdes 1966 och består till stor del av så kallade enkelrum. Dessa var under flera årtionden den gängse studentbostaden och det var naturligt att dela både kök och badrum med sina korridorgrannar. Omsättningen på rummen är hög och därmed blir slitaget mycket stort och huset fordrar omfattande och regelbundna underhållsinsatser. Under 2021 och 2022 har vi beslutat om en omfattande upprustning för att huset fortsatt ska vara ett attraktivt studentboende.

#### NY FASAD VOLRAT THAM

Studentbostäderna på Volrat Tham genomgick en omfattande ombyggnad 2010–2013. En stor del av fasaden har mycket specifika emaljerade plåtkassetter som renoverades i samband med ombyggnaden. Tyvärr visade sig åtgärden inte hållbar över tid så samtliga kassetter har under året ersatts med nya. Vi räknar nu med en livslängd på den nya fasaden på minst 30 år.

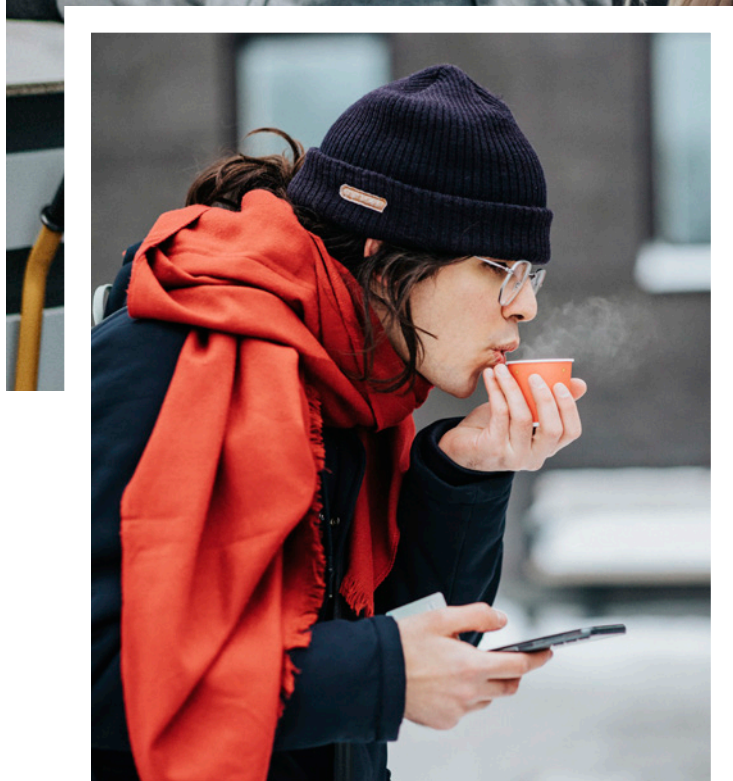


**MAGNUS BONANDER**

Fastighetschef

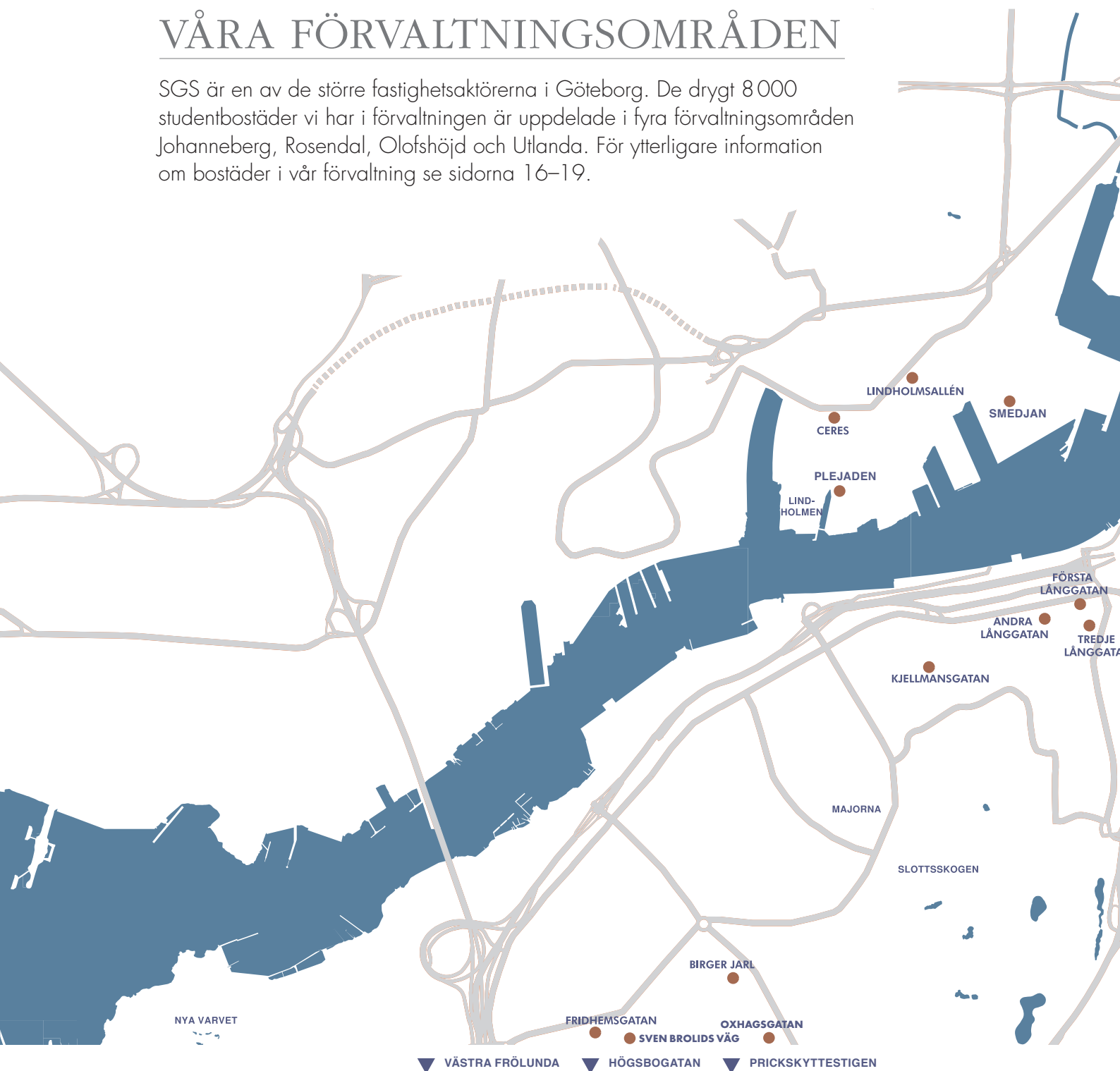


*Förväntansfulla studenter  
flyttar in på Sven Brollids väg.*



## VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

SGS är en av de större fastighetsaktörerna i Göteborg. De drygt 8 000 studentbostäder vi har i förvaltningen är uppdelade i fyra förvaltningsområden Johanneberg, Rosendal, Olofshöjd och Utlanda. För ytterligare information om bostäder i vår förvaltning se sidorna 16–19.



