

STIFTELSEN GÖTEBORGS STUDENTBOSTÄDER

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLLER SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSREDOVISNING

2024

SGS
student
bostäder

FRAMSIDA Våra fantastiska medarbetare
Jenny, Kundservice Kaserntorget och
Jörgen Fastighetsansvarig Olofshöjd

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



SGS Kundservice, Kaserntorget

INNEHÅLL

VD	5–7
Siffror under året	8–9
Bostäder i förvaltning	10–11
Hållbarhetsredovisning	13–22
Förvaltningsberättelse	23–25
Flerårsöversikt	26
Resultaträkning	27
Balansräkning	28–29
Kassaflödesanalys	30
Noter till resultat- och balansräkning	31–44
Påskrifter	45
Revisionsberättelse	46–48
Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2024	49–50



ETT ÅR AV SAMARBETE OCH DIGITAL INNOVATION FÖR VÅRA STUDENTER

Under 2024 skapade vi bättre förutsättningar för stadens studenter genom framgångsrika samarbeten och innovativa digitala lösningar som har lagt grunden för bättre kundservice. För att möta studenternas behov och stärka Göteborgs roll som en av landets främsta studentstäder har vi aktivt planerat för fler bostäder i nära anslutning till stadens läromiljöer.

DIGITALA SATSNINGAR I FRAMKANT

Vi har under flera år prioriterat en digitaliserad kundkommunikation för att på bästa sätt möta studenternas behov. Ambitionen har också varit att möjliggöra en enklare och tydligare kommunikation och förvaltning för SGS medarbetare.

I början av 2024 lanserade vi ett pilotprojekt med en boendeapp för en fjärdedel av våra hyresgäster. Efter utvärdering står det nu klart att pilotprojektet blev mycket lyckat, och appen kommer att lanseras fullt ut för samtliga våra hyresgäster. I appen kan studenterna enkelt boka tvättstuga och gemensamhetslokaler, få tillgång till sin hyresavi, göra felanmälningar, kommunicera med grannar, signera nyckelkvittenser och ta del av fina erbjudanden. Dessutom kan de med hjälp av vår AI-chatt, AIDA, få snabba svar på sina boendefrågor, dag som natt.

AI letar sig in i fler delar av vår verksamhet och i ytterligare ett av våra pilotprojekt, Städkollen, som är ett verktyg för att underlätta för den avflyttande hyresgästen att få en godkänd flyttstädning – vi vill att det ska vara lätt att göra rätt. Städkollen är en självbetjäningstjänst som går ut på att när flyttstädningen är klar ska studenterna direkt i boendeappen genomföra en digital städbesiktning. Man guidas igenom ett antal checkpunkter där man med foto verifierar status och skick. Studenten guidas i appen genom exempelbilder och städtips.

Bilderna som laddas upp AI-tolkas och ger direkt feedback till studenten om städningen är godkänd eller inte. Att våra kunder kommer att kunna genomföra Städkollen när de är flyttklara gör att hundratals fler städbesiktningar kan utföras under en mycket kortare tidsperiod än vad som är möjligt idag. Kundvänligt blir det genom att studenten får en insikt i vad som ska städas inför deras utflytt. Målet är att alla studenter som flyttar in i en SGS lägenhet ska vara nöjda och uppleva lägenheten som välstädd. Än så länge är vi ensamma om denna lösning bland fastighetsägare och hittills har resultaten varit mycket lovande och väckt intresse hos flera andra bostadsaktörer.

SAMVERKAN TILLSAMMANS MED STADEN OCH LÄROSÄTEN

Samverkansgruppen Gbg7000+ som består av representanter från Göteborgs stad och studentbostadsaktörer verkar för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016–2026. Det gemensamma initiativet har börjat ge resultat genom att vi nu har en ännu bredare förankring i staden. Vi kommer inte att nå målet om 7000 nya lägenheter under perioden men vi ser betydligt fler initiativ som kommer att öka tillkomsten av fler studentlägenheter de närmaste åren.

Göteborgs Universitet och Chalmers har fortsatt stora behov av fler studentbostäder och har också bidragit till att sätta fokus på bostadsfrågan för stadens studenter, bland annat genom att föra upp frågan på dagordningen bland stadens beslutsfattare. Om vi fortsätter att bygga studentbostäder nära våra lärosäten kan Göteborg även framöver bevara sin position som en attraktiv studentstad. Vi vet genom vår samlade erfarenhet att städer med cityuniversitet är attraktiva om studenterna får närheten till både lärosäten och det utbud som en större stad kan erbjuda i form av kultur, idrott och andra aktiviteter.

ÅRETS STUDENTSTAD

SGS finns med som en samtalspartner i kommunens ambition om att utses till Årets Studentstad 2026. Stadsledningskontoret har tillsammans med en arbetsgrupp identifierat fokusområden som bedöms vara särskilt betydelsefulla för att stärka Göteborgs roll och identitet som en attraktiv studentstad. Ett av dessa områden är tillgången på bostäder för stadens studenter. Här kan SGS som stadens största studentbostadsaktör bidra genom att tillföra fler bostäder.

NYA KOMMANDE PROJEKT

SGS har de senaste åren färdigställt flera hundra nya lägenheter och vi har ytterligare tre spännande projekt som vi planerar för. Närmast i tiden ligger Birgers Park i närheten av Kungsladugårdsskolan med ca 135 lägenheter, Viktor Rydbergsgatan

i direkt närhet till stiftelsens allra första fastighet i Johanneberg som är ett förtätningsprojekt med 78 mycket attraktiva studentbostäder. Det tredje projektet är Ernst Fontells Plats beläget bredvid polishuset vid Skånegatan. Detta projekt kommer att ge ca 185 bostäder.

Det pågår också ett detaljplanearbete om förtätning i Rosendal, ett av våra största bostadsområden, vilket kan tillföra 300–400 bostäder. En förutsättning för att dessa projekt ska kunna förverkligas är att ränteläget fortsätter att förbättras och att produktionskostnaderna blir mer gynnsamma så att vi kan hålla rimliga hyresnivåer.

LÄTTNADER FRÅN BOVERKET

Under året har Boverket på uppdrag av regeringen utrett möjligheten att lätta på tillgänglighetskraven för studentbostäder. SGS var en av flera aktörer som fick möjlighet att lämna synpunkter. Lättnader i tillgänglighetskraven skulle leda till att vi kan få ut fler bostäder i våra ny- och ombyggnadsprojekt.

EU-KRAV PÅVERKAR FASTIGHETSBRANSCHEN

Fastigheter står för en betydande del av det totala energiuttaget och inom EU pågår det arbete för att möta de nya ökade miljökraven. De krav på energiprestanda som diskuteras för fastigheter blir en viktig och troligtvis kostnadsdrivande faktor att ta hänsyn till vid renoveringar och nyproduktion. Vi vet att kraven kommer skärpas men inte hur mycket och sannolikt kommer någon form av ekonomiskt stöd att behövas.

ÅRLIGA HYRESFÖRHANDLINGAR

När det kommer till våra årliga hyresförhandlingar så är det alltid en balansgång mellan att hantera kostnadsökningar i omvärlden, vårt underhållsbehov av äldre fastigheter samt att ta hänsyn till studenternas begränsade ekonomi.

Hyresförhandlingen 2024 resulterade i en höjning om ca 4,99 % vilket ligger under genomsnittet i Sverige.



EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27,6 Mkr, vilket är en ökning jämfört med föregående år. Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 135,9 Mkr. Med hänsyn till det rådande omvärldsläget och den ekonomiska volatiliteten är en stabil finansiell grund avgörande för att stiftelsen långsiktigt ska kunna förvalta och utveckla sitt fastighetsbestånd.

ORGANISATION

Som ett led i att förbättra vår kundservice och kundnöjdhet har vi under året fortsatt med förändringsarbete i organisationen, bland annat genom att ytterligare utveckla kund- och marknadsavdelningen men också rollen för våra fastighetsansvariga.

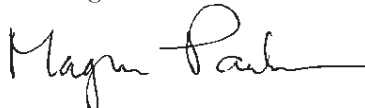
SÄKERHETARBETET PÅ SGS

Vi har en tydlig struktur för vårt säkerhetsarbete där olika avdelningar och roller har specifika ansvarsområden för att säkerställa en robust och motståndskraftig verksamhet som kan hantera olika typer av hot och risker. Flera säkerhetsåtgärder har implementerats under året för att förbättra skyddet mot cyberhot och andra risker. Med ständigt nya hot genomför vi löpande utbildningar med samtliga anställda för att stärka oss och motverka IT-relaterade incidenter.

