

Årsredovisning 2009



Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Uthyrningsläget under året _____	9
Lokaluthyrning _____	9
Inhyrda bostäder _____	9
SGS Veckobostäder _____	10
Boinflytande _____	10
Internationellt studentutbyte _____	11
Hysesförhandlingar _____	11
Underhåll – Reparation – Standardförbättringar _____	11
Investeringar _____	13
Byggnadsverksamhet _____	13
Datanätverksamhet _____	13
Personal _____	15
Kompetensutveckling _____	15
Miljöarbete _____	17
Förvaltningsuppdrag _____	18
Ekonomi _____	18
Disposition av rörelseresultatet _____	18
Resultaträkning _____	19
Balansräkning _____	20
Kassaflödesanalys _____	22
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	23
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning _____	24–34
Bostäder i förvaltning _____	36
Utgående hyror _____	38
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning _____	40
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	41
Revisionsberättelse _____	43
Flerårsöversikt _____	44

VD har ordet ■

“Ett mycket bra år för SGS Studentbostäder och för våra hyresgäster”

Året som gått kan sammanfattas i ett antal positiva händelser för SGS Studentbostäder:

- Ett stort steg framåt i kundundersökningen.
- Kraftfulla insatser för att utveckla vår produkt.
- Internethastigheten höjd till 100 Mbit/s.
- Elektronisk registrering av Internetanslutningen.
- Möjlighet till elektronisk hyresinbetalning.
- Stora underhållsåtgärder genomförda.
- 13 miljoner har investerats i nya möbler.
- Mycket bra ekonomiskt resultat.
- Bra resultat för vår hotellverksamhet.
- Samtliga bostäder har nu brandvarnare.
- Energianvändningen fortsätter att minska.
- Omfattande satsning på kompetensutveckling.
- Oförändrad hyra för 2010.
- Ny kommunikativ hemsida lanserad i mars 2010.

Tyvärr finns det även ett några negativa händelser att redovisa:

- Inga nya studentbostäder har byggts trots behovet.
- Svårt att få rimliga hyror i nyproduktionen.
- Räntebidragssavtrappningen ger kostnadsökningar.
- Fastighetsavgiften är högre än den tidigare fastighets-skatten.
- Reparationskostnaderna har ökat.



När jag nu summerar 2009 är det med stor tillfredställelse jag konstaterar att det blev ett mycket bra år för SGS Studentbostäder och för våra hyresgäster! Vi har under året arbetat mycket målmedvetet med att utveckla vår produkt genom att fokusera vår tid och vårt engagemang, såväl resursmässigt som ekonomiskt på det som ger ökad kundnytta för våra hyresgäster. Jag är mycket nöjd med att vi med en kunnig och effektiv organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra så mycket under året.

2009 blev ett spännande år med många utmaningar i spåren av den finansiella oro som uppstod under hösten 2008. I dessa tider av oro och lågkonjunktur känns det tryggt att kunna konstatera att SGS Studentbostäder gör ett mycket bra ekonomiskt resultat, vilket visar att det är ett stabilt och välskött företag med en säker intäktsida då efterfrågan på våra bostäder är fortsatt mycket stor. Vår personal bidrar också, genom stor kompetens och motivation, till att hålla kostnadsutvecklingen i schack.

Verksamhetsåret 2009 kan sammanfattas med att vi tog ett stort steg framåt i kundundersökningen, kraftfulla

insatser för att utveckla vår produkt, Internethastigheten har ökat kraftfullt för våra studenter, ny hemsida lanserad, förbättrade öppettider, stora underhållsinsatser, massor av nya möbler och nya vitvaror, relativt små fastighetsinvesteringar, inga nya bostäder har byggts, mycket arbete med att skriva drygt 3 400 hyreskontrakt, lågkonjunkturen gav oss bättre priser och mer blev utfört för de budgeterade underhållspengarna. En relativt god balans upplevs mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder och vi kan glädjande nog se en mycket välskött hotellverksamhet inom våra Veckobostäder.

Årets resultat efter finansiella poster är 14,5 mkr vilket är 8,7 mkr bättre än budgeten. Huvudorsaken är att räntekostnaderna varit låga under året och att energikostnaderna blev lägre än budgeterat. Dessutom bidrar SGS Veckobostäder med nästan 0,3 mkr mer än budgeterat trots lågkonjunkturen.

Ambitiösa underhållsplaner

2007 tog vi ett inriktningsbeslut om att satsa ca 500 mkr under 10 år för att genomföra en ambitiös underhållsplan fram till 2016. Detta arbete är nu inne på sitt fjärde år och planen visar sig stämma väl med de verkliga behoven. Planen följs noga upp så att rätt åtgärder utförs vid rätt tidpunkt och att kostnaderna då är optimerade. Underhållsarbetet skall även i fortsättningen styras av de verkliga behoven. Självklart måste vi se till att hålla våra fastigheter i gott skick för framtida hyresgäster. Väl sköta bostäder upplevs som trivsamma, trygga och prisvärda. Vi vill visa våra hyresgäster stor omtanke med allt vi gör.

Under året har vi genomfört stora underhållsåtgärder. Omfattningen av underhållsåtgärderna har tack vare lägre räntekostnader kunnat utökas med 7,7 mkr till 42,3 mkr. Stora satsningar har gjorts i vårt största bostadsområde Olofshöjd. Vi har tex beställt och påbörjat bytet av möbler i 964 enkelrum för 12,5 mkr och gruppköken har fått nya möbler och nya vitvaror för 2,5 mkr.



Potential till energibesparing! ▲

Omfattande takomläggningar och fönsterbyten har påbörjats och kommer att pågå tom 2011. Gårdsmiljöerna har upprustats med nya miljöhus och en beachvolleybollplan.

Givetvis passar vi på att genomföra olika former av energibesparande åtgärder då vi nu går igenom underhållsplanen. Tilläggsisolering av vindar, snålspolande duschar, energisnåla belysningar och bättre teknisk utrustning för att justera in uppvärmningen har genomförts.

Arbetet med att energideklarera våra byggnader avslutades under hösten. Syftet är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. Ett av våra viktigaste miljömål är att sänka energianvändningen. Vi har sänkt energianvändningen för uppvärmning och el med 5,5 % mellan 2007 till 2009. Vårt nästa mål blir att försöka sänka ytterligare 15 % fram till 2016. En tuff men förhoppningsvis inte omöjlig uppgift som vi hoppas klara i samverkan med våra hyresgäster.

Under året har vi installerat 2 600 brandvarnare, vilket innebär att samtliga våra bostäder nu har brandvarnare. En satsning för att skapa ytterligare trygghet i våra bostäder.

Under året har vi även startat en genomgripande ombyggnad av Volrat Tham. Vi kommer att bygga bort enkelrummen, byta samtliga installationer, tilläggsisolera fasaderna och byta fönstren. Då vi är klara våren 2012 har vi fått ett modernt och funktionellt studentbostadshus med 104 färre bostäder.

Dock är det större lägenheter, med plats för fler boende per lägenhet, vilket passar dagens behov bättre. Investeringen blir ca 100 mkr.

Stiftelsetanken

SGS Studentbostäder har som målsättning att erbjuda så bra bostäder som möjligt till så låg kostnad som det går. Vi höjer endast våra hyror när våra kostnader ökar och vi absolut måste göra det för att säkerställa att vi kan utföra nödvändiga reparationer och underhåll.

Det känns nu extra bra att vi beslutat att försöka klara oss utan hyreshöjning för 2010!