### EGNA FASTIGHETER

1 638

JOHANNEBERG

2 080

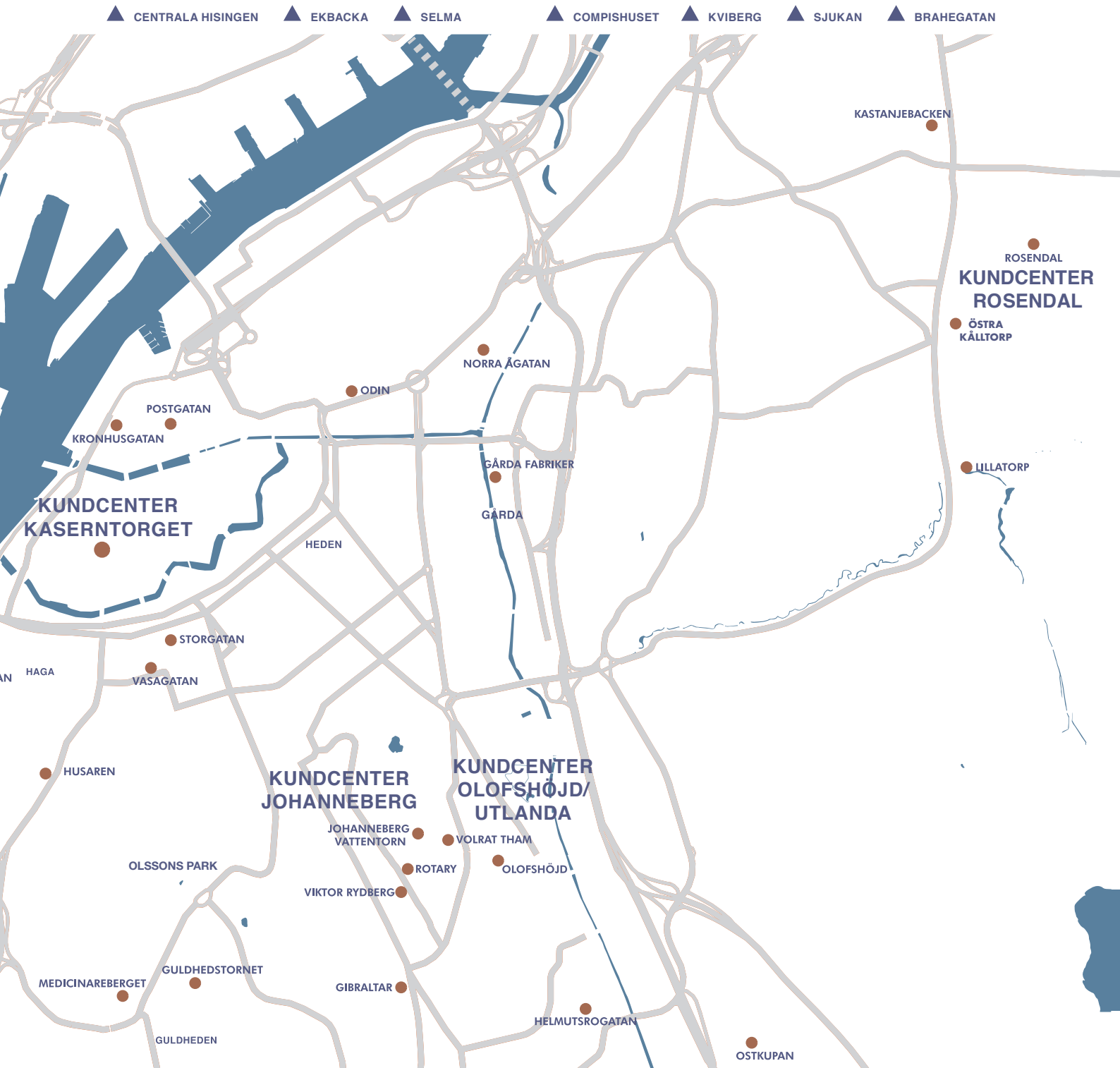
OLOFSHÖJD

1 403

ROSENDAL

1 144

UTLANDA



INHYRDA FASTIGHETER

223

JOHANNEBERG  
*(Dan Broströmbemmet)*

32

OLOFSHÖJD

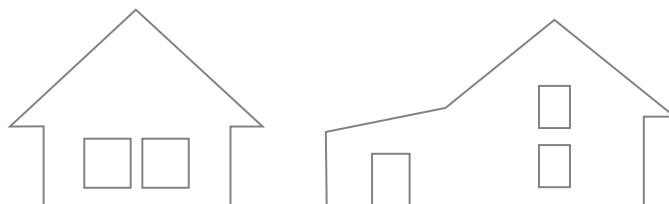
221

ROSENDAL

1 335

UTLANDA

# 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	
<b>Summa</b>		<b>1638</b>	<b>640</b>	<b>38</b>	<b>473</b>	<b>264</b>	<b>26</b>	<b>140</b>	<b>48</b>	<b>9</b>	<b>45 933</b>	<b>1 858</b>
<b>INHYRDA FASTIGHETER</b>												
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77	32		2		6 829	
<b>Summa</b>		<b>185</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>77</b>	<b>32</b>		<b>2</b>		<b>6 829</b>	

Antal bilplatser i området, totalt: 100

## Förvaltningsområde OLOFSHÖJD

<b>EGNA FASTIGHETER</b>												
Helmutsrogatan	2002	150			150						3 756	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3 491	185
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
<b>Summa</b>		<b>2080</b>	<b>1376</b>		<b>242</b>	<b>83</b>	<b>7</b>	<b>217</b>	<b>150</b>	<b>5</b>	<b>52 299</b>	<b>3 065</b>
<b>INHYRDA FASTIGHETER</b>												
Smörkärnegatan		32	1		31						1 248	
<b>Summa</b>		<b>32</b>	<b>1</b>		<b>31</b>						<b>1 248</b>	

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	
<b>Summa</b>		<b>1 403</b>		<b>195</b>	<b>553</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>194</b>	<b>313</b>	<b>32</b>	<b>55 163</b>	<b>6 699</b>
<b>INHYRDA FASTIGHETER</b>												
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		6 047	
Kastanjebacken	2014	46	14	28		4					1 324	
<b>Summa</b>		<b>221</b>	<b>14</b>	<b>80</b>	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>50</b>	<b>24</b>	<b>2</b>		<b>7 371</b>	

Antal bilplatser i området, totalt: 187

## Förvaltningsområde UTLANDA

<b>EGNA FASTIGHETER</b>												
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	47			16		4	7	20		2 039	
Plejaden	2018	150			116		9	3	5	17	4 416	65
<b>Summa</b>		<b>1 144</b>			<b>772</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>44</b>	<b>146</b>	<b>17</b>	<b>39 093</b>	<b>778</b>
<b>INHYRDA FASTIGHETER</b>												
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	
<b>Summa</b>		<b>1 335</b>	<b>54</b>	<b>227</b>	<b>594</b>	<b>330</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>39 672</b>	

Antal bilplatser i området, totalt: 184

<b>Totalt</b>	<b>8 038</b>	<b>2 102</b>	<b>568</b>	<b>2 707</b>	<b>896</b>	<b>316</b>	<b>698</b>	<b>666</b>	<b>69</b>	<b>247 608</b>	<b>12 400</b>
---------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------	----------------	---------------

Antal bilplatser, totalt: 780

Dessutom förvaltar Johannebergsguppen

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

Antal bilplatser i området, totalt: 6

## JOHANNEBERG



När jag en gång började på SGS hade vi knappt 6 000 studentbostäder, nu är vi uppe i över 8 000. Johannebergsgruppen är ansvarig för cirka 2 000 av dessa magnifika bostäder runt om i Göteborg. Självt har jag äran att ta hand om Postgatan, Kronhusgatan samt Husaren, tre populära hus mitt i hjärtat av vårt fantastiska Göteborg.

Det har varit en spännande resa med mycket roligt på vägen.

Tack vare stort engagemang i våra hus med färg, växter och många idéer blir det hemtrevligt för våra studenter. Det är de små sakerna som gör pricken över i:et. Vi har ju till och med hemtrevliga soprum, hur många kan skryta med det?

På det digitala planet har vi kommit en bra bit på väg under dessa år, jag längtar inte alls tillbaka till våra gamla felanmälningar på papperslappar. För en som jag som älskar den nya tekniken är det här ruskigt roligt att få vara en del av bl a Intranät, Agda Lönesystem och Teams, vem hade trott det när man satte sin fot här första gången. Nytankandet har inga gränser.

På 20 år har det ju faktiskt hänt en hel del när man tänker efter, och dagarna går fortfarande oftast väldigt fort. Kan ju bero på att man efter alla år fortfarande trivs med sitt arbete, sina kollegor och även sig själv. Tryggt.

Som ungdomsledare i stadens stolthet, Frölunda HC, får jag väl avsluta med att tycka att klubbens motto även kan användas här.

Framåt. Tillsammans.

Kenneth Viklund  
Fastighetsskötare Johanneberg

## ROSENDAL



Plötsligt har man jobbat 5 år på SGS Rosendal! Tiden går fort när man har roligt och roligt har vi på Kundcenter Rosendal! Här förvaltar vi nu strax över 1600 lägenheter, de flesta på Studiegången och i Kviberg. När jag började på SGS var det som Kundensvarig men allt eftersom det skett förändringar på Rosendal så har jag fått möjligheten att utvecklas med nya

arbetsuppgifter och åtaganden. I våras fick jag tjänsten som Biträdande områdeschef. Denna roll bjuder på många nya utmaningar vilket känns väldigt spännande.

Det händer otroligt mycket på Studiegången då vi är mitt uppe i renoveringen av området. När projektet började kändes det som det skulle hålla på i en evighet men evakueringar/ut- och inflyttningar löser av varandra och nu är vi igång med etapp 4 av 8.