För oss är det viktigt att våra studenter känner sig trygga i sina hem och vi har därför utfört förbättringar av skalskydd, lås, passage och larm, samt säkerheten i våra fastigheter.

Slutligen vill jag rikta ett tack till alla våra studenter, medarbetare, samarbetspartners och styrelsen för värdefulla insatser under 2024. Utmaningarna kommer fortsatt att vara många och tillsammans kan vi möta dessa på bästa sätt.

Göteborg i mars 2025



Magnus Paulsson, VD





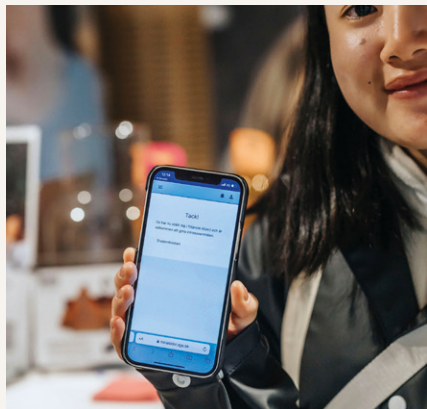
➤ TRYGGHET
I BOSTADSOMRÅDE

83
procent

(82 procent 2023)

SIFFROR UNDER ÅRET

SGS är Göteborgs största studentbostadsföretag med 8 545 studentlägenheter. Nedan lyfter vi fram några samlade siffror från 2024.



> TECKNADE AVTAL

4 931
avtal

(5 340 avtal 2023)

> BOSTADSYTA

266 997
kvm

(267 425 kvm bostadsyta 2023)

> FASTIGHETSVÄRDE

6 762 400
tkr

(6 656 300 tkr 2023)

> ANTAL STUDENT- LÄGENHETER

8 545
lägenheter

(8 550 lägenheter 2023)

> ENERGIPRESTANDA

108
kWh/kvm

(109 kWh/kvm 2023)

> ANTAL NYPRODUCERADE STUDENTLÄGENHETER

0
lägenheter

(214 lägenheter 2023)

> NÖJD KUND INDEX

74
procent

(76 procent 2023)



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	
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		2 106	146
Medicinareberget	1993	82	55			12		15			2 253	
Odin	2002	150			127	7		16			4 291	413
Olssons Park	2018	40			40						1 000	
Postgatan	2001	73			73						1 758	132
Rotary	1968	265	251		1			13			5 499	8
Storgatan	2000	36				24		12			1 283	175
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	
Summa		1600	640		473	264	26	140	48	9	45 249	1 858
INHYRDA FASTIGHETER												
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77	32		2		6 829	
Norra Ågatan	2004	78			70	8					2 166	
Summa		263	40	28	76	85	32		2		8 995	

Antal bilplatser i området, totalt: 119

Förvaltningsområde OLOFSHÖJD

EGNA FASTIGHETER												
Gibraltar	2013	109			85	1	7		16		3 765	679
Helmutsgatan	2002	150			150						3 756	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3 491	185
Olofshöjd	1971/2022	1511	1 044		7	136		162	153	9	39 047	1 957
Ostkupan	1966	361	332					28	1		6 226	244
Summa		2 181	1376		242	145	7	226	175	10	56 285	3 065
INHYRDA FASTIGHETER												
Smörkärnegatan		32	1		31						1 248	
Summa		32	1		31						1 248	

Antal bilplatser i området, totalt: 523

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
CO2mpishuset	2016	1			1						18	
Kviberg	2006	514			422		6	54	32		16 600	306
Lillatorp	1952	45				42		3			1 605	20
Rosendal	1972	711		194	27	11	44	103	308	24	32 192	6 373
Sjukan	2019	12			3			1	2	6	883	
Östra Kålltorp	2020	123			100		2	11	10		3 865	
Summa		1 406		194	553	53	52	172	352	30	55 163	6 699
INHYRDA FASTIGHETER												
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2		6 047	
Kastanjebacken	2014	46	14	28		4					1 324	
Summa		221	14	80	32	19	50	24	2		7 371	

Antal bilplatser i området, totalt: 349

Förvaltningsområde UTLANDA

EGNA FASTIGHETER												
Birger Jarl	2004	125			110	6		9			4 191	
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	380			205		75		100		15 093	438
Oxhagsgatan	1942	39			24	3		6	6		1 217	
Plejaden	2018	150			116		9	3	5	17	4 416	65
Prickskyttstigen	2002	29			29						494	
Smedjan	2018	86			71		7		8		3 128	
Sven Brolid	2021–2022	327			191		22	40	74		11 802	
Summa		1 417			942	65	116	77	200	17	48 637	778
INHYRDA FASTIGHETER												
Centrala Hisingen		2				2					109	
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	
Grevegårdsvägen	1996	34			34						1 015	
Högsbohöjd	1961	100			3	97					3 485	
Kaverös	1965	156			156						5 086	
Kungsladugård		71				71					2 745	
Lundby		13						13			587	
Lunden		38			38						1 319	
Mandolingatan		97			96			1			2 855	
Nya Varvet		53	32	21							544	
Opaltorget	2023	214			124		36		45	9	8 165	
Pennygången	1961	63			63						1 345	
Sandarna		11				8		3			443	
Selma	2014	120			105	2	4	2	1	6	3 482	
Västra Frölunda		46			8	14	22	2			893	
Summa		1 425	51	227	628	306	74	75	49	15	44 049	

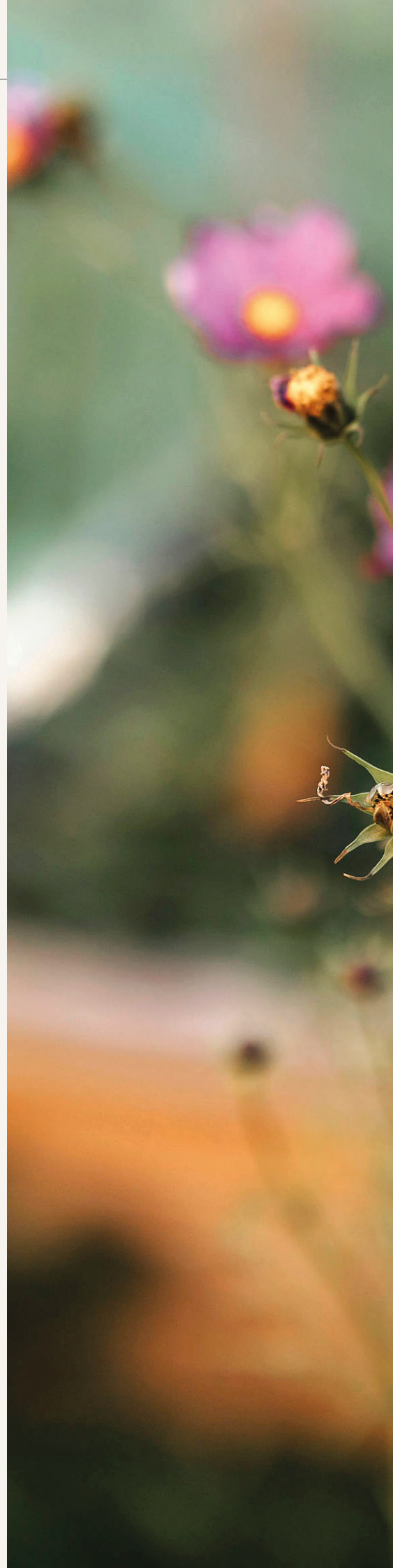
Antal bilplatser i området, totalt: 249

Totalt	8 545	2 122	529	2 977	937	357	714	828	81	266 997	12 400
Dessutom förvaltar Johannebergsgruppen											
DAN BROSTRÖMHEMMET	38	31		4		3				859	

Antal bilplatser i området, totalt: 6

”Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.”

Stiftelsens ändamålsparagraf



A background image of several pink cosmos flowers with yellow centers, growing in a terracotta-colored planter. The flowers are in various stages of bloom, and the background is softly blurred.

HÅLLBARHETS- REDOVISNING

*Integrerad del i SGS Studentbostäders
årsredovisning för 2024*

SGS
student
bostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	14
Våra medarbetare	15
Hållbarhetsarbete	17
Avfall och källsortering	19
Miljömål	20
Affärsetik	21

Styrelsen och verkställande direktören avger hållbarhetsrapport för 2024 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 Kungskapsstaden Göteborg. Vi vill vara med att skapa en levande och hållbar studentstad. I vårt arbete utgår vi från våra strategiska mål där hållbarhet ingår som en viktig komponent inom våra fyra områden:

► VÅRA STUDENTER

Att vi erbjuder sunda, trygga hem som gör det möjligt för alla våra studenter att fokusera på studierna – Hem för bättre studietid.

