

ÅRSREDOVISNING 14



FRAMSIDA Emilia, Kastanjebacken
FOTOGRAF Jörgen Hinder
ILLUSTRATION SID 20 Mikael Fohlin

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

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

Innehållsförteckning

Året i korthet	4–5
Verksamhetsberättelse	6–20
Uthyrningsläget under året	6
Förändringar i det egna bostadsbeståndet	6
Förändringar inhyrda bostäder	6
Lokaluthyrning	6
Hyreshöjningen 2014	7
SGS Veckobostäder	7
Internationellt studentutbyte	8
Underhåll, reparation, standardförbättringar	9
Förvaltningsområden	10
Utförda arbeten	11
Investeringar	11
Byggnadsverksamhet	12–13
Datanätverksamheten	14
Personal	15
Miljöarbete	16–17
Miljömål, Miljöpolicy, Vidndkraft	
Finansiering, räntor och risker	18–20
Skuldförvaltning, Finanspolicyn, Finansiering, Kapital- och räntebindning, Säkerheter, Swapparnas förfallodagar och marknadsvärde, Risk, Ränteswappar, Förvaltningsuppdrag, Ekonomi, Disposition av rörelseresultat	
Resultaträkning	21
Balansräkning	22–23
Kassaflödesanalys	25
Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar	26–27
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	28–35
Bostäder i förvaltning	36–37
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning	38–39
Revisionsberättelse	40
Flerårsöversikt	41



Året i korthet

Fontana di Kastanjebacken

Fler studentbostäder behövs i Göteborg och vi jobbar vidare med full energi. Under året har vi färdigställt 155 nya studentbostäder, 109 vid Selma Lagerlöfs Torg i Backa och 46 stycken i Munkeback.

ATT VI HAR flera projektidéer på gång samtidigt är en förutsättning för att kunna leverera fler studentbostäder i framtiden och vår projektlista har utökats med fler spännande idéer under året. Vi vet av erfarenhet att det är komplexa processer som kan ta tid och att vi är beroende av andra organisationer för att nå resultat. Därför är det extra viktigt att vi har en diger projektlista.

» HEM FÖR BÄTTRE STUDIETID «

DET ÄR OCKSÅ VIKTIGT att vi tar hand om de hus vi har samtidigt som vi bygger nytt. Flera av våra fastigheter är från tidigt 70-tal och i behov av mer omfattande underhåll för att vara bra bostäder även i framtiden. Vi följer därför noga den 10-åriga underhållsplan som är upprättad.

UNDER HÖSTEN genomförde vi en medarbetarenkät med en efterföljande process där vi arbetade fokuserat för att identifiera utvecklingsområden och sedan ta fram aktiviteter för att utveckla vår arbetsplats. Engagemanget från alla medarbetare har varit stort och mycket givande, flera goda initiativ har kommit upp och dessa kommer genomföras under 2015.

DET EKONOMISKA resultatet för stiftelsen är gott. Rörelseresultatet har gynnats av sänkta kostnader för såväl el- som värmekostnader. Vårt ständiga arbete med att upphandla tjänster och omförhandla avtal har minskat våra kostnader. Räntekostnaderna är historiskt låga och bedöms vara det ett antal år till. Detta sammantaget ger oss ett

resultat på 15,5 Mkr som kommer återinvesteras i vår verksamhet.

VI HAR ETT STRATEGISKT mål att ligga på ett NKI (Nöjd Kund Index) om lägst 4,0. Årets resultat på 4,08 innebar att vi tog ytterligare ett kliv framåt och det är mycket glädjande att våra kunder ger oss denna återkoppling som ger alla medarbetare energi att arbeta vidare med vårt viktiga kundarbete.

HEM FÖR BÄTTRE STUDIETID

– så lyder vår nya vision som styrelsen arbetade fram. I processen att ta fram en ny vision var alla medarbetare engagerade och bidrog med viktig input utifrån sin roll i organisationen.

HEM står för att vi vill erbjuda en bostad och ett hem där man ska känna sig hemma.

BÄTTRE känns viktigt att ha med då vi tror att allt kan göras bättre om vi anstränger oss mer som organisation och individer.

STUDIETID återkopplar starkt till att vi är en stiftelse med uppdrag att hyra ut studentbostäder till studerande vid de högre läroverken, Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola.

2014 var första året med vår nya verksamhetsstyrningsmodell. Modellen hjälper oss att tydliggöra våra fokusområden inom perspektiven Kund, Verksamhet, Medarbetare och Ekonomi. Detta har skapat en tydlighet och ett engagemang som gör att vi blir mer transparenta och skapar en större trivsel i arbetet då vi tydligt ser alla aktiviteter

vi genomför. Utöver arbetet med verksamhetsplanen har vi även arbetat med att kartlägga våra arbetsprocesser, detta kommer ge oss en ökad tydlighet och möjlighet att effektivisera vårt arbete.

I FRAMTIDEN kommer vi att kunna erbjuda Göteborgs studenter fler lägenheter, vi kommer att arbeta vidare med att underhålla de fastigheter vi har så att vi kan fortsätta erbjuda hem för bättre studietid.

AVSLUTNINGSVIS vill jag framföra ett stort tack till alla medarbetare, våra hyresgäster, styrelse, företrädare för Göteborgs Stad och alla våra samarbetspartners.



Göteborg i maj 2015

Magnus Paulsson
Magnus Paulsson, VD

Verksamhetsberättelse

UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

SGS förvaltar totalt 7 422 lägenheter (7 252). Av dessa äger vi själva 5 658 (5 655) och 1 764 (1 559) hyr vi via blockhyresavtal med andra hyresvärdar. I anslutning till våra hus upplåter vi även 912 (906) P-platser. Dessutom förvaltar vi ekonomiskt och tekniskt 38 studentbostäder åt stiftelsen Dan Broström hemmet.

I tabellen "Bostäder i förvaltning" på sid 36–37 finns samtliga bostäder listade.

Under 2014 ökade Göteborgs befolkning med 7 855 personer (7 206) till 541 115 invånare. Inte sedan 1994 har antalet invånare ökat så mycket under ett enskilt år.

der, för en lägenhet utanför centrum minst 2 år och för en central lägenhet 3–5 år, vilket var i nivå med föregående år. Senare på läsåret minskar kötiderna utom för lägenheterna i centrum.

Under året tecknades 2 871 (3 089) hyresavtal. Av dessa var 555 (587) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 2,29 år (2,04)

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBESTÅNDET

Fridhemsgatan

På Fridhemsgatan 56 har tre gruppök byggt om till tre 1 rok med inflyttning 15 december 2014.

Selma

Genom en ombyggnad av ett före detta äldreboende på Lisa Sass Gata i Backa har fastighetsägaren Göteborgslokaler skapat 109 nya lägenheter från 1 rok till 4 rok. Bostäderna blockförhyrs av SGS och inflyttning var 1 februari 2014.

Kastanjebacken

Lokalförvaltningen har byggt om det före detta äldreboendet Kastanjebacken vid Munkebacksgatan. Det består av 14 dubbelrum med gruppök, 28 st 1 rum och kokskåp med tillgång till gruppök och 4 st 1 rok. SGS hyr på blockhyresavtal bostäderna från 1 oktober 2014. De 14 dubbelrummen är uthyrda till Göteborgs universitet.

Västra Frölunda

Till Bostads AB Poseidon har vi under året lämnat tillbaka 21 enkelrum på Frölunda Torg som ska stamreoveras. Som ersättning har vi fått 4 lägenheter på Högsbohöjd, 6 lägenheter på Kaverös, 7 lägenheter på Mandolin-gatan och 15 lägenheter i Frölunda.

Centrum Syd

På Glasmästaregatan lämnade vi 2013 tillbaka en lägenhet i Bostads AB Poseidon fastighet som håller på att byggas om. I februari 2014 fick vi istället en ersättningslägenhet på Dr Sydows gata.

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 60 (60) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, daghem, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 10 900 tkr (9 606). Vid årsskiftet var ett mindre kontor vakant.



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

Kötiderna för att få ett enkelrum vid höstterminens start var c:a 18 måna-

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 764 (1 559) bostäder av andra hyresvärdar. Bostäderna är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus.

Boendetid i år

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2,06	1,92	1,81	1,68	1,64	1,82	1,90	1,88	1,98	2,04	2,29

HYRESHÖJNINGEN 2014

Från den 1 januari 2014 höjdes hyran för bostäderna i det egna fastighetsbeståndet och i de blockinhyrda lägenheterna med 1,6 %. Även den hyreskostnad som SGS debiteras för de blockförhyrda lägenheterna ökade med 1,6 %. För flertalet p-platser och garage höjdes hyran med 40 kr per månad. Internet- och kabeltvavgiften är fortfarande oförändrad med 140 kr resp 40 kr per månad.