Detta är möjligt genom att kostnadsökningarna varit relativt måttliga under det senaste året. Framförallt har ju räntenivån nått rekordlåga nivåer. Uteblivna räntebidrag och utökade underhållsarbeten påverkar oss negativt, medan SGS arbete med energisparåtgärder har en positiv inverkan på ekonomin. Vi är väl medvetna om att hyrorna är en tung post i studenternas ekonomi och hoppas på att den uteblivna hyreshöjningen skall bidra till att det blir något lättare att få det att "gå ihop" under året som kommer.

Satsning på kundnytta

Under året har vi fått ett flertal bevis på att vi lyckats väl med att utveckla vår produkt så att man känner ännu större trivsel, ännu mer trygghet och att vi arbetar med stor omtanke om våra hyresgäster. Vårt kundindex ökade från 3,73 2008 till 3,83 2009, vilket är bra. Vi har dock som mål att nå 4,0 2010, vilket gjort att vi mycket målmedvetet arbetat med att utveckla vår organisation och vår personal för att vara ännu mer kundorienterade i sitt arbetssätt. Mätningresultatet nu på våren 2010 emotses därför med stor spänning av hela personalen.

Under året har vi förbättrat vår servicenivå genom utökade och samordnade öppettider på våra olika kundmot-

tagningar för att tillmötesgå önskemål från vår kundundersökning.

Vi har även utvecklat möjligheten till elektronisk registrering av Internetanslutningen, så att man som nyinflyttad slipper att personligen besöka oss, detta sker nu istället direkt från bostaden. Dessutom har vi höjt hastigheten ifrån 10 Mbit till 100 Mbit/s utan att IT-avgiften höjts!

Sedan februari 2010 har vi möjliggjort att hyresinbetalningen kan ske på elektronisk väg med e-faktura för dem som så önskar.

Nu i mars 2010 lanserade vi vår nya hemsida. Vi har fokuserat på att skapa en dynamisk och användarvänlig



webbplats med bra sökfunktioner, enkel struktur och tydlig navigering för att underlätta för både befintliga hyresgäster samt bostadssökande till oss att hitta rätt information.

Vi vill att vår webbplats skall vara levande och inspirerande, samtidigt som du som besökare snabbt skall hitta vad du söker.

Vi verkar i en framtidsbransch

De flesta känner väl att samhället är på god väg upp ur lågkonjunkturen och in i en period av lite mer positiva framtidsutsikter. Intresset för högskolestudier är i nuläget mycket stort och det är många som söker en egen bostad för att därefter helhjärtat kunna fokusera på studierna. Dessutom talar inget för att antalet utbildnings-

platser kommer att minska varken på Chalmers eller på Göteborgs universitetet de närmaste 5 åren.

Med tanke på den politiska ambitionen att Göteborgsregionen skall växa kraftigt under de närmaste årtiondena, kombinerat med de stora svårigheter som finns att producera nya bostäder till rimliga hyresnivåer, så kommer det tyvärr med största sannolikhet bara bli svårare och svårare för studenterna att få tag i en hyresrätt under överskådlig tidsperiod. Detta leder till att de senaste årens trend med en växande efterfrågan på våra studentbostäder bara kommer att fortsätta öka.

Därför är det högst sannolikt att vi inte får några som helst svårigheter att hyra ut våra bostäder framöver.



“SGS Studentbostäder arbetar för att skapa de bästa möjliga boendeförutsättningarna för högskolestuderande i Göteborg och är en icke vinstdrivande stiftelse”

◀ Olofshöjd – vårt största område.

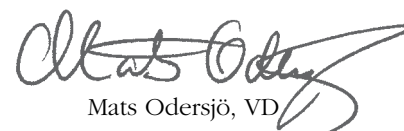
Problemet blir istället hur vi, tillsammans med alla i bostadsprocessen inblandade parter, kan finna former för att hitta kreativa lösningar och få fram acceptabla hyresnivåer för studenterna.

För att nå framtida framgångar måste alla vi som arbetar med att utveckla Kunskapsstaden Göteborg fortsätta att dra vårt strå till stacken och agera så att vi tillsammans lyckas bibehålla en tät position bland studieorter i Sverige. Låt oss tillsammans kämpa för bättre ekonomiska villkor

för alla studenter så att det finns något kvar att leva av efter det att hyran betalats.

Jag vill avsluta med att tacka vår personal, vår styrelse, företrädare för Göteborgs Stad och alla våra samarbetspartners för ännu ett gott år av samverkan och samförstånd.

Göteborg i april 2010


Mats Odersjö, VD

Trivsel - Trygghet - Omtanke



Uthyrningsläget under året

Trots lågkonjunktur och en besvärlig arbetsmarknad fortsätter Göteborg att växa. Under 2009 ökade befolkningen med 7 100 personer. Av dessa var nettoinflyttningen 4 000 personer och födselöverskottet var 3 100 personer.

Samtidigt har bostadsbyggandet minskat kraftigt från förra årets rekordnotering med drygt 2 400 nybyggda bostäder. Under 2009 har 1 440 bostäder färdigställts varav 1 280 genom nyproduktion, resterande är ett tillskott genom ombyggnader.

Nyproduktionen fördelar sig på 320 småhus, 930 lägenheter i flerbostadshus (ca 600 bostadsrätter och 330 hyresrätter) samt 30 gruppboendestäder. Det byggdes inga studentbostäder 2009. 470 hyresrätter ombildades till bostadsrätter vilket är det lägsta antalet under 2000-talet.

Antalet sökande till Göteborgs universitet och Chalmers Tekniska Högskola ökade kraftigt under 2009. I rådande konjunktur är det de unga som har särskilt svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och det är också bland de unga under 25 år som ansökningarna har ökat.

Göteborgs universitet har sedan 2006 haft en minskning av antalet studenter men den trenden bröts 2009 då universitetet antog 1 500 fler helårsstudenter än föregående år. Detta till följd av den försämrade arbetsmarknaden. Universitetets mål är ca 25 000 helårsstudenter och under 2009 var den siffran 25 614 helårsstudenter.

Den genomsnittliga boendetiden i våra bostäder ökar för första gången sedan 2003. Den troligaste orsaken är att man väljer att läsa vidare efter examen för att på så sätt öka sin konkurrenskraft istället för att gå ut i arbetslöshet.

Under 2010 förväntar vi oss en fortsatt hög efterfrågan på studentbostäder i Göteborg. Det finns inga förändringar i omvärlden som tyder på någonting annat. På sikt är osäkerheten betydligt större. Göteborgs universitet sammanfattar det i sin årsredovisning 2009: "Utvecklingen de närmaste åren är mycket osäker. Om arbetsmarknaden förbättras, studieavgifter införs och ungdomskullarna minskar kan antalet studenter snabbt förändras."

I ett läge med ett minskande antal studenter och konkurrens mellan studieorterna är en god tillgång på attraktiva studentbostäder en konkurrensfördel för kunskapsstaden Göteborg.

Under året tecknades 3 401 hyresavtal i vårt befintliga bestånd, vilket är en minskning med 169 mot föregående år. Av dessa var 508 (554) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 1,82 år (1,64)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Boendetid i år	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92	1,81	1,68	1,64	1,82

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 59 (60) kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 9 253 tkr (8 214). Ökningen av hyresintäkter från föregående år beror på att det tillkom 5 lokaler i vår nyproduktion under hösten/vintern 2008.

Under året har en mindre lokal i Rosendal byggts om till en bostadslägenhet.

Vid årsskiftet var en lokal på Första Långgatan vakant.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 613 bostäder av andra hyresvärdar. Bostäderna är inhyrda i vanliga bostadsområden och hyrs med löpande hyresavtal eller med blockhyresavtal i hela eller delar av hus. Ett litet antal tillfälliga bostäder hyrs också på korta tidsbegränsade avtal.

I tabellen "Bostäder i förvaltning" finns samtliga inhyrda bostäder listade.

