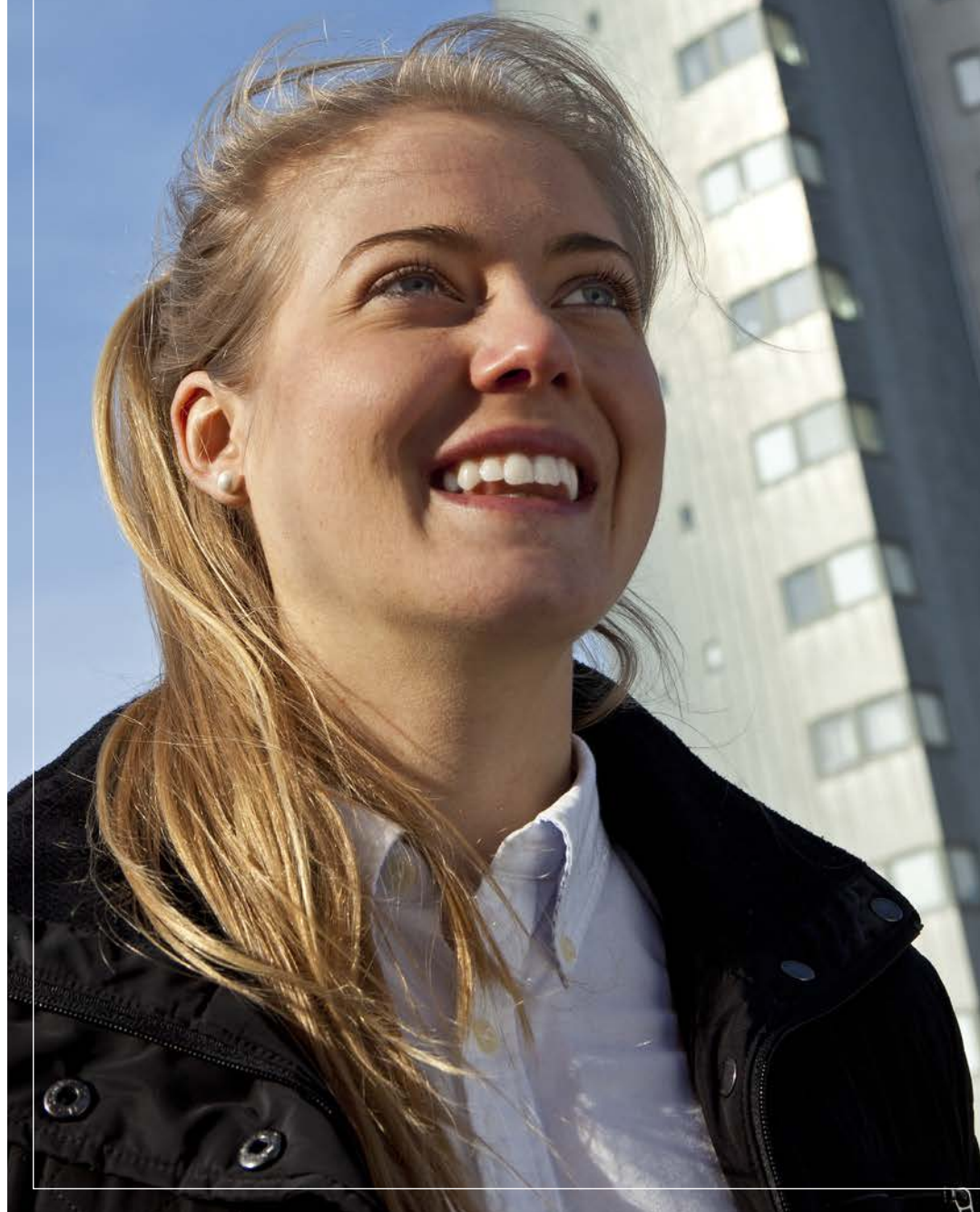


ÅRSREDOVISNING 2012



SGS
student
bostäder

Innehållsförteckning

Året i korthet	4–5
Förvaltningsrapport	6–12
Uthyrningsläget under året	6
Lokaluthyrning	6
Inhyrda bostäder	6
SGS Veckobostäder	6
Internationellt studentutbyte	6
Hyresförhandlingar	7
Underhåll, reparation, standardförbättringar	7
Utförda arbeten	8
Investeringar	8
Byggnadsverksamhet	9
Personal	10
Miljöarbete	11
Förvaltningsuppdrag	12
Händelser efter räkenskapsårets utgång	12
Ekonomi	12
Disposition av rörelseresultatet	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14–15
Kassaflödesanalys	16
Redovisnings- och värderingsprinciper	17
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	20–28
Bostäder i förvaltning	30–31
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning	32
Styrelsesammansättning, revisorer m m	33–34
Revisionsberättelse	35
Flerårsöversikt	36
Diagram	37

Året i korthet

En av de viktigaste händelserna 2012 är vårt ombyggnadsprojekt Gibraltar. Att efter flera år med inga nybyggda studentbostäder i SGS regi kunna starta ett projekt som ger 94 nya bostäder med rimliga hyror till Göteborgs studenter är mycket positivt.



Även vårt nya vindkraftverk förtjänar att lyftas fram. Vi får nu mer förutsägbara och lägre elkostnader, vi medverkar aktivt till att öka den förnyelsebara elproduktionen och sist men inte minst – vi stärker SGS varumärke.

BEHOVET AV FLER studentbostäder i Göteborg är mycket stort. Chalmers och Göteborgs universitet konstaterade i samråd med Chalmers Studentbostäder, SGS Studentbostäder och GFS i augusti 2010 att behovet sannolikt är minst 2 000 nya studentbostäder färdigställda till 2015 års utgång. Av dessa studen-

bostäder har SGS som ett strategiskt mål åtagit sig att producera 1 000 st. Vi kan tyvärr redan nu konstatera att det kommer att bli mycket svårt att nå målet. Utdragna detaljplaneprocesser och höga byggkostnader leder till svårigheter att genomföra projekten i rimlig tid och med rimliga hyror. Vi kommer till slut att nå vårt mål, men det tar längre tid och kräver bra samverkan mellan parterna på marknaden. För perioden fram till 2021 då Göteborg firar sitt 400-årsjubileum görs bedömningen att ytterligare 2 000 studentbostäder behöver tillskapas.

VÅRA PROJEKTIDÉER ligger till grund för hur vi lyckas med att få fram fler studentbostäder. För närvarande har vi tillsammans med Stadsbyggnadskontoret fyra pågående detaljplaneprocesser för i storleksordningen 1 000 studentbostäder. Dessa bostäder ska i första hand uppföras och ägas av SGS. Att samverka med andra fastighetsägare och genom så kallade blockförhyrningar tillskapa fler studentbostäder är synnerligen effektivt. I skrivande stund för vi förhandlingar om blockförhyrningar vid Opalorget, Kastanjebackens äldreboende och Selma Lagerlöfs Torg.

Projekt som tillsammans kan ge ca 350 studentbostäder. Vi har även i ett samverkansprojekt med Akademiska Hus och Göteborgs universitet uppfört 38 studentbostäder på Medicinareberget med så kallat tillfälligt eller tidsbegränsat bygglov.

DET EKONOMISKA RESULTATET

SGS Studentbostäders rörelseresultat för 2012 belastas med kostnader föranledda av skiljedomsförfarandet med tidigare VD. Skiljenämnden har i sitt domslut avslagit tidigare VD:s yrkanden om ersättning enligt gällande anställningsavtal, medan kostnaderna för själva skiljeförandet åvilar SGS. Under 2013 tillkommer ytterligare kostnader för juridiskt biträde med anledning av tvisten om drygt 2 mkr. Oaktat skiljeförandet är det tillfredsställande att resultatet från verksamheten är gott. Vi kan även i år konstatera att våra förbrukningsavgifter och de finansiella kostnaderna har minskat jämfört med budget. Våra underhålls- och reparationskostnader ökar däremot kraftigt och kommer att ligga på en hög nivå den kommande 10-årsperioden. För att klara detta med bibehållet gott rörelseresultat måste vi höja våra intäkter samtidigt som vi aktivt arbetar med kostnadsminskningar inom drift- och administration. SGS Veckobostäder gör i år ett mer normalt resultat för sin verksamhet.

KUNDENKÄTEN 2012 visar att vi är på rätt väg och har en professionell och bra inställning till våra kunder. Årets resultat på 4,03 innebär att vi återigen klarar vårt strategiska mål om lägst 4,0. Utifrån svaren i enkäten tar vi fram handlingsplaner för att kunna driva ett aktivt förbättringsarbete.