De enstaka lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare fick även 2014 samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäders verksamhet består i att hyra ut 80 rum och 35 lägenheter på Uppstigen i Olofshöjd och Gibraltargatan 25 i Johanneberg till bland andra utbildningsanknutna personer som är i behov av tillfälliga boenden. SGS Veckobostäder vann under 2014 en ramupphandling av bostadshotell utlyst av Göteborgs universitet och Chalmers.

Verksamheten är ett led i SGS mål att arbeta för att bygga Kunskapsstaden Göteborg

År 2014 har det pågått en stor stamrenovering i Veckobostäders rum och lägenheter på Uppstigen. Detta har medfört att vi endast har kunnat hyra ut hälften av beståndet där. Lägenheterna på Utlandagatan och Gibraltargatan har haft en mycket bra beläggning under året. Detta beror till stor del på att vi detta år haft många långa bokningar på våra lägenheter. Årets vinst blev 1 041 tkr (82 tkr).



Fortsättning Verksamhetsberättelse

INTERNATIONELLT STUDENTUTBYTE

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

Från höstterminen 2011 får studenter utanför EES-området betala en ansökningsavgift för att få sin ansökan prövad och när man blivit antagen en studieavgift. Både Göteborgs universitet och Chalmers har märkt en kraftig minskning av

gruppen mastersstudenter från länder utanför EES-området. Detta har man kompenserat genom att öka antalet avgiftsfria utbytesprogram och att öka antalet sökande inom EES-området.

Vid årsskiftet var 1 105 (1 093) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 15% av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.



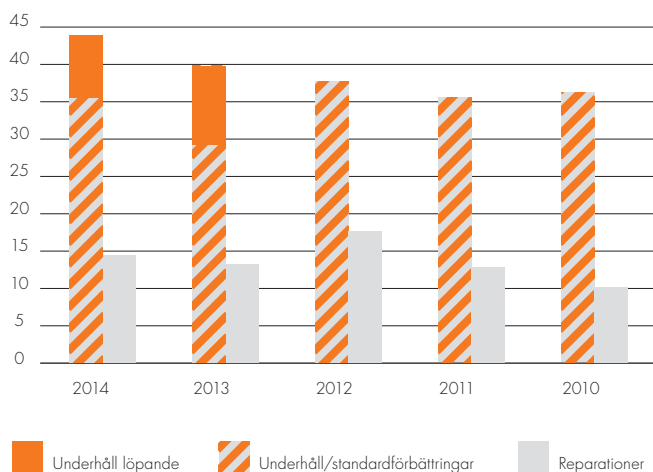
UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2014 uppgick till 8,3 mkr (10,5). Utöver detta löpande underhåll har standardförbättrande åtgärder utförts för 35,6 mkr (29,3) i enlighet med vår underhållsplan.

En stor andel av våra hus är nu mellan 45 och 50 år gamla och erfordrar omfattande underhållsåtgärder de närmaste åren. Främst är det tekniska försörjningssystem som vatten, avlopp och värme som behöver bytas ut, men även tätskikt i badrum är uttjänta. Fönster yttertak och fasader behöver förnyas och i samband med detta utreder vi alltid möjligheterna till energibesparande åtgärder

2010 startade vi vårt enskilt största underhållsprojekt hittills, badrums- och köksrenovering i Olofshöjd. Dryga 1 400 lägenheter ska åtgärdas till en kostnad av 270 mkr. Helt färdigt blir projektet 2018. Till stöd och hjälp i planeringen av de kommande årens underhållsåtgärder har vi vår underhållsplan. Här finns angelägna förtecknade åtgärder för i storleksordningen 685 mkr. Planen sträcker sig fram till 2024 vilket innebär att vi de närmaste tio åren kommer att genomföra ett flertal stora och omfattande upprustningar i vårt fastighetsbestånd. Kostnaden för reparationer uppgick 2014 till 14,9 mkr (13,9).

Underhåll och reparationer, mkr





Förvaltningsområden

De dryga 7 400 studentbostäder vi har i förvaltning per 2014-12-31 är uppdelade i fyra förvaltningsområden med i huvudsak geografisk hemvist. För ytterligare information om fastigheter per förvaltningsområde, se sidan 36–37

JOHANNEBERG

förvaltar 1 591 bostäder. Hit hör även vårt enda externa förvaltningsuppdrag, Dan Broströmhemmet med 38 bostäder. Här finns flera klassiska och mycket centralt belägna områden som Viktor Rydberg, Rotary och Volrat Tham. På området arbetar 3 tjänstemän, 6 fastighetsskötare och 2 lokalvårdare.

OLOFSHÖJD

förvaltar 1 965 bostäder. Vårt enskilt största område, Olofshöjd, med 1 410 bostäder förvaltas av Olofshöjdsgruppen. Här pågår även vårt största underhållsprojekt, badrums- och stamrening, som är kostnadsberäknat till 270 mkr och ska vara klart 2018. På området arbetar 4 tjänstemän och 8 fastighetsskötare.

ROSENDAL

förvaltar 795 bostäder. 704 av dessa är belägna på Studiegången i Björkekärr där även områdeskontoret finns. På Studiegången finns ett stort inslag av större bostäder. 183 st tvåor, 255 st treor och 25 st fyror. Denna sammansättning gör området mycket attraktivt. På området arbetar 2 tjänstemän och 4 fastighetsskötare.

UTLANDA

förvaltar 3 071 bostäder. 1 680 av dessa är så kallade inhyrda bostäder, d v s har en annan fastighetsägare än SGS Studentbostäder. Dessa bostäder kan i sin tur delas in i blockhyresavtal, 770 st, med långa avtalstider och vanliga hyresavtal med tre månaders uppsägningstid. Bostäderna har stor geografisk spridning inom Göteborg. På området arbetar 4 tjänstemän och 7 fastighetsskötare.

FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET

Ventilationsanläggning Olofshöjd och Storgatan

För våra stora lokalhyresgäster på Olofshöjd och Storgatan har vi under året installerat nya ventilationsanläggningar. Verksamheten i lokalerna, tandläkare och skola, ställer stora krav på inomhusklimatet. Med de utförda åtgärderna bidrar vi till rationella och verksamhetsanpassade lokaler som stärker vårt långsiktiga samarbete. För 2014 uppgår den totala kostnaden till 3,6 mkr.

Markmiljöupprustning Olofshöjd

Den yttre miljön i våra områden har stor betydelse för våra kunders trivsel. I vårt område Olofshöjd pågår ett arbete med att rusta upp markmiljön. Gårdar, trappor, gångar och passager moderniseras så att de både höjer trivselsfaktorn och medger en effektiv fastighetsskötsel. Projektet löper över flera år. För 2014 uppgår den totala kostnaden till 0,7 mkr.

Gruppök Olofshöjd

I samband med vår stora och omfattande stam- och badrumsrenovering i Olofshöjd rustar vi även upp de äldsta gemensamma köken som finns kvar. Under 2014 har vi bytt ut 11 st kök som i allt väsentligt varit i originalutförande sedan 1970. Nu förses köken med nya ytskikt, skåp, vitvaror och installationer. Åtgärden är mycket uppskattad

och ökar attraktiviteten hos korridorboendet. För 2014 uppgår den totala kostnaden till 1,3 mkr.

Fasadrenovering och fönsterbyte Viktor Rydberg

Den äldre delen av Viktor Rydberg, uppfört i början av 50-talet, har under året fått en välbehövlig upprustning. Samtliga fönster har bytts ut till moderna och energieffektiva 3-glasfönster med aluminiumklädd utsida. Våra kunder får ett behagligare inomhusklimat och vi bidrar till sänkt energiförbrukning. Även den vackra tegelfasaden har åtgärdats genom utbyte av skadade stenar och nya fogar. Den totala kostnaden 2014 uppgår till 4,1 mkr.

Kök- och badrumsrenovering Rotary

Sedan tidigare är de gemensamma köken på Rotary renoverade. De fjorton lägenheterna är dock i original sedan 1968. Vi har nu påbörjat kök och badrumsrenovering av lägenheterna. Denna upprustning tjänar även som pilotprojekt inför kommande stam- och badrumsrenovering av samtliga bostäder på Rotary. Denna skall enligt vår underhållsplan påbörjas 2019. Vi gör nu en teknisk och ekonomisk utvärdering efter att projektet färdigställts 2015. För 2014 uppgår den totala kostnaden till 1,5 mkr.