Under året har följande förändringar skett:

Växelmyntsgatan

På Växelmyntsgatan hyr vi av Bostads AB Poseidon bostäder i paviljonger som tidigare har använts som evakueringslägenheter vid ombyggnader i området. Vi har beslutat att upphöra med denna inhyrning och återlämnar paviljongerna i takt med att våra hyresgäster flyttar.

Under året har 4 bostäder lämnats tillbaka och det återstår nu 2 bostäder i området.

Baron Rogers gata

I Backa på Baron Rogers gata hyr vi av Bostads AB Poseidon 12 paviljonger som normalt används som evakueringsbostäder vid ombyggnader i området. Bostäderna hyrs tidsbegränsat under perioden 2009-06-01 till 2010-07-31.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum och lägenheter. Verksamheten består av 80 rum och 14 lägenheter belägna i området Olofshöjd.

Under 2009 har vi arbetat med att renovera samtliga rum. Detta har medfört att vi periodvis inte har haft full rumskapacitet. Beläggningen under 2009 var 48%.

Under året utökade SGS Veckobostäder sin personalstyrka med en heltidsanställning för att kunna ge våra kunder en ännu bättre service.

Årets vinst blev 740 tkr (1 475).

Boinflytande

Förtroenderåd och kontaktkommitté

Stora studentbostadsområden skapar lätt anonymitet och kan öka risken för isolering och utanförskap. För att motverka detta och istället skapa trivsel, gemenskap och en bra dialog med oss som hyresvärd finns förtroenderådet.

Dessa ideella föreningar, som bildas och drivs av studenter, ansvarar bland annat för drift och skötsel av de gemensamma lokaler som finns i våra hus. Gym, finmatsal, biljardrum och TV-rum är bara några exempel på lokaler som erbjuder aktiviteter för våra hyresgäster.

Denna möjlighet till gemenskap är något som vi som fastighetsägare vill värna om och ytterligare försöker utveckla. Vi träffar därför varje förtroenderåd fyra gånger per år. Vid dessa möten diskuteras frågor som rör boinflytande, förvaltning, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter som stärker trivseln och ökar engagemanget.

Verksamheten finansieras av den så kallade förtroendekronan som varierar mellan 9 – 20 kronor per månad vilken tas ut på hyran efter hyresgästernas beslut.

I vårt område Rosendal finns en kontaktkommitté som på motsvarande sätt driver gemensamma lokaler och aktiviteter för hyresgästerna.

Studentvärdar

Under 2008 startade vi en försöksverksamhet med studentvärdar på våra stora områden med många enkelrum. Studentvärdarna rekryteras bland våra hyresgäster i syfte att förbättra informationen och ordningen i våra områden. Försöket har slagit mycket väl ut och inför 2010 kommer vi att ha 30 studentvärdar.

Internationellt studentutbyte

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter. Antalet inresande studenter i olika utbytesprogram ökar och den svenska avgiftsfriheten vid universitet och högskolor attraherar många grupper från t ex Asien och Afrika.

SGS Studentbostäder har en överenskommelse med Chalmers som innebär att vi har tagit över administrationen och ett ökat ansvar för hyresgästkontaktarna för de ca 490 bostäder som Chalmers hyr till sina utbytesstudenter.

Vid årsskiftet var 1 117 (1 027) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 15% (14%) av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

I början av 2010 släppte regeringen sin proposition om studieavgifter för studenter från länder utanför EES-området. Avgiften skall gälla för nyanlända studenter från och med höstterminen 2011. Många utbildningar på mastersnivå domineras helt av utländska studenter och dessa utbildningar riskerar att försvinna om de utländska studenterna väljer bort Sverige när avgiften införs.

Hyresförhandlingar

För 2010 blir det inte några hyreshöjningar inom SGS egna fastighetsbestånd eller för de blockinhyrda lägenheterna. I förhandlingsöverenskommelsen finns dock inskrivet att SGS kan ta upp nya förhandlingar om ränteläget ändras så att räntehöjningarna blir påtagligt snabbare än förväntat. För de enskilda lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare är förhandlingarna för 2010 ännu inte avslutade.

Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2009 uppgick till 42,3 mkr (33,4). Omfattningen av underhållsåtgärder har utökats under året med 7,7 mkr jämfört med ursprunglig budget. Vi kan konstatera att vi har lyckats genomföra både åtgärder enligt vår omfattande underhållsplan samt åtgärder med stor kundnytta, t ex utbyte av gamla vitvaror på Olofshöjd för 2,5 mkr. Denna åtgärd leder till att vi får lägre reparationskostnader, lägre energiförbrukning och nöjdare kunder. Vi byter dessutom ut det 40 år gamla möblemanget i områdets 964 enkelrum för 12,5 mkr

De närmaste åren kommer vi att fokusera på vårt stora inslag av miljonprogrammets bostäder. Att kombinera stora underhållsåtgärder som tak- och fasadarbeten med energisparåtgärder blir en spännande utmaning för oss. Vårt enskilt största område, Olofshöjd, är ett bra exempel på ett område där stora insatser skall göras de närmaste åren.

Kostnaden för reparationer uppgick 2009 till 13,1 mkr (10,6) vilket är 4,6 mkr mer än budgeterat. Efter flera år med en nedåtgående trend har reparationskostnaden ökat kraftigt 2009. En orsak till detta är att vi har drabbats av flera stora vattenskador under året på grund av brister i tätskikt i badrum men också på grund av regnvattenskador. Vi räknar med att fortsätta badrumsrenoveringar enligt vår underhållsplan skall förbättra situationen framöver.

Följande större arbeten har utförts under året:

Omläggning tak i Olofshöjd

Under 2009 har vi fortsatt med omläggning av tegeltak och fönsterbyte i Olofshöjd. Projektet löper över flera år och vi räknar med att vara klara 2011. Vi reparerar även betong- och tegelfasader i samband med övriga åtgärder.

Den totala kostnaden uppgår till ca 10 mkr.

Nya miljöhus i Olofshöjd

I takt med att vi erbjuder våra kunder ökad möjlighet till sortering av hushållssopor växer behovet av nya större miljöhus. Under 2009 har vi byggt två stora hus med möjlighet till sortering i flera fraktioner. Vi har även träffat ett nytt avtal som innebär kraftigt sänkta kostnader för oss för de restresurser som kan återvinnas.

Den totala kostnaden uppgår till ca 2,2 mkr.

Tak- och glaspartier i Rosendal

Vi har startat omläggning av yttertaken i Rosendal. Vi byter samtidigt de stora glasade gavelpartierna på husen.

Den totala kostnaden uppgår till 3,8 mkr.

Energisparåtgärder

Omfattande energisparåtgärder har genomförts under året på flera av våra områden.

Nya fläktar och nytt styr- och reglersystem på Olofshöjd, ny ventilationsanläggning på Kjellmangatan samt diverse åtgärder på Viktor Rydberg.

Den totala kostnaden uppgår till 6,1 mkr.

Brandvarnare

Samtliga våra bostäder är nu utrustade med brandvarnare. Under 2009 har vi monterat drygt 2 600 st.

Olofshöjdsgruppen

- Byte av aktiv utrustning i datanätet.
- Nya cykelgarage.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Nya vitvaror i gruppök.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Byte av porslin i badrum.
- Renovering av utvändiga trappor.
- Ny utvändig belysning.
- Nödbelysning i utrymningstrappor.

Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Nya uteluftsventiler, Viktor Rydberg.
- Dörrstängare till gruppök, Rotary.
- Renovering våtrum, Rotary.
- Nya balkongdörrar, Rotary.
- Fasadåtgärder, Rotary.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Kjellmangatan.
- Infästning fasadelement, Kjellmangatan.
- Nya tamburdörrar, Kjellmangatan.
- Nya fönster, Andra Långgatan 21.
- Ny avloppsledning 5 B, Rosendal.
- Ommålning tak 5 B, Rosendal.
- Nya tvättmaskiner, Rosendal.

Utlandagruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Kviberg.
- Inköp av möbler.

Investeringar

Investeringarna under 2009 uppgick till 41 mkr, vilket är den lägsta investeringsvolymen sedan 1999.

Inga nya bostäder är färdigställda. Ändå uppgick fastighetsinvesteringarna till 34 mkr i ombyggnader och förbättringar inom det befintliga fastighetsbeståndet.

Investeringarna i inventarier uppgick till sammanlagt 7 mkr. De största inköpen är gjorda till bostadsområdet Olofshöjd där ett omfattande utbytesprogram av möbler pågår.

Byggnadsverksamhet

Johannebergsgruppens områdeskontor

Johannebergsgruppen har fått ett nytt områdeskontor. Genom en tillbyggnad i ett plan är nu lokalerna mycket väl anpassade till verksamheten. Tillgängligheten för våra besökande kunder har blivit mycket bättre tack vare en tydlig och handikappanpassad entré. Lokalerna har även kompletterats med ytor för t ex konferensrum, källsortering av avfall m m som tidigare saknades.

Den totala investeringen uppgår till 7 mkr.

Kjellmansgatans tak

Våra hus på Kjellmansgatan har under året genomgått en kraftig ombyggnad. Husen, byggda under miljonprogrammets dagar 1969, utformades med platta tak och invändig avvattning. Detta har vi nu byggt bort genom att förse husen med rejäla plåttäckta sadeltak. Samtidigt har vi passat på att tilläggsisolera vindsbjälklaget och byta ventilationsanläggningen.

Den totala investeringen uppgår till 16 mkr.

Volrat Tham

Vår utredning om den framtida utvecklingen av vårt bostadsområde Volrat Tham som vi startade 2008 har lett fram till ett beslut om genomgripande ombyggnad. Vi kommer att bygga bort enkelrummen, byta samtliga installationer, tilläggsisolera fasader och byta fönster. Då projektet är färdigställt våren 2012 kommer husen att innehålla 41 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 78 - 83 kvm.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 100 mkr.

Datanätverksamheten

Studentdatanät

Sedan 1997 driver SGS Studentbostäder ett eget studentdatanät anslutet mot Internet via Sveriges Universitets Datanät (SUNET). Den första lägenheten som anslöts var i det då nybyggda Husaren med 147 lägenheter. Idag omfattar nätet 6 247 bostäder. Två mindre studentbostadsstiftelser i Göteborg är också anslutna via en gemensam lösning för Internet. Vår lösning att själva vara Internetoperatör är unik i bostadssverige och ger våra hyresgäster ett snabbare bredband till en lägre kostnad än vad en kommersiell Internetleverantör kan erbjuda.

Nytt system för hantering av inkopplade studenter

Under 2009 har vi utvecklat och driftsatt ett nytt system för att sköta hanteringen av nyinflyttade studenter som skall använda datanätet. Tidigare har det behövts ett personligt besök på Datanätgruppens kontor. Detta har varit omständligt för hyresgästen och inneburit extra administration. I fortsättningen görs detta av hyresgästen hemifrån lägenheten vilket innebär att uppkopplingen till Internet fungerar direkt vid inflyttning.

Samma system ligger också till grund för förbättringar, både för Internetlösningen och den allmänna boendeservicen. Det möjliggör högre Internetkapacitet, bättre viruskydd samt avskaffar behovet av att göra inställningar för att få Internet att fungera. Systemet utvecklades under april - november och driftsattes på alla områden kring årsskiftet 2009/2010. Det nya systemet fungerar utmärkt och har eliminerat fler problem och minskat administrationen mer än beräknat.

Utvecklingskostnaden under 2009 var 1 mkr.

En vidareutveckling av systemet sker under 2010 och kommer att vara bas för en ny form av porttelefonssystem där den boende kan öppna sin entrédörr via en webbsida. Det är avsevärt billigare än att installera traditionell porttelefoni i äldre fastigheter som saknar detta.

Högre Internethastighet

Under februari 2010 höjde vi Internethastigheten till 100 Mbit/s för alla anslutna studenter. Detta möjliggjordes av det nya hanteringssystemet och vårt systematiska arbete med underhåll av datanätet.

Andra användningsområden av datanätet

Förutom Internetleverans till de boende används datanätet till flera system för boendeservice. Det sköter all kommunikation i det elektroniska nyckelsystemet från Aptus med tillhörande bokningstablåer för tvättstugor och gemensamhetslokaler. Det används för energimätning både på fastighetsnivå och på lägenhetsnivå som underlag för individuell debitering och det distribuerar diverse former av larm och felindikation. Datanätet används också i hög grad för företagets interna kommunikation.

Personal

Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2009	2008	2009	2008
Administrativ personal, kvinnor	24	23	20,9	20,2
Administrativ personal, män	20	19	18,8	17,8
Fastighetspersonal, kvinnor	3	3	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	<u>26</u>	<u>28</u>	<u>23,5</u>	<u>22,0</u>
	73	73	66,2	63,0

Personalkostnader, tkr

	2009	2008
Styrelse och VD	1 562	1 574
Tjänstemän	17 192	15 477
Fastighetspersonal	8 982	7 884
Pensionskostnader	2 613	1 980
Övriga sociala kostnader	<u>8 798</u>	<u>8 297</u>
	39 147	35 212

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är ett prioriterat område och satsningen under 2009 har legat på en högre nivå jämfört med 2008. Den totala kostnaden för 2009 uppgår till 1 575 tkr (1 224) eller 21 575 kr/person (16 767).

Under året har fortsatta utbildningsinsatser genomförts inom verksamheten i syfte att nå ett av vårt strategiska mål: Att uppnå Nöjd Kund Index (NKI) 4,0 2010.

Företaget Wikner & Lönnblad Progress AB har bedrivit utbildningsinsatser för personal inom Olofshöjdsgruppen och konsultföretaget Cordovan har arbetat med SGS varumärke tillsammans med samtliga anställda.

En stor grupp har genomfört en tvådagars hyresjuridikutbildning i advokatfirmans Steinmanns regi.

Inom vår administration har kurser genomförts i bl. a. i engelska, excel, multiaccess, ekonomi, fastighetsekonomi för fastighetsägare och förvaltare, fastighetssystem, allmän hyresjuridik, vardagsjuridik, lokalhyresjuridik, 13 dagars förvaltningsutbildning för blivande områdeschefer, "att bemöta besvärliga kunder", bemötande och konstruktiv kommunikation, personal- och lönesystem, "att vara ledare", effektivisering, konflikthantering och i miljödiplomering.

Fastighetsskötarna har genomgått kurser i städteknik, heta arbeten, elteknik, praktisk elteknik, arbetsmiljöutbildning för skyddsombud, avflyttningsbesiktning, vardagsjuridik, hyresjuridik, att bemöta besvärliga kunder, kundrelationer, skadebesiktning, lekplatser – säkerhet och skötselrutiner, uppdatering vitvaror-, sanitet-VVS-, service och reparationer samt i driftteknik – värme och ventilation.

Företagshälsovården har utbildat samtliga anställda i Hjärt- Lungräddning. Dessutom har en ergonomiutbildning genomförts för samtliga anställda inom områdeskontoren.

Företagsinterna miljöutbildningar genomförs årligen för nyanställda medarbetare.

Under hösten har SGS presidie tillsammans med förvaltningen deltagit i en studieresa till Madrid., arrangerad av Svenska Studentbostadsföreningen, SSBF.

Friskvård

Inom verksamheten finns en hälsoinspiratör vilket har lett till en större motionsbenägenhet och hälsomedvetenheten på företaget är god.