► VÅRA MEDARBETARE

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare med sunda värderingar som vill möjliggöra att alla medarbetare får en bra balans mellan arbete och fritid.

► VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter ska möta det studenterna efterfrågar och utvecklas ur ett livscykelperspektiv.

► VÅRA PENGAR

Att vi skapar trygga ekonomiska förutsättningar för SGS över tid där tillväxtmål sätts i relation till ekonomisk och ekologisk hållbarhet.





VÅRA MEDARBETARE

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar kontinuerligt med att utveckla organisationen, medarbetarna och arbetsmiljön. Våra grundläggande värderingar – Trygghet, Engagemang och Nyttänkande – utgör kompassen i detta arbete.

Att våra medarbetare trivs är en förutsättning för en väl fungerande och effektiv organisation. Ledare i organisationen styr och leder genom värderingar och mål, medarbetare tar ansvar för sitt uppdrag och uppsatta mål och bidrar därmed till verksamhetens utveckling. Vi följer gällande regelverk för arbetsvillkor och arbetsmiljö genom kollektivavtal.

UNDER ÅRET

Under året har Kundservice fortsatt sitt arbete med att utvecklas till ett gemensamt servicecenter, med fokus på att stärka organisationskulturen samt förbättra arbetssätt och rutiner. Kundupplevelsen har varit ett prioriterat område och ett återkommande tema under medarbetarnas utvecklingsdagar. För att ytterligare stärka detta arbete har vi även utökat Marknadsfunktionen med en ny medarbetare.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera och omfördela uppgifter och uppdrag där de gör mest nytta för kunden och därmed för organisationen. Detta har resulterat i omflyttning av vissa arbetsuppgifter och uppdrag. Genom att bland annat arbeta med verksamhetsdriven kompetensutveckling dvs utvecklingsinsatser som kopplas till tydligt identifierade behov för såväl organisationen som för respektive individ, säkerställer vi att vi har rätt kompetens, på rätt plats, vid rätt tillfälle.

Som ett led i att minska riskerna för IT-angrepp och öka medvetenhet kring IT-säkerhetsfrågor har vi under året genomfört en IT-säkerhetsutbildning för alla medarbetare.

Vidare har ledarforum varit en central plattform där ledare träffas för att diskutera aktuella ledarskapsfrågor som utveckling av vårt värderingsarbete. Mötena syftar till både till att utveckla en gemensam och personlig ledarplattform.

En viktig del i vårt arbete med att vara en attraktiv arbetsgivare är att ta emot sommarvikarier, praktikanter och examensarbetare eller motsvarande. Under året har vi haft sju sommarvikarier inom förvaltning och kundservice samt en praktikant från yrkeshögskolan. Tillsammans med studenter från Sustainergies Academy har vi arrangerat en workshop som resulterat i konkreta förslag för att förbättra avfallshantering och återvinning.

MEDARBETARNÖJDHET

I slutet av 2023 började vi använda Winningtemp som är ett verktyg för att mäta medarbetarnöjdhet. Verktöget samlar regelbundet in svar från medarbetarna genom evidensbaserade frågor om ledarskap, arbetsglädje, delaktighet och personlig utveckling. Resultaten analyseras och följs upp på avdelnings- och områdesnivå.

SGS hade under 2024 ett NMI-värde (nöjd-medarbetarindex) på 7,5 av 10, vilket är ett bra resultat. Som komplement till gruppvisa uppföljningar hålls även individuella samtal.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Vårt engagemang för jämställdhet och mångfald bygger på riktlinjer som finns i vår likabehandlingsplan och rekryteringsrutin. Målet med arbetet är att säkerställa en arbetsmiljö där mångfald och jämställdhet är en självklarhet och där varje individ känner sig respekterad och inkluderad.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

SGS Studentbostäder stödjer FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, och vi ser möjligheten att positivt bidra inom många områden. Vi arbetar aktivt för att motverka diskriminering och behandlar alla med respekt – medarbetare, kunder och samarbetspartners. Vi säkerställer även lika möjligheter för alla anställda.

HUSKURAGE

Boendemiljön spelar en avgörande roll för trygghet och trivsel. I samarbete med organisationen Huskura arbetar vi för att öka tryggheten i hemmet genom att främja grannsamverkan. Målet är att tidigt upptäcka och förebygga våld i hemmet, samt att skapa en miljö där individer känner sig trygga och gemenskapen stärks.

Olofshöjd är vårt största studentbostadsområde med ca 1 500 studentbostäder, uppförda åren mellan 1969 – 1971. »



SGS STUDENTBOSTÄDERS HÅLLBARHETSARBETE

SGS Studentbostäder påverkar miljön och klimatet som ett av Sveriges större studentbostadsföretag. Stiftelsen förvaltar och ansvarar för byggverksamhet, inklusive nyproduktion, renovering och ombyggnad av studentbostäder. Vår hållbarhetspolicy fastslår att byggande och förvaltning av fastigheter ska bedrivas med så liten negativ miljöpåverkan som möjligt.

I styrdokument konkretiserar vi vårt hållbarhetsarbete genom mål och handlingsplaner som uppdateras och följs upp kontinuerligt. Vi driver aktivt hållbarhetsarbete inom alla delar av vår verksamhet och uppfyller krav som sträcker sig bortom gällande lagstiftning.

År 2024 har varit ett intensivt år ur ett hållbarhetsperspektiv. EU-direktiv som Energiprestandadirektivet (EPBD), Energieffektiviseringsdirektivet (EED) och kraven på hållbarhetsredovisning enligt CSRD har präglat vårt arbete. Även om EPBD och EED ännu inte är implementerade i svensk lagstiftning, har vi satt oss in i detaljerna för att ligga steget före och vara redo när nya regler träder i kraft.

Tre medarbetare har deltagit i en utbildning hos Sveriges Allmännyttan om CSRD-rapportering. Vi har även uppdaterat vår hållbarhetspolicy och genomfört en gap-analys genom intervjuer med ledningsgruppen för att identifiera skillnader mellan vårt nuvarande arbete och CSRD kraven.

Vi ser anpassningen till CSRD:s principer som en möjlighet att stärka vårt hållbarhetsarbete och öka transparensen. Vi ser anpassningen till CSRD som en möjlighet att stärka vårt hållbarhetsarbete och öka transparensen, samtidigt som vi fokuserar på kostnadseffektiva lösningar.

FN:S 17 GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

SGS Studentbostäder arbetar med sex av FN:s Globala Hållbarhetsmål, med fokus på totalt sju delmål. Dessa mål är integrerade med stiftelsens sedan tidigare befintliga strategiska miljömål för att maximera den positiva påverkan.

Under året har flera projekt kopplade till målen genomförts, vilka vi beskriver nedan.

ENERGIANVÄNDNING

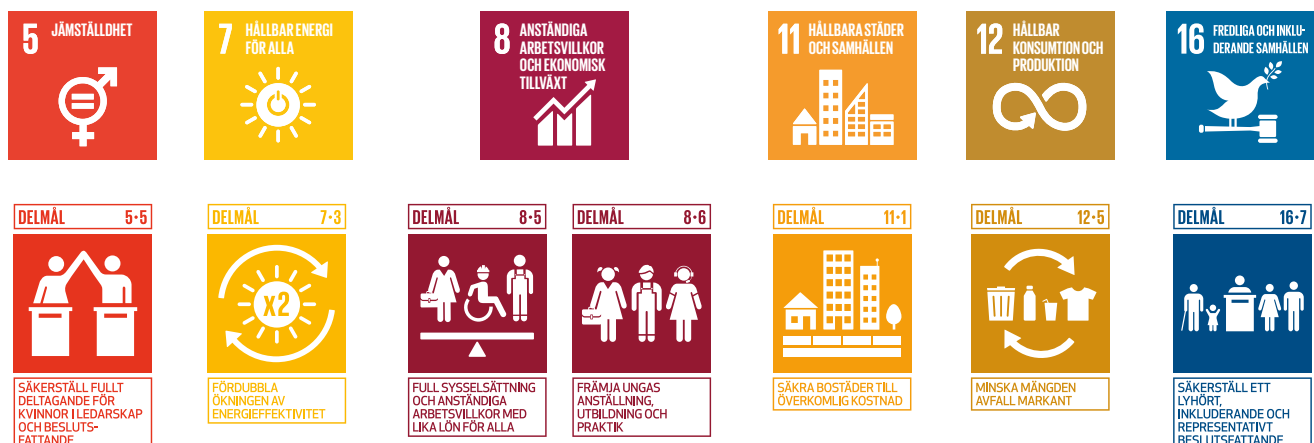
Den pågående klimatomställningen kräver en kraftig reduktion av energianvändningen inom samtliga av våra fastigheter. SGS följer utvecklingen med energiprestandadirektivet (EPBD) och energieffektiviseringsdirektivet (EED).