Hissar Rosendal och Vasagatan

I vårt stora studentbostadsområde Rosendal med drygt 700 bostäder installerades inte någon hiss i samband med byggnationen. Tillgängligheten i området var följaktligen mycket dålig. Vi har, med start omkring 1990, installerat ett flertal hissar i området. En av de äldsta och mest använda hissarna har nu tjänat ut varför en ny modern linhiss med betydligt högre kapacitet och längre livslängd installerats 2014. Även i vårt hus på Vasagatan har vi bytt ut den gamla hissen mot en ny. För 2014 uppgår den totala kostnaden till 2,4 mkr.

Energibesparande åtgärder

Flera av våra stora underhållsåtgärder har ett stort inslag av energibesparing. Tilläggsisoleringar och fönsterbyten är bra exempel för att nämna några. Vi gör även många mindre åtgärder som inte är att förringa utan bidrar till att nå vårt mål om 20% lägre energiförbrukning 2016 än 2007. Exempel på åtgärder är vattenbesparande strålsamlare, isolering av gamla sopnedkast, värmepumpstorktummlare och rumstemperaturreglering av värmen. Alla dessa åtgärder leder, med en begränsad kostnad, till att vi sannolikt når vårt energisparmål 2016.

INVESTERINGAR 2014

Investeringar i byggnader samt färdigställda och pågående projekt under 2014 uppgick till 94,7 Mkr (85,3) enligt tabell nedan.

Byggnader, färdigställda samt pågående projekt	IB pågående projekt	Investerat 2014	Aktiverat 2014	Kostnadsfört 2014	UB pågående projekt
Byte av hiss	0	2 431	2 431		0
Dörrbyten/balkonger	0	4 022	4 022		0
Ventilation mm	0	3 582	3 582		0
Olofshöjd, badrum mm	0	37 549	37 549		0
Fönsterbyten	0	800	717	83	0
Selma/Kastanjebacken	130	512	642		0
Fridhemsgatan	2 044	52 510	2 936		51 618
Guldhedstorget	107	197	0		304
Nya Rosendal, projektering	232	161	0		393
Volrat Tham, projektering	347	458	0		805
Smedjan	529	3	0		532
Plejadgatan, projektering	591	165	0		756
Campus Linné, projektering	487	0	0	487	0
Momsåtervinning	0	-11 341	-11 341		0
Övriga projekt	0	3 673	3 029	468	176
Summa byggnader o projekt	4 467	94 722	43 567	1 038	54 584
Övriga investeringar					
Investeringar i markanläggningar	0	245	245	0	0
Investeringar i maskiner & inventarier	0	4 535	4 535	0	0
Förbättring annans byggnad	0	1 525	1 525	0	0
Försäljning av inventarier		-69			
Summa Investeringsverksamhet	4 467	100 958	49 872	1 038	54 584



Jakob, Selma

Byggnads- verksamhet

Olofshöjd

Olofshöjd, vårt enskilt största område med ca 1 410 bostäder är nu drygt 40 år gammalt. Det har som många "miljonprogramsområden" börjat få problem med de tekniska försörjningssystemen. Efter flera år med omfattande tak- och fasadarbeten visade en förstudie vi lät genomföra 2009 att nu var det dags att byta vatten- och avloppsstammar samt renovera samtliga badrum. Projektet ska pågå fram till 2018 med en årlig investering om ca 37 mkr. Då åtgärderna i bostäderna är omfattande och störande erbjuder vi de boende en evakueringsbostad under ombyggnadstiden. Något som mottagits mycket positivt.

Vid 2014 års utgång har vi färdigställt 711 badrum. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

Selma

Den 1 februari 2014 var det inflyttning i de 109 nyproducerade studentbostäderna vid Selma Lagerlöfs Torg. Dessa är resultatet av ett givande samarbete mellan SGS och Göteborgslokaler, ett bolag i den kommunala Framtidenkoncernen. SGS blockförhyr de 109 lägenheterna. Avtalet löper på 15 år med möjlighet till 5 års förlängning. Under året har vi blivit erbjudna möjligheten att hyra ytterligare 11 lägenheter i anslutning till de 109. Inflyttning i dessa 11 är beräknad till den 1 februari 2015.

Kastanjebacken

Ytterligare en blockförhyrning har färdigställts under året. Lokalförvaltningen, Göteborgs stad har genomfört en ombyggnad och upprustning av det f d äldreboendet

Kastanjebacken i östra Göteborg till studentbostäder. Huset innehåller, efter ombyggnad, 46 lägenheter med följande fördelning, 14 enkelrum om 28 kvm, 28 enkelrum med pentry om 27 kvm samt 4 st 1 rok om 45 kvm.

Inflyttningen i de 46 bostäderna ägde rum den 1 oktober. De 14 enkelrummen hyr vi ut till Göteborgs universitet. Avtalet med Lokalförvaltningen löper på 5 år med möjlighet 5 års förlängning.

Fridhemsgatan

Byggnationen av vårt nya studentbostadshus på Fridhemsgatan pågår i

skrivande stund för fullt. Inflyttning är planerad till juni 2015. Huset innehåller 89 studentbostäder och 7 bostäder med särskild service. Dessa 7 bostäder hyrs ut till Göteborgs stad.

Samtidigt med uppförandet av det nya huset genomför vi omfattande förbättringsåtgärder i det "gamla" studentbostadshuset med 56 lägenheter. Vi ersätter den direktverkande elvärmen med vattenburen värme. Två nya fullutrustade tvättstugor med fastighetsmaskiner installeras och tre nya lägenheter om 1 rum och kök byggs.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 3 mkr för det gamla huset och 89 mkr för nybygget.

Sven Brolids väg

I september 2014 erhöll vi en markanvisning av Göteborgs stad för studentbostäder och förskola vid Sven Brolids väg i Sandarna. Projektet är granne med våra två hus på Fridhemsgatan och kan ge ytterligare 250 – 300 studentbostäder. Detaljplanearbetet har precis startat och vi hoppas på en byggstart hösten 2016.



Datanätverksamheten

SGS Studentbostäder driver ett eget studentdatanät för våra boende sedan 17 år. Detta är anslutet mot Internet och högskolor via SUNET, vilket är det Svenska Universitetsdatanätet. SGS del omfattar anslutningar till 6519 lägenheter.

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

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

När vi startade 1997 var vi tidigt ute med 10Mbit/s till alla lägenheter. Våren 2010 växlade vi upp till 100Mbit/s. Under 2014 har vi påbörjat arbetet med att klara av att nästa steg, att klara 1Gbit/s till alla lägenheter anslutna i SGS eget studentdatanät. Det arbetet fortsätter under 2015 och förväntas vara färdigtställt mot slutet av året.

TV OCH INTERNET

Internet är en utmärkt kanal för att förmedla information. Många tjänster och funktioner som tidigare var vanliga byter skepnad och flyttar in på Internet. TV är en sådan företeelse.

Samtidigt blir TV-utbudet och kvaliteten högre samt sättet att konsumera TV förändras dramatiskt. Fler och fler av våra studenter meddelar minskat intresse för klassisk TV. Vi följer noga frågan och mäter vad våra studenter tycker löpande. Under 2014 ville en tillräckligt stor del ha kvar TV i lägenheten för att det skulle vara aktuellt ett tag till. Vi har därför omförhandlat avtalen för att sänka kostnaderna. Detta har möjliggjorts av att datanätet med tillhörande fiberinfrastruktur finns på plats. Samma fibrer som används för distribution av datatrafik och Internet kan även delvis förmedla TV-innehåll vilket sparar mycket pengar.