Vårt näst största område som vi förvaltar är Kviberg. Även om dessa hus nu börjar bli "lite till åren" så är de fantastiskt väl omhändertagna av våra fastighetsansvariga. Ett par ansiktslyft har gjorts under året tex Lilla Regementsvägen 6-10 som har fått nytt ytskikt på mattorna i korridorerna.

Våra två inhyrda områden har fått lite kärlek från sina ägare. Brahegatan har fått ett nytt miljörum och Kastanjebacken har fått en rejäl upprustning av framför allt utemiljön men även korridorerna.

Vi hoppas på att 2022 kommer att bli ett härligt år för så väl våra hyresgäster som medarbetare. Detta genom engagerat arbete men även med härliga skratt som mina kollegor på Kundcenter Rosendal ständigt levererar!

Sandra Berg  
Bitr områdeschef Rosendal

## OLOFSHÖJD



2021 var ett spännande år på många sätt. För egen del innebar det en flytt från utbildningssektorn i Göteborgs Stad till SGS Studentbostäder och område Olofshöjd. Att få lära känna en ny verksamhet med allt vad det innebär har varit både kul och utmanande. Jag gillar särskilt kombinationen av långsiktighet, tradition och nytänkande och hur det återspeglar sig i

våra fastigheter. Ett bra exempel är Tillgången här på Olofshöjd där vi i skrivande stund precis har haft inflyttning i det första av två nya hus. På

utsidan är de båda husen med totalt 101 lägenheter precis lika charmiga som de gamla befintliga tegelhusen på Olofshöjd. Men på insidan är allt nytt och med den senaste tekniken dessutom.

En annan sak som jag uppskattar med SGS är vi vet vilka vi är till för – våra studenter.

Jag ser dagligen exempel på hur man inom olika delar av organisationen är beredd att göra det där lilla extra för att skapa trivsel och mervärde. I stort och i smått. Det är trygghet, engagemang och nytänkande på riktigt.

Under 2021 har vi hunnit med en hel del på område Olofshöjd. Vi har exempelvis påbörjat en efterlängtd upprustning av kök och korridorer på Ostkupan och fortsatt med renovering av tegelfasader samt utbyggnad av förrådsbeståndet på Olofshöjd.

Jag ser fram emot ett spännande och roligt år 2022.

Leif Nilsson  
Områdeschef Olofshöjd

## UTLANDA



Utlandagruppen består av tio medarbetare där samarbetet och kundperspektivet står högt i fokus! Våra fastigheter ligger belägna mestadels västerut med en stor variation i utbud. Tillsammans förvaltar vi idag 2524 bostäder där drygt 1000 av dem är inhyrda och blockhyrda bostäder, ett förhållande som är unikt för vår förvaltningsgrupp och präglar vardagen för oss alla. Här

arbetar vi flitigt med att upprätthålla ett gott samarbete med den externa fastighetsägaren, allt för att våra kunder ska få en så bra upplevelse och service som möjligt!

1 december 2021 var en glädjens dag när vi flyttade in i första etappen av Sven Brolids väg. Trots kalla Göteborgsvindar och snö som yrde välkomnade vi 47 förväntansfulla studenter till sina nya hem med grillning och lussebullar med glögg. Projektet startade i september 2019 och är SGS största nybyggnadsprojekt. Under 2022 kommer vi succesivt att flytta in i de sista etapperna och i skrivande stund är förberedelserna i full igång inför nästa inflyttning! De nya ståtliga tegelhusen ligger ett stenkast från våra redan befintliga fastigheter på Fridhemsgatan. Tillsammans med Sven Brolids väg blir detta Utlandagruppens största bostadsområde med totalt 475 bostäder.

Året som gått har varit ett utmanande år för Utlandagruppen med en stor personalomsättning och förändrade arbetssätt, ett år som präglats av att ställa upp för varandra och ta ett stort eget ansvar. Genom ett gott samarbete har vi tillsammans kommit med nya kreativa idéer och förbättrat våra rutiner på många plan. Fokus för vår grupp framöver blir att ta hand om leveransen av våra nya hus, Opaltorget, med sina 220 bostäder som vi flyttar in i om dryga året och de fortsatta etapperna av Sven Brolids väg. Jag ser verkligen fram emot vårt fortsatta arbete tillsammans med samma framåtanda och engagemang!

Matilda Sjölin  
Områdeschef Utlanda



## IT- OCH DATANÄTVERKSAMHET

Året som gått har varit fortsatt starkt påverkat av pandemin. IT-avdelningens främsta fokus under hela 2021 har varit tillgänglighet och stabilitet i SGS olika IT-miljöer.

Restriktioner och rekommendationer har medfört att fler medarbetare och kollegor har arbetat hemifrån, färre fysiska möten har genomförts och gett en ökad användning av digitala verktyg och plattformar. Förutsättningarna som har gällt under större delen av året sätter extra strålkastare på en tillgänglig och stabil IT-miljö, verksamheten ska fortsätta fungera precis som 'vanligt'. Så precis som för många andra i vårt samhälle har teamet på IT-avdelningen fått anpassa rutiner, tider och arbetsätt till nya förutsättningar för att vara fortsatt framgångsrika och kreativa i sitt genomförande. Vi är glada för de höga omdömen kunder och kollegor gett oss i årets kundundersökningar.

### VERKSAMHETS-IT

Nya projekt och utveckling av befintliga plattformar har i hög grad genomförts i önskad takt, med stor hänsyn tagen till hållbarhet, digitalisering, säkerhet och riskminimering. Pandemin 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 2021 även medfört ett ökat fokus på IT-säkerhet.

Under året har en genomlysning av verksamhetens IT-stöd genomförts och en förstudie resulterade i beslut om modernisering och uppgradering av befintligt fastighetssystem. Införandeprojekt påbörjades efter sommaren och de nya fastighetssystemen förbättrar kommunikation med hyresgäster samt digitala verktyg för de flesta medarbetarna på SGS. Projektet avslutas under första halvåret 2022.

### BREDBAND – STUDENT ONLINE TILL 1000 (MBIT/S)

Universitetsvärlden och akademien genomförde undervisning på distans under större delen av året. Vi kunde se en förändring i bredbandstrafiken mot högre nyttjande dagtid (än före pandemin) och högre grad av streaming, zoom- och online-möten. Både undervisning, grupparbeten och tentamina har genomförts digitalt och ställt 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 förändrade beteenden och krav på kapacitet. Sammantaget över året är vi stolta över att IT-avdelningens datanätgrupp levererat över 99,96 % (Satisfaction Index 8 av 10) i tjänstens tillgänglighet och kapacitet på 1Gbit/s.

Bristen på komponenter och halvledare har påverkat verksamheten i liten grad under året, men längre leveranstider har medfört att vår proaktivitet och framförhållning ökat väsentligt. Vi ser detta förhållningssätt som fortsatt avgörande för att bibehålla stabila och tillgängliga IT-miljöer kommande år.

För fortsatt effektivisering och digitalisering samarbetar SGS med leverantörer och aktörer som erbjuder intressanta, effektiva och miljömässigt hållbara lösningar när det t ex gäller klimatavtryck, energiförbrukning och fastighetsautomation. Stor vikt läggs fortsatt bl a på hur Artificiell Intelligens (AI), smarta uppkopplade hus och 'Digitala tvillingar' kan ge effekt i SGS fastighetsförvaltning.



SUSANNE WALLSTEN

IT-chef

# FINANSIERING, RÄNTOR OCH RISKER

## 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 utifrån de tydligt definierade mål och riktlinjer som finns i finanspolicyn.

## FINANSPOLICYN

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna 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 2 981 Mkr (2 602). Swapvolymen uppgick vid samma period till 2 050 Mkr (1 780), varav 0 Mkr (200) var forwardswapar. Under året har 1 411 Mkr (1 092) refinansierats samt 357 Mkr (315) nyupplånats. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,04 år (1,03) med en genomsnittlig räntebindning om 3,84 år (3,57) och en genomsnittsränta om 1,69 % (1,84).

## 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 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 ränteswapar med löptider på mellan 5 till 10 år.

## 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 på sid 25 redovisas samtliga ränteswapar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar efter STIBOR 90. Av tabellen på sid 23 framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 2 050 Mkr (1 580), vilket motsvarar 69 % andel ränteswapar/lån (61). Genomsnittlig räntekostnad för swaparnas bundna del är 1,34 % (1,73).

Om swapkontrakten kvarstår till slutfallodagen elimineras respektive under/övervärde, utan någon resultateffekt 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 orealiserade förluster på swaparna. Av tabellen framgår att swaparna har ett undervärde på ca 14,4 Mkr (77,7) per bokslutsdagen.