ENERGI- OCH MILJÖARBETET är en mycket viktig del av vår verksamhet. Vi är sedan 2004 miljödiplomerade av Göteborgs Stad. I vår kommande nyproduktion har vi att anpassa oss till programmet "Ett miljöanpassat byggande i Göteborg", en byggsten i Göteborg Stads pågående arbete kring en uthållig bebyggelseutveckling

2012-12-31 TILLTRÄDDE VI

vårt vindkraftsförvärv beläget på Fallåsberget i Ockelbo kommun, Hälsingland. Vindkraftverket försörjer nu drygt 2/3 av elbehovet i våra fastigheter. Den resterande delen som vi köper in är även den garanterad "vindkraftsel". Vi har all anledning att känna oss stolta över att 100% av elförbrukningen i SGS egna bestånd tillgodoses av vindkraftsel.

VAD HÄNDER UNDER 2013?

Att fortsätta på den inslagna vägen med att tillskapa fler studentbostäder i Göteborg har högsta prioritet 2013. Vi räknar med att kunna byggstarta vårt projekt på Fridhemsgatan, som kan ge 94 lägenheter, under hösten 2013. Vi hoppas även att detaljplanen för det vinnande förslaget i tävlingen "Framtidens studentboende" kan bli antagen under året. Här ser vi en stor möjlighet att kunna producera attraktiva studentbostäder till rimliga hyror. Detaljplanen för vårt stora samverkansprojekt med Akademiska Hus på Medicinareberget, Campus Linné, som på sikt kan ge i storleksordningen 600 bostäder startades 2012. Det är nu viktigt att arbetet tar rejäl fart under 2013.

VI FÖLJER ÄVEN med stort intresse de uppdrag som regeringen har givit Boverket. Boverket ska bland annat se över det regelverk som påverkar byggandet av student- och ungdomsbostäder i syfte att hitta förenklingar. Även regelverket och bygglovgivningens kring så kallade tidsbegränsade bygglov ska ses över. Uppdraget ska vara utfört senast den 1 juli 2013.

VÅRT STRATEGISKA MÅL att behålla Nöjd Kund Index (NKI) om lägst 4,0 kommer även fortsättningsvis att kräva stort engagemang och arbete av vår personal. Att våra kunder känner trivsel, trygghet och omtanke i sitt boende hos SGS har alltid högsta prioritet.

AVSLUTNINGSVIS vill jag tacka styrelsen och våra medarbetare för ett gott samarbete under året.

SGS Studentbostäder är idag en mycket professionell aktör på marknaden som verkar för våra kunder, de aktivt högskolestuderande i Göteborg. Den 1 mars 2013 tog Magnus Paulsson, tidigare verksamhetschef vid bygg- och underhållsavdelningen, Göteborg vatten, över rodret för SGS Studentbostäder. Han ser fram emot ett nytt spännande år och det angelägna uppdraget att erbjuda ändamålsenliga och attraktiva bostäder till aktivt högskolestuderande i Göteborgsregionen.



Göteborg i mars 2013

Magnus Bonander

Magnus Bonander,
tf VD 120116-130228



Göteborg i mars 2013

Magnus Paulsson
Magnus Paulsson, VD

Förvaltningsrapport

UTHYRNINGSLÄGET UNDER ÅRET

Efterfrågan på studentbostäder i Göteborg var fortsatt stor under 2012. Kortaste kötiden för att få ett studentrum med gruppök vid höstterminens start ökade från 12 månader 2011 till 18 månader 2012. Kötiden för att erhålla en lägenhet utanför centrum var minst 2 år och i centrum 3–5 år, vilket är i nivå med de senaste åren.

För SGS del har vi inte märkt någon effekt av att högskolorna sedan 2011 har infört en ansökningsavgift och en studieavgift för medborgare utanför EES-området. Både Göteborgs universitet och Chalmers önskar hyra fler bostäder till sina internationella studenter vilket vi för närvarande inte kan tillgodose.

Under året tecknades 3 053 (3 160) hyresavtal i vårt befintliga bestånd. Av dessa var 506 (456) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 1,98 år (1,88)

BOENDETID I ÅR

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2,51	2,66	2,06	1,92	1,81	1,68	1,64	1,82	1,90	1,88	1,98

LOKALUTHYRNING

SGS Studentbostäder hyr ut 59 (59) kommersiella lokaler till bland annat restauranger, butiker, kontor, förråd, två tandläkarmottagningar och en idrottshall. Hyresintäkterna har uppgått till 9 414 tkr (9 333). Vid årsskiftet var endast en mindre förrådslokal vakant.

FÖRÄNDRINGAR I DET EGNA BOSTADSBEHÅLLET

Volrat Tham

I maj 2012 var det inflyttning i den tredje och sista etappen av det ombyggda Volrat Tham med 44 nya bostäder från 1 rum och kokvrå till tre kompislägenheter på fyra rum och kök.

Rosendal

Två lägenheter om ett rum och kokskåp byggdes om till ett rum och kokvrå med ett bättre kök.

FÖRÄNDRINGAR INHYRDA BOSTÄDER

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 599 bostäder av andra hyresvärdar. Bostäderna är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus. I tabellen "Bostäder i förvaltning" finns samtliga inhyrda bostäder listade. Under året har följande förändringar skett:

Glasmästaregatan

Tre lägenheter om ett rum och kokvrå återlämnades till Bostads AB Poseidon Vi har ännu inte fått ersättningslägenheter för dessa.

SGS VECKOBOSTÄDER

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum och lägenheter belägna i området Olofshöjd i Göteborg. Verksamheten består av 80 rum och 21 lägenheter.

Beläggningen har under 2012 inte varit lika hög som föregående år som var ett rekordår med bland annat två mycket stora och långa företagsbokningar. Under året har fem gemensamhetskök renoverats och beståndet kompletterats med tre små lägenheter på Uppstigen.



Under 2013 kommer SGS Veckobostäder att utöka sin verksamhet med 14 nya lägenheter på Gibraltargatan. Årets vinst blev 521 tkr (2 356).

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 från 100 000 kronor till 192 000 kronor per läsår beroende på studieinriktning. Både Göteborgs universitet och Chalmers har märkt en kraftig minskning av gruppen mastersstudenter från länder utanför EES-området. Detta försöker man kompensera genom att öka antalet avgiftsfria utbytesprogram och att öka antalet sökande inom EES-området.

SGS Studentbostäder har en överenskommelse med Chalmers som innebär att vi har tagit över administrationen för 472 bostäder av de totalt 584 bostäder som Chalmers hyr till sina utländska studenter. Vid årsskiftet var 1 099 (1 108) 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.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyreshöjning 2012

Hyreshöjningen för 2012 skedde 1 januari för det egna fastighetsbeståndet och för de blockinhyrda lägenheterna. Höjningen blev 2,15 % för det stora flertalet bostäder.

Hyran för p-platser och garage höjdes med 20 kr per månad utom för garagen på Olofshöjd som höjdes med 30 kr per månad. Internet- och kabel-tv-avgiften är oförändrad med 140 kr resp 40 kr per månad.

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

Hyreshöjning 2013

Från den 1 januari 2013 höjdes bostäderna i det egna fastighetsbeståndet och i de blockinhyrda lägenheterna med 1,75%.

För flertalet p-platser och garage höjdes hyran med 10 kr per månad. Internet- och kabel-tv-avgiften är fortfarande oförändrad med 140 kr resp 40 kr per månad.

De enskilda lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare fick även 2013 samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.

UNDERHÅLL, REPARATION, STANDARD-FÖRBÄTTRINGAR

Underhållskostnaden för 2012 uppgick till 37,8 mkr (35,7). Utfallet är ca 4 mkr under budget. Det beror bland annat på att vi till följd av kraftigt ökade reparationskostnader valt att dra ner på det planerade underhållet något. Över tiden är det dock viktigt att vi upprätthåller den årliga underhållsvolymen på 41–42 mkr som vår underhållsplan anger.

Vår underhållsplan har under året omarbetats och uppdaterats. Den sträcker sig nu fram till 2023 och den totala kostnaden för hittills identifierade investerings- och underhållsprojekt är nästan 550 mkr, varav 350 mkr utgör

underhållskostnader. Till detta ska läggas det så kallade löpande underhållet om ca 9 mkr årligen.

Våra hus, av vilka en stor del är uppförda under 60- och 70-talet, erfordrar nu omfattande underhållsåtgärder. Främst är det de tekniska försörjningssystemen som vatten, avlopp och värme som behöver bytas ut, men även tätskikt i våtrum är uttjänta. Fönster, yttertak och fasader behöver förnyas och

i samband med detta utreder vi alltid möjligheterna till energibesparande åtgärder. För att utföra dessa omfattande underhållningsarbeten på ett så bra och kostnadseffektivt sätt som möjligt är vår underhållsplan ett utmärkt hjälpmedel. Kostnaden för reparationer uppgick 2012 till 17,4 mkr (13,0) vilket är 7 mkr mer än budgeterat.

Till stor del beror överskridandet på att vi har haft ett antal omfattande vattenskador under året. Det är främst våra två områden Rosendal och Olofshöjd som har drabbats.

På Olofshöjd har vi sedan 2010 påbörjat ett mycket omfattande arbete med att byta ut samtliga vatten- och avloppsledningar samt helrenovera alla våtrum. Ett projekt som färdigställs 2018.