Under flera år har SGS identifierat energianvändningen för fastighetsdrift som en av verksamhetens mest betydande hållbarhetsaspekter, och mätningar görs kontinuerligt. Med utgångspunkt från mätresultat, aktuella byggnadsytor och klimatdata beräknas energiprestandan för fastighetsbeståndet årligen. Konkreta aktiviteter och åtgärder för att nå målen dokumenteras i handlingsplaner.

Under 2024 uppnåddes en genomsnittlig energianvändning på 108 kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd yta (kWh/m²), vilket är lägre än målen för 2025 (114 kWh/m²) och 2030 (110 kWh/m²).

Av de 14 miljoner kilowattimmar (GWh) elektricitet som användes på SGS fastigheter under 2024, levererades 5,9 GWh el av SGS eget vindkraftverk och 8,1 GWh el av andra verk.

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





”Under 9 år har vi varlt faddrar för bisambällena på Kviberg och Olofshöjd, 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. Honungen är mycket uppskattad och honungsburkar kan studenterna hämta på SGS Kundservice.”

HÅLLBAR BYGGVERKSAMHET, MATERIAL-ANVÄNDNING OCH BYGGAVFALL

Inom ramen för vår byggverksamhet strävar SGS efter att integrera hållbarhetsprinciper i alla skeden, från planering till färdigställande. Vid upphandling kräver vi bland annat att entreprenören ska ha ett etablerat miljöledningssystem för sin verksamhet och utarbeta en specifik miljöplan för det aktuella projektet. Dessa krav är grundläggande för att säkerställa att våra byggprojekt genomförs med en stark miljöhänsyn.

Vid direkta inköp av varor och tjänster som inte genomförs genom anbudsförfarande, regleras våra krav genom vår inköpsrutin, våra ramavtal och instruktioner för hantering av kemikalier. Genom ständig utvärdering och anpassning av våra metoder, materialval och avfallshantering siktar vi mot en ännu mer ansvarsfull och hållbar byggverksamhet.

ÅTERBRUK OCH CIRKULÄRT BYGGANDE: HANDSLAGET OCH SGS ÅTAGANDEN

SGS formaliserade sitt engagemang för cirkulärt byggande 2022 genom att underteckna en avsiktsförklaring inom ramen för *Handslaget*. Detta innebär åtaganden såsom att utveckla kompetens, ställa krav på återbruk i upphandlingar och öka utbudet av återbrukade produkter. Genom att aktivt delta i *Handslaget* och arbeta mot specifika mål, exempelvis återbruksinventeringar och utbildning inom cirkulärt byggande, strävar SGS efter att vara en föregångare inom området. Under 2024 infördes bör-krav på återbruk i nya ramavtal, som träder i kraft i januari 2025.

HUSHÅLLSAVFALL OCH KÄLLSORTERING – EN DEL AV VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

På SGS fastigheter genereras stora mängder hushållsavfall, främst som ett resultat av att tusentals studenter bor där. Som en del av vårt övergripande hållbarhetsarbete, kopplat till FN:s globala hållbarhetsmål, har vi under året intensifierat våra insatser för att minska avfallsmängderna och öka graden av källsortering.

En av årets viktiga milstolpar har varit ett forskningsprojekt i samarbete med Chalmers, som avslutades under våren. Studien visade att möjligheten till avfallssortering hemma är en betydligt viktigare faktor för de boende än vad vi tidigare trott. Ett annat framgångsrikt initiativ under året var färdigställandet av vårt sopkassunprojekt i förvaltningsområde Olofshöjd, som har gett mycket goda resultat.

Under hösten deltog vi också i Sustainergies Academy, en casebaserad utbildning i hållbarhet för studenter från olika studieinriktningar. SGS var en av årets samarbetspartners, och casestudien på SGS fokuserade på avfallshantering med utgångspunkt i avfallstrappan. Studenterna presenterade flera konstruktiva förslag som nu ligger till grund för vårt fortsatta arbete.

Med resultaten från dessa samarbeten planerar SGS att genomföra flera konkreta projekt under det kommande året. Vårt mål är att öka andelen utsorterat matavfall till minst 25 % av hushållsavfallet (mat- och restavfallet) och därmed ytterligare bidra till en mer hållbar avfallshantering på våra fastigheter.

UPPHANDLINGAR – FORTSATT FOKUS PÅ HÅLLBARHET UNDER 2024

Under 2024 har vi intensifierat vårt arbete med att stärka helhetsgreppet kring upphandlingar. Bland årets större upphandlingar finns städtjänster för hela vårt fastighetsbestånd, vinterväghållning och halkbekämpning samt nya ramavtal för drift- och underhållsentreprenörer.

SGS ställer höga krav på sina samarbetspartners, och hållbarhet är en central del i våra upphandlingsprocesser. Ett konkret exempel är vårt krav på att alla entreprenörer, oavsett led, ska ha kollektivavtal eller hängavtal, vilket bidrar till att säkerställa rättvisa arbetsvillkor och en hållbar arbetsmiljö. För att ytterligare stärka vårt arbete har vi samarbetat med Skatteverket och kreditupplysningsbolag för att noggrant utvärdera potentiella leverantörer. Detta säkerställer att de har en stabil ekonomi och tar socialt ansvar.

Genom dessa åtgärder strävar vi efter att bygga en etisk och hållbar leverantörskedja. Våra krav genomsyrar varje del av upphandlingsprocessen och bidrar till att våra entreprenörer delar SGS vision om en hållbar framtid.

HÅLLBARHETSNÄTVERK

Under 2024 har SGS deltagit i två nätverksträffar arrangerade av Studentbostadsföretagen, inklusive vår roll som värdföretag för höstens träff. Dessa träffar har fungerat som en plattform för att utbyta erfarenheter och kunskap inom ämnen relaterade till hållbarhet för studentbostadsföretag. Genom att gemensamt adressera och diskutera aktuella utmaningar och framgångar inom hållbarhetsområdet har nätverket spelat en viktig roll i att stärka och utveckla SGS hållbarhetsarbete.

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Inom detta avsnitt ger vi en djupare insikt i SGS hållbarhetsarbete med fokus på mål och nyckeltal som vår styrelse har fastställt för perioden 2021–2025.

SGS STRATEGISKA MILJÖMÅL

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

Mål 3.2: SGS ska genom ett livscykelperspektiv utveckla miljö och hållbarhet.

Den genomsnittliga energianvändningen för hela fastighetsbeståndet ska vara 114 kWh/kvm till år 2025.

Åtgärder:

- Pågående energieffektiviseringsarbete genom olika projekt, inklusive digitalisering och automatisering av drift
- Sedan några år tillbaka arbetar våra drifttekniker med denna fråga dagligen.

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

Åtgärder:

- Projektering för ett Svanen-märkt hus har genomförts.
- Projektet planeras för start under 2025–2026.

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

Åtgärder:

- Egna fordon använder sedan 2020 uteslutande el som drivmedel.
- Budget har tagits fram, och utbyte av arbetsmaskiner pågår successivt i takt med att befintliga maskiner föråldras och ersätts.

MILJÖMÅL FRÅN MILJÖLEDNINGSSYSTEMET

Miljömål – Avfall

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

Åtgärder:

- Resultaten från samarbete med Chalmers och Sustainergies analyseras, och projekt planeras.

Miljömål – Återbruk

Göteborgs stads avsiktsförklaring inom cirkulärt byggande skall implementeras och utvärderas.

Åtgärder:

- Återbruksinventering har genomförts i vissa fastighetsförråd under 2024, arbetet med resultatet pågår.
- Vid utbyte av inventarier i gemensamma utrymmen prioriteras återbrukat material.
- Alla ombyggnads- och rivningsprojekt skall återbruksinventeras.
- All personal inom Fastighetsutvecklings- och Fastighetsförvaltningsavdelningarna ska genomgå utbildning inom cirkulärt byggande.

Dessa mål och åtgärder utgör grunden för vår strävan att integrera hållbarhet i alla våra verksamhetsområden och säkerställa en långsiktig positiv påverkan på miljön och samhället. Vi ser fram emot att aktivt fortsätta arbetet för att uppnå och överträffa dessa mål i vårt hållbarhetsengagemang.