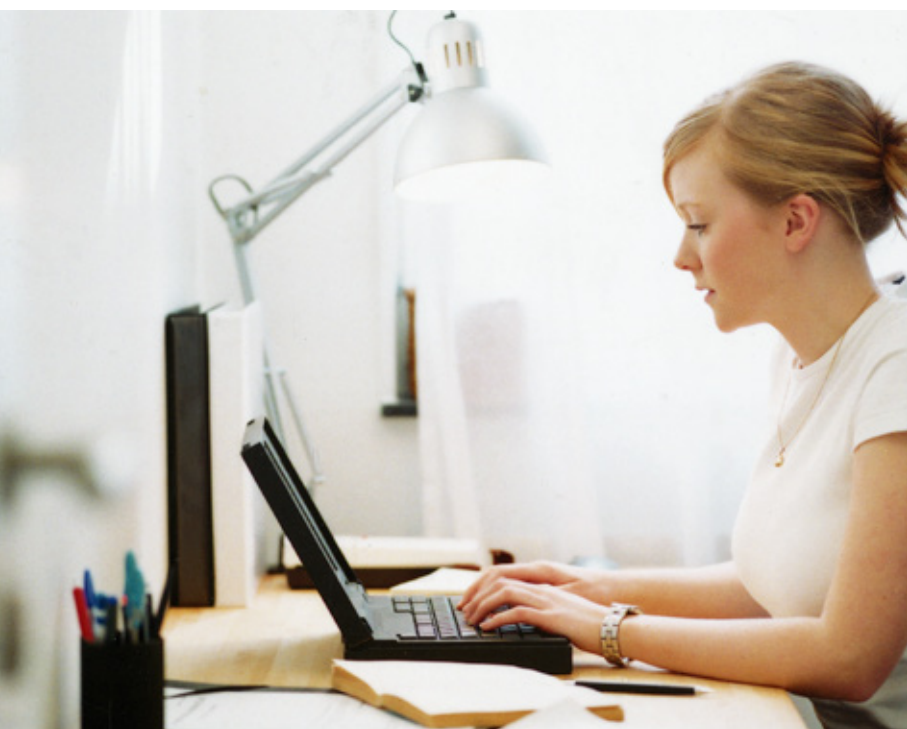
FLERA FÖRBINDELSER

Det räcker inte med hög kapacitet och hög hastighet för att ett bredband skall vara bra. Man behöver kunna lita på att det alltid finns där och inte har fördröjningar. SGS använder optiska fibrer mellan sina fastigheter. Vi hyr eller gräver ned egna optiska fibrer för att göra studentdatanätet finmaskigt och därmed mer tillförlitligt. Det händer att utrustning går sönder, våra förbindelser kan bli avgrävda och länkar kan bli överlastade. Därför behövs

flera vägar till varje viktig del av nätet samt att trafiken styrs om med automatik när en del inte fungerar. Vi har en stadsring av optiska fibrer som knyter samman merparten av våra studentbostäder. Utrustningen till denna uppgraderats för 400 tkr under 2013 och 2014. Arbetet pågår med att förbättra stadsnätet mot de fastigheter i vårt bestånd som ligger i västra Göteborg. Vi har också genomfört underhållsarbete och bytt fibernätet inom fastighetsområdet Rosendal under 2014 för 300 tkr. Samma underhåll genomförs på Olofshöjd tidigt 2015, vilket beräknas kosta 350 tkr.

FRAMTIDSFÖRBEREDELSE

Utvecklingen kring internet och bredband går i hög takt. Vi behöver förse våra studenter med en bra bredbandsanslutning mot skolor och internet. Därför arbetar vi mycket aktivt med underhållet. Vi har som mål att förnya ca en 5:e del av datanätet varje år. Hela tiden med syftet att höja den möjliga kapaciteten. De medför samtidigt en del nya funktioner och lägre energiförbrukning. Det innebär att vi byter utrustning för drygt 1.5 Mkr ett vanligt år.



Personal

ORGANISATION

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

MEDARBETARE

Vid årets slut var vi 69 årsarbetare. Medelanställningstiden uppgår till 15 (14) år och personalomsättningen har under året varit 5,67% (4,35). Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal med Fastigo.

KOMPETENS

Kontinuerlig kompetensutveckling är viktig för att möta kundernas behov och en förutsättning för att SGS Studentbostäders organisation ska fungera och fortsätta utvecklas. Till största delen utvecklas vår kompetens i det dagliga arbetet med våra kollegor, men den behöver givetvis också kompletteras med utbildning. Våra medarbetare har därför stora möjligheter till kompetensutveckling som omfattar både fördjupning inom respektive yrkesområde och mer generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. Under året har vi genomfört ett stort

antal branschspecifika utbildningar internt där medarbetare från olika områden/yrkesgrupper träffats vilket varit mycket uppskattat.

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk fråga för vår verksamhet. Samtliga ledare har genomgått flera gemensamma utbildningar och seminarium med fokus på ledarskapsteman. Under året har även en ledarskapsprofil tagits fram innehållande ett antal prioriterade kompetens-kriterier som bas. Därefter har samtliga ledare skapat egna individuella utvecklingsplaner som varierat beroende på tjänstens art och funktion.

Vid två tillfällen årligen träffas alla medarbetare för verksamhetsinformation, erfarenhetsutbyte och för att öka gemenskapen. Under vårens tvådagarskonferens fick vi möjlighet till erfarenhetsutbyte med kollegor i branschen då vi bl a besökte Stockholms Studentbostäder.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Under hösten genomfördes en medarbetarundersökning där alla medarbetare fick ge sin bild av hur de uppfattar organisationen. Svarsfrekvensen var 100 %.

Undersökningen är ett viktigt verktyg för att styra och utveckla verksamheten för ledning och chefer, men framför allt för den egna arbetsgruppen. Huvudsakliga frågeområden är arbetsuppgifter, arbetsgrupp, ledarskap, arbetsplats, arbetsmiljö, organisation, målsättning, värdeord och vision.

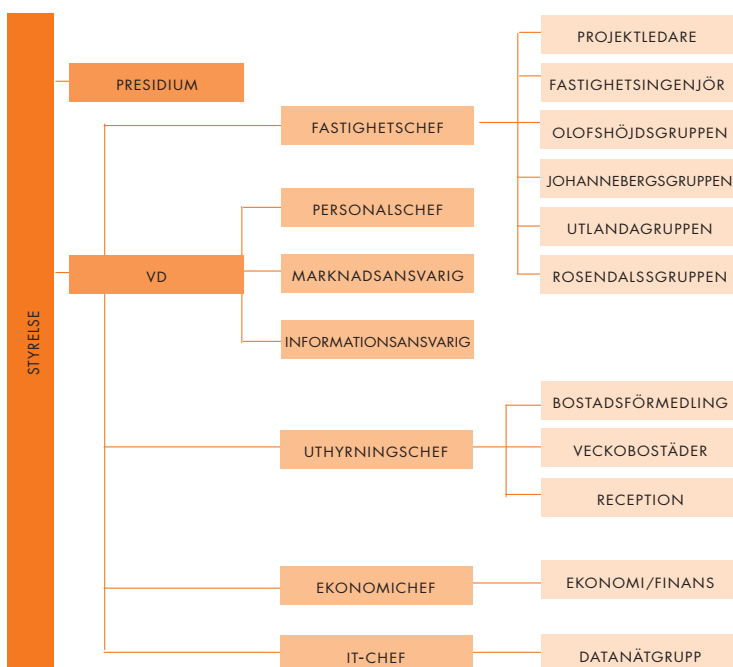
Av resultaten kan vi konstatera att arbetstillfredsställelsen, engagemang, trivseln, motivation totalt sett i organisationen är god. Andelen mycket nöjda medarbetare ligger på en klart högre nivå i jämförelse med de branschgemensamma företag som undersökningsföretaget Scandinfo jämfört oss med. Scandinfo konstaterar att SGS är en väl fungerande organisation där medarbetarna är stolta över sin organisation och uppskattar sina kollegor.

Samtliga arbetsgrupper har efter genomgång av resultatet även fortsatt med ett gediget uppföljningsarbete med hjälp av en extern konsult. Resultatet av detta arbete har utmynnat i ett antal konkreta utvecklingsförslag som samtliga grupper i organisationen arbetar vidare med.

FRISKVÅRD

SGS Studentbostäder värnar om alla medarbetares hälsa och arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Alla medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag som kan nyttjas till egna fritidsaktiviteter. Vi har ett nära samarbete med motionsanläggningen Fysiken som erbjuder oss förmånliga erbjudanden. Den fysiska arbetsmiljön är god och samtliga kontor är utrustade med ergonomiska arbetsplatser.

Alla anställda har tillgång till företagshälsovård och får möjlighet till regelbunden hälsobedömning.





Miljöarbete

SGS Studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad sedan 2004. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete och uppfyller krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Diplomeringen förnyades senast i maj 2013 och gäller fram till och med maj 2016.



MIJÖMÅL

Vi har fastställt både en miljöpolicy och en resepolicy för verksamheten. Vår miljöplan omfattar mål samt tillhörande aktiviteter för att nå målen. Planen uppdateras löpande så att miljöarbetet ständigt förbättras. Varje år lämnar vi in planen till miljöförvaltningen för granskning. Under 2014 har vi arbetat med följande mål:

- ▶ Minska energianvändningen för uppvärmning och el med 20 procent från 2007 till 2016. Målet sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåne-initiativ" till vilket SGS är anslutet. Energianvändningen för uppvärmning och el var 19 procent lägre 2014 jämfört med 2007. Vi har således nästan uppnått målet.
- ▶ Inköp av kopieringspapper ska vara 40 procent lägre 2014 jämfört med 2013. Vi köpte 1 079 kg kopieringspapper 2014, vilket är 406 kg mindre än 2013. Denna ganska betydande minskning motsvarar dock endast 27 procent av pappersinköpen 2013. Vi får fortsätta utveckla administrativa rutiner och dokumenthantering för att ytterligare reducera pappersanvändningen.