I Rosendal har vi genomfört en utredning om den tekniska statusen på anläggningen för att utröna om och när ett omfattande underhållsarbete måste påbörjas.





FÖLJANDE STÖRRE ARBETEN HAR UTFÖRTS UNDER ÅRET:

Omläggning tak i Olofshöjd

Vårt omfattande underhållsarbete med omläggning av tegeltak, reparation av tegel- och betongfasader samt fönsterbyten har i det närmaste färdigställts 2012. Ett tegeltak återstår att renovera 2014. För 2012 uppgår kostnaden till 4,5 mkr.

Dräneringsarbeten Hökegårdsgatan

Vårt hus på Hökegårdsgatan har fått ny dränering, isolering av källarytternivå samt nya dagvattenledningar. Samtidigt har vi utfört en omfattande upprustning av gångvägar och markbeläggning vid entréer så att den yttre miljön är lättskött och tillgänglig. Den totala kostnaden uppgår till 1,4 mkr.

Gruppök Viktor Rydberg

2011 gjorde vi ett så kallat pilot- eller referenskök inför den planerade ombyggnaden av samtliga sju gemensamhetskök på Viktor Rydberg. Efter samtal och möten med hyresgästerna kom vi gemensamt fram till en mycket bra utformning och standard på köken. 2012 har ytterligare tre kök byggts om och de sista tre köken renoveras 2013. För 2012 uppgår kostnaden till 0,9 mkr.

Takomläggning Rosendal

Vi fortsätter med takomläggningar i Rosendal. Helt klart blir projektet 2013. För 2012 uppgår kostnaden till 1,2 mkr.

Fasadrenovering Rosendal

Som ett led i den omfattande fasadrenoveringen som enligt vår underhållsplan ska påbörjas 2015 har vi 2012 genomfört en provetapp. Fasaderna tilläggsisoleras och förses med nya yttskikt. Samtliga fönster byts ut och vi har även försett alla lägenheter med balkong alternativt uteplats, något som saknades tidigare. Den totala kostnaden uppgår till 4,0 mkr.

Garagebelysning Rosendal

Vi har bytt ut hela belysningsinstallationen i vårt stora parkeringsdäck i Rosendal. De nya armaturerna ger ett bättre ljusutbyte och drar mindre energi. Genom närvarostyrd tändning lyser det inte mer än nödvändigt och med en anorlunda placering av armaturerna är anläggningen mycket lättskött. Den totala kostnaden uppgår till 1,0 mkr.

INVESTERINGAR 2012

Investeringarna i byggnader färdigställda och pågående projekt under 2012 uppgick till 161,0 mkr (71,4) enligt tabell nedan. Investeringar i inventarier blev sammanlagt 5,6 mkr (3,2) och i markanläggningar 0,6 mkr (0,5). Under året har inventarier om 1,0 mkr (0) försålts.

Byggnader, färdigställda samt pågående projekt	IB pågående projekt	Investerat 2012	Aktiverat 2012	UB pågående projekt
Vindkraftverk, nybyggnad	1 261	66 610		67 871
Gibraltar, ny-/ombyggnad	15 584	54 794		70 378
Volrat Tham, ombyggnad	7 770	19 359	-27 129	
Olofshöjd, badrum mm	285	13 257	-13 542	
Rosendal, fasadrenovering		3 652	-3 652	
Änggården, modulhus		2 121		2 121
Fridhemsgatan, etapp2, projektering		681		681
Viktor Rydberg, ombyggnad kök		311	-311	
Nya Rosendal, projektering		86		86
Volrat Tham, projektering	278	56		334
Lindholmsallen, markarbeten		44	-44	
Plejadgatan, projektering		28		28
Campus Linné, projektering	454	17		471
Övriga projekt		24	-20	4
Summa	25 632	161 040	-44 698	141 974

BYGGNADSVERSAMHET

Badrums- och köksrenovering, Olofshöjd

Olofshöjd vårt enskilt största område med 1 410 bostäder är nu drygt 40 år gammalt. Vi har problem med de tekniska försörjningssystemen och efter en förstudie 2009 beslutade styrelsen om ett omfattande upprustningsprogram. Projektet ska pågå fram t o m 2018 med en årlig investering på ca 35 mkr. 2012 har 240 badrum åtgärdats och i en tidigare provetapp 12 badrum. 2011 färdigställdes 60 badrum i bostäder som nu används som evakueringsbostäder. Den totala investeringen beräknas uppgå till 270 mkr.

Volrat Tham, Johanneberg

I september 2012 färdigställdes vår omfattande ombyggnad av Volrat Tham. De 247 bostäderna, uppförda 1960, och med ett stort antal slitna och omoderna enkelrum är nu förvandlade till 144 funktionella och eftertraktade lägenheter med följande fördelning: 42 st 1 rok om 24 kvm, 13 st 1 rok om 36 kvm, 38 st 2 rok om 36–44 kvm, 43 st 3 rok om 61–73 kvm och 8 st 4 rok om 73–83 kvm.

Ombyggnaden, som startade i januari 2010, har även gett oss ett hus med låg energiförbrukning och ljusa, välkomnande entréer och trapphus. Den totala investeringen uppgår till 99 mkr.

Medicinareberget, Ånggården

Vi har förvärvat 38 st så kallade modulbostäder som tidigare varit studentbostäder i Ånge kommun. Modulerna ska, i ett samverkansprojekt med Akademiska Hus och Göteborgs

universitet, monteras på Medicinareberget i Göteborg. Projektet utförs med tidsbegränsat bygglov i max 10 år. Inflyttning är planerad till 2013-02-01. Den totala investeringen beräknas uppgå till 8 mkr.

Studentbostäder Gibraltar

I februari 2012 påbörjade vi ombyggnaden av f d matematiskt Centrum till 94 studentbostäder och 14 lägenheter till SGS Veckobostäder. Fastigheten förvärvades för 13,9 mkr av Akademiska Hus i oktober 2011. Inflyttning är planerad till den 1 september 2013 och huset kommer då att innehålla 85 st 1 rok, om 24–34 kvm, 5 st 2 rok om 40–51 kvm samt 18 st 3 rok om 55–63 kvm. Den totala investeringen beräknas uppgå till 122 mkr.

Förvärv av vindkraftverk

2013-12-31 tillträdde vi vårt vindkraftverk beläget vid Fallåsen i Ockelbo kommun. Verket kommer att leverera el motsvarande ca 70% av vår årsförbrukning. Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 70 mkr.

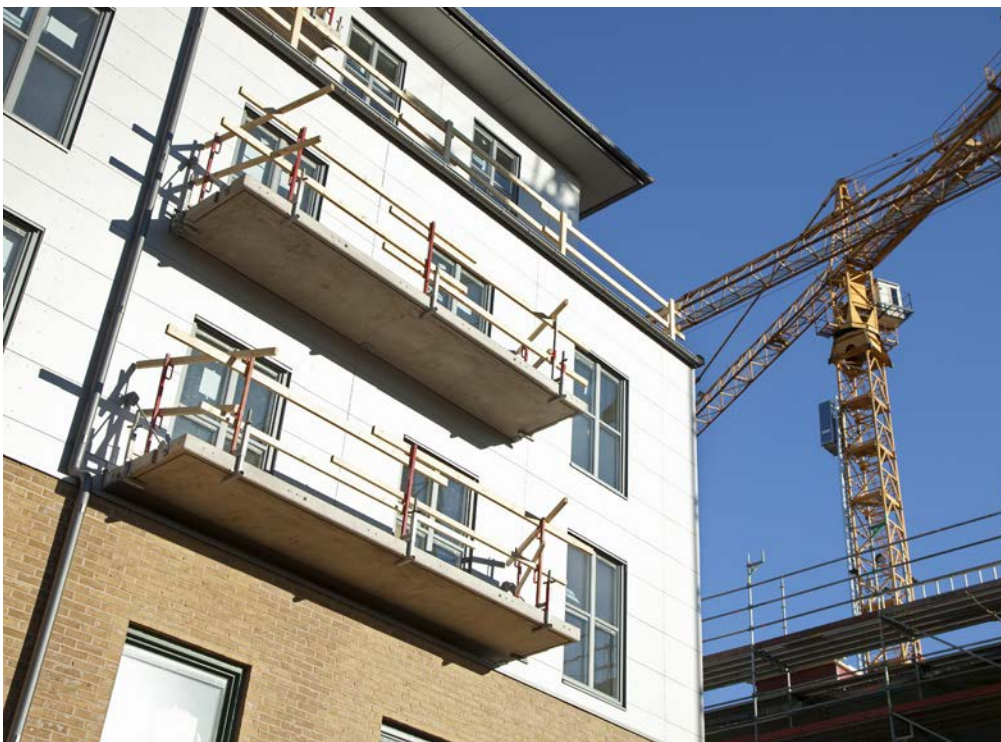
DATANÄTVERKSAMHETEN

SGS Studentbostäder driver ett eget studentdatanät för våra boende sedan 15 år. Detta är anslutet mot Internet och högskolor via SUNET, vilket är det Svenska Universitetsdatanätet. SGS del omfattar idag 6186 lägenheter.