AFFÄRSETIK

I SGS är god etik en grundläggande pelare för vår verksamhet. Vi strävar efter att bedriva affärer på ett sätt som präglas av ärlighet, ansvarstagande och respekt gentemot alla våra intressenter. För att säkerställa detta har vi utvecklat en tydlig policy för affärsetik som vägleder våra anställda, både centralt och på fältet, i deras dagliga arbete och i deras interaktioner med leverantörer, kunder och andra intressenter.

I samband med nyanställning görs en genomgång av förväntningar och den affärsetiska policyn tillsammans med närmaste chef.

Vårt ansvar sträcker sig också utanför vår egen organisation. I vår byggverksamhet ställer vi höga krav på våra externa partners och leverantörer när det gäller arbetsmiljö, skattefrågor, fungerande ledningssystem och annat.

För att uppmuntra en öppen kultur och möjliggöra för våra medarbetare att rapportera potentiella eller faktiska överträdelser av vår affärsetiska policy har vi sedan tidigare en visselblåsarfunktion.

Genom att hålla oss till dessa etiska standarder strävar vi efter att bygga och upprätthålla förtroendet hos våra kunder, leverantörer och samhället i stort.

OETISKT AFFÄRSAGERANDE

Inom SGS Studentbostäder är vi medvetna om att korruption, mutor eller jävsincidenter, vare sig de sker internt eller har kopplingar till vår verksamhet, kan ha allvarliga konsekvenser för företagets rykte och långsiktiga konkurrenskraft. Vi identifierar främst risken för oetiskt affärsbeteende i våra upphandlings- och inköpsprocesser. För att minimera denna risk genomför vi regelbundna informationsinsatser riktade till våra inköpsansvariga och upphandlare. Det är genom ett gemensamt engagemang för etik och integritet som vi säkerställer att varje affärsmöjlighet hanteras med högsta grad av professionalism och moraliskt ansvarstagande.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 13–22 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

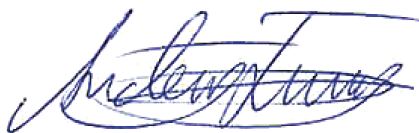
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 mars 2025

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS, organisationsnummer 857200-6438 avger följande berättelse för 2024 års verksamhet. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

ÄNDAMÅLSPARAGRAF

Ändamålsparagrafen i SGS stadgar lyder:

”Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärlägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.”

SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla drygt 8500 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 13–22.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2024 har SGS Studentbostäder fortsatt anpassa sin verksamhet till de ekonomiska utmaningarna i fastighetsbranschen, där höga byggpriser och räntor har skiftat fokus mot effektivisering av interna processer. Digitalisering och innovativa lösningar har varit centrala, särskilt genom lanseringen av en boendeapp som förbättrat kommunikation och service för hyresgäster, samt införandet av ”Städkollen”, ett AI-baserat verktyg för digital självbesiktning vid flyttstädning.

Under året har styrräntan sänkts från 4 % till 2,5 %, samtidigt som byggpriserna börjat stabiliseras. Detta är ett steg i rätt riktning för att vi i framtiden ska kunna förverkliga våra planerade bostadsprojekt och möta den höga efterfrågan på studentbostäder i Göteborg.

EKONOMISKT UTFALL

Nedan kommenteras de viktigaste förändringarna mellan 2024 och 2023.

Hyresintäkterna har brutto ökat med 33,2 Mkr.

Av denna ökning bidrog bostäderna med 32,6 Mkr och resterande del avser ökade avgifter för parkeringsplatser och lokaler. Den årliga hyresjusteringen på bostäder blev 4,99 från 1 januari.

Hyresbortfallet har genom färre avställda bostäder för ombyggnation minskat med ca 6,4 Mkr till 6,9 Mkr. Netto har hyresintäkterna ökat med 39,6 Mkr.

Övriga intäkter har minskat med 7,1 Mkr vilket till största del förklaras av att vi under 2023 erhölet en engångsersättning för elstöd på 7 Mkr.

Fastighetskostnaderna ökade med 30,4 Mkr till 356,5 Mkr. Detta förklaras framför allt av ökade taxebundna avgifter, ett antal större vattenskador samt utökat underhåll.

Avskrivningar fastighetsförvaltning minskade med 9,9 Mkr till 105,6 Mkr. Förändringen förklaras av att vi 2023 gjorde större nedskrivningar på Rotary och Storgatan.

Rörelseresultatet för 2024 uppgick till 119,8 Mkr (108).

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 93,7 Mkr (88,7). Låneportföljen var vid årsskiftet 3 073 Mkr (3 148). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt för året varit 3,01 % (2,88) medräknat kostnaderna för derivatinstrument.

Portföljens räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,84 år (3,78).

Resultatet efter finansiella poster för 2024 uppgick till 27,6 Mkr (20,4). Efter skatt uppgick årets resultat till 12,2 Mkr (1,2). Det egna kapitalet har ökat till 282,0 Mkr (269,7), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgick till 7,9 % (7,5), och den justerade soliditeten till 47,4 % (45,6).

Fortsättning Förvaltningsberättelse

För att säkerställa fastighetsvärdena har en värdering gjorts under 2024 av ett externt värderingsföretag. Värderingen visade på att det finns ett bedömt marknadsvärde i våra fastigheter på totalt 6 762 Mkr (6 656).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 135,9 Mkr (120,3). Vid årsskiftet var likviditeten 70 Mkr (39,8). För fler nyckeltal, Se Flerårsöversikt på sid 26.

FINANSIERING

Finanspolicyn definierar 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.

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

SKULDFÖRVALTNING

Stiftelsens totala utgående låneskuld var per årsskiftet 3 073 Mkr (3 148). Swapvolymen uppgick vid samma period till 2 150 Mkr (1 950).

Krediterna är fördelade på tre banker. Kapitalbindningen var per årsskiftet 1,12 år (1,58) med en genomsnittlig räntebindning om 3,84 år (3,78) och en genomsnittsränta om 2,48 % (3,10).

Säkerheter

Som säkerhet för upptagna lån lämnas pantbrev i fastigheterna. Belåningsgraden på dessa är som högst mellan 65 och 70 % av fastighetens bedömda marknadsvärde.

SWAPARNAS FÖRFALLODAGAR OCH MARKNADSVÄRDE

I tabellen nedan redovisas samtliga ränteswapar med förfalldag och fast räntesats. Det rörliga benet löper på samtliga ränteswapar med Stibor 3 mån. Av tabellen framgår att innehavet av ränteswapar uppgår till 2 150 Mkr (1 950), vilket motsvarar 70 % andel ränteswapar/lån (62). Genomsnittlig ränta för swaparnas bundna del är 1,28 % (1,15).

Om swapkontrakten kvarstår till slutförfalldagen elimineras respektive under/övertvärde, 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 realiserade förluster på swaparna. Av tabellen framgår att swaparna har ett värde på ca 120,3 Mkr (125,9) per bokslutsdagen.

RÄNTESWAPAR

STARTDAG	SLUTDAG	RÄNTE-BINDNING	MOTPART	REFERENS NR.	BELOPP, MKR	RÄNTA (%)	R-BIND. (ÅR)	2024-12-31 VÄRDE, MKR
2016-08-11	2026-01-22	2026-01-22	Handelsbanken	236719643	200	1,485	1,06	1,8
2017-02-07	2027-02-08	2027-02-08	Handelsbanken	251089107	200	1,305	2,11	4,2
2018-03-05	2028-03-05	2028-03-05	SEB	728220/43649376ST	150	1,343	3,18	4,7
2018-12-19	2028-12-19	2028-12-19	Handelsbanken	276144363	150	1,172	3,97	7,0
2020-03-02	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	3584819	200	0,371	5,16	20,2
2021-11-08	2030-02-26	2030-02-26	Swedbank	3584818	200	0,427	5,16	19,6
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Swedbank	13844160	200	0,866	6,35	19,4
2021-05-06	2031-05-06	2031-05-06	Handelsbanken	300802321	200	0,857	6,35	19,5
2022-03-08	2032-03-08	2032-03-08	Nordea	2261113/4228828	250	1,375	7,19	19,3
2022-08-18	2032-08-18	2032-08-18	Handelsbanken	316996843	200	2,260	7,63	4,3
2024-06-19	2034-06-19	2034-06-19	SEB	9347740/35167579	200	2,620	9,47	0,3
Totalt					2 150	1,28		120,3



FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SGS risker utgörs av minskade hyresintäkter och ökade kostnader. Vår nettoomsättning uppgår till knappt 600 Mkr (560) av vilken merparten utgörs av hyra från bostadshyresgäster.