VINDKRAFT

Vindkraftverket som SGS Studentbostäder äger, producerade 7,2 miljoner kilowatt-timmar el under året. Det är lägre än förväntat och beror på att det blåst mindre än normalt 2014. Leveranserna från verket motsvarade ungefär halva elkonsumtionen på våra fastigheter. För att tillgodose hela behovet, köpte vi också el från andra vindkraftverk. Vår elförsörjning 2014 bestod således till 100 procent av förnyelsebar el från vindkraft.

MIJÖPOLICY

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

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



Finansiering, räntor och risker

SKULDFÖRVALTNING

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

FINANSPOLICYN

Syftet med finanspolicyn är att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteter som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och 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 upp-

rätthålla 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 1 737 Mkr (1 740). Swapvolymen uppgick vid samma period till 1 570 Mkr (1 730). Under året har refinansieringen uppgått till cirka 945 Mkr. En swap om 160 Mkr löpte ut och en swap om 100 Mkr förnyades. Ingen nyupplåning har skett under året. Krediterna är fördelade på fyra banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 0,97 år (1,17) med en genomsnittlig räntebindning om 3,31 år (3,76) och en genomsnittsränta om 3,13% (3,20).



Viktor Rydberg

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

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

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

SÄKERHETER

Som säkerhet för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna.

SWAPPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen redovisas samtliga ränteswappar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswappar efter STIBOR 90. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswappar uppgår till 1 570 Mkr (1 730), vilket motsvarar 90 % (99). Genomsnittlig räntekostnad för swapparnas bundna del är 2,64%.

Om swappkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under/övervärde, utan någon resultat effekt i redovisningen. Under rubriken marknadsvärde i tabellen redovisas skillnaden mellan det pris marknaden är villig att betala för swappen på balansdagen jämfört med anskaffningspriset. Prisdifferensen har uppstått på grund av att den långfristiga marknadsräntan sjunkit eller stigit efter det att ränteswappen köpts. Negativa belopp visar undervärden, det vill säga orealiserade förluster på swapparna. Av tabellen framgår att swapparna har ett undervärde på ca 132,6 Mkr per bokslutsdagen.

RISK

SGS finansiella risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög.

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

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

RÄNTESWAPPAR

STARTDAG	SLUTDAG	RÄNTEBINDNING	MOTPART	BELOPP	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	MARKNADSVÄRDE
2009-10-21	2016-10-21	2016-10-21	SEB	80 000 000	3,22	1,83	-4 359 969
2009-10-21	2019-10-21	2019-10-21	SEB	120 000 000	3,48	4,88	-16 687 323
2010-06-08	2017-06-08	2017-06-08	Nordea	150 000 000	2,73	2,47	-9 001 006
2011-08-11	2016-08-11	2016-08-11	SEB	400 000 000	2,57	1,61	-14 984 156
2011-11-07	2018-02-15	2018-02-15	SEB	140 000 000	2,86	3,13	-10 841 629
2011-11-07	2021-11-08	2021-11-08	Nordea	130 000 000	3,20	6,86	-19 963 987
2012-05-11	2015-06-08	2015-06-08	Nordea	250 000 000	1,95	0,44	-23 943 951
2013-06-17	2023-06-19	2023-06-19	Nordea	200 000 000	2,45	8,47	-22 181 274
2014-10-21	2022-04-21	2022-04-21	Nordea	100 000 000	2,41	7,41	-10 588 946
Totalt				1 570 000 000	2,64		-132 552 241

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

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

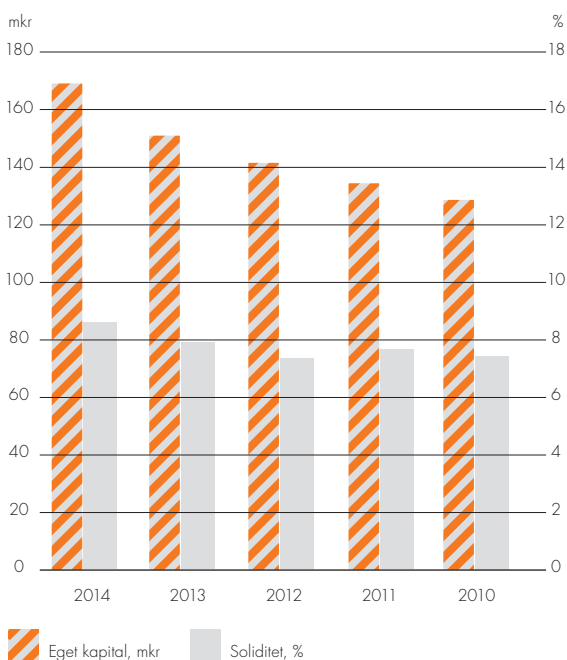
EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2014 uppgår till 19,8 mkr (14,9).

Rörelseresultatet för 2014 uppgick till 72,6 mkr (66,5). Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav 1,6 % höjning för 2014. Våra blockförhyrda nytillskott under året, Selma och Kastanjebacken, ökade hyrorna med 5,2 mkr. Fastigheten Gibraltar som färdigställdes i slutet av 2013, ökade hyran med 6,5 Mkr. Totalt uppgick hyresintäkterna till 375,8 mkr (356,9)

Driftskostnaderna uppgår till 105,7 mkr (107,9). Minskningen beror dels på att vi ständigt arbetar med våra energimål vilka innebär en långsiktig sänkning av våra energikostnader samt dels på grund av att vi omförhandlat avtal inom fastighetsskötsel.

Eget kapital och soliditet



Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 53,0 mkr (51,9). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 737 mkr (1 740). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,1% (3,3) medräknat kostnaderna för derivat-instrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,2 % (3,2). Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,8). Räntebindningstiden har förändrats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptogs under året med kort räntebindning.

En känslighetsanalys av låneportföljen visar att en räntehöjning på 1,0 % innebär en kostnadshöjning på 1,8 (0,8) mkr för 2015 beräknat på låneportföljens utseende 2014-12-31.

Det egna kapitalet har ökat till 171,9 mkr (156,3), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 8,6 % (7,9).

För att säkerställa fastighetsvärdena har en extern värdering gjorts under 2014. Värderingen visade på att det finns ett marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 3 610 Mkr.

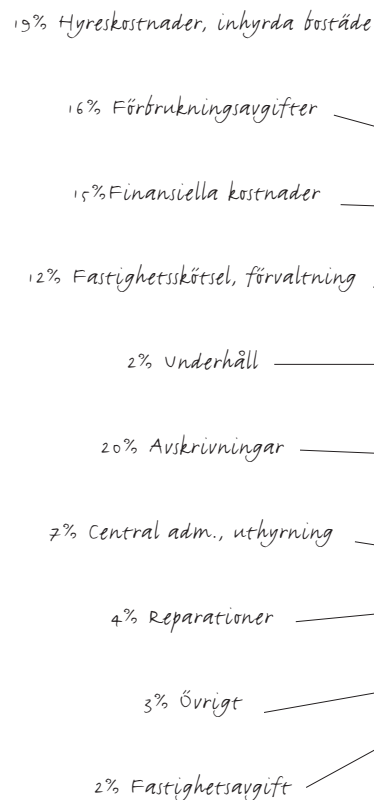
Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 98,0 mkr (78,4). Vid årsskiftet var likviditeten 28,9 mkr (36,3).

DISPOSITION AV RÖRELSE-RESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 19 765 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 4 233 tkr. Årets resultat på 15 532 tkr avsätts till reservfonden.