## RISK

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till cirka 470 Mkr av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster.

Risken för betydande långsiktiga vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostadshyresgäster, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 13 Mkr av nettoomsättningen hänför sig till lokalhyresgäster.

Riskerna på kostnadssidan bedöms som större. SGS fastigheter är väl underhållna, och vi arbetar efter en väl dokumenterad investerings- och underhållsplan med en femårig 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 ca 3,8 år (3,6) innebärandes, något förenklat, att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.



**GÖRAN BRIHS**  
*Finanschef*

## RÄNTESWAPAR

STARTDAG	SLUTDAG	FÖRFALL	MOTPART	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2021-12-31 VÄRDE, MKR
2015-06-08	2022-03-08	2022-03-08	Nordea	250	2,30	0,19	-1,1
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100	2,41	0,31	-0,8
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200	2,45	1,47	-6,8
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	200	1,49	4,06	-7,1
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	200	1,31	5,11	-6,2
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	150	1,34	6,18	-5,3
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	150	1,17	6,97	-3,7
2020-03-02	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,37	8,16	7,8
2021-11-08	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	200	0,43	8,16	6,9
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Swedbank	200	0,87	9,35	0,9
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Handelsbanken	200	0,86	9,35	1,0
<b>Totalt</b>				<b>2 050</b>	<b>1,34</b>		<b>-14,4</b>

”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 studentbostadshus 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 rumsuthyrning. Stiftelsen äger icke utan länsbostadsnämndens medgivande bedriva annan byggnadsverksamhet än sådan till vilken utgår statligt eller kommunalt stöd.”

Stiftelsens ändamålsparagraf





# HÅLLBARHETS- REDOVISNING

*Integrerad del i SGS Studentbostäders  
årsredovisning för 2021*

**SGS**  
student  
bostäder

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	26
Våra medarbetare	27
Medarbetarnöjdhet	27
Mänskliga rättigheter	27
Jämställdhet och mångfald	27
Krisorganisation	27
Huskurage	27
Hållbarhetsarbete	28
Ramavtalsupphandling	28
Hållbarhetsansvarig	29
Miljöpåverkan	30
Aktivt miljöarbete	30
Energianvändning	30
Byggverksamhet och materialanvändning	32
Avfall och källsortering	32
Affärsetik	33
Oetiskt affärsagerande	33

*Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2021 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 hållbar uthållighet.

*Minou, Kundansvarig Utlanda*



## 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 nöjd personal, är att erbjuda en arbetsplats som är jämställd, inkluderande och som aktivt motarbetar all form av diskriminering.

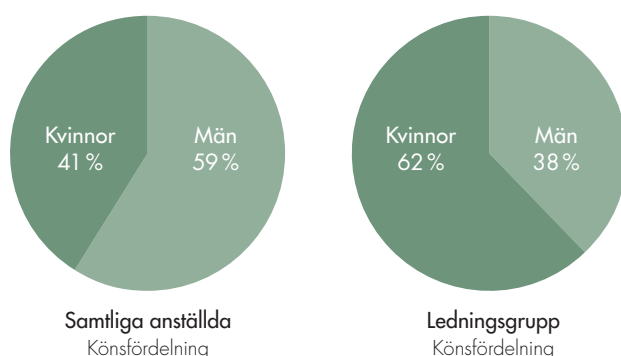
Hos oss är "utveckling i jobbet" en självklarhet och betyder möjligheter för både individen och organisationen. Arbetet är tydligt strukturerat och styrs i huvudsak av vår kompetensutvecklingsplan med tillhörandes policies och processbeskrivningar.

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 för individen och en planering görs för vilka kompetenshöjande aktiviteter som ska genomföras under året. Vårt mål med arbetet är att utveckla organisationen samtidigt som vi främjar våra medarbetares personliga utveckling.

### MEDARBETARNÖJDHET

I vårt arbete med medarbetarnöjdhet har vi valt att fokusera på fem huvudområden; Trivsel, Arbetstillfredsställelse, Engagemang och motivation, Ledarskap, Närmsta chef och Förtroende för ledningsgruppens förmåga att leda företag. Vid årets medarbetarundersökning med en svarsfrekvens på 99 % är det övergripande resultatet oförändrat på 4,28 (5-gradig skala) jämfört med vår senaste mätning 2019. Utfallet för den övergripande arbetstillfredsställelsen har ökat inom SGS totalt. Ledarskapet har ökat från 4,31 till 4,4. Ledarskapsfrågor som är de främsta styrkorna är fortsatt när det gäller "Din chef ger dig förutsättningar för att utvecklas och den feedback du får på ditt arbete".

Vid utgången av 2021 uppgick antalet anställda till 84 personer, varav 53 tjänstemän och 31 kollektivanställda. Totalt i organisationen är 41 % av våra anställda kvinnor och 59 % män. I ledningsgruppen som består av åtta personer är fem kvinnor och tre män, motsvarande 62 % respektive 38 %.



### 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 alla former av diskriminering ej 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 arbetsgruppen men också genom medarbetarundersökningen. Organisationens har även tagit fram en visselblåsarpolicy med tillhörande funktion. 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 till 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.

### KRISORGANISATION

SGS Studentbostäders krisorganisation har under året bjudit in Suicide Zero till utbildningsseminarium i temat att förebygga självmord. Under året har samtliga medarbetare erbjudits att delta i denna livräddande utbildning som varit mycket uppskattad. Dessutom har krisgruppen också haft en återkommande övning med hjälp av Räddningstjänst om hur vi agerar i händelse av att en krissituation uppstår, internt såväl som externt. Här får vi ett mycket fint omdöme av Räddningstjänst som anser att vi är föredömligt organiserade och så väl förberedda vi kan vara på att agera professionellt, medmänskligt och korrekt om och när vi står inför en krissituation.

### HUSKURAGE

Boendemiljön har betydelse för människors möjlighet att leva ett tryggt och bra liv. SGS Studentbostäder samarbetar med organisationen Huskura 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

Stiftelsen har fram till 31 december 2020 haft Svensk miljöbas miljödiplomering via Göteborgs Stad. I samband med att Miljöförvaltningen fick nytt politiskt uppdrag upphörde möjligheten till miljödiplomering via staden. Miljödiplomeringen har länge varit en kvalitetsstämpel för vårt arbete med ekologisk hållbarhet. Basen som har byggts upp genom miljödiplomering tillsammans med ett bredare angreppssätt ger SGS flera fördelar i det fortsatta arbetet.

Sedan diplomeringen upphört har SGS stått vid ett vägskäl; diplomering, certifiering eller ett strukturerat och väl genomarbetat hållbarhetsarbete. I och med detta vägskäl och det arbete som krävs för att kunna komma vidare har organisationen förstärkts med en ny hållbarhetsansvarig under hösten.

Hållbarhetsansvarig har under året arbetat med att utöka SGS hållbarhetsnätverk och flera digitala träffar genomförts med andra studentbostadsbolags hållbarhetsansvariga. Det har också gjorts en jämförelsestudie mellan SGS, andra studentbostadsbolag samt andra fastighetsbolag för att skapa en förståelse kring hur vi ligger till med vårt arbete. Som ett resultat av dessa träffar och jämförelsestudien, och för att kunna välja rätt strategi gällande frågan om diplomering, certifiering eller ett strukturerat och väl genomarbetat hållbarhetsarbete har en strategisk hållbarhetsgrupp bildats. Gruppen är ett resultat av en rad beslut som ledningsgruppen fattat för att intensifiera hållbarhetsarbetet utifrån de tre perspektiven; ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Att arbeta strategiskt och i nära dialog med ledningen kommer att ge stora möjligheter för strategiska hållbarhetsgruppens framtida arbete. Under hösten har gruppen börjat arbeta med att bedöma vilka av FN:s 17 Globala hållbarhetsmål som är mest relevanta för SGS verksamhet och där stiftelsen har störst möjlighet att påverka. Arbetet är precis uppstartat och målsättningen är att under 2022 ha identifierat vilka mål och delmål vi ska arbeta med och vilka aktiviteter som tar oss närmare målen.

### RAMAVTALSUPPHANDLING

Under 2021 har vi tagit ett större grepp på våra ramavtal inom servicekategorien. Det ambitiösa upphandlingsarbetet gjordes i de flesta av avtalsdisciplinerna. Jämfört med tidigare ramavtal har vi ställt skärpta krav på entreprenörers hållbarhetsarbete. 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 ramavtalsentreprenörer som nu består av alltifrån stora internationella jättar till mindre enmansfirmor. Vi har strävat efter en mix i alla discipliner.