Vi kan dock konstatera att den totala sjukfrånvaron 2009 har stigit något till 3,16 % från en låg nivå 2008 på 2,5 %. Detta beroende på att medarbetare som varit långtidssjukskrivna har ökat något under året.

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och under 2009 utnyttjade 38 (37) anställda denna förmån.

Hälsoprofilsundersökningar har genomförts av företagshälsovården riktat till de medarbetare som varit anställda sedan 2005.

Sjukvårdsförsäkring

SGS Studentbostäders personal erbjuds fortsatt att teckna en privat sjukvårdsförsäkring mot bruttolöneavdrag. Denna förmån utnyttjas av 12 anställda.

Föreningar

SGS Studentbostäder bidrar ekonomiskt till personalens fritidsförening "Efter fem" som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2009 har ett flertal arrangemang genomförts, bl a deltagande i motionslopp såsom Göteborgsvarvet och Våruset, skidresa, innebandy, fotbolls- och ishockeymatcher, bio, teater, konserter mm.

Den andra föreningen på SGS Studentbostäder är Konstföreningen där den mycket uppskattade årliga utlottningen hölls i december.

Personalstugor

SGS Studentbostäder äger en andelsstuga i BRF Gulholmsbaden för året runt bruk, samt två andelsveckor i BRF Fjällien i Storlien. Personalen har möjlighet att hyra stugorna till förmånligt pris för avkoppling och rekreation.

Personaldagar

Under 2009 förlades vårens personaldagar med konferens vid Nääs Fabriker i Floda. Höstens personaldag ägde rum i Bergakungens Biosalonger i Göteborg där samtliga anställda också fick ta del av en föreläsning i kommunikation, ledarskap och vägen till arbetsglädje.

Jämställdhet

SGS Studentbostäder har som grundläggande värdering att arbetsplatser fungerar bäst såväl socialt som ekonomiskt om arbetsgrupperna består av både män och kvinnor. Vi anser också att jämställdhet är ett viktigt samhällsmål som SGS Studentbostäder som arbetsgivare och alla anställda som individer har skyldighet att eftersträva.

För att på bästa sätt uppfylla vår målsättning med en effektiv och serviceinriktad förvaltning behöver allas kunskaper och engagemang tas till vara, oberoende av kön och arbetsuppgifter. All sorts könsdiskriminering i verksamheten, vid rekrytering och av nya medarbetare eller befordran av redan anställda, motverkar SGS Studentbostäders målsättning.

Vid nyrekrytering till tjänster som idag är mansdominerade är det av yttersta vikt att de kvinnor som anställs har en lika hög kompetens som sina manliga kollegor och bedöms efter exakt lika grunder vid lönesättning.

Vi har som policy att försöka hitta en lösning som passar både arbete och föräldraskap vad gäller föräldraledighetens längd, nedgång i arbetstid mm.

Enligt vår jämställdhetspolicy ska vi fortsätta sätta lön efter kompetens, yrke och prestation, inte efter kön och vi fortsätter kontinuerligt att arbeta med jämställdhetskartläggning tillsammans med fackliga parter inom hela verksamheten.

Miljöarbete

Miljödiplomering

SGS studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad. Det innebär att vi bedriver ett aktivt miljöarbete och uppfyller vissa krav som går utöver gällande lagstiftning inom bland annat kemikalieanvändning, transporter och energisparande. Diplomeringen förnyades i maj för att gälla ytterligare ett år fram till och med maj 2010.

Vi har inte förändrat vår Miljöpolicy eller Resepolicy under året. Däremot har miljöplanen förändrats. Den utgörs nu av följande mål med tillhörande åtgärds punkter:

1. Spara 5 procent av energin för uppvärmning från 2005 till 2010.
2. Minska energianvändning för uppvärmning och el med 20 procent från 2007 till 2016.
3. Vidta åtgärder mot radon i bostäder och säkerställa att radonhalten är lägre än riktvärdet 200 Bq/m³ luft.

Vi har således två miljömål inom området energi. Det andra energisparmålet ovan sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåneinitiativ" till vilket SGS är anslutet.

Energianvändning

Värmeförbrukningen var något lägre 2009 jämfört med 2005. Om vi ska uppnå målet att spara 5% till 2010, så måste dock förbrukningen minska ytterligare. Detsamma gäller för målet att spara 20% från 2007 till 2016. Energianvändningen för uppvärmning och el var 5,5% lägre 2009 jämfört med 2007.

Under hösten utsågs några av fastighetsskötarna till så kallade "energijägare" för att snabbt och med enkla medel reducera energianvändningen i våra byggnader. Genom att regelbundet rondera byggnaderna och justera driften, så säkerställs att ingen onödig energi går åt.

Strax innan årsskiftet levererades de sista energideklarationerna av anlitate energiexperter. Alla SGS byggnader är därmed energideklarerade. Energideklarationerna innehåller förslag på energibesparande åtgärder som vi kan välja att genomföra för att ytterligare minska energianvändningen.

Radon

Det blev ett blandat resultat av de åtgärder mot radon som vidtogs under året. Glädjande är att alla bostäder på Olofshöjd nu ligger under riktvärdet. På Rosendal återstår dock ännu ett fåtal bostäder med halter som något överskrider riktvärdet. Dessutom upptäcktes tre bostäder på Medicinareberget med lite för höga radonvärden. Arbetet med att vidta åtgärder mot radon fortsätter tills alla SGS bostäder ligger under riktvärdet.

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 miljöhänsyn.

Förvaltningsuppdrag

SGS Studentbostäder förvaltar ekonomiskt och tekniskt en fastighet på Lennart Torstenssonsgatan 2 med 38 studentbostäder åt Stiftelsen Dan Broströmhemmet för Studerande Ungdom.

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för 2009 uppgår till 14,5 mkr (7,6).

Det låga ränteläget har gett utrymme för utökade underhållsinsatser till 42,3 mkr att jämföra med 2008 då beloppet var 33,4 mkr. Underhållsplanen innehåller driftåtgärder för ca 35 mkr årligen under en 10-årsperiod. Den utökade nivån har möjliggjort att planerade åtgärder kunnat genomföras snabbare och i mer sammanhållna etapper än vad planen anger.

Räntekostnaderna minskade till 45,8 mkr (54,2) trots att de stora investeringarna i nya bostäder från mitten och slutet av 2008 nu belastade hela verksamhetsåret 2009. Låneportföljen var vid årsskiftet 1 527 mkr (1 515). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,0 % (4,3) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,1 % (3,6). Portföljens räntebindningstid vid årsskiftet var 2,6 år (1,5).

Det egna kapitalet har ökat till 125,8 mkr (114,8), inklusive obeskattade reserver, med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 7,2 % (6,5).

Den senaste externa värderingen av fastigheterna gjordes 2004. Om man använde de bedömda marknadsvärdena uppgick den justerade soliditeten då till 35 %.

För att säkerställa fastighetsvärdena har kassaflödet mätts i samtliga fastigheter. I tre fastigheter, där vi gjort stora ombyggnads- eller underhållsåtgärder, finns negativa kassaflöden.

Med normaliserade driftkostnader visar även dessa positiva kassaflöden.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 44,7 mkr (34,7). Kassaflödet har använts till att finansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 52,0 mkr (18,5). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 90 mkr vilket täcker pågående ombyggnadsarbeten.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 14 527 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 2 987 tkr.

Periodiseringsfonden är upplöst med 2 447 tkr och ny avsättning är gjord med 1 113 tkr.