Vår lösning att själva vara Internetoperatör är unik i bostads-

sverige och SGS var bland de absolut första hyresvärdarna att erbjuda bredband i bostaden. Lösningen ger våra boende studenter ett snabbare bredband till en lägre kostnad än vad en kommersiell Internetleverantör kan erbjuda. Idag är samtliga SGS egna lägenheter försedda med en 100Mbit/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.



PERSONAL

Organisation

SGS Studentbostäders organisation ser ut på följande sätt: Förutom stabsfunktioner har verksamheten fyra områdeskontor vars personal bl a ansvarar för service och drift av våra fastigheter. Inom organisationen finns även verksamheten Veckobostäder som ombesörjer förmedling av korttidsboende. *Organisationsschema, se sidan 37.*

Medarbetare

SGS Studentbostäder hade vid årets slut 68 anställda varav 38% var kvinnor.

Personalomsättningen har under året varit 7% (10%) och den genomsnittliga anställningstiden är 15 år.

Vi har under de senaste åren omorganiserat arbetet inom förvaltningen vilket bidragit till att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med frihet inom respektive område som skapat mer större delaktighet och engagemang.

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är ett prioriterat område och vi skapar förutsättningar för att samtliga medarbetare utvecklas och utbildning genomförs i både extern och intern regi. Inom vår fastighetsförvaltning skapar vi möjlighet till årlig utveckling inom specifika kompetenser som är riktade till våra fastighetsskötare. Under 2012 har samtliga inom fastighetsförvaltningen dessutom genomfört en företagsanpassad utbildning i engelska.

Under året har verksamheten utvecklat krisgruppens organisation och arbetssätt med utbildningshjälp från Räddningstjänst.

Som ett led i att utveckla våra ledare har vi som mål att samtliga ledare med personalansvar på sikt genomgår utbildning i medarbetare- och ledarskap.

Friskvård

Motion och friskvård subventioneras och vi har etablerat ett samarbete med motionsanläggningen Fysiken där våra anställda erbjuds ett mycket varierat utbud av träningsaktiviteter.

Från 2012 har vi inlett ett samarbete med Fysikenshälsan som har expertresurser inom arbetsmiljö, friskvård, arbetsrelaterad ohälsa och rehabilitering. Arbetsplatsbesök med åtgärdsförslag av ergonom har genomförts på samtliga arbetsplatser under året.

Samtliga medarbetare erbjuds massage på arbetsplatsen. Dessutom finns möjlighet till en förmånlig sjukvårdsförsäkring.

Under året har jämställdhetsplanen uppdaterats tillsammans med fackliga parter och vi kan nu konstatera att vi har lyckats uppnå jämn könsfördelning på mellanchefsnivå. Fördelningen män/kvinnor bland övriga tjänstemän har också förbättrats. Däremot behöver vi arbeta vidare med att hitta strategier för att rekrytera bland annat kvinnliga fastighetsskötare.





MILJÖARBETE

Miljödiplomering

SGS Studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad sedan 2004. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete och uppfyller vissa krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Återkommande revisioner säkerställer att vårt miljöarbete uppfyller kraven över tid. Nästa revision kommer att ske i maj 2013.

Vi har fastställt både en miljöpolicy och en resepolicy för verksamheten. Vår miljöplan omfattar mål med tillhörande aktiviteter för att nå målen. Planen uppdateras löpande så att miljöarbetet ständigt förbättras. Under 2012 har vi arbetat med följande mål:

- # *Minska energianvändning för uppvärmning och el med 20% från 2007 till 2016.*
- # *Sluta använda särskilt farliga kemikalier om det finns väl fungerande alternativ.*

Energisparmålet sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåneinitiativ" till vilket SGS är anslutet. Skåneinitiativet innebär anslutna företag ska minska sin energianvändning med 20% från 2007 till år 2016. Det andra målet handlar om kemikalier som innehåller så kallade riskminsknings- eller utfasningsämnen enligt Kemikalieinspektionens prioriteringsguide.

Energianvändningen för uppvärmning och el var 14% lägre 2012 jämfört med 2007. Vi har alltså kommit en god bit på vägen mot att lyckas spara 20%. Det kommer dock att bli allt svårare att spara ytterligare från en allt lägre förbrukningsnivå.

2012 avslutades med att SGS Studentbostäder blev ägare till ett nybyggt vindkraftverk uppfört på Fallåsberget i Hälsingland, Ockelbo kommun. Vindkraftverket tillgodoser nu en stor del av elbehovet på våra fastigheter. Förvärvet innebär att SGS Studentbostäder medverkat aktivt till att öka den förnyelsebara elproduktionen i Sverige. Därmed har vi också

bidragit till att minska klimatpåverkande utsläpp från annan, fossileldad elproduktion. Vindkraftverket medför sannolikt den största miljönytta vi hittills lyckats åstadkomma i verksamheten.

Miljöpolicy

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 miljöbänsyn.*



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.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari månad 2012 avskildes SGS Studentbostäders dåvarande VD från sitt uppdrag med omedelbar verkan. Med anledning av hävningen uppstod tvist mellan parterna varvid dåvarande VD påkallade ett skiljenämnds-förfarande enligt gällande anställningsavtal. Den 10 april 2013 kom skiljenämndens domslut. Det innebär att skiljenämnden avslår dåvarande VD:n's yrkanden vilket innebär att någon ersättning kopplat till uppsägningen inte kommer att betalas ut. Enligt det anställningsavtal som den dåvarande VD:n hade, ska SGS betala alla kostnader förknippade med skiljedomsförfarandet. Kostnader för skiljedomsförfarandet och övriga kostnader med anledning av tvisten som belastat räkenskapsåret framgår av not 6. Under 2013 tillkommer ytterligare kostnader för juridiskt biträde med anledning av tvisten om drygt 2 Mkr.

EKONOMI

Resultatet efter finansiella poster för 2012 uppgår till 3,7 mkr (11,0).

Rörelseresultatet för 2012 uppgick till 51,7 (60,5). Framför allt är det kostnader för att åtgärda under året uppkomna fukt- och vattenskador samt ovan nämnda skiljedoms-kostnader som bidragit till att försämma resultatet.

Intäkterna har fortsatt utvecklats positivt. Hyresförhandlingarna gav en drygt 2-procentig höjning och vi har under året genomfört den sista återinflyttningen i vårt bestånd "Volrat Tham" vilket ökat hyrorna på årsbasis med ca 2,7 mkr.

Räntekostnaderna för fastighetslånen ligger på 48,2 mkr (50,8). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 686 mkr (1 556). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,1% (3,3) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,1% (3,1). Portföljens räntebindingstid uppgick vid årsskiftet till 3,6 år (4,9). Räntebindingstiden har förkortats dels på grund av tidsfaktorn och dels att nya lån upptagits under året med kort räntebinding.

En känslighetsanalys av låneportföljen visar att en räntehöjning på 1,0 % innebär en kostnadshöjning på endast 1,4 mkr per år beräknat på låneportföljens utseende 2012-12-31.

Räntebidragen har i stort sett upphört under året.

Det egna kapitalet har ökat till 142,0 mkr (136,7), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten uppgår till 7,3 % (7,7).

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 38,9 mkr (45,2). Vid årsskiftet var likviditeten 66,6 mkr (24,2).

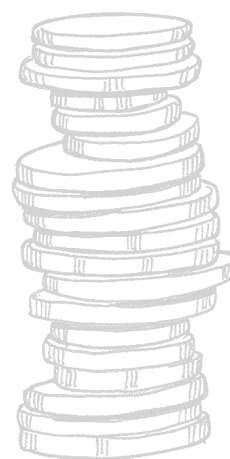
DISPOSITION AV RÖRELSERESULTATET

Resultatet efter finansiella poster är 3 703 tkr. Upplösning av uppskjuten skatt är gjord med 1 490 tkr. Årets resultat på 5 193 tkr avsätts till reservfonden.