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, om de är av den storleken. Vi ställer samma krav på entreprenörens underentreprenörer i alla led.





### DERYA – HÅLLBARHETSANSVARIG

Jag arbetar sedan september som projektledare, inköpsansvarig och hållbarhetsansvarig. Det är en bra mix då hållbarhetsfrågorna går hand i hand med inköpsfrågor och med väl genomförda upphandlingar kan vi påverka vårt hållbarhetsarbete. I mina tidigare anställningar har jag arbetat med frågor kring såväl ekologisk- som ekonomisk och social hållbarhet.

Tack vare stödet och hungern i organisationen efter att bidra till vår tids stora utmaning, klimatmötningen, har jag rivstartat arbetet. Under hösten har jag nätverkat med andra hållbarhetsansvariga både inom och utanför studentbostadsbolagen. Flera har redan startat sin resa med att anpassa sin verksamhet till FN:s 17 Globala hållbarhetsmål samt EU's taxonomi vilket öppnar upp för samarbeten att lära av varandra. Under hösten har jag också haft möjligheten att delta i Klimat- och Energi-kicken 2021 som anordnas av Allmännyttan. Nu fokuserar vi på att identifiera de av FN:s 17 Globala hållbarhetsmål som är relevanta för SGS verksamhet och som vi kan påverka.

Min vision är att sätta SGS på kartan med sitt hållbarhetsarbete. När det rankas hållbara studentbostadsbolag eller fastighetsbolag är det SGS som ska komma högst upp på listan. Som hållbarhetsansvarig på SGS Studentbostäder vill jag på riktigt bidra till det globala hållbarhetsmålen!



DERYA TUMAYER SILVA

*Hållbarhetsansvarig*



Sven Brohids väg

## MILJÖPÅVERKAN

Som ett av Sveriges ledande studentbostadsföretag har SGS ett stort ansvar för miljön. Energianvändningen för fastighetsdrift har identifierats som verksamhetens viktigaste miljöaspekt. SGS påverkar miljön även som byggherre för en relativt omfattande byggverksamhet.

Såväl nyproduktion som renovering och ombyggnad av studentbostäder förekommer. Miljöpåverkan av byggverksamheten uppkommer framförallt genom att stora mängder varor och material framställs, transporteras och används. De tusentals studenter som bor hos SGS orsakar också en miljöpåverkan, bland annat genom att använda vatten och generera avfall.

### AKTIVT MILJÖARBETE

SGS miljöpolicy anger att byggande på och förvaltande av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt. Detta konkretiseras med mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt.

Vi bedriver ett aktivt miljöarbete i alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Dessutom genomför vi löpande energibesparande investeringar och underhållsåtgärder på våra fastigheter. När vi bygger nytt ser vi till att husen förbrukar mindre energi än vad de nationella byggreglerna kräver. Våra senaste nytillskott av studentbostäder på Övre Sanatoriegatan i Kålltorp och på Sven Brohids väg i Sandarna, har dessutom försetts med solceller på taken för att ytterligare minska behovet av energitillförsel utifrån.

Vi uppmanar studenterna att leva klimatsmart och hoppas kunna inspirera till bra beslut och klokt agerande, till exempel att sopsortera, använda diskpropp när man handdiskar och gärna duscha – men inte för länge!

### ENERGIANVÄNDNING

Energianvändningen för fastighetsdrift mäts 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.

Energiprestanda 2021 för hela fastighetsbeståndet var 122 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m<sup>2</sup>). Resultatet innebär att den genomsnittliga energianvändningen ökat något jämfört med 2020 och att en hel del arbete återstår



*Patrik Persson, Fastighetsingenjör*



*SGS vindkraftverk i Ockelbo*

om vi ska nå vårt mål på 116 kWh/m<sup>2</sup> år 2025. Av de 13,8 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2021, levererades 6,3 GWh av SGS eget vindkraftverk och 7,5 GWh av andra verk. All el som används på SGS fastigheter kommer således från vindkraft! Det känns extra bra med tanke på att vi under senare år bytt ut alla våra fossildrivna bilar mot elbilar som körs utan utsläpp på dagen och laddas med vindkraft på natten.

Förbrukningsavgifter för exempelvis fjärrvärme, elektricitet, vatten och avfallshantering står för en betydande del av verksamhetens totala kostnader. Energianvändningen för fastighetsdrift svarar för den dominerande delen av förbrukningsavgifterna. För att motverka oväntade kostnadsökningar mäter vi och analyserar energianvändningen löpande. En ovanligt kall vinter medför automatiskt högre kostnader som kan behöva kompenseras för. I ett längre perspektiv planerar vi åtgärder och aktiviteter som syftar till att successivt minska energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Kylan och mörkret under vintern innebär att behoven av fjärrvärme och elektricitet då är större än under övriga delar av året. För att möta efterfrågan under vintern måste producenterna ibland starta mer miljöbelastande typer av anläggningar. Ju kallare vinter, desto mer miljöbelastande tenderar produktionen att bli. För att långsiktigt minska verksamhetens miljöpåverkan prioriteras energisparåtgärder som reducerar det maximala behovet (effektbehovet) av fjärrvärme och elektricitet i våra byggnader.

Eftersom SGS äger ett vindkraftverk som tillgodoser halva elbehovet, får förändrade elpriser inte fullt genomslag i form av förändrade elkostnader. Produktionskostnaden i verket har ingen koppling till elpriset på elmarknaden. Vindkraftägandet kan därför ses som en försäkring mot höga elpriser.

## BYGGVERKSAMHET OCH MATERIALANVÄNDNING

Vid upphandlingar av byggtreprenörer kräver SGS att entreprenören ska ha ett miljöledningssystem för sin verksamhet och en miljöplan för det specifika projektet. Våra direkta köp av varor och tjänster som inte upphandlas med anbudsfrämjande, styrs via vår inköpsrutin samt instruktionen för hantering av kemikalier. Dessa rutiner och instruktioner syftar till att minimera användningen miljöfarliga ämnen och premiera användningen av hållbara varor. Vi har även en instruktion för avfallshantering som ska säkerställa ett miljöriktigt omhändertagande av avfall.

De krav på miljöledningssystem och miljöplan som ställs i samband med upphandlingar av byggtreprenörer, medför ett visst miljöhänsynstagande inom vår byggverksamhet. Det eliminerar dock inte risken för att olämplig teknik och dåliga byggvaror används. För att minska sådana risker ytterligare planerar vi att certifiera nybyggnaden vid Kungsladugårdsskolan (projekt Birgers Park) av studentbostäder, förskola, matsal och storkök, med miljömärket Svanen. Fler nybyggnationer kan bli aktuella för Svanen-märkning i framtiden.

Vi uppdaterar regelbundet våra rutiner och instruktioner och genomför egenkontroller av hur väl rutiner och instruktioner tillämpas. Avvikelse dokumenteras, åtgärdas och följs upp. Det har till exempel förekommit att leverantörer ändrat sitt produktsortiment utan att vi uppmärksammat det och gjort motsvarande justeringar i vår kemikalieförteckning.

## AVFALL 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.

Arbetet med att hålla ordning i soprum och miljöhus är en viktig del av den dagliga fastighetsförvaltningen. Till stöd finns vår instruktion för avfallshantering som syftar till att avfallet ska hanteras korrekt och att det sorteras upp i förekommande fraktioner. Anteckningar förs om mängd och slag av farligt avfall som uppkommer i verksamheten. Historiskt har elektronikskrot utgjort den viktiga största fraktionen, men under senare år har det minskat kraftigt. Även den totala mängden farligt avfall har minskat.

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. Dels genom den dagliga renhållningen, dels genom mer riktade insatser för specifika soprum – exempelvis målning.

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. Minskad källsortering innebär högre kostnader och ett miljömässigt sämre omhändertagande av avfallet. Genom att hålla våra soprum och miljöhus städade och fräscha så gör vi det lättare och trevligare för studenterna att källsortera. Risken för att de inte ska vilja sortera hålls därmed fortsatt låg.





## 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 de 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 ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 25–34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 29 mars 2022

### 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.

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2021 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 därpå uppföra och förvalta studentbostadsbus med tillhörande affärs- lägenheter 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 rumsuthyrning. 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 drygt 8000 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 26–33.

## VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Som ett resultat av covid-19 kunde vi under första halvåret 2021 se ett minskat söktryck från internationella studenter. Detta innebar att vi under samma period haft ett hundratal outhyrda korridorsrum.