Årets resultat på 11 996 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2009 (tkr)

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	333 860	304 288
Övriga förvaltningsintäkter	2	453	566
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	740	1 475
Summa nettoomsättning		335 053	306 329
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-106 167	-95 228
Inhyrda bostäders hyror		-55 336	-53 551
Underhållskostnader	5	-42 305	-33 404
Fastighetsavgift		-5 465	-5 596
Administration fastighetsförvaltning	6	-5 672	-5 453
Administration områdesförvaltning	6	-8 782	-7 434
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 9	-29 456	-25 580
Summa fastighetskostnader		-253 183	-226 246
Bruttoresultat		81 870	80 083
Administration och uthyrning			
Central administration	6	-18 247	-16 526
Uthyrning	6	-5 364	-4 907
Avskrivningar, övrigt	7, 9	-1 429	-1 386
Summa administration och uthyrning		-25 040	-22 819
Rörelseresultat		56 830	57 264
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		213	582
Räntebidrag		3 342	3 946
Räntekostnader fastighetslån		-45 767	-54 172
Övriga finansiella kostnader		-91	-64
Summa finansiella intäkter och kostnader		-42 303	-49 708
Resultat efter finansiella poster		14 527	7 556
Upplösning periodiseringsfond		2 447	0
Avsättning periodiseringsfond		-1 113	0
Avsättning uppskjuten skatt	8	-2 987	-1 700
Skatt på årets resultat		-878	0
Årets resultat som avsätts till reservfonden		11 996	5 856

Balansräkning per den 31/12 2009 (tkr)

Tillgångar	Not	2009	2008
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 9	1 528 477	1 518 660
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 9, 10	47 020	50 730
Mark	9	72 281	72 281
Markanläggning	9	7 298	6 796
Förbättring annans byggnad	7	10 568	11 437
Maskiner och inventarier	7	12 796	10 888
Pågående nyanläggningar	11	4 168	1 517
Summa materiella anläggningstillgångar		1 682 608	1 672 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Brf Fjäll-Lien		8	8
Andel i Brf Gullholmsbaden		400	400
Andel i Brf Sybågen		850	850
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Deposition Bergen Energi		3 760	3 760
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs		1 500	1 500
Balanserat räntetak	12	0	408
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 558	6 966
Summa anläggningstillgångar		1 689 166	1 679 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 178	828
Mervärdesskatt		4 622	0
Skattefordran		1 232	1 716
Fordringar HBV		240	540
Övriga fordringar	13	543	40 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 342	9 134
Summa kortfristiga fordringar		10 157	53 182
Kassa och bank		52 020	17 138
Summa omsättningstillgångar		62 177	70 320
Summa tillgångar		1 751 343	1 749 595

Eget kapital och skulder				
		Not	2009	2008
Eget kapital				
Grundfond			610	610
Konsolideringsfond			6 000	6 000
Reservfond	Ingående balans		103 021	97 165
	Årets avsättning		11 996	5 856
	Utgående balans		115 017	103 021
Summa eget kapital			121 627	109 631
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond, inkomståret 2003			0	2 447
Periodiseringsfond, inkomståret 2004			1 437	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005			2 335	2 335
Periodiseringsfond, inkomståret 2007			894	894
Periodiseringsfond, inkomståret 2009			1 113	0
Summa obeskattade reserver			5 779	7 113
Avsättningar				
Uppskjuten skatt		8	17 431	14 444
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv			0	302 000
Fastighetslån		15	1 492 819	1 167 237
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov			34 266	39 056
Summa långfristiga skulder			1 527 085	1 508 293
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			34 150	56 460
Mervärdesskatt			0	539
Kortfristig del av långfristiga skulder			5 563	7 300
Övriga kortfristiga skulder		16	1 768	1 609
Förskottsbetalda hyror			23 195	21 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17	14 745	23 013
Summa kortfristiga skulder			79 421	110 114
Summa eget kapital och skulder			1 751 343	1 749 595
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar			1 606 148	1 504 968
Ansvarsförbindelser				
Fastigo			499	463
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans		10	34 266	39 056
Summa ansvarsförbindelser			34 765	39 519

Kassaflödesanalys (tkr) 2009

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	14 527	7 556
Avskrivningar	31 050	27 145
Årets inkomstskatt	-878	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 699	34 701
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade (+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	43 025	-37 833
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-30 693	29 223
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	57 031	26 091
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-33 468	-161 649
Investeringar i mark	0	-1 220
Investeringar i markanläggningar	-924	-295
Investeringar i maskiner och inventarier	-7 026	-7 183
Investeringar i förbättring annans byggnad	-80	-137
Investering i andel av bostadsrättsförening	0	-850
Försäljning av inventarier	149	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 349	-171 304
Finansieringsverksamheten		
Ökning långfristiga lån	18 792	128 229
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	408	731
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi	0	-719
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs	0	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 200	126 741
Årets kassaflöde	34 882	-18 472
Likvida medel vid årets början	17 138	35 610
Likvida medel vid årets slut	52 020	17 138

Redovisnings- och värderingsprinciper 2009

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser, bokföringsnämndens allmänna råd och 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 anskaffningsvärden. 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 nettoskillnaden beräknas uppskjuten skatt med 26,3 % som belastar resultatet och avsätts som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. I enlighet med rekommendationen avsätts ingen uppskjuten skatt för de obeskattade reserverna.

Noter till resultat- och balansräkning (tkr)

Not 1	Hysesintäkter	2009	2008
	Bostäder	322 899	294 614
	Lokaler	9 253	8 214
	P-platser	3 559	3 178
	Summa hyresintäkter brutto	335 711	306 006
	Hysesbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-108	-444
	Outhyrda lokaler	-240	-184
	Outhyrda p-platser	-260	-262
		-608	-890
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	-482	-465
	Avställda för renovering	-567	-222
	Hysesrabatter	-194	-141
		-1 243	-828
	Summa hyresbortfall	-1 851	-1 718
	Summa hyresintäkter netto	333 860	304 288
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Besöksparkering	415	418
	Övriga intäkter	38	148
	Summa övriga intäkter	453	566
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	6 500	7 140
	Kostnader	-5 595	-5 486
	Avskrivning	-165	-179
	Resultat	740	1 475

Not 4 Driftskostnader	2009	2008
Reparationer	13 102	10 560
Vatten	6 374	5 676
Elförbrukning	17 919	17 328
Förmedlad el	-1 412	-415
Värme	22 915	21 497
Förmedlat varmvatten	-105	-9
Sophantering	5 109	4 358
Kabel-TV	3 503	3 219
Fastighetskötsel	27 136	23 954
Tomträttsavgäld	2 626	2 141
Obetalda hyror	289	404
Risikkostnader, bevakning, försäkring m m	2 945	2 306
Övriga driftkostnader	5 766	4 209
Summa driftkostnader	106 167	95 228
Not 5 Underhållskostnader		
Bostäder		
Bygg	2 389	1 746
Målning, tapetsering	3 312	3 300
Golv	269	680
Våtrum	734	712
Spisar	612	112
Kylskåp	2 090	658
El, armaturer	131	142
Ventilation	211	217
Värme, vatten, sanitet	363	149
Lås och nycklar	433	381
Summa bostäder	10 544	8 097
Inre gemensamma utrymmen		
Trapphus	158	274
Tvättstugor	1 128	1 246
Hissar	557	497
El, armaturer	121	102
Obligatorisk ventilationskontroll	991	618
Värme, vatten, sanitet	2 587	1 295
Övrigt inre underhåll	605	1 273
Summa inre gemensamma utrymmen	6 147	5 305
Yttre underhåll		
Fönster	2 480	3 080
Tak	14 990	7 661
Fasader och balkonger	4 143	4 132
Yttre miljö	903	758
Övrigt yttre underhåll	894	120
Summa yttre underhåll	23 410	15 751

Övrigt	2009	2008
Kommersiella lokaler	1 430	129
Utredning stambyte Olofshöjd	535	0
Loftgångsrenovering Rosendal	0	1 112
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	0	689
Gårdsrenoveringar Olofshöjd	0	1 624
Miljösanering	239	697
Summa övrigt	2 204	4 251
Summa underhållskostnader	42 305	33 404

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	20,9	20,2
Administrativ personal, män	18,8	17,8
Fastighetspersonal, kvinnor	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	23,5	22,0
	66,2	63,0

Ordinarie arbetstid

Antal arbetstimmar, kvinnor	49 997	49 593
Antal arbetstimmar, män	92 926	85 726
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	142 923	135 319

Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmars	4 517	3 399
Total sjukfrånvaro i procent	3,16	2,51

Frånvarolängd genomsnitt, timmar/person och år

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	0	102,8	0	0
30 – 49 år	98,8	51,4	0	28,9
Över 50 år	34,3	31,6	0	0
Genomsnitt	68,0	53,0	0	16

Sjukfrånvaro i genomsnitt i antal timmar per person i respektive grupp.