Kostnadsfördelning



Resultaträkning

1 januari till 31 december 2014 (tkr)	NOT	2014	2013
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	375 814	356 921
Övriga förvaltningsintäkter	2	484	705
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	1 041	82
Summa nettoomsättning		377 339	357 708
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-105 700	-107 868
Inhyrda bostäders hyror		-69 259	-63 017
Underhållskostnader		-8 273	-10 513
Fastighetsavgift		-6 257	-5 812
Administration fastighetsförvaltning	5	-6 201	-6 152
Administration områdesförvaltning	5	-9 359	-9 419
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	6, 7	-73 330	-60 231
Summa fastighetskostnader		-278 379	-263 012
Bruttoresultat		98 960	94 696
Administration och uthyrning			
Central administration	5	-19 500	-20 636
Uthyrning	5	-5 968	-6 628
Avskrivningar, övrigt	6, 7	-865	-883
Summa administration och uthyrning		-26 333	-28 147
Rörelseresultat		72 627	66 549
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		189	272
Räntekostnader fastighetslån		-53 044	-51 931
Övriga finansiella kostnader		-7	-17
Summa finansiella intäkter och kostnader		-52 862	-51 676
Resultat efter finansiella poster		19 765	14 873
Upplösning periodiseringsfond		-	894
Avsättning uppskjuten skatt	8	-4 233	-3 682
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat som avsätts till reservfonden		15 532	12 085



Balansräkning

per den 31 december 2014 (tkr)

TILLGÅNGAR	NOT	2014	2013
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7	1 706 304	1 722 391
Modulhus med tillfälliga bygglov	6, 7, 9	37 576	35 960
Mark	7	80 621	80 621
Markanläggning	6, 7	6 616	6 921
Byggnadsinventarier; vindkraftverk		55 844	66 681
Förbättring annans byggnad	6	7 419	6 953
Maskiner och inventarier	6	9 378	11 726
Pågående nyanläggningar	10	54 582	4 467
Summa materiella anläggningstillgångar		1 958 340	1 935 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Aktier i Sabo Försäkringar		94	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		542	448
Summa anläggningstillgångar		1 958 882	1 936 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		973	1 680
Skattefordran		1 454	1 796
Fordringar HBV		234	216
Övriga fordringar	11	7 775	673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 437	8 771
Summa kortfristiga fordringar		17 873	13 136
<i>Kassa och bank</i>		28 971	36 339
Summa omsättningstillgångar		46 844	49 475
Summa tillgångar		2 005 726	1 985 643

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2014	2013
Eget kapital	16		
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond Ingående balans		148 845	136 760
Årets avsättning		15 532	12 085
Utgående balans		164 377	148 845
Summa eget kapital		170 987	155 455
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2009		1 113	1 113
Summa obeskattade reserver		1 113	1 113
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	8	27 404	23 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	1 729 440	1 729 277
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		4 838	7 161
Summa långfristiga skulder		1 734 278	1 736 438
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 343	15 952
Mervärdesskatt		912	881
Kortfristig del av långfristiga skulder		2 990	3 820
Övriga kortfristiga skulder	14	2 379	1 759
Förskottsbetalda hyror		29 087	26 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21 233	20 844
Summa kortfristiga skulder		71 944	69 466
Summa eget kapital och skulder		2 005 726	1 985 643
<i>Ställda Panter</i>			
Fastighetsinteckningar		1 748 876	1 733 876
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Fastigo		611	579
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	9	4 838	7 161
Summa ansvarsförbindelser		5 449	7 740



Kassaflödesanalys (tkr)

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 765	14 873
Avskrivningar	70 965	62 115
Utrangeringar	6 678	1 417
Övrigt	601	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 009	78 405
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	-4 737	-4 116
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	2 478	-36 493
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	95 750	37 796
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-94 722	-113 045
Investeringar i markanläggningar	-245	-189
Investeringar i maskiner och inventarier	-4 535	-4 680
Investeringar i förbättring annans byggnad	-1 525	-143
Försäljning av inventarier	69	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 958	-118 057
Finansieringsverksamheten		
Ökning långfristiga lån	-2 160	50 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 160	50 044
Årets kassaflöde	-7 368	-30 217
Likvida medel vid årets början	36 339	66 556
Likvida medel vid årets slut	28 971	36 339

Redovisningsprinciper & tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2014 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övergången har gjort i enlighet med K3's kapitel 35, innebärandes att jämförelsetalen inklusive noter för 2013 har räknats om.

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL K3

Ingångsbalansräkningen presenteras i tabellen nedan.

INGÅNGS- BALANSRÄKNING	UB 2012 ENLIGT FASTSTÄLLD BR	EFFEKT AV ÄNDRAD PRINCIP	IB 2013 ENLIGT K3
Eget kapital	140 449	2 920	143 369
Uppskjuten skatteskuld	22 410	-2 920	19 490

Effekten av övergången till K3 på jämförelseårets siffror redovisas i tabellen nedan.

RESULTATRÄKNINGEN	2013 ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER	EFFEKT ÄNDRAD PRINCIP	2013 ENLIGT K3
Underhållskostnader	-39 835	29 322	-10 513
Avskrivningar	-35 035	-23 779	-58 814
Utrangeringar	0	-1 417	-1 417
Uppskjuten skatt	-2 729	-952	-3 682
Årets resultat	8 912	3 174	12 085

BALANSRÄKNINGEN	UB 2013	EFFEKT ÄNDRAD PRINCIP	UB 2013 ENLIGT K3
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 931 594	4 126	1 935 720
Summa	1 931 594	4 126	1 935 720
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	149 361	6 094	155 455
Uppskjuten skatteskuld	25 139	-1 968	23 171
Summa		4 126	

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till större del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheterna. Justering av uppskjuten skatt kommer av de justeringar som skett på underhållskostnader för K3. Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från 1,25 % till 3,7 %.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATE- RIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

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

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

NEDSKRIVNINGAR

I samband med bokslutet har en extern värdering gjorts av fastigheterna. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas

hyresnivåer och uthyrningsgrader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

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

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Uppskjuten

skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader i obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld under rubriken avsättningar.

LEASING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen utan finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1. I tabellen "Ränteswappar", (sid 19) redovisas ingångna ränteswappar till

anskaffningsvärde och beräknat värde per balansdagen.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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



NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2014	2013
	Bostäder	365 207	346 981
	Lokaler	10 900	9 606
	P-platser	4 157	3 826
	Summa hyresintäkter brutto	380 264	360 413
	HYRESBORTFALL		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-141	-194
	Outhyrda lokaler	-404	-277
	Outhyrda p-platser	-798	-465
		-1 343	-936
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	-1 556	-643
	Avställda för renovering	-1 551	-1 882
	Hysesrabatter	-	-31
		-3 107	-2 556
	Summa hyresbortfall	-4 450	-3 492
	Summa hyresintäkter netto	375 814	356 921
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRV.	2014	2013
	Besöksparkering	365	393
	Övriga intäkter	119	312
	Summa övriga intäkter	484	705
NOT 3	SGS VECKOBOSTÄDER	2014	2013
	Intäkter	7 911	7 138
	Kostnader	-6 544	-6 730
	Avskrivning	-326	-326
	Resultat	1 041	82
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Reparationer	14 942	13 860
	Vatten	7 221	7 087
	Elförbrukning	12 150	12 944
	Värme	20 337	22 462
	Sophantering	4 355	4 033
	Kabel-TV	3 442	3 816
	Fastighetsskötsel	25 902	28 407
	Tomträttsavgäld	3 578	3 154
	Återvunna/Obetalda hyror	458	-120
	Riskkostnader, bevakning, försäkring mm	4 968	5 164
	Vindkraftverk, driftresultat	1 094	1 066
	Övriga driftkostnader	7 253	5 995
	Summa driftkostnader	105 700	107 868

NOT 5	PERSONAL	2014	2013
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTA		
	Administrativ personal, kvinnor	23,3	24,3
	Administrativ personal, män	17,6	16,4
	Fastighetspersonal, kvinnor	3,0	2,1
	Fastighetspersonal, män	25,1	23,4
		69,0	66,2
	PERSONALKOSTNADER, TKR	2014	2013
	Styrelse och VD	1 399	1 265
	Tjänstemän	18 735	19 422
	Fastighetspersonal	9 767	9 692
	Pensionskostnader 1)	3 078	2 678
	Övriga sociala kostnader	9 819	9 549
		42 798	42 606

¹⁾ Av vilka styrelse och VD 297 tkr (230 tkr).

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

Under året har ersättning för revision utgått med 246 t kr (247) samt för övriga konsultationer och utredningar med 145 tkr (37 tkr). Beloppen fördelar sig med 66 t kr (60) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 325 tkr (224).

Ledningsgruppen är uppdelad på 3 kvinnor och 5 män.

Styrelsen för SGS Studentbostäder består av 12 ledamöter varav 6 är kvinnor.