SGS har under året gjort stora investeringar i både ny och ombyggnation. Under mars var det inflyttning av 70 lägenheter i första etappen på Rosendal. Detta är den första av totalt åtta etapper som beräknas pågå fram till 2026. Under året har vi även färdigställt 47 nyproducerade lägenheter på Sven Brolids väg. Resterande 280 lägenheter kommer stå klara under nästkommande år.

## INTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2021 och 2020.

Hysesintäkterna har brutto ökat med 18,8 Mkr. Av denna ökning bidrog hyresförhandlingarna med 6 Mkr vilket motsvarar en hyreshöjning 1,66 % från och med 1 februari. Den resterande ökningen på 13 Mkr beror på tillkommande eller förändrat fastighetsbestånd. Hyresbortfallet uppgick till 14,5 Mkr vilket är en ökning med 0,4 Mkr. Av hyresbortfallet avser 2,5 Mkr coronarelaterade vakanser. Netto har hyresintäkterna ökat med 18,3 Mkr.

Fastighetskostnaderna ökade med 13,8 Mkr till 304,5 Mkr. Orsakerna till ökningen beror delvis på att vintermånaderna varit kallare än föregående år men även på att det varit kraftiga öknningar på energipriskostnader. Nya fastigheter som tagits i bruk bidrog med kostnadsökningar på 2,5 Mkr.

Avskrivningar fastighetsförvaltning ökade med 11,0 Mkr till 81,8 Mkr. Av dessa 11 Mkr beror 3,4 Mkr på nedskrivning av modulhus medan resterande ökning beror på förändrat eller tillkommande fastighetsbestånd.

Rörelseresultatet för 2021 uppgick till 64,4 Mkr (69,4).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 49,3 Mkr (45,3). Låneportföljen var vid årsskiftet 2 981 Mkr (2 602). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 1,69 % (1,84) medräknat kostnaden för derivatinstrument. Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,84 år (3,57). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn, dels att nya lån upptagits under året med kort räntebindning, samt att tre nya swapar ingåtts under året.

Resultatet efter finansiella poster för 2021 uppgick till 14,5 Mkr (23,1). Efter skatt uppgick årets resultat till 5,9 Mkr (14,5).

## EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet har ökat till 267,0 Mkr (261,1), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 7,8 % (8,5), och den justerade soliditeten till 52,8 % (52,3).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en översiktlig värdering gjorts under 2021 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 6 811 Mkr (6 035).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 101,2 Mkr (95,8). Vid årsskiftet var likviditeten 28,2 Mkr (57,7). För fler nyckeltal, se Flerårsöversikt på sid 38.



VICTOR ALM

Ekonomichef

#### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till knappt 470 Mkr av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostadshyresgäster, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 13 Mkr av nettoomsättningen hänför sig till lokalhyresgäster.

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

En annan risk är att räntenivån på våra lån skulle börja stiga. Denna risk är mer av långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,8 år (3,6) innebärandes, något förenklat, att det är den tid det tar för en räntehöjning att slå igenom fullt ut.

#### DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 14 481 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 8 594 tkr. Årets resultat på 5 887 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans 2021-01-01	610	6 000	239 956	14 504	261 070
Överföring resultat föregående år	-	-	14 504	-14 504	-
Årets resultat	-	-	-	5 887	5 887
Utgående balans 2021-12-31	610	6 000	254 460	5 887	266 957

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal årsarbetare	78	76	74	75	74	69
Antal lägenheter	8 038	8 057	7 928	7 783	7 577	7 579
Nettoomsättning, mkr	468,8	448,6	449,7	425,8	414,0	399,1
Vakansgrad, bostäder, % <sup>1)</sup>	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr	3 444,0	3 065,7	2 647,7	2 528,2	2 213,8	2 098,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	504,5	440,6	192,6	369,9	196,8	132,5
Planenl. avskrivningar fastighetsförv, mkr	81,8	70,8	70,4	69,1	85,1	65,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	14,5	23,1	30,4	17,2	9,2	24,2
Årets resultat, mkr	5,9	14,5	21,5	15,0	7,4	18,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	101,2	95,8	102,4	93,0	130,0	94,8
Direktavkastning, % <sup>2)</sup>	6,2	6,9	7,1	7,5	8,1	7,6
Eget kapital, mkr	267,0	261,1	246,6	225,1	210,0	203,7
Soliditet, %	7,8	8,5	9,3	8,9	9,5	9,7
Justerad soliditet, % <sup>3)</sup>	52,8	52,3	54,8	52,9	53,1	–
Underhållsgrad, % <sup>4)</sup>	8,4	9,2	8,5	9,5	7,5	7,7

Från och med 2018 har vi en ny, mer branschpassad 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

- <sup>1)</sup> Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %.
- <sup>2)</sup> Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden.
- <sup>3)</sup> Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.
- <sup>4)</sup> Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

# RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2021 (tkr)	NOT	2021	2020
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	3	453 290	434 951
Övriga förvaltningsintäkter	4	15 473	13 608
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>468 763</b>	<b>448 559</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5,6,7,8	-230 083	-218 270
Underhållskostnader		-15 560	-15 201
Fastighetsavgift		-8 705	-9 010
Administration fastighetsförvaltning		-47 355	-45 158
Avskrivningar, drift	9,10	-2 828	-3 124
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-304 531</b>	<b>-290 763</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>164 232</b>	<b>157 796</b>
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9,10	-81 794	-70 822
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>82 438</b>	<b>86 974</b>
<b>Administration och uthyrning</b>			
Central administration	6,11	-17 451	-17 008
Avskrivningar, övrigt	9,10	-583	-574
<b>Summa administration och uthyrning</b>		<b>-18 034</b>	<b>-17 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 404</b>	<b>69 393</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Intäktsräntor		51	95
Räntekostnader fastighetslån		-49 345	-45 346
Övriga finansiella kostnader		-629	-1 024
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-49 923</b>	<b>-46 275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 481</b>	<b>23 118</b>
Skatt på årets resultat	12	-8 594	-8 614
<b>Årets resultat som avsätts till reservfonden</b>		<b>5 887</b>	<b>14 504</b>

# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	2 423 953	2 296 401
Modulhus med tillfälliga bygglov	9,10	27 479	31 656
Mark	10	166 469	113 253
Markanläggning	9,10	29 892	26 722
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9	20 487	22 751
Förbättring annans byggnad	9	717	1 256
Maskiner och inventarier	9	13 826	12 460
Pågående nyanläggningar	13	694 525	447 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 377 348</b>	<b>2 952 148</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>513</b>	<b>513</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 377 861</b>	<b>2 952 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 669	1 884
Övriga kortfristiga fordringar		554	1 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	35 754	52 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 977</b>	<b>55 328</b>
<i>Kassa och bank</i>		28 208	57 721
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 185</b>	<b>113 049</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 444 046</b>	<b>3 065 710</b>

Fortsättning nästa sida



## Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		254 460	239 956
Ingående balans			
Årets avsättning		5 887	14 504
Utgående balans		260 347	254 460
<b>Summa eget kapital</b>		<b>266 957</b>	<b>261 070</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,18	66 234	57 640
<b>Summa avsättningar</b>		<b>66 234</b>	<b>57 640</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Kreditiv		–	–
Fastighetslån	14,16	1 461 000	1 128 553
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 461 000</b>	<b>1 128 553</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 993	72 663
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	1 391 240	1 366 686
Kreditiv	14,16	128 943	106 286
Skatteskuld		622	2 307
Övriga kortfristiga skulder	19	5 373	8 450
Förskottsbetalda hyror		38 749	37 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	29 935	24 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 649 855</b>	<b>1 618 449</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 444 046</b>	<b>3 065 710</b>

# KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 481	23 118
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	85 204	74 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>99 685</b>	<b>97 631</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		17 351	-41 737
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		-15 801	39 890
<b>Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>101 235</b>	<b>95 784</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-446 175	-434 618
Investeringar i markanläggningar		-5 097	-5 995
Investeringar i maskiner och inventarier		-5 523	-5 009
Investeringar i förbättring annans byggnad		-395	-49
Försäljning av inventarier/desinvestering		-	330
Investeringar i Mark		-53 216	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-510 406</b>	<b>-445 341</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		379 658	355 037
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>379 658</b>	<b>355 037</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-29 513</b>	<b>5 480</b>
Likvida medel vid årets början		57 721	52 243
Likvida medel vid årets slut		28 208	57 721

# NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

## NOT 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### VÄRDERINGS-PRINCIPER

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 förutbetalda intäkt.