Personalkostnader, tkr	2009	2008
Styrelse och VD	1 562	1 574
Tjänstemän	17 192	15 477
Fastighetspersonal	8 982	7 884
Pensionskostnader 1)	2 613	1 980
Övriga sociala kostnader	8 798	8 297
	39 147	35 212

- 1) Av vilka styrelse och VD 531 tkr (521). I VD:s pensionsförmåner ingår en livränteförsäkring, som är pantsatt till honom och inte innebär någon riskexponering för SGS Studentbostäder. Ökningen år 2009 beror till största del på att de premierabatter för ITP som gällde år 2008 nu är borttagna.

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på en årslön.

Under året har ersättning för revision utgått med 144 tkr (171) samt för övriga konsultationer och utredningar med 33 tkr (15). Beloppen fördelar sig med 27 tkr (37) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 150 tkr (149).

Not 7 Avskrivningar (se även not 9)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Veckobostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	47 365	9 471	64	14 175	2 284	73 359
Årets inköp	6 034	355	0	637	0	7 026
Summa	53 399	9 826	64	14 812	2 284	80 385
Akkumulerad avskrivning	-39 704	- 8 643	- 64	- 12 455	- 1 755	- 62 621
Årets avskrivning	- 3 526	- 471	0	- 807	- 164	- 4 968
Summa	- 43 230	- 9 114	- 64	- 13 262	- 1 919	- 67 589
Bokfört värde	10 169	712	0	1 550	365	12 796
Förbättring annans byggnad						
Anskaffningskostnad	14 257					
Årets investering	80					
Akkumulerad avskrivning	- 2 820					
Årets avskrivning	- 949					
Bokfört värde	10 568					

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	21 000	0	0	21 000	34 354
Bostadslånepost	0	0	0	0	467
Modulhus	3 710	0	0	3 710	1 484
Markanläggning	422	0	0	422	422
Förbättring annans byggnad	327	622	0	949	713
Maskiner o inventarier	3 997	807	165	4 969	4 969
Summa	29 456	1 429	165	31 050	42 409

Not 8 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 444 984 tkr (1 448 988) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 528 477 tkr (1 518 660).

Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 63 314 tkr (64 798) och är högre än i redovisningen som uppgår till 47 020 tkr (50 730).

Bokfört värde för förbättring av annans byggnad i deklarationen uppgår till 11 489 tkr (12 122) och är högre än i redovisningen som uppgår till 10 568 tkr (11 437).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 66 278 tkr (54 919). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 17 431 tkr (14 444).
Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 2 987 tkr (1 700).

Not 9 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	177 590	6 141	59 107	1 948	122 676
Volrat Tham	18 426	0	14 859	158	3 409
Viktor Rydberg	28 274	883	5 310	344	23 503
Rotary	18 095	7 579	9 653	178	15 843
Kjellmansgatan	13 193	10 370	4 666	158	18 739
Oxhagsgatan	3 924	0	1 177	97	2 650
Medicinareberget	20 788	0	2 417	260	18 111
Vasagatan	10 816	0	1 166	135	9 515
Ostkupan	27 863	286	16 050	300	11 799
Rosendal	221 634	1 378	44 530	2 687	175 795
Lillatorp	6 711	0	2 043	162	4 506
Andra Långgatan	25 912	182	2 141	324	23 629
Johannebergs vattentorn	15 872	0	1 282	198	14 392
Husaren	72 037	0	5 658	900	65 479
Hökegårdsgatan	21 093	0	1 194	264	19 635
Storgatan	29 078	0	1 712	363	27 003
Tredje Långgatan	29 423	0	1 011	302	0
-nedskrivning			5 300		22 810
Postgatan	46 147	0	1 697	577	43 891
Ceres	33 649	0	1 319	421	31 909
Odin	73 885	0	2 495	924	70 466
Birger Jarl	76 234	0	2 657	953	72 624
Första Långgatan	37 165	0	1 376	465	35 324
Kronhusgatan	61 958	0	1 823	774	59 361
Kviberg	259 866	36	7 466	3 248	249 188
Lindholmsallén	327 509	1 302	1 604	4 094	323 113
Guldhedstornet	61 244	2 660	31	766	63 107
Summa byggnad	1 718 386	30 817	199 726	21 000	1 528 477
Varav nedskrivning					
Tredje Långgatan			5 300		

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 28 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Helmutsrogatan	33 799	0	10 761	1 690	21 348
Fridhemsgatan	14 490	0	4 606	725	9 159
Högsbogatan	14 419	0	4 567	721	9 131
Prickskyttestigen	11 470	0	3 514	574	7 382
Summa modulhus	74 178	0	23 448	3 710	47 020

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaftn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Kviberg	55	278	4	3	326
Ceres	102	0	9	5	88
Olofshöjd	565	528	14	29	1 050
Kjellmansgatan	339	0	118	17	204
Rosendal	3 234	38	990	162	2 120
Ostkupan	150	0	78	8	64
Volrat Tham	431	0	95	22	314
Rotary	3 484	0	290	174	3 020
Lillatorp	46	0	12	2	32
Medicinareberget	0	80	0	0	80
Summa markanläggning	8 406	924	1 610	407	7 298

Mark	Bokfört värde
Vasagatan	510
Andra Långgatan	868
Husaren	1 959
Hökegårdsgatan	3 354
Storgatan	2 355
Tredje Långgatan	1 417
Ceres	3 250
Odin	32 000
Birger Jarl	10 000
Första Långgatan	691
Kviberg	14 657
Guldhedstornet	1 220
Summa	72 281

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	449 354	177 813
Volrat Tham	73 600	102 000
Viktor Rydberg	51 506	28 000
Rotary	76 753	15 000
Johannebergs vattentorn	15 217	10 000
Kjellmansgatan	50 990	9 638
Oxhagsgatan	10 589	3 200
Medicinareberget	33 800	24 000
Vasagatan	12 975	13 800
Ostkupan	85 379	46 997
Rosendal	316 427	191 328
Lillatorp	12 909	6 000
Husaren	83 908	73 000
Andra Långgatan	23 879	19 500
Hökegårdsgatan	21 810	13 512
Storgatan	23 545	30 200
Tredje Långgatan	17 880	16 500
Postgatan	36 345	46 600
Ceres	44 818	36 000
Odin	79 672	110 000
Birger Jarl	70 400	60 000

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Första Långgatan	36 409	28 000
Kronhusgatan	41 166	39 000
Kviberg	199 595	243 500
Lindholmsallén	319 005	250 000
Guldhedstornet	50 815	52 000
Helmutsgatan	43 000	0
Fridhemsgatan	17 000	0
Högsbogatan	15 000	0
Prickskyttestigen	8 002	0
Summa	2 321 748	1 645 588

Av fastighetsinteckningarna är 1 606 148 tkr utnyttjade och 39 440 tkr i eget förvar.