Resultaträkning

1 januari till 31 december 2012 (tkr)	NOT	2012	2011
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	347 573	337 740
Övriga förvaltningsintäkter	2	840	756
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	521	2 356
Summa nettoomsättning		348 934	340 852
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-113 621	-106 823
Inhyrda bostäders hyror		-61 620	-58 680
Underhållskostnader	5	-37 843	-35 688
Fastighetsavgift		-6 492	-6 202
Administration fastighetsförvaltning	6	-6 088	-5 276
Administration områdesförvaltning	6	-8 888	-8 611
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 8	-34 280	-33 034
Summa fastighetskostnader		-268 832	-254 314
Bruttoresultat		80 102	86 538
Administration och uthyrning			
Central administration	6	-20 987	-19 675
Uthyrning	6	-6 654	-5 467
Avskrivningar, övrigt	7, 8	-734	-912
Summa administration och uthyrning		-28 375	-26 054
Rörelseresultat		51 727	60 484
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		220	273
Räntebidrag		19	1 086
Räntekostnader fastighetslån		-48 234	-50 830
Övriga finansiella kostnader		-29	-19
Summa finansiella intäkter och kostnader		-48 024	-49 490
Resultat efter finansiella poster		3 703	10 994
Upplösning uppskjuten skatt	9	1 490	
Avsättning uppskjuten skatt			-3 298
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat som avsätts till reservfonden		5 193	7 696



Balansräkning

per den 31 december 2012 (tkr)

TILLGÅNGAR	NOT	2012	2011
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7,8	1 608 520	1 586 747
Modulhus med tillfälliga bygglov	7,8,10	29 029	32 023
Mark	8	72 281	72 281
Markanläggning	8	7 273	7 200
Förbättring annans byggnad	7	7 768	8 720
Maskiner och inventarier	7	14 350	16 664
Pågående nyanläggningar	11	141 974	25 632
Summa materiella anläggningstillgångar		1 881 195	1 749 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i BRF Sybågen		–	850
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs		–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		448	1 298
Summa anläggningstillgångar		1 881 643	1 750 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		852	700
Skattefordran		1 063	1 884
Fordringar HBV		291	280
Övriga fordringar	12	1 286	1 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 528	5 364
Summa kortfristiga fordringar		9 020	9 332
<i>Kassa och bank</i>		66 556	24 242
Summa omsättningstillgångar		75 576	33 574
Summa tillgångar		1 957 219	1 784 139

Fortsättning Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2012	2011
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		128 646	120 950
Ingående balans			
Årets avsättning		5 193	7 696
Utgående balans		133 839	128 646
Summa eget kapital		140 449	135 256
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2007		894	894
Periodiseringsfond, inkomståret 2009		1 113	1 113
Summa obeskattade reserver		2 007	2 007
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	9	22 410	23 900
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		90 000	50 000
Fastighetslån	14	1 586 911	1 493 851
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		9 483	11 805
Summa långfristiga skulder		1 686 394	1 555 656
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17 287	17 960
Mervärdesskatt		879	732
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	40 517	3 093
Övriga kortfristiga skulder	15	4 947	2 203
Förskottsbetalda hyror		23 046	24 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	19 283	18 420
Summa kortfristiga skulder		105 959	67 320
Summa eget kapital och skulder		1 957 219	1 784 139
<i>Ställda panter och ansvarsförbindelser</i>	10	1 711 943	1 618 538

Kassaflödesanalys (tkr)

	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 703	10 994
Avskrivningar	35 196	34 228
Årets inkomstskatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 899	45 222
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(–) kortfristiga fordringar	312	–1 628
Ökning(+) / minskning(–) kortfristiga skulder	38 639	–4 543
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	77 850	39 051
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	–161 040	–71 401
Investeringar i markanläggningar	–585	–454
Investeringar i maskiner och inventarier	–5 639	–3 203
Investeringar i förbättring annans byggnad	–	–
Försäljning av inventarier	990	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–166 274	–75 058
Finansieringsverksamheten		
Ökning långfristiga lån	130 738	24 803
Minskning (+) / ökning (–) av balanserat räntetak	–	–
Ökning (–)/minskning (+) av deposition Bergen Energi	–	–
Fordran på styrelseledamöter i Flexihus AB i konkurs	–	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 738	26 303
Årets kassaflöde	42 314	–9 704
Likvida medel vid årets början	24 242	33 946
Likvida medel vid årets slut	66 556	24 242

Redovisnings- & värderingsprinciper 2012

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser, bokföringsnämndens allmänna råd samt god redovisningssed. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS Studentbostäder) med organisationsnummer 857200-6438 har valt att använda sig av en funktionsindeldad resultaträkning.

FORDRINGAR

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Byggnaderna skrivs av med rak avskrivning på 1,25%.
Två byggnader med låg standard skrivs av med 2,5%.
Skattemässigt skrivs byggnaderna av med 2%.
Specialbyggnader skrivs dock av med 3%.
Modulhusen med tillfälliga bygglov har skrivits av med 5% enligt plan. Skattemässigt skrivs modulhusen av med 2%.
Markanläggningar och förbättring annans byggnad har skrivits av med 5% enligt plan. Huvudkontorets ombyggnad med förbättring annans byggnad skrivs dock av på kontraktstiden 15 år. Skattemässigt görs avskrivningar med 5%.
Inventarierna skrivs av med 20% på deras ursprungliga anskaffningsvärdet. Även skattemässigt görs avskrivningar med 20%.
Bostadslåneposten är färdigavskriven enligt plan.
Skattemässigt skrivs bostadslåneposten av med 3%.
Räntan för investeringar under byggtiden har aktiverats.
Låneportföljens genomsnittsränta har använts.

NEDSKRIVNINGAR

När det finns anledning att anta att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av avkastningsvärdet jämfört med det bokförda värdet. Om det bokförda värdet är för högt görs en nedskrivning.

UPPSKJUTEN SKATT OCH OBESKATTADE RESERVER

Redovisningsrådets rekommendation nr 9 om inkomstskatter tillämpas. Det bokförda värdet på fastigheterna är lägre i deklarationen än i redovisningen, medan för modulhusen råder det motsatta förhållandet. På grund av riksdagens beslut kommer skattesatsen att sänkas till 22% från 1/1–13, vilket ger upphov till en sänkning av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen för 2012. I enlighet med rekommendationen avsätts ingen uppskjuten skatt för de obeskattade reserverna.





Studierum



» *SGS Studentbostäder arbetar för att skapa de bästa möjliga boendeförutsättningarna för högskolestuderande i Göteborg och är en icke vinstdrivande stiftelse.* «

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2012	2011
	Bostäder	336 802	327 658
	Lokaler	9 414	9 333
	P-platser	3 728	3 541
	Summa hyresintäkter brutto	349 944	340 532
	HYRESBORTFALL		
	Outhyrda bostäder	-159	-57
	Outhyrda lokaler	-100	-186
	Outhyrda p-platser	-265	-183
		-524	-426
	ÖVRIGT		
	Hysesrestitutioner	-733	-372
	Avställda för renovering	-1 049	-1 938
	Hysesrabatter	-6	-56
		-1 847	-2 366
	Summa hyresbortfall	-2 371	-2 792
	Summa hyresintäkter netto	347 573	337 740
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER PÅ FASTIGHETSFÖRV.	2012	2011
	Besöksparkering	405	304
	Vinst vid avyttring inventarier, bostadsrätt	229	-
	Övriga intäkter	206	452
	Summa övriga intäkter	840	756
NOT 3	SGS VECKOBOSTÄDER	2012	2011
	Intäkter	7 550	9 047
	Kostnader	-6 847	-6 409
	Avskrivning	-182	-282
	Resultat	521	2 356
NOT 4	DRIFTKOSTNADER	2012	2011
	Reparationer	17 704	13 001
	Vatten	6 923	7 002
	Elförbrukning	14 252	14 431
	Värme	22 421	22 171
	Sophantering	3 894	3 990
	Kabel-TV	3 696	3 578
	Fastighetsskötsel	29 147	28 517
	Tomträttsavgäld	3 020	3 004
	Obetalda hyror	76	185
	Riskkostnader, bevakning, försäkring mm	5 615	4 712
	Övriga driftkostnader	6 873	6 232
	Summa driftkostnader	113 621	106 823

NOT 5	UNDERHÅLLSKOSTNADER	2012	2011
	BOSTÄDER		
	Bygg	324	646
	Målning, tapetsering	1 991	2 630
	Golv	448	246
	Våtrum	417	346
	Spisar	239	306
	Kylskåp	655	567
	El, armaturer	78	132
	Ventilation	270	279
	Värme, vatten, sanitet	129	549
	Lås och nycklar	293	336
	Summa bostäder	4 844	6 037
	INRE GEMENSAMMA UTRYMMEN		
	Trapphus	9	420
	Tvättstugor	153	673
	Hissar	17	580
	El, armaturer	70	55
	Obligatorisk vent kontroll	174	307
	Värme, vatten, sanitet	6	1 595
	Ventilation	27	453
	Gruppkök	604	288
	Övrigt inre underhåll	143	237
	Summa inre gemensamma utrymmen	1 203	4 608
	YTTRE UNDERHÅLL		
	Fönster	2 358	3 960
	Tak	2 155	4 588
	Fasader och balkonger	1 608	3 759
	Yttre miljö	1 857	775
	Övrigt yttre underhåll	158	845
	Summa yttre underhåll	8 136	13 927
	ÖVRIGT		
	Kommersiella lokaler	234	774
	Konsulttjänster/utredningar	329	65
	Våtrumsrenovering Olofshöjd	23 061	7 377
	Aptusöppning entrédörrar	36	–
	Miljösanering	–	21
	Fasad- och takrenovering Storgatan	–	2 879
	Summa övrigt	23 660	11 116
	Summa underhållskostnader	37 843	35 688

NOT 6	PERSONAL	2012	2011
	ANTAL ANSTÄLLDA I MEDELTA		
	Administrativ personal, kvinnor	23,1	22,5
	Administrativ personal, män	17,0	18,5
	Fastighetspersonal, kvinnor	3,4	2,6
	Fastighetspersonal, män	25,3	24,5
		68,8	68,15
	PERSONALKOSTNADER (tkr)		
	Styrelse och VD	1 599	1 593
	Tjänstemän	17 278	18 048
	Fastighetspersonal	9 892	9 316
	Pensionskostnader ¹⁾	2 586	2 712
	Övriga sociala kostnader	9 252	9 274
		40 607	40 943

¹⁾ Av vilka styrelse och VD 403 tkr (601).