NOT 6 AVSKRIVNINGAR (SE ÄVEN NOT 7)

	FASTIGHETSFÖRVALTNING MASKINER OCH INVENTARIER	ADMINISTRATION INVENTARIER	VECKOBOSTÄDER INVENTARIER	SUMMA INVENTARIER
Anskaffningskostnad	46 173	4 045	2 449	52 667
Försålda inventarier	-345	-	-	-345
Årets inköp	4 393	142	-	4 535
Summa	50 221	4 187	2 449	56 857
Akkumulerad avskrivning	-36 202	-3 286	-1 453	-40 941
Försålda inventarier	276	-	-	276
Årets avskrivning	-6 262	-225	-326	-6 813
Summa	-42 188	-3 511	-1 779	-47 478
Bokfört värde	8 033	676	670	9 378

	FASTIGHETSFÖRVALTNING BYGGNADSinVENTARIER; VINDKRAFTVERK
Årets investering	70 191
Avdrag investeringsmoms	-7 713
Akkumulerad avskrivning	-3 510
Årets avskrivning	-3 124
Bokfört värde	55 844

	FASTIGHETSFÖRVALTNING FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD	ADMINISTRATION FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD	S:A FÖRBÄTTRING ANNANS BYGGNAD
Anskaffningskostnad	5 063	9 469	14 532
Årets investering	529	996	1 525
Akkumulerad avskrivning	-2 637	-4 943	-7 580
Årets avskrivning	-418	-640	-1 058
Bokfört värde	2 537	4 882	7 419

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

UTRANGERINGAR

	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	ADMINISTRA- TION	VECKO- BOSTÄDER	S:A BOKFÖ- RINGSMÄSSIGA AVSKRIVN.	S:A SKATTE- MÄSSIGA AVSKRIVN.	FASTIGHETS- FÖRVALTNING
Byggnader	58 265	-	-	58 265	43 759	6 514
Bostadslånepost	-	-	-	-	467	
Modulhus	1 156	-	-	1 156	1 359	164
Markanläggning	549	-	-	549	549	
Byggnadsinventarier	3 124	-	-	3 124	3 124	
Förbättr annans byggnad	418	640		1 058	756	
Maskiner o inventarier	6 262	225	326	6 813	6 813	
Summa	69 774	865	326	70 965	56 827	6 678

NOT 7 FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS (SE ÄVEN NOT 6)

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 023 095	1 857 724
Årets aktiveringar	48 692	166 995
Försäljningar/utrangeringar	-8 450	-1 624
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	2 063 337	2 023 095
Ingående avskrivningar byggnad	-295 405	-243 904
Försäljningar/utrangeringar	1 937	206
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-58 265	-51 707
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-351 733	-295 405
Ingående nedskrivningar byggnad	-5 300	-5 300
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-5 300	-5 300
Utgående redovisat värde byggnad	1 706 304	1 722 391
Ingående anskaffningsvärden modulhus	67 943	59 877
Årets aktiveringar	2 936	8 066
Försäljningar/utrangeringar	-368	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	70 511	67 943
Ingående avskrivningar modulhus	-31 982	-30 847
Försäljningar/utrangeringar	205	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 157	-1 135
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-32 934	-31 982
Utgående redovisat värde modulhus	37 576	35 960
Anskaffningsvärde mark	80 621	80 621
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	10 967	10 778
Årets aktiveringar	245	189
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	11 212	10 967
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 047	-3 504
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-549	-542
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-4 596	-4 046
Utgående redovisat värde markanläggningar	6 616	6 921
Taxeringsvärde, byggnad och mark	2 970 087	2 916 287
Fastighetsinteckningar	1 778 327	1 778 327
Utnyttjade pantbrev	1 748 876	1 733 876
Eget förvar	29 451	44 451

Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till 3 610 Mkr enligt extern värdering.

NOT 8	SKATT	2014	2013
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Belopp vid årets ingång	23 171	19 490
	Årets förändring avseende temporära skillnader fastigheter	3 207	3 682
	Årets förändring avseende underskottsavdrag	1 026	-1
	UB uppskjuten skatteskuld	27 404	23 171
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Aktuell skatt	0	0
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 207	3 682
	Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 026	-1
	Summa redovisad skatt	4 233	3 681
	Genomsnittlig effektiv skattesats	21,4%	23,3%
	Avstämning av effektiv skattesats:		
	Redovisat resultat före skatt	19 765	15 767
	Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	4 348	3 469
	Skatteeffekt av:		
	Övriga ej avdragsgilla kostnader	17	258
	Ej skattepliktiga intäkter	-47	-2
	Utbetalning från kapitalförsäkring	-85	-43
	Redovisad skatt	4 233	3 681
	Effektiv skattesats	21,4%	23,3%

NOT 9	STÄLLDA PANTER OCH ANSVARFÖRBINDELSER	2014	2013
	<i>Ställda panter</i>		
	Fastighetsinteckningar	1 748 876	1 733 876
	Summa ställda panter	1 748 876	1 733 876
	<i>Ansvarsförbindelser</i>		
	Fastigo	611	579
	Ägarförbehåll, Handelsbanken Finans ¹⁾	4 838	7 161
		5 417	7 740

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

Från och med 2010 har ett av modulhusen med 56 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader och för övriga modulhus pågår en bygglovsprocess. Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 229 lägenheter. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget till 4 838 tkr under ansvarsförbindelser.

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2014	OMKLASSIFISERAT 2014	KOSTNADSFÖRT 2014	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Byte av hiss	0	2 431	2 431		0
Dörrbyten/balkonger	0	4 022	4 022		0
Ventilation mm	0	3 582	3 582		0
Olofshöjd, badrum mm	0	37 549	37 549		0
Fönsterbyten	0	800	717	83	0
Selma/Kastanjebacken	130	512	642		0
Fridhemsgatan	2 044	52 510	2 936		51 617
Guldhedstorget	107	197	0		304
Nya Rosendal, projektering	232	161	0		393
Volrat Tham, projektering	347	458	0		805
Smedjan	529	3	0		532
Plejadgatan, projektering	591	165	0		756
Campus Linné, projektering	487	0	0	487	0
Momsåtervinning	0	-11 341	-11 341		0
Övriga projekt	0	3 673	3 029	468	175
Summa byggnader o projekt	4 467	94 722	43 567	1 038	54 582

NOT 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2014	2013
	Fordran försäkringstäckta skador	63	673
	Momsfordran Vindkraftverk från OX2 Wind AB	7 712	-
	Summa övriga fordringar	7 775	673
NOT 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014	2013
	Upplupen intäkt	1 501	1 690
	Försäkringar	1 431	2 617
	Tomträtter	1 085	957
	Övrigt	3 420	3 507
	Summa	7 437	8 771
NOT 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2014	2013
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 296 929	945 644
	1-2 år	435 500	787 453
	2-3 år	4 838	0
	3-4 år		7 161
	Summa	1 737 267	1 740 258
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	417 268	270 258
	1-2 år	480 000	250 000
	2-3 år	150 000	480 000
	3-4 år	140 000	150 000
	4-5 år	120 000	140 000
	5-6 år	0	120 000
	6-7 år	130 000	0
	7-8 år	100 000	130 000
	8-9 år	200 000	0
	9-10 år	0	200 000
	Summa	1 737 268	1 740 258
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	798 443	800 765
	SEB	530 540	530 450
	Nordea	222 785	223 543
	Swedbank	185 500	185 500
	Summa	1 737 268	1 740 258

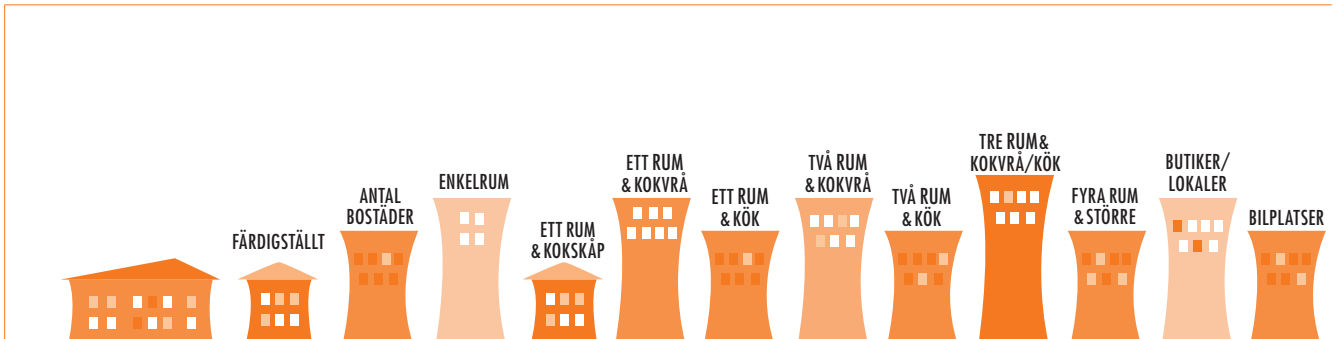
Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindningens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 1 570 Mkr (1 730). Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 3,13 % (3,20) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,31 år (3,76). Per den 31/12 fanns det ett undervärde i swap-portföljen om 132,6 mkr(41,3).