Risken för betydande vakanser och därmed minskade hyresintäkter bedöms som liten för våra bostäder, tack vare våra fastigheters geografiska läge samt det faktum att Göteborgs attraktivitet som kunskapsstad är väldigt hög. Ca 21,5 Mkr (20,5) av nettoomsättningen hänförs till lokalhyresgäster.

Riskerna på kostnadssidan bedöms som större. SGS fastigheter är väl underhållna, och vi arbetar efter en väl dokumenterad investerings- och underhållsplan med en 10-årig framförhållning.

Trots detta finns det alltid en risk att oförutsedda händelser inträffar eller – som vi erfarit den senaste tiden – att det sker dramatiska prisökningar på varor och tjänster.

En annan, nu aktuell, riskfaktor är räntenivån. För den del (ca 70 %) av vår skuldportfölj som är säkrad är denna risk av mer långsiktig art, eftersom nuvarande räntebindningstid är ca 3,84 år (3,78) men resterande del påverkas direkt av ränteförändringar.

Vidare är marknadsvärdet på våra fastigheter en faktor som kan innebära en risk om värdet skulle falla långsiktigt. Dels påverkar detta vår justerade soliditet och – vilket är en mer direkt risk – vår möjlighet att ta ut pantbrev i våra fastigheter.

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 27 587 tkr. Avsättning/upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 15 532 tkr. Årets resultat på 12 235 tkr avsätts till reservfonden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	GRUNDFOND	KONSOLIDERINGSFOND	RESERVFOND	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Ingående balans 2024-01-01	610	6 000	261 919	1 201	269 730
Överföring resultat föregående år	–	–	1 201	–1 201	–
Årets resultat	–	–	–	12 235	12 235
Utgående balans 2024-12-31	610	6 000	263 120	12 235	281 965

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Antal årsarbetare	71	77	82	78	76	74
Antal lägenheter	8 545	8 550	8 419	8 038	8 057	7 928
Nettoomsättning, mkr	598,7	566,2	505,8	468,8	448,6	449,7
Vakansgrad, bostäder, % ¹⁾	0,0	0,1	0,0	0,6	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr	3561,0	3 610,2	3 567,6	3 444,0	3 065,6	2 647,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter, mkr	41,8	160,9	233,1	504,5	440,6	192,6
Planenliga avskrivningar, mkr	105,6	115,5	89,0	81,8	70,8	70,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	27,6	20,4	9,7	14,5	23,2	30,4
Årets resultat, mkr	12,2	1,2	1,6	5,9	14,6	21,5
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	135,9	120,3	99,7	101,2	95,8	102,4
Direktavkastning, % ²⁾	7,1	7,1	6,0	6,2	6,9	7,1
Eget kapital, mkr	282,0	269,7	268,5	267,1	261,2	246,6
Soliditet, %	7,9	7,5	7,5	7,8	8,5	9,3
Justerad soliditet, % ³⁾	47,4	45,6	49,7	52,8	52,3	54,8
Underhållsgrad, % ⁴⁾	7,4	5,7	8,4	8,4	9,2	8,5

DEFINITIONER

¹⁾ Kostnad för outhyrda bostäder/bostadshyror i %

²⁾ Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster/bokförda fastighetsvärden

³⁾ Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver. (2014 var sista året med obeskattade reserver)

⁴⁾ Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.

RESULTATRÄKNING

1 januari till 31 december 2024 (tkr)	NOT	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3,7	578 671	539 116
Övriga förvaltningsintäkter	4	20 055	27 126
Summa nettoomsättning		598 726	566 242
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,8	-276 751	-252 481
Underhållskostnader		-18 025	-11 771
Fastighetsavgift		-9 787	-9 954
Administration fastighetsförvaltning		-47 690	-47 439
Avskrivningar, drift	9,10	-4 250	-4 500
Summa fastighetskostnader		-356 503	-326 145
Driftnetto		242 223	240 097
Avskrivningar, fastighetsförvaltning	9,10	-105 636	-115 524
Resultat efter avskrivningar		136 587	124 573
Administration och uthyrning			
Central administration	6,11	-16 263	-16 165
Avskrivningar, övrigt	9,10	-543	-384
Summa administration och uthyrning		-16 806	-16 549
Rörelseresultat		119 781	108 024
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		1 789	1 237
Räntekostnader fastighetslån		-93 724	-88 675
Övriga finansiella kostnader		-259	-216
Summa finansiella intäkter och kostnader		-92 194	-87 654
Resultat efter finansiella poster		27 587	20 370
Skatt på årets resultat	12	-15 352	-19 167
Årets resultat som avsätts till reservfonden		12 235	1 203

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9,10	3 143 042	3 117 569
Modulhus med tillfälliga bygglov	9,10	28 306	27 790
Mark	10	166 289	166 289
Markanläggning	9,10	47 319	42 790
Byggnadsinventarier, vindkraftverk	9,10	13 725	15 967
Förbättring annans byggnad	9	1 752	2 357
Maskiner och inventarier	9	12 728	15 382
Pågående nyanläggningar	13	47 208	152 143
Summa materiella anläggningstillgångar		3 460 369	3 540 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	15	448	448
Deposition Vindkraftverk	15	65	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		513	513
Summa anläggningstillgångar		3 460 882	3 540 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 430	1 679
Övriga kortfristiga fordringar		2 954	1 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	25 788	26 477
Summa kortfristiga fordringar		30 173	29 616
<i>Kassa och bank</i>		69 993	39 785
Summa omsättningstillgångar		100 166	69 401
Summa tillgångar		3 561 048	3 610 201

Fortsättning nästa sida

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond Ingående balans		263 122	261 919
Årets avsättning		12 235	1 203
Utgående balans		275 357	263 122
Summa eget kapital		281 967	269 732
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12,20	109 057	93 705
Summa avsättningar		109 057	93 705
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,16	1 271 520	2 194 340
Depositioner		87	249
Summa långfristiga skulder		1 271 607	2 194 589
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		25 512	35 364
Kortfristig del av långfristiga skulder	14,16	1 801 920	954 100
Skatteskuld		–	–
Övriga kortfristiga skulder	19	3 384	5 775
Förskottsbetalda hyror		45 896	38 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	21 706	18 459
Summa kortfristiga skulder		1 898 417	1 052 175
Summa eget kapital och skulder		3 561 048	3 610 201

KASSAFLÖDESANALYS tkr

(Indirekt metod)

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 587	20 370
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	21	110 427	120 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		138 014	140 965
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar		-557	1 579
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder		-1 578	-22 208
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital		135 879	120 336
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående		-19 647	-144 422
Investeringar i markanläggningar		-7 512	-1 981
Investeringar i maskiner och inventarier		-3 350	-6 100
Investeringar i förbättring annans byggnad		-	-2 266
Försäljning av inventarier		-	180
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 509	-154 589
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-75 162	44 223
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 162	44 223
Årets kassaflöde		30 208	9 970
Likvida medel vid årets början		39 785	29 815
Likvida medel vid årets slut		69 993	39 785

NOTER TILL RESULTAT- & BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten och avdrag för eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas till nedlagda entreprenadkostnader med tillägg för räntekostnader. Räntekostnader aktiveras i projekt som löper över ett år om beloppet är väsentligt.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

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

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

FORDRINGAR

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

INTÄKTER

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

Fortsättning nästa sida.

NOT 1 REDOVISNINGS- 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 31) 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 påverkat 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	2024	2023
	Bostäder	553 807	521 212
	Lokaler	21 409	20 471
	P-platser	10 300	10 651
	Summa hyresintäkter brutto	585 516	552 334
	Hyresbortfall		
	Outhyr		
	Outhyrda bostäder	-780	-753
	Outhyrda lokaler	-172	-98
	Outhyrda p-platser	-2 895	-2 840
		-3 847	-3 691
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	-838	-753
	Avställda för renovering	-2 071	-8 530
	Hyresrabatter	-89	-244
		-2 998	-9 527
	Summa hyresbortfall	-6 845	-13 218
	Summa hyresintäkter netto	578 671	539 116

NOT 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2024	2023
	Elenergi	688	1 994
	IMD El och vatten	9 072	9 511
	Förvaltningsersättningar	2 839	1 984
	Ersättning fastighetsskador	1 040	2 518
	Försäkringsersättningar	2 187	1 542
	Elstöd	-	7 032
	Övriga intäkter	4 229	2 545
	Summa övriga intäkter	20 055	27 126

NOT 5	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Reparationer	26 195	20 767
	Vatten	11 763	9 958
	Elförbrukning	22 980	20 174
	Värme	27 314	23 933
	Sophantering	7 236	7 168
	Kabel-TV	1 615	1 900
	Fastighetsskötsel	46 609	45 545
	Tomträttsavgäld	8 379	7 947
	Risikokostnader, bevakning, försäkring mm	7 462	5 826
	Fastighetsägarhyror	106 110	98 708
	Övriga driftkostnader	11 088	10 555
	Summa driftkostnader	276 751	252 481

NOT 6	PERSONAL M.M.	2024	2023
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
	Styrelse och VD	1 871	1 848
	Tjänstemän	25 643	26 361
	Fastighetspersonal	12 351	11 515
	Pensionskostnader ¹⁾	4 305	4 499
	Övriga sociala kostnader	13 550	13 759
	Summa	57 720	57 982

¹⁾ Av vilka styrelse och VD 543 tkr (505 tkr).