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

Under året har ersättning för revision utgått med 177 tkr (170) samt för övriga konsultationer och utredningar med 850 tkr (160). Beloppen fördelar sig med 334 tkr (34) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 693 tkr (297).

Kostnader för skiljedomsförfarandet mot den tidigare VD:n uppgick under 2012 till 4 260 tkr.

NOT 7

AVSKRIVNINGAR (se även not 8)

	Fastighetsförvaltning Maskiner och inventarier	Administration Inventarier	Veckobostäder Inventarier	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	37 711	3 728	1 445	42 884
Försålda inventarier		-350		-350
Årets inköp	5 531	32	76	5 639
Summa	43 242	3 410	1 521	48 173
Akkumulerad avskrivning	-21 960	-3 314	-946	-26 220
Försålda inventarier		210		210
Årets avskrivning	-7 518	-112	-182	-7 812
Summa	-29 478	-3 216	-1 128	-33 822
Bokfört värde	13 764	194	393	14 350

	Fastighetsförvaltning Förbättring annans byggnad	Administration Förbättring annans byggnad	S:a förbättring annans byggnad
Anskaffningskostnad	5 063	9 326	14 389
Årets investering	-	-	-
Akkumulerad avskrivning	-1 978	-3 691	-5 669
Årets avskrivning	-330	-622	-952
Bokfört värde	2 755	5 013	7 768

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	Fastighets- förvaltning	Administration	Veckobostäder	S:a bokförings- mässiga avskrivn.	S:a skatte- mässiga avskrivn.
Byggnader	22 925	-	-	22 925	37 470
Bostadslånepost	-	-	-	-	467
Modulhus	2 994	-	-	2 994	1 198
Markanläggning	512	-	-	512	512
Förbättr annans byggnad	330	622		952	719
Maskiner o inventarier	7 518	112	182	7 812	7 812
Summa	34 279	734	182	35 195	48 178

NOT 8 FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER OCH MODULHUS (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffning	Nyanskaffning under året	Tidigare avskrivningar	Årets avskrivningar	Bokfört värde
Viktor Rydberg	29 366	311	6 365	360	22 952
Volrat Tham	89 846	27 129	15 912	1 136	99 927
Ostkupan	30 522		16 981	333	13 208
Rotary	27 615		10 399	297	16 919
Kjellmangatan	25 257		5 419	308	19 530
Olofshöjd	193 942	13 543	65 154	2 279	140 052
Rosendal	225 782	3 652	52 636	2 725	174 073
Lillatorp	6 711		2 529	162	4 020
Oxhagsgatan	3 924		1 468	97	2 359
Medicinareberget	20 878		3 198	261	17 419
Vasagatan	10 816		1 571	135	9 110
Johannebergs vattentorn	15 872		1 877	198	13 797
Andra Långgatan	26 640		3 121	333	23 186
Husaren	72 057		8 359	901	62 797
Storgatan	29 129		2 802	364	25 963
Hökegårdsgatan	21 010		1 983	263	18 764
Ceres	33 649		2 578	421	30 650
Postgatan	46 147	10	3 410	577	42 170
Högsbogatan	14 419		5 648	180	8 591
Odin	73 975		5 267	925	67 783
Första Långgatan	37 189		2 770	465	33 954
Tredje Långgatan – nedskrivning	29 552		1 917	303	–
Birger Jarl	77 943		5 300		22 032
Kronhusgatan	61 958	10	5 519	974	71 450
Kviberg	259 902		4 145	774	57 049
Lindholmsallén	328 592	43	17 212	3 249	239 441
Guldhedstornet	63 904		13 915	4 107	310 613
			2 395	798	60 711
Summa byggnad	1 856 597	44 698	269 850	22 925	1 608 520

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 2 924 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffningar under året	Tidigare avskrivningar	Årets avskrivningar	Bokfört värde
Helmutsgatan	33 917	–	15 838	1 696	16 383
Fridhemsgatan	14 490	–	6 780	724	6 986
Prickskyttestigen	11 470	–	5 236	574	5 660
Summa modulhus	59 877	–	27 854	2 994	29 029

Markanläggning	Tidigare anskaffningar	Nyanskaffningar under året	Tidigare avskrivningar	Årets avskrivningar	Bokfört värde
Volrat Tham	431		161	22	248
Ostkupan	135		86	7	42
Rotary	3 516		812	176	2 528
Kjellmangatan	388		170	19	199
Olofshöjd	1 231		153	62	1 016
Rosendal	3 337		1 499	166	1 672
Lillatorp	46		16	2	28
Medicinareberget	224		13	9	202
Andra Långgatan	89		4	4	81
Hökegårdsgatan	110	585	5	10	680
Ceres	102		24	5	73
Kviberg	393		44	20	329
Viktor Rydberg	191		6	10	175
Summa markanläggning	10 193	585	2 993	512	7 273

Fortsättning not 8

Mark	Bokfört värde	
Vasagatan	510	
Andra Långgatan	868	
Husaren	1 959	
Storgatan	2 355	
Hökegårdsgatan	3 354	
Ceres	3 250	
Odin	32 000	
Första Långgatan	691	
Tredje Långgatan	1 417	
Birger Jarl	10 000	
Kviberg	14 657	
Guldhedstornet	1 220	
Summa	72 281	
Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Viktor Rydberg	66 918	28 000
Volrat Tham	99 600	102 000
Ostkupan	93 345	46 997
Rotary	102 903	15 000
Kjellmansgatan	56 460	9 638
Olofshöjd	523 827	311 592
Rosendal	339 363	171 800
Lillatorp	15 642	6 000
Oxhagsgatan	10 989	3 200
Medicinareberget	33 800	24 000
Vasagatan	15 800	13 800
Johannebergs vattentorn	19 669	10 000
Andra Långgatan	24 368	19 500
Husaren	96 186	73 000
Storgatan	28 412	30 200
Hökegårdsgatan	26 297	
Ceres	45 108	36 000
Postgatan	42 142	46 600
Helmutsgatan	41 000	–
Fridhemsgatan	15 600	–
Högsbogatan	12 800	–
Prickskyttestigen	6 921	–
Odin	92 334	110 000
Första Långgatan	37 145	28 000
Tredje Långgatan	18 315	16 500
Birger Jarl	67 400	60 000
Kronhusgatan	46 376	39 000
Kviberg	179 356	243 500
Lindholmsallén	319 954	250 000
Guldhedstornet	50 795	52 000
Gibraltar	10 400	–
Summa	2 539 225	1 746 327

Av fastighetsinteckningarna är 1 701 875 tkr utnyttjade och 44 451 tkr i eget förvar.

NOT 9 UPPSKJUTEN SKATT

Avskrivningen i deklarationen på byggnader inklusive bostadslåneposter uppgår till 37 937 tkr och är högre än i redovisningen som uppgår till 22 925 tkr.

För modulhusen är den skattemässiga avskrivningen 1 198 tkr medan den i redovisningen uppgår till 2 994 tkr.

Avskrivningen för förbättring av annans byggnad uppgår i deklarationen till 719 tkr och är lägre än i redovisningen där den uppgår till 952 tkr.

De skilda avskrivningstiderna ger upphov till skattepliktiga temporära skillnader. För 2012 är nettoskillnaden 12 983 tkr.

På grund av riksdagens beslut kommer skattesatsen att sänkas from den 1/1–13. Den uppskjutna skatteskulden är därför ändrad till 22%, vilket ger upphov till en upplösning av uppskjuten skatt på 1 490 tkr. Avsättningen till uppskjuten skatt minskar därmed till totalt 22 410 tkr.

NOT 10 STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2012	2011
Fastighetsinteckningar	1 701 875	1 606 148
Summa ställda pantar	1 701 875	1 606 148
Fastigo	585	585
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans ⁽¹⁾	9 483	11 805
Summa ansvarsförbindelser	10 068	12 390

⁽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. Lånet kan komma att slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken Finans så begär.

From 2010 har ett av modulhusen med 56 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader. Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 229 lägenheter.

Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 9 483 tkr under ansvarsförbindelser.