*Fortsättning nästa sida.*

---

 NOT 1 REDOVISNINGSG- 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 23) 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	2021	2020
	Bostäder	449 391	431 124
	Lokaler	13 691	13 552
	P-platser	<u>4 734</u>	<u>4 371</u>
	Summa hyresintäkter brutto	467 816	449 047
	Hyresbortfall		
	<b>Outhyrt</b>		
	Outhyrda bostäder	-2 502	-1
	Outhyrda lokaler	-495	-92
	Outhyrda p-platser	<u>-491</u>	<u>-555</u>
		-3 488	-648
	<b>Övrigt</b>		
	Hyresrestititioner	-1 071	-1 763
	Avställda för renovering	-9 879	-11 436
	Hyresrabatter	<u>-88</u>	<u>-249</u>
		-11 038	-13 448
	<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-14 526</b>	<b>-14 096</b>
	<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>453 290</b>	<b>434 951</b>
NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2021	2020
	Hyresintäkter Veckobostäder	-	3 743
	Elenergi	-	2 573
	IMD El och vatten	4 549	-
	Förvaltningsersättning	1 368	1 626
	Ersättning fastighetskadior	1 652	2 014
	Försäkringsersättning	526	542
	Expropriationsersättning	4 226	-
	Övriga intäkter	3 152	3 110
	<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>15 473</b>	<b>13 608</b>

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Reparationer	23 621	25 903
	Vatten	8 169	6 468
	Elförbrukning	17 873	14 358
	Värme	26 233	19 777
	Sophantering	5 100	5 144
	Kabel-TV	1 770	1 779
	Fastighetskötsel	40 986	41 411
	Tomträttsavgäld	6 410	5 277
	Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	7 630	6 881
	Fastighetsägarhyror	83 500	82 782
	Övriga driftkostnader	8 791	8 490
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>230 083</b>	<b>218 270</b>

NOT 6	PERSONAL M.M.	2021	2020
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 699	1 610
	Tjänstemän	27 002	25 467
	Fastighetspersonal	11 794	11 423
	Pensionskostnader <sup>1)</sup>	5 644	4 320
	Övriga sociala kostnader	13 873	12 501
	<b>Summa</b>	<b>60 012</b>	<b>55 321</b>

<sup>1)</sup> Av vilka styrelse och VD 516 tkr (460 tkr).

#### MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Administrativ personal, kvinnor	28	27
Administrativ personal, män	20	20
Fastighetspersonal, kvinnor	2	2
Fastighetspersonal, män	28	27
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>76</b>

#### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelseledamöter, män	9	8
Styrelseledamöter, kvinnor	3	4
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. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av rum i vår hotellverksamhet Veckobostäder, debitering av bredbandskostnader samt uthyrning av parkeringsplatser. Dessa kontrakt har normalt sett samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt förutom Veckobostäder som är mer av hotellrumskaraktär.

LEASINGAVGIFTER (Lokalhyreskontrakt)	2021	2020
Inom ett år	13 054	12 929
Mellan 1–5 år	18 753	27 415
Över 5 år	12 670	21 020
<b>Summa</b>	<b>44 477</b>	<b>61 364</b>

## NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

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

Inom ett år	2021	2020
Blockförhyrda fastigheter	47 266	43 670
Tomträtt	6 657	6 453
Bygdepeng	526	526
Leasingbil	1 815	1 855
<b>Inom ett år</b>	<b>56 264</b>	<b>52 504</b>
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	183 136	178 666
Tomträtt	29 727	27 880
Bygdepeng 5 år	1 112	1 112
Leasingbil	1 664	1 227
<b>Mellan 1–5 år</b>	<b>215 639</b>	<b>208 885</b>
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	183 974	180 890
Tomträtt <sup>1)</sup>	153 294	141 059
Bygdepeng 6 år kvar	1 390	1 390
Leasingbil	–	–
<b>Över 5 år</b>	<b>338 658</b>	<b>323 339</b>

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningbara leasingavtal.

<sup>1)</sup> Omfattar perioden fram till 2037.

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNADSinVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2021	2020
<b>BYGGNADSinVENTARIER VINDKRAFTVERK</b>			
	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	-22 529	-20 265
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-2 264	-2 264
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-24 793	-22 529
	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	20 487	22 751
<b>FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD</b>			
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 305	16 256
	Årets aktiveringar	395	49
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	16 700	16 305
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-15 050	-14 121
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-934	-929
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-15 984	-15 050
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	717	1 256

Fortsättning nästa sida



NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2021	2020
<i>Forts.</i>	MASKINER OCH INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	78 176	77 437
	Årets aktiveringar	5 523	5 009
	Försäljningar/utrangeringar	-267	-4 270
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	83 432	78 176
	Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-65 717	-65 466
	Försäljningar/utrangeringar	267	4 033
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-4 157	-4 284
	Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-69 607	-65 717
	Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	13 826	12 460

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR			
	2021	2020	2021	2020
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Byggnader	69 309	63 084	67 250	60 086
Justering av nedskrivning byggnad	-153	-154	-	-
Bostadslånepost	-	-	467	467
Modulhus	1 094	986	1 398	1 210
Nedskrivning modulhus	3 400	-	-	-
Justering av nedskrivning modulhus	-90	-89	-	-
Utrangeringar	2 363	1 602	-	-
Markanläggningar	1 927	1 613	1 904	1 591
Byggnadsinventarier	2 264	2 264	2 264	2 264
Föbättr annans fastighet	351	355	284	284
Maskiner o inventarier	1 329	1 161	1 329	1 161
<b>Summa</b>	<b>81 794</b>	<b>70 822</b>	<b>74 896</b>	<b>67 063</b>
AVSKRIVNINGAR, DRIFT				
Maskiner och inventarier	2 828	3 124	2 828	3 124
AVSKRIVNINGAR, ÖVRIGT				
Föbättring annans fastighet	583	574	533	530
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>85 205</b>	<b>74 520</b>	<b>78 257</b>	<b>70 717</b>

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 009 849	2 831 159
	Årets aktiveringar	199 070	183 485
	Försäljningar/utrangeringar	-7 046	-4 795
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	3 201 873	3 009 849
	Ingående avskrivningar byggnad	-707 866	-647 983
	Försäljningar/utrangeringar	4 684	3 201
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-69 309	-63 084
	Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-772 491	-707 866
	Ingående nedskrivningar byggnad	-5 582	-5 736
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	153	154
	Årets nedskrivningar	-	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-5 429	-5 582
	Utgående redovisat värde byggnad	2 423 953	2 296 401
	Ingående anskaffningsvärden modulhus	64 056	53 453
	Årets aktiveringar	228	10 603
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	64 284	64 056
	Ingående avskrivningar modulhus	-30 347	-29 361
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-1 094	-986
	Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-31 441	-30 347
	Ingående nedskrivningar modulhus	-2 054	-2 143
	Försäljningar/utrangeringar	-	-
	Omklassificeringar	90	89
	Årets nedskrivningar	-3 400	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-5 364	-2 054
	Utgående redovisat värde modulhus	27 479	31 655

Fortsättning nästa sida

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
<i>Forts.</i>	Ingående anskaffningsvärde mark	113 253	113 253
	Årets aktiveringar	53 216	–
	Utgående anskaffningsvärde mark	166 469	113 253
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	37 656	31 661
	Årets aktiveringar	5 097	5 995
	Omklassificeringar	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	42 753	37 656
	Ingående avskrivningar markanläggningar	–10 934	–9 321
	Omklassificeringar	–	–
	Årets avskrivningar	–1 927	–1 613
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	–12 861	–10 934
	Utgående redovisat värde markanläggningar	29 892	26 722
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	5 421 228	5 262 363
	Fastighetsinteckningar	3 202 497	2 963 497
	Utnyttjade pantbrev	3 132 034	2 945 034
	Eget förvar	70 463	18 463
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	6 810 500	6 034 900
NOT 11	REVISIONSARVODE	PwC	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2021	2020
	Revision	190	184
	Skattekonsultation	0	0
	Övriga tjänster	0	103
		190	287

NOT 12	SKATT	2021	2020
	Aktuell skatt	-	-
	Skattereduktion inventarieinköp	215	-
	Uppskjuten skatt	-8 809	-8 614
	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-8 594</b>	<b>-8 614</b>
	Redovisat resultat före skatt	14 481	23 118
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-2 983	-4 947
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-78	-32
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-6 010	-3 972
	Skatteeffekt av ändringar avseende tidigare år	262	-
	Skatteintäkt av skattereduktion inventarieköp	215	-
	Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	337
	<b>Redovisad skattekostnad (aktuell skatt)</b>	<b>-8 594</b>	<b>-8 614</b>

## NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2021	AKTIVERAT 2021	KOSTNADS-FÖRT 2021	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Nya Rosendal	0	98 490	0	0	98 490
Sven Brolids väg	280 681	229 659	120 364	0	389 976
Nybyggnad Olofshöjd m.fl	60 449	74 218	0	0	134 667
Ombyggnad hus 6/7, Rosendal	87 337	14 641	101 978	0	0
Övriga ny & ombyggnationer	14 228	22 001	0	0	36 229
Birgers Park	0	28 524			28 524
Övrigt	4 954	50 033	41 228	7 120	6 639
<b>Summa byggnader och projekt</b>	<b>447 649</b>	<b>517 566</b>	<b>263 570</b>	<b>7 120</b>	<b>694 525</b>

## NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER 2021 2020

<i>Ställda säkerheter</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar		3 202 497
– varav i eget förvar		–70 463
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>3 132 034</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo		774
		<b>774</b>

## NOT 15 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 2021 2020

Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar	448	448
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
<b>Utgående ack. anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>448</b>	<b>448</b>
Ingående anskaffningsvärden långfristiga värdepappersinnehav	0	94
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	0	–94
Omklassificeringar	–	–
<b>Utgående ack. anskaffningsvärde långfristiga värdepapperinnehav</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående anskaffningsvärden deposition vindkraftverk	65	65
Årets aktiveringar	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
<b>Utgående ack. anskaffningsvärde deposition vindkraftverk</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

NOT 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021	2020
	<b>Kapitalbindningens löptid (tkr)</b>		
	Inom ett år	1 520 183	1 472 972
	1–2 år	1 461 000	1 001 553
	2–3 år	0	127 000
	3–4 år	–	–
	<b>Summa</b>	<b>2 981 183</b>	<b>2 601 525</b>
	<b>Räntebindningens löptid (tkr)</b>		
	Inom ett år	1 281 183	951 525
	1–2 år	200 000	350 000
	2–3 år	0	200 000
	3–4 år	0	0
	4–5 år	200 000	0
	5–6 år	200 000	200 000
	6–7 år	300 000	200 000
	7–8 år	0	300 000
	8–9 år	400 000	0
	9–10 år	400 000	400 000
	<b>Summa</b>	<b>2 981 183</b>	<b>2 601 525</b>
	<b>Fördelning på kreditgivare (tkr)</b>		
	Handelsbanken	1 775 267	1 457 100
	SEB	575 376	620 540
	Swedbank	620 540	513 885
	Nordea	10 000	10 000
	<b>Summa</b>	<b>2 981 183</b>	<b>2 601 525</b>

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 2 050 Mkr (1 580). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 1,69 % (1,84) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,84 år (3,57). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swap-portföljen om 14,3 Mkr (78,8).

**Kreditiv:** I ovanstående belopp ingår byggnadskreditiv om 128,9 Mkr (106,3). Kreditlöftet uppgår till 650 Mkr (665).

NOT 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021	2020
	Investeringsbidrag Östra Källtorp	-	37 276
	Investeringsstöd	17 097	-
	Förutbetalda hyror	8 320	6 185
	Förutbetalda IT-kostnader	2 937	-
	Försäkringar	160	2 435
	Tomträtter	1 964	1 890
	Övrigt	5 276	4 272
	<b>Summa</b>	<b>35 754</b>	<b>52 058</b>
NOT 18	AVSÄTTNINGAR	2021	2020
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader fastigheter	83 126	69 479
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-16 677	-11 839
	Skattereduktion inventarieinköp	-215	-
	<b>UB uppskjuten skatteskuld</b>	<b>66 234</b>	<b>57 640</b>
NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2021	2020
	Personalens källskatt	1 009	946
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 295	4 119
	Momsskuld	2 663	3 254
	Övrigt	406	135
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>5 373</b>	<b>8 454</b>
NOT 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021	2020
	Upplupna kostnader i projekt	3 992	4 025
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 790	3 561
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 257	2 129
	Upplupna räntor	4 447	4 191
	El, värme och vatten	11 735	6 764
	Renhållning	867	777
	Fastighetskostnader	878	1 132
	IT-kostnader	858	539
	Personalkostnader	64	325
	Övriga upplupna kostnader	1 047	818
	<b>Summa upplupet och förutbetalt</b>	<b>29 935</b>	<b>24 261</b>

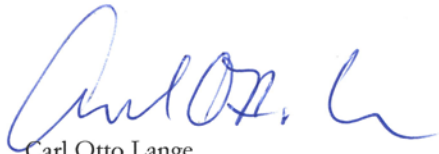
NOT 21	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2021	2020
	Avskrivningar	79 444	72 918
	Utrangeringar	2 361	1 602
	Nedskrivningar	3 400	-
	Övriga poster	-1	-7
	<b>Summa</b>	<b>85 204</b>	<b>74 513</b>

NOT 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



Göteborg den 23 mars 2022



Carl Otto Lange  
Ordförande



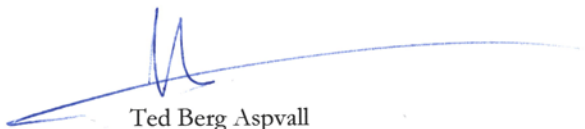
Andreas Ruus  
Vice ordförande



Måkan Robinson



Camilla Widman



Ted Berg Aspvall



Victoria Hansson



Karolina Ganhammar



Magnus Paulsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29 mars 2022



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

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2021. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 36–57.

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 2021 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 1–35 samt 60–62. 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 uppger, 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 likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av 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, 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 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 i 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 2021.

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:

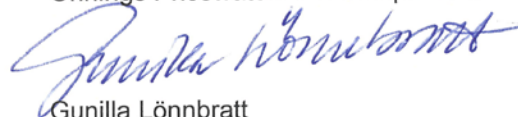
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



Åsa Önfelt  
Auktoriserad revisor

# STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

*Verksamhetsåret 2021*

## STYRELSE



Carl Otto Lange (M)  
**Ordförande**

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



Andreas Ruus  
**Vice ordförande**

*Utsedd av Göteborgs  
Förenade Studentkårer  
Tjänsteman Volvo/  
Student Geovetenskap*



Håkan Robinson (V)  
**Ledamot**

*Utsedd av Göteborgs kommun  
Resurspedagog på Vittra i  
Alingsås – behovspedagog  
i Mölndal*



Camilla Widman (S)  
**Ledamot**

*Utsedd av Göteborgs kommun  
Fackligt förtroendevald SEKO*



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 up a) och Studentbostadsföretagen. Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktör, finanschef, tf ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef och IT-chef, två i förening. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

## STYRELSESUPPLEANTER



Johan Berg (MP)  
Utsedd av Göteborgs kommun  
Webbutvecklare



Jesper Haglöf (L)  
Utsedd av Göteborgs kommun  
Dataanalytiker



Jonathan Sjölander  
Utsedd av Göteborgs  
Förenade Studentkårer  
Presidium Göteborgs Förenade  
Studentkårer, student  
Maskinteknik Chalmers  
tekniska högskola



Maxim Olsson  
Utsedd av Göteborgs  
Förenade Studentkårer  
Molekylärbiologstudent  
med inriktning på  
cancerforskning



Hanna Ståhl  
Utsedd av Chalmers  
Tekniska Högskola  
Avdelningschef – Student  
och utbildningsavdelningen  
Chalmers

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

Claes Jonasson, **personalrepresentant**,  
Utsedd av Unionen

Roger Crossler, **personalrepresentant**,  
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

## REVISORER

Gunilla Lönnbratt, **Auktoriserad revisor**, PwC  
Utsedd av Göteborgs Kommun

Åsa Önfelt **Auktoriserad revisor**, PwC  
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

## REVISORSSUPPLEANTER

Inger Kollberg, **revisorsuppleant**, PwC  
Utsedd av Göteborgs kommun

Ulrika Ramsvik, **revisorsuppleant**, PwC  
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

## FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, *Verkställande direktör*

Victor Alm, *Ekonomichef*

Magnus Bonander, *Fastighetschef*

Neshat Alizadeh, *Förvaltningschef*

Susanne Wallsten, *IT-chef*

Karina Nilsson, *HR-chef*

Karin Dalåker, *Marknadsansvarig*

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.”*

*/Valle 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 6 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 trots en kall vinter har nu 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 ansiktskänedom... 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](http://www.sgs.se)