NOT 14	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2014	2013
	Personalens källskatt	707	695
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 530	925
	Övrigt	142	139
	Summa övriga kortfristiga skulder	2 379	1 759

NOT 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014	2013
	Upplupna kostnader	12 156	12 300
	Upplupna komp.- och semesterlöner	2 263	2 235
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 462	1 433
	Upplupna räntor	5 352	4 876
	Summa upplupet och förutbetalt	21 233	20 844

NOT 16	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		TOTALT
	GRUND- FOND	KONSOLIDE- RINGSFOND	RESERV- FOND	ÅRETS RESULTAT	
	610	6 000	131 566	5 193	143 369
					0
	0	0	5 193	-5 193	0
	0	0	0	3 174	3 174
	0	0	0	8 912	8 912
	610	6 000	136 759	12 086	155 455
	0	0	12 086	-12 086	0
	0	0	0	15 532	15 532
	610	6 000	148 845	15 532	170 987

Bostäder i förvaltning



Johanneberggruppen

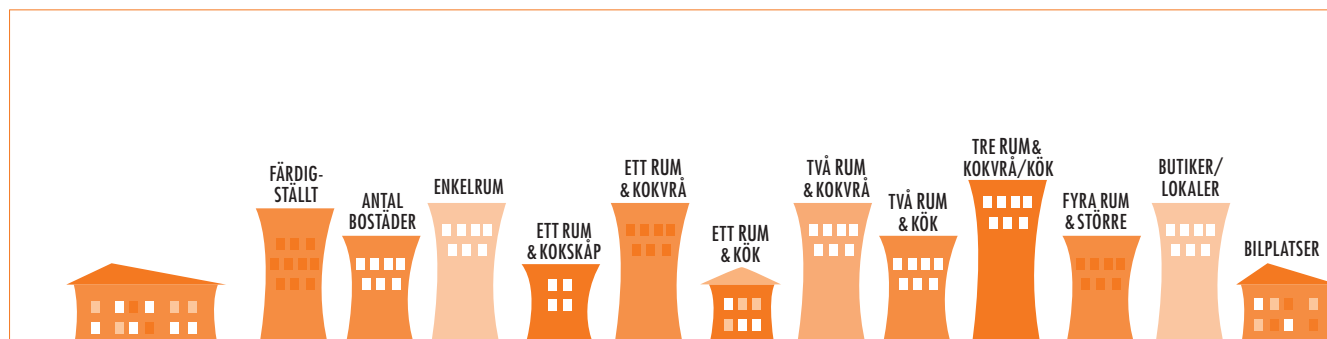
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Birger Jarl	2004	124			109	6		9				43
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Gibraltar	2013	108			85		7		16		1	14
Guldhedstornet	2008	74			70		4				1	7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					2	
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				8
Medicinaregatan 14 B	2013	38		38								
Oxhagsgatan	1942	25			2		23					5
Rotary	1968	265	251		1			13				32
Storgatan	2000	36				24		12			1	
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			3	
Vasagatan	1993	20				17		3				
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1		6
Volrat Tham	1960	144			42	13		38	43	8		8
Summa		1553	640	38	365	263	45	133	60	9	14	130

Olofshöjdsgruppen

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

Rosendalsgruppen

Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Rosendal	1972	704		195	28	18	49	134	255	25	11	157
Kastanjebacken, inhyrd fastighet	2014	46	14	28		4						6
Summa		795	14	223	28	64	49	137	255	25	12	163


Utlandagruppen, egna fastigheter

Ceres	1998	70			56		12	2			50
Fridhemsgatan	2002	59			59						14
Högsbogatan	2002	56			56						
Kronhusgatan	2004	56			41	11		4		1	
Kviberg	2006	513			421	6	54	32		2	16
Lindholmsallén	2008	385			208	77		100		4	78
Odin	2002	150			127	7	16			2	10
Postgatan	2001	73			73					2	35
Prickskyttstigen	2002	29			29						7
Summa		1391			1014	63	94	82	138	11	210

Utlandagruppen, inhyrda fastigheter

Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		
Centrum Syd	1965	39			1	2		33	3		
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12				
Dr Lindhs Gata		26	19			7					
Ekbacka	2002	124				103		21			
Frölunda Torg		114	114								
Grevegårdsvägen	1996	34			34						
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77		32	2		
Högsbohöjd	1961	99			1	97		1			
Kaverös	1965	156			155	1					
Kungsladugård		72				72					
Kustgatan		14				14					
Lundby		13						13			
Lunden	1964	38			38						
Mandolingatan		87			87						
Norra Ågatan	2004	78			70	8					
Pennygängen	1961	63			63						
Sandarna		10				7		3			
Selma	2014	109			95	2	4	2		6	
Smyckegatan	1993	1			1						
Sten Sturegatan		10	10								
Västra Frölunda		15				7	6	2			
Summa		1680	183	286	582	413	72	131	7		6

Totalt	7384	2213	547	2140	885	260	700	594	45	60	906
---------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen

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

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2014

(De ledamöter som ej varit invalda under hela 2014, anges nedan med angivande av datum för inval.)

STYRELSE

Anna Hedman, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun (fr.o.m. 2015-01-21)
Amanda Stehn, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Merete Kapstad, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun (fr.o.m. 2015-01-21)
Carl Otto Lange, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun (fr.o.m. 2014-04-30)
Linus A.J Månsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Gusten Danielsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer (fr.o.m. 2015-01-01)
Mats Edvardsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet

STYRELSESUPPLEANTER

Mats Berglund, utsedd av Göteborgs kommun (fr.o.m. 2015-01-21)
Rebecca Amiri, utsedd av Göteborgs kommun (fr.o.m. 2014-04-23)
Josefin Söderpalm, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer (fr.o.m. 2014-06-01)
Richard Bengtsson, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer (fr.o.m. 2015-01-01)
Gunilla Walther, utsedd av Göteborgs universitet

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

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

REVISORER

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

REVISORSSUPPLEANTER

Ulrika Berling, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs kommun

FÖRETAGSLEDNING

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

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

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Göteborg i maj 2015



Anna Hedman
Ordförande



Amanda Stehn
vice ordförande



Merete Kapstad



Carl Otto Lange



Linus A.J. Månsson



Gusten Danielsson



Mats Edvardsson



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27 maj 2015



Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, sidorna 20 - 41, för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Uttalande

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

Göteborg den 23/5 2015


Hans Gavin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers AB

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Antal lägenheter	7422	7252	7108	7068	7 190	7 224	7 215	6 750
Nettoomsättning, mkr	377,3	357,7	351,7	343,6	340,1	336,9	308,0	293,2
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4
Balansomslutning, mkr	2005,7	1985,6	1 957,2	1 784,1	1 752,9	1 751,3	1 749,6	1 584,6
Investeringar, mkr	101,0	90,2	166,3	75,1	59,7	41,3	171,3	227,4
Planenliga avskrivningar fastighetsförvaltning, mkr	73,3	60,2	35,2	34,2	33,9	31,1	27,1	25,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	19,8	14,9	6,3	11,0	5,3	14,5	7,6	12,3
Årets resultat, mkr	15,5	12,1	7,8	7,7	5,9	12,0	5,9	8,6
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	98,0	78,4	41,5	45,2	39,2	44,7	34,7	37,0
Direktavkastning, % ²⁾	8,0	6,9	5,2	5,7	5,6	5,3	6,2	6,3
Skuldtäckningsgrad ³⁾	2,8	2,5	1,9	1,8	1,75	1,72	1,44	1,42
Eget kapital, mkr ⁴⁾	171,9	156,3	144,7	136,7	129,0	125,8	114,8	108,9
Soliditet, % ⁵⁾	8,6	7,9	7,4	7,7	7,4	7,2	6,6	6,9
Underhållsgrad, % ⁶⁾	6,5	6,8	15,0	14,2	13,7	16,4	14,3	13,5
Räntebidragsberoende, % ⁷⁾	n.a	n.a	n.a	0,4	1,0	1,3	1,7	2,5

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden

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

⁴⁾ Eget kapital + 78% av obeskattade reserver

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

⁶⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning

⁷⁾ Räntebidrag / bostadshyror i eget bestånd i %

TRIVSEL – TRYGGHET – OMTANKE





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

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