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till/ ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Gibraltar	15 584	54 794		70 378
Vindkraftverk	1 261	66 610	–	67 871
Änggården		2 121		2 121
Fridhemsgatan, etapp2		681		681
Campus Linné	454	17		471
Volrat Tham, nybyggnad	278	56	–	334
Plejadgatan	–	28	–	28
Nya Rosendal		86		86
Badrumsombyggnad	–	5	–	5
Volrat Tham, ombyggnad	7 770	–	7 770	–
Badrumsombyggnad, Olofshöjd	271	–	271	–
Invändig fasadombyggn, Olofshöjd	14	–	14	–
Summa	25 632	124 397	8 055	141 974

NOT 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2012	2011
	Fordran försäkringstäkta skador	302	1 089
	Övrigt	984	15
	Summa övriga fordringar	1 286	1 104

NOT 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2012	2011
	Upplupna räntebidrag	–	80
	Förutbet kostnader och uppl intäkter	5 528	5 284
	Summa förutbetalt och upplupet	5 528	5 364

NOT 14	FASTIGHETSLÅN		
Konverteringsår	mkr	Andel	Räntenivå
2013	197	11%	2,1%
2014	260	15%	2,8%
2015	250	14%	2,6%
2016	480	28%	3,3%
2017	150	9%	3,4%
2018	140	8%	3,5%
2019	120	7%	4,1%
2020	–	0%	
2021	130	8%	3,8%
2022	–	0%	
Summa fastighetslån	1 727	100%	3,1%

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument och förfallotiderna i tabellen anger derivatens förfallotider. Sammanlagt finns kontrakterade ränteswapar på 1 530 mkr. Låneportföljens genomsnittsränta vid balansdagen var 3,1 % (3,1%) efter justering för derivatinstrumenten. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2012 har varit 3,1 % (3,3%). Räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (4,9 år) för låneportföljen i genomsnitt.

NOT 15	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2012	2011
	Personalens källskatt	677	718
	Avräkning Dan Broströmhemmet	1 168	1 013
	Skiljenämndsörfarande	2 630	–
	Övrigt	472	472
	Summa övriga kortfristiga skulder	4 947	2 203

NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2012	2011
	Upplupna kostnader	11 437	10 793
	Upplupna komp.- och semesterlöner	2 084	2 051
	Upplupna arbetsgivaravgifter	1 395	1 384
	Upplupna räntor	4 368	4 192
	Summa upplupet och förutbetalt	19 283	18 420

Trivsel – Trygghet – Omtanke



Bostäder i förvaltning

EGNA FASTIGHETER



	FÄRDIGSTÄLLT	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KÖKSKÅP	ETT RUM & KÖKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KÖKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KÖKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & KÖKVRÅ/KÖK	BUTIKER/LOKALER	BILPLATSER
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1		6
Volrat Tham	1960	144			42	13		38	43	8		8
Ostkupan	1966	361	332					28	1		3	51
Rotary	1968	265	251		1			13				32
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	17	306
Rosendal	1972	704		195	28	18	49	134	255	25	11	157
Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Oxhagsgatan	1942	25			2		23					
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				8
Vasagatan	1993	20				17		3				
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					2	
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Storgatan	2000	36				24		12			1	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3	16
Ceres	1998	70				56		12	2			50
Postgatan	2001	73			73						2	35
Helmutsgatan	2002	144			144							30
Fridhemsgatan	2002	56			56							14
Högsbogatan	2002	56			56							
Prickskyttefästningen	2002	29			29							7
Odin	2002	150			127	7		16			2	10
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			3	
Birger Jarl	2004	124			109	6		9				43
Kronhusgatan	2004	56			41		11	4			1	
Kviberg	2006	513			421		6	54	32		2	16
Lindholmsallén	2008	385			208		77	100			4	30
Guldhedstornet	2008	74			70		4				1	7
Summa		5509	2016	195	1470	468	181	569	571	39	59	833

INHYRDA BOSTÄDER

	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & KOKVRÅ/KÖK	BUTIKER/LOKALER	BILPLATSER
Dr Forselius Backe	218		206			12					
Högsbohöjd	96				95	1					
Pennygången	63			63							
Lunden	38			38							
Centrum Syd	39			2	2		32	3			
Kaverös	150			150							
Grevegårdsvägen	34			34							
Smyckegatan	1				1						
Mandolingatan	80			80							
Dr Lindhs Gata	26	19			7						
Kungsladugård	72				72						
Sandarna	10				7		3				
Lundby	13						13				
Kustgatan	14				14						
Sten Sturegatan	10	10									
Gårda Fabriker	185	40	28	6	77		32	2			
Dan Broströmhemmet	38	31		4		3					6
Frölunda Torg	135	135									
Ekbacka	124				103		21				
Brahegatan	175		52	32	15	50	24	2			
Norra Ågatan	78			70	8						
Summa	1599	235	286	479	401	66	125	7	0	0	6

	ANTAL BOSTÄDER	ENKELRUM	ETT RUM & KOKSKÅP	ETT RUM & KOKVRÅ	ETT RUM & KÖK	TVÅ RUM & KOKVRÅ	TVÅ RUM & KÖK	TRE RUM & KOKVRÅ/KÖK	FYRA RUM & KOKVRÅ/KÖK	BUTIKER/LOKALER	BILPLATSER
Tot. Bostäder i förvaltning	7108	2251	481	1949	869	247	694	578	39	59	839

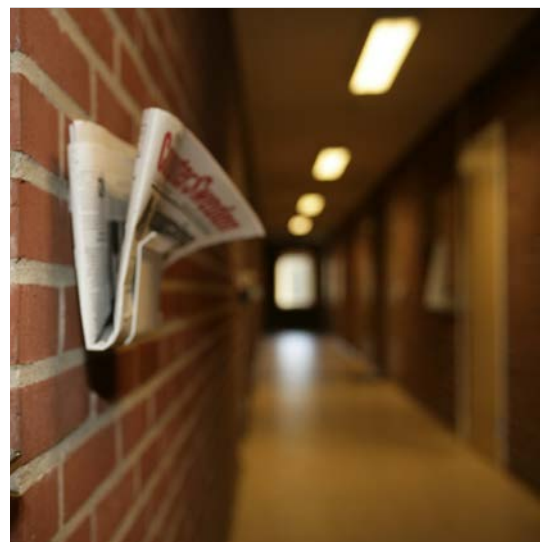
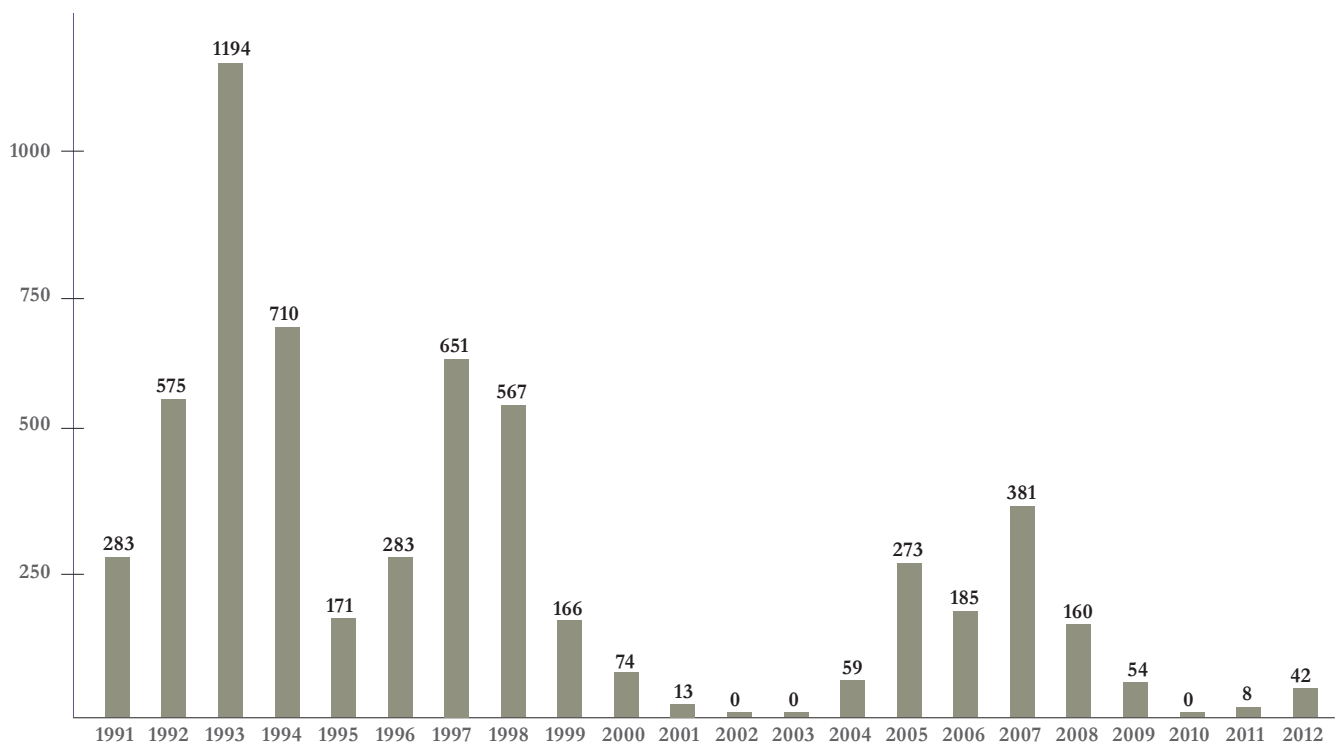
Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostäder, mätt i totalt antal outhyrda månader under ett år, har varierat kraftigt. Från ett överskott under 1990-talet till ett fåtal outhyrda

månader på våren de senaste åren. Samtidigt har antalet bostäder under samma period ökat från 4 826 till 7 108. Under åren 2005–2007 var det en rimlig

balans mellan SGS utbud och efterfrågan på studentbostäder men det innebar också att vi hade något fler outhyrda bostäder på våren.