	MEDELANTAL ANSTÄLLDA		
	Administrativ personal, kvinnor	28	31
	Administrativ personal, män	15	16
	Fastighetspersonal, kvinnor	1	1
	Fastighetspersonal, män	27	29
	Summa	71	77

	STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
	Styrelseledamöter, män	7	7
	Styrelseledamöter, kvinnor	5	5
	VD och ledningsgrupp, män	2	2
	VD och ledningsgrupp, kvinnor	6	6

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktör är sex månader.
Därutöver utgår avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från Stiftelsens sida.

NOT 7	LEASINGAVGIFTER		
	Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader.		
	LEASINGAVGIFTER (Lokalhyreskontrakt)	2024	2023
	Inom ett år	20 955	21 017
	Mellan 1–5 år	53 524	46 687
	Över 5 år	22 435	28 877
	Summa	96 914	96 581

NOT 8 OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

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

Inom ett år	2024	2023
Blockförhyrda fastigheter	71 155	61 420
Tomträtt	7 538	7 468
Bygdepeng	60	190
Leasingbil	1 382	1 962
Inom ett år	80 135	71 040
1–5 år		
Blockförhyrda fastigheter	195 092	194 813
Tomträtt	44 203	38 282
Bygdepeng	60	190
Leasingbil	435	995
Mellan 1–5 år	239 790	234 280
Över 5 år		
Blockförhyrda fastigheter	284 001	290 558
Tomträtt ¹⁾	173 693	168 731
Bygdepeng	–	–
Leasingbil	–	–
Över 5 år	457 694	459 289

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

¹⁾ Omfattar perioden fram till 2040.

NOT 9 (SE ÄVEN NOT 10)	BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER	2024	2023
	BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK		
	Ingående anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Utgående ack anskaffningsvärden byggnadsinventarier, vindkraftverk	62 478	62 478
	Ingående avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-29 311	-27 054
	Omklassificeringar	-	-
	Årets avskrivningar	-2 242	-2 257
	Utgående ack avskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-31 553	-29 311
	Ingående nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående ack nedskrivningar byggnadsinventarier, vindkraftverk	-17 200	-17 200
	Utgående redovisat värde byggnadsinventarier, vindkraftverk	13 725	15 967
	FÖRBÄTTRINGSUTGIFT ANNANS BYGGNAD		
	Ingående anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	18 966	16 700
	Årets aktiveringar	-	2 266
	Utgående ack anskaffningsvärden förbättring annans byggnad	18 966	18 966
	Ingående avskrivningar förbättring annans byggnad	-16 610	-16 159
	Årets avskrivningar	-605	-451
	Utgående ackumulerade avskrivningar förbättring annans byggnad	-17 215	-16 610
	Utgående redovisat värde förbättring annans byggnad	1 752	2 357

Fortsättning nästa sida

NOT 9

BYGGNADSINVENTARIER VINDKRAFTVERK, FÖRBÄTTRINGSUTGIFT

(SE ÄVEN NOT 10)

ANNANS BYGGNAD SAMT MASKINER OCH INVENTARIER

2024

2023

Forts.

MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	96 213	90 113
Årets aktiveringar	3 350	6 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	99 563	96 213
Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-80 832	-74 592
Årets avskrivningar	-6 004	-6 240
Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-86 836	-80 832
Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	12 728	15 382

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR

	2024	2023	2024	2023
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Byggnader	93 652	92 190	97 690	95 426
Nedskrivning byggnad	1 760	5 000	-	-
Bostadslånepost	-	-	467	467
Modulhus	921	862	1 283	1 268
Utrangeringar	2 261	4 582	-	-
Markanläggningar	2 983	2 827	2 977	2 799
Byggnadsinventarier	2 242	2 257	2 264	2 264
Förbättr annans fastighet	62	66	273	284
Maskiner och inventarier	1 755	1 740	1 755	1 740
Nedskrivning pågående arbeten	-	6 000	-	-
Summa	105 636	115 524	106 709	104 248
AVSKRIVNINGAR, DRIFT				
Maskiner och inventarier	4 250	4 500	4 250	4 500
AVSKRIVNINGAR, ÖVRIGT				
Förbättring annans fastighet	543	384	665	736
Summa avskrivningar	110 429	120 408	111 624	109 484

NOT 10

(SE ÄVEN NOT 9)

BYGGNAD, MODULHUS,
MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 058 329	3 929 451
Årets aktiveringar	123 107	136 754
Försäljningar/utrangeringar	-5 521	-7 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	4 175 915	4 058 329
Ingående avskrivningar byggnad	-935 760	-846 895
Försäljningar/utrangeringar	3 299	3 325
Årets avskrivningar	-93 652	-92 190
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-1 026 113	-935 760
Ingående nedskrivningar byggnad	-5 000	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-1 760	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnad	-6 760	-5 000
Utgående redovisat värde byggnad	3 143 042	3 117 569
Ingående anskaffningsvärden modulhus	58 415	57 497
Årets aktiveringar	1 475	1 210
Försäljningar/utrangeringar	-114	-292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden modulhus	59 776	58 415
Ingående avskrivningar modulhus	-30 625	-30 024
Försäljningar/utrangeringar	76	261
Årets avskrivningar	-921	-862
Utgående ackumulerade avskrivningar modulhus	-31 470	-30 625
Ingående nedskrivningar modulhus	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar modulhus	-	-
Utgående redovisat värde modulhus	28 306	27 790

Fortsättning nästa sida

NOT 10 (SE ÄVEN NOT 9)	BYGGNAD, MODULHUS, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<i>Forts.</i>			
	Ingående anskaffningsvärde mark	166 289	166 469
	Försäljningar/utrangeringar	–	–180
	Utgående anskaffningsvärde mark	166 289	166 289
	Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	61 114	59 133
	Årets aktiveringar	7 512	1 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	68 626	61 114
	Ingående avskrivningar markanläggningar	–18 324	–15 497
	Årets avskrivningar	–2 983	–2 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	–21 307	–18 324
	Utgående redovisat värde markanläggningar	47 319	42 790
	Taxeringsvärde, byggnad och mark	6 743 168	6 738 748
	Fastighetsinteckningar	3 660 497	3 660 497
	Utnyttjade pantbrev	3 195 708	3 327 908
	Eget förvar	332 589	332 589
	Marknadsvärdet av fastigheterna beräknas till tkr enligt extern värdering.	6 762 400	6 656 300

NOT 11	REVISIONSARVODE	Ernst & Young		PwC	
	Följande kostnader har uppstått under året för revision och konsulttjänster:	2024	2023	2024	2023
	Revision	269	327	0	140
	Skattekonsultation	0	64	0	0
	Övriga tjänster	0	0	0	0
		269	391	0	140

NOT 12	SKATT	2024	2023
	Aktuell skatt	–	–
	Uppskjuten skatt	–15 352	–19 167
	Skatt på årets resultat	–15 352	–19 167
	Redovisat resultat före skatt	27 587	20 370
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	–5 683	–4 196
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–164	–1 349
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–	399
	Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	–9 332	–9 445
	Skatteeffekt av ändringar avseende tidigare år	173	–4 576
	Redovisad skattekostnad (aktuell skatt)	–15 352	–19 167

NOT 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

BYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA SAMT PÅGÅENDE PROJEKT	IB PÅGÅENDE PROJEKT	INVESTERAT 2024	AKTIVERAT 2024	KOSTNADS- FÖRT 2024	UB PÅGÅENDE PROJEKT
Nya Rosendal	105 722	738	103 974	94	2 392
Övriga ny- & ombyggnationer	8 973	1 567	248	0	10 292
Birgers Park	30 184	660	0	0	30 844
Övrigt	7 264	38 791	31 293	11 082	3 680
Summa byggnader och projekt	152 143	41 756	135 515	11 176	47 208