ANTAL OUTHYRDA MÅNDADER / ÅR



Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2012

STYRELSE

Klara Martinsson, **ordförande**, utsedd av Göteborgs kommun
Patrik Hultgren, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Johan Flanke, **ledamot**, utsedd av Göteborgs kommun
Mats Edvardsson, **ledamot**, utsedd av Göteborgs universitet
Johanna Hector, **vice ordförande**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Leonard Schmidt, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Christian O Andersson, t o m 111231, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Emelie Arnesson, fr o m 120101, **ledamot**, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer

STYRELSESUPPLEANTER

Kajsa Olofsson, utsedd av Göteborgs kommun
Anna Udén, utsedd av Göteborgs kommun
Ragnar Widebrant, t o m 120630, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Linus A.J. Månsson, fr o m 120701, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Emelie Arnesson, t o m 111231, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Christian O Andersson, fr o m 120101, utsedd av Göteborgs Förenade Studentkårer
Rickard Ambring, utsedd av Göteborgs universitet

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

Annette Bäckerlöv, **ordinarie**, utsedd av Unionen
Kent Rosengren, **ordinarie**, utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

REVISORER

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

REVISORSSUPPLEANTER

Peter Öfverström, **auktoriserad revisor**, utsedd av Göteborgs kommun

FÖRETAGSLEDNING

Magnus Paulsson, **verkställande direktör**
Magnus Bonander, **fastighetschef**
Göran Brihs, **ekonomichef**
Gunnar Wikehult, **uthyrningschef**
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 Studentbostadsföretagen.

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2013



Klara Martinsson
Ordförande



Johanna Hector
Vice ordförande



Patrik Hultgren



Johan Flanke



Mats Edvardsson



Leonard Schmidt



Emelie Arnesson



Magnus Paulsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

2/5 2013



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 för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2012.

Styrelsens 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 2012 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 den verkställande direktörens förvaltning av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2012.

Styrelsens 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 huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot i styrelsen eller verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 eller stiftelseförordnandet.

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 eller stiftelseförordnandet. Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2 maj 2013


Hans Gavin

Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Antal lägenheter	7108	7068	7 190	7 224	7 215	6 750	6 743
Bruttoomsättning, mkr	351,7	343,6	340,1	336,9	308,0	293,2	275,6
Vakansgrad, bostäder, % ⁽¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	0,2
Balansomslutning, mkr	1 957,2	1 784,1	1 752,9	1 751,3	1 749,6	1 584,6	1 378,4
Investeringar, mkr	166,3	75,1	59,7	41,3	171,3	227,4	105,6
Planenliga avskrivningar, mkr	35,2	34,2	33,9	31,1	27,1	25,4	23,3
Resultat efter finansiella poster, mkr	3,7	11,0	5,3	14,5	7,6	12,3	3,9
Årets resultat, mkr	5,2	7,7	5,9	12,0	5,9	8,6	4,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	38,9	45,2	39,2	44,7	34,7	37,0	27,2
Direktavkastning, % ⁽²⁾	5,2	5,7	5,6	5,3	6,2	6,3	5,1
Skuldtäckningsgrad ⁽³⁾	1,9	1,8	1,75	1,72	1,44	1,42	1,36
Eget kapital, mkr ⁽⁴⁾	142,0	136,7	129,0	125,8	114,8	108,9	99,7
Soliditet, % ⁽⁵⁾	7,3	7,7	7,4	7,2	6,6	6,9	7,2
Underhållsgrad, % ⁽⁶⁾	15,0	14,2	13,7	16,4	14,3	13,5	16,7
Räntebidragsberoende, % ⁽⁷⁾	n.a	0,4	1,0	1,3	1,7	2,5	4,1

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 %

Diagram

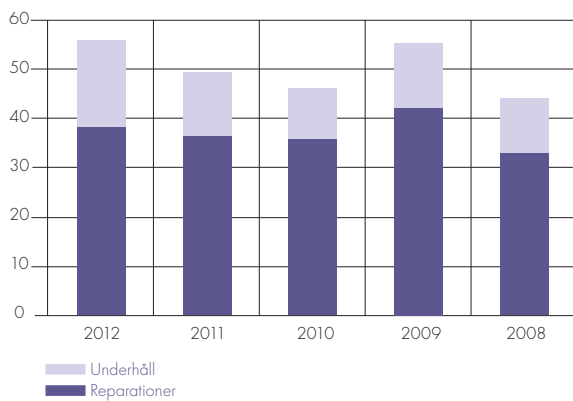
Resultat, avkastning och kassaflöde



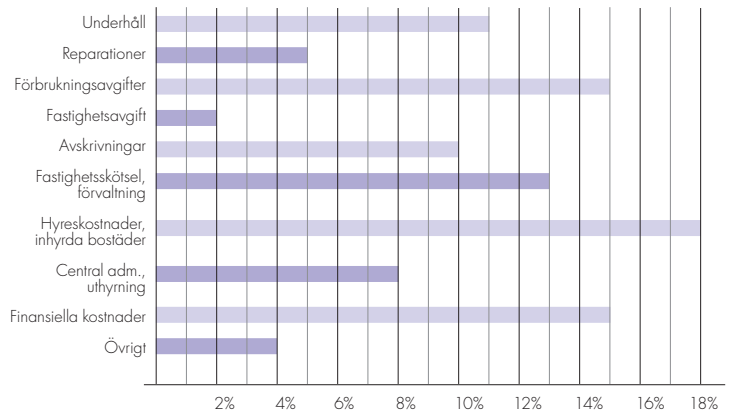
Eget kapital och soliditet



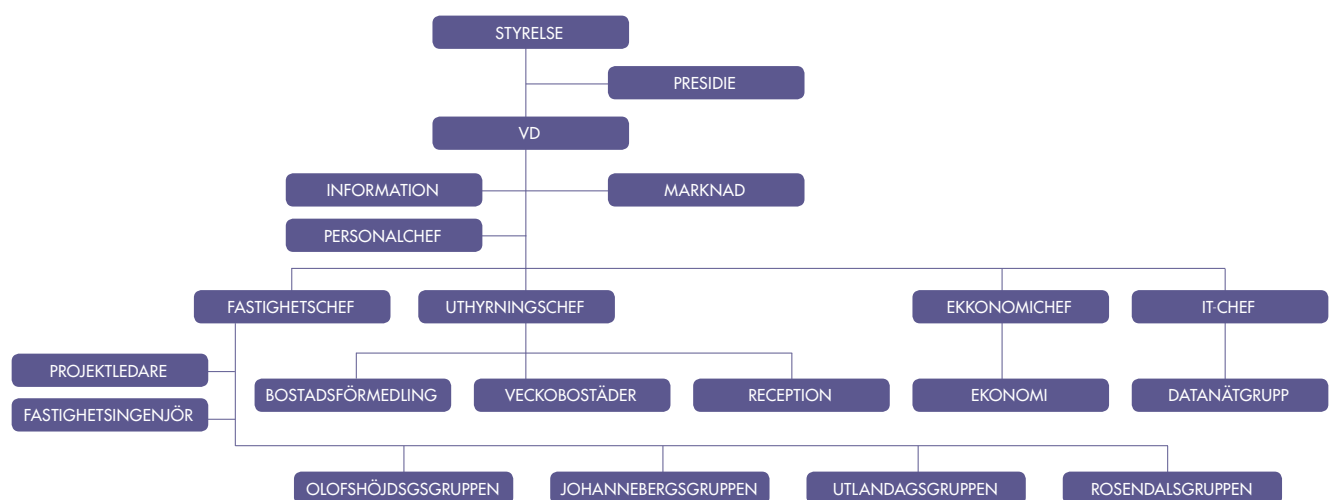
Underhåll och reparationer, mkr



Kostnadsfördelning



ORGANISATIONSSCHEMA







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

www.sgsstudentbostader.se