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE 2024 2023

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 3 660 497 3 660 497

– varav i eget förvar –464 789 –332 589

Summa ställda säkerheter 3 195 708 3 327 908*Eventualförpliktelser*

Fastigo 801 822

801 822

NOT 15 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 2024 2023

Ingående anskaffningsvärden finansiella anläggningstillgångar 448 448

Årets aktiveringar – –

Försäljningar och utrangeringar – –

Omklassificeringar – –

Utgående ack. anskaffningsvärde finansiella anläggningstillgångar 448 448

Ingående anskaffningsvärden långfristiga värdepappersinnehav 0 0

Årets aktiveringar – –

Försäljningar och utrangeringar 0 0

Omklassificeringar – –

Utgående ack. anskaffningsvärde långfristiga värdepappersinnehav 0 0

Ingående anskaffningsvärden deposition vindkraftverk 65 65

Årets aktiveringar – –

Försäljningar och utrangeringar – –

Omklassificeringar – –

Utgående ack. anskaffningsvärde deposition vindkraftverk 65 65

NOT 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2024	2023
	Kapitalbindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	1 801 920	954 100
	1–2 år	882 020	1 294 320
	2–3 år	389 500	882 020
	3–4 år	0	18 000
	Summa	3 073 440	3 148 440
	Räntebindningens löptid (tkr)		
	Inom ett år	923 440	1 198 440
	1–2 år	200 000	0
	2–3 år	200 000	200 000
	3–4 år	300 000	200 000
	4–5 år	0	300 000
	5–6 år	400 000	0
	6–7 år	400 000	400 000
	7–8 år	450 000	400 000
	8–9 år	0	450 000
	9–10 år	200 000	0
	Summa	3 073 440	3 148 440
	Fördelning på kreditgivare (tkr)		
	Handelsbanken	2 008 400	2 073 400
	SEB	620 540	620 540
	Swedbank	444 500	444 500
	Nordea	0	10 000
	Summa	3 073 440	3 148 440

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument. Räntebindningens löptid ovan anger krediternas ränteförfall inklusive derivat i förekommande fall. Sammanlagt finns det kontrakterade ränteswappar på 2 150 Mkr (1 950).

Låneportföljens genomsnittsränta per balansdagen var 2,48 % (3,10) efter justering för swapparna, och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,84 år (3,78). Per den 31/12 fanns det ett övervärde i swap-portföljen om 120,3 Mkr (125,9).

NOT 17	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024	2023
	Förutbetalda hyror	16 792	15 624
	Förutbetalda IT-kostnader	3 531	3 231
	Försäkringar	62	2 584
	Tomträtter	2 256	2 145
	Övrigt	3 147	2 893
	Summa	25 788	26 477

NOT 18	AVSÄTTNINGAR	2024	2023
	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
	Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader fastigheter	145 201	131 270
	Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-36 148	-37 565
	UB uppskjuten skatteskuld	109 053	93 705

NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024	2023
	Personalens källskatt	956	869
	Avräkning Dan Broströmmhemmet	590	2 611
	Momsskuld	1 733	2 191
	Övrigt	105	104
	Summa övriga kortfristiga skulder	3 384	5 775

NOT 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024	2023
	Upplupna kostnader i projekt	2 666	1 904
	Upplupna komp.- och semesterlöner	3 770	3 614
	Upplupna arbetsgivaravgifter	2 253	2 123
	Upplupna räntor	2 964	2 602
	El, värme och vatten	7 473	5 708
	Renhållning	364	338
	Fastighetskostnader	1 074	1 519
	IT-kostnader	142	88
	Övriga upplupna kostnader	1 000	563
	Summa upplupet och förutbetalt	21 706	18 459

NOT 21	POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	2024	2023
	Avskrivningar	106 408	104 826
	Utrangeringar	2 261	4 582
	Nedskrivningar	1 760	11 000
	Övriga poster	-4	187
	Summa	110 425	120 595

NOT 22	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
--------	---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Göteborg den 19 mars 2025



Camilla Widman
Ordförande



Gabriella Näslund
Vice ordförande



Carl Otto Lange



Jack Vahnberg



Nils Geeraedts



Christian Pålsson



Mette Sandoff



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 mars 2025



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2025



Emil Widlöf
Av Göteborgs Förenade Studentkårer utsedd 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 2024. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 23–45.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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 våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4–22 samt 49–50. Det är styrelsen 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 min 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 skyldig 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 de 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 för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2024.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

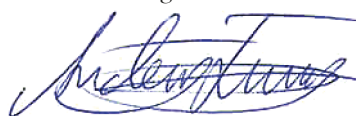
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 21 mars 2025

Ernst & Young AB



Anders Linusson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till styrelsen i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder
Org.nr 857200-6438*

SYFTET MED REVISIONEN

Revisorn har till uppgift att granska Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders årsredovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Målet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat, ställning samt under året bedriven verksamhet.

GRUND FÖR UTTALANDE

Jag har granskat Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders verksamhet under år 2024. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i stiftelselagen och enligt revisionslagens god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt- och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att stiftelsens interna kontroll är tillräcklig. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

Enligt min 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 2024 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Utifrån genomförd granskning bedömer jag att stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt- och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

TILLSTYRKANDE

Undertecknad, förtroendevald revisor fastslår:

att styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

att balans- och resultaträkningen fastställs.

Göteborg den 28 mars 2025

Emil Widlöf

*Förtroendevald revisor, Göteborgs Förenade Studentkårer
(GFS)*

STYRELSESAMMANSÄTTNING, REVISORER OCH FÖRETAGSLEDNING

Verksamhetsåret 2024

STYRELSE



Camilla Widman
Ordförande (s)

*Utsedd av Göteborgs stad,
Kommunfullmäktige
Ombudsman SEKO*



Gabriella Näslund
Vice ordförande

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Konsult och projektledare
på A Beautiful Soup*



Carl Otto Lange
Ledamot (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Affärs- och fastighetsjurist
på A Beautiful Soup*



Jack Vahnberg
Ledamot (v)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Doktorand i urbana studier
på RISE, affilierad med Malmö
Universitet*



Nils Geeraedts
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Läkarstudent på Sahlgrenska
akademien, Göteborgs universitet
Ordförande för fotoutskottet
på Sahlgrenska akademins
studentkår*



Christian Pålsson
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs Förenade
Studentkårer
Handelsstudent
Manusförfattare för Handelsspexet
Engagerad i Förtroenderådet
Olofsböjd*



Mette Sandoff
Ledamot

*Utsedd av Göteborgs universitet
Vicerektor Göteborgs universitet*

Fortsättning Styrelsesammansättning

Stiftelsen är ansluten till Sveriges allmännytt, FASTIGO (fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) och Studentbostadsföretagen. Stiftelsens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande, vice ordförande, verkställande direktör, ekonomichef, projekt- och hållbarhetschef, förvaltningschef, kund- och marknadschef, IT- och säkerhetschef och två i förening. Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten och ett protokollfört per capsulam-beslut.

STYRELSESUPPLEANTER



Astrid Eriksson Tropp
Ersättare (mp)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Miljöplanerarstudent
vid Göteborgs universitet*



Zagros Hama
Ersättare (m)

*Utsedd av Göteborgs Stad,
Kommunfullmäktige
Ledamot i Exploaterings-
nämnden
Ledamot i Socialnämnd
Nordost*



Evelina Spaanheden
Ersättare

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Juriststudent på Handelsög-
skolan vid Göteborgs universitet
Engagerad i bolag och projekt
för kåren på Handelshögskolan*



Anton Nielsen
Ersättare

*Utsedd av Göteborgs
Förenade Studentkårer
Student, Statsvetenskapliga
institutionen vid Göteborgs
Universitet*



Hans Abelius
Ersättare

*Utsedd av Chalmers
tekniska högskola
Avdelningschef, Student-
och utbildningsavdelningen,
Chalmers verksamhetsstöd*

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

Sandra Janebrink, ordinarie,
Utsedd av Unionen

Kenneth Viklund, ordinarie,
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

REVISORER

Anders Linusson, Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB
Utsedd av Göteborgs Stad Kommunfullmäktige

Emil Widlöf, revisor
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

REVISORSSUPPLEANT

Viktor Kjellander, Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB
Utsedd av Göteborgs Stad Kommunfullmäktige

Alma Jönsson, revisor
Utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, Verkställande Direktör

Victor Alm, Ekonomichef

Neshat Alizadeh, Förvaltningschef

Anna Christensson, Kund- och marknadschef

Susanne Wallsten, IT- och säkerhetschef

Lotta Milleskog, HR-chef

**Derya Tumayer Silva, Projekt- och
hållbarhetschef**

Catharina Lind, Ledningskoordinator



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

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