Not 10 Modulhus med tillfälliga bygglov

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 slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken Finans så begär. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 34 266 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångs- värde	Ny-/till-/ ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Johanneberg, områdeskontor	638	6 109	6 747	0
Gibraltar	33	424	0	457
Rosendal, lekplatser	0	52	0	52
Olofshöjd, miljöhus	15	2 143	2 158	0
Olofshöjd, behovsstyrd garagebelysning	374	-50	324	0
Volrat Tham, ombyggnad	457	3 202	0	3 659
Summa	1 517	11 880	9 229	4 168

Not 12 Räntetak

Utgiften för avtal om räntetak balanseras och kostnaderna periodiseras över löptiden. Räntetaken begränsar ränterisken vid upplåning med rörlig ränta.

Not 13 Övriga fordringar

	2009	2008
Investeringsstimulans	0	40 873
Fordran försäkringstäckta skador	489	0
Övrigt	54	91
Summa övriga fordringar	543	40 964

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	63
Upplupna räntebidrag	250	1 020
Förutbetalda kostnader	2 092	8 051
Summa förutbetalt och upplupet	2 342	9 134

Not 15 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfall räknat per 2009-12-31		
	Mkr	Andel	Räntenivå
2010	534	35%	1,1%
2011	240	16%	3,6%
2012	188	12%	5,1%
2013	140	9%	4,5%
2014	230	15%	4,3%
2016	80	5%	3,8%
2019	120	8%	4,1%
Summa fastighetslån	1 532	100%	3,1%

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument och förfallotiderna i tabellen anger derivatens förfallotider.

Sammanlagt finns kontrakterade ränteswapar på 998 mkr.

Låneportföljens genomsnittsränta vid balansdagen var 3,1% (3,6) efter justering för derivatinstrumenten.

Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2009 har varit 3,0 % (4,3).

Räntebindningstiden är förlängd till 2,6 år (1,5) för låneportföljen i genomsnitt.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2009	2008
Personalens källskatt	714	687
Avräkning Dan Broströmhemmet	1 002	747
Övrigt	52	175
Summa övriga kortfristiga skulder	1 768	1 609

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	3 612	6 267
Upplupna semesterlöner	1 778	1 642
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 278	1 227
Upplupna räntor	8 077	13 877
Summa upplupet och förutbetalt	14 745	23 013



Bostäder i förvaltning 2009-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koksåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108		24	1	10	1				6
Volrat Tham	1960	247	144	1			102					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	703		198	25	18	49	254	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	4	2	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								
Prickskyttstigen	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			80
Guldhedstornet	2008	74		70	4	1			7			
Summa		5611	2160	198	1425	456	181	633	527	31	59	883

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koksåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12					
Högsbohöjd	1961	97			95		2					
Pennygången	1961	63			63							
Lunden	1964	39			39							
Glasmästaregatan	1965	39			32		7					
Kaverös	1965	150			150							
Grevegårdsvägen	1996	34			34							
Smyckegatan	1993	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	2002	124			103			21				
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Norra Ågatan	2004	78			70	8						
Baron Rogers Gata		12					12					
Summa		1613	235	286	510	399	86	93	4	0	0	6
Totalt		7224	2395	484	1935	855	267	726	531	31	59	889

Utgående hyror 2009-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2009
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 266 - 3 413 4 754 - 4 999 5 228 - 7 154
Volrat Tham 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 909 4 237 - 4 486
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 629 - 2 735 4 931 - 5 316
Olofshöjd 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, möbl./omöbl. två rum och kök, möbl./omöbl. tre rum och kök, möbl./omöbl.	10 mån hyra 2)	3 320 - 3 397 3 506 - 5 502 4 289 - 5 268 5 235 - 6 095
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 223
Rosendal 1, 3)	ett rum och koksåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kök/koksåp/kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl. fyra rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 479 3 388 - 4 228 4 514 - 5 404 5 421 6 559 - 8 115
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 658 4 375 - 5 105
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 746 - 3 075 4 292
Oxhagsgatan 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 397 3 594
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 617 4 094 - 4 635 5 134 - 5 648
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 105 - 5 726 5 745 - 6 628
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl		3 730 - 5 373 5 111 - 6 359
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		4 275 - 5 286
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 872 - 4 013
Ceres 1, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 922 - 4 688 5 820 - 5 937 6 657
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök/ kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 043 - 3 338 3 154 - 5 777
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 997 - 5 275 5 035 - 5 815
Gårda Fabriker 1, 3)	enkelrum, ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2) 10 mån hyra 2)	3 550 3 395 - 3 924 4 059 - 5 818 5 271 - 8 242 6 968
Brahegatan 3)	ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 385 3 853 - 5 120 4 440 - 6 690

Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		2 724 4 143
Högsbo	ett rum och kokvrå/ kök		2 288 - 4 519
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31-41 m ²		2 880 - 3 770
Glasmästaregatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		2 490 - 4 654 3 536 - 4 550
Kaverös	ett rum och kokvrå		3 021 - 3 900
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 345 - 3 269 3 756 - 4 605
Kungsladugård/Sandarna	ett rum och kök två rum och kök		2 868 - 4 511 4 577
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 955 - 3 370
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 507 - 3 649
Dan Broströmmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	4 242 - 5 093 5 052
Eckbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 957 - 4 376 5 232 - 6 187
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 950 - 5 166 5 586 - 6 280
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 129 - 4 756
Helmutsrogatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 803
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 707 - 5 498 4 788 - 5 040
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå/ kök		3 779 - 4 297 4 964 - 5 932
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 116 - 5 216 5 610 - 7 948
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 862 - 5 282 5 670 - 6 445
Kronhusgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		5 043 - 5 472 6 259 - 7 045 8 261 - 8 762
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå två rum och kök, omöbl.		4 155 - 5 174 6 016 - 6 076
Lindholmsallén 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl två rum och kokvrå, omöbl tre rum och kök, omöbl		4 075 - 4 761 5 131 - 6 159 7 150 - 7 898
Guldhedstornet 3, 4)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå		4 747 - 5 604 6 633 - 6 990

1) El ingår i hyran. Viktor Rydberg, Andra Långgatan endast enkelrum, Gärda endast enkelrum och ett rum och kokskåp.

2) För bostäder med 10-månadershyra är juni och juli hyresfria månader. Vid inflyttning under april - juli gäller 12-månadershyra under nämnda period.

3) I hyran ingår IT- och kabel TV-avgift 180 kr. Samtliga bostäder hyrs ut möblerade om inget annat anges.

4) Schablonavgift för el och varmvatten ingår. Överstigande del av el-, vattenförbrukning tillkommer.

Antal outhyrda bostäder i genomsnitt per månad

År	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December	Summa
2009	0,0	0,0	0,0	11,6	35,7	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	53,5
2008	0,0	0,0	2,5	53,8	62,6	37,3	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	159,5
2007	1,7	15,7	44,7	111,7	127,6	70,2	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	381,6
2006	1,0	1,5	5,3	44,0	80,0	40,8	9,2	3,2	0,0	0,0	0,0	0,3	185,3
2005	0,0	5,7	29,0	63,7	69,6	76,0	28,7	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	273,3
2004	0,0	0,0	7,8	20,0	26,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	58,6
2003	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2002	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4
2001	0,8	0,0	0,0	5,0	4,6	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	13,4
2000	5,3	0,0	0,8	20,8	23,5	22,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,3
1999	13,2	9,0	11,0	34,2	35,2	45,8	14,0	1,7	0,0	0,0	0,0	2,2	166,3
1998	55,3	76,0	85,0	98,5	98,3	94,0	36,5	5,3	3,0	0,0	1,5	12,8	566,7
1997	48,5	54,0	74,3	91,8	125,0	115,2	46,4	14,5	7,2	3,7	22,7	47,2	650,5
1996	5,0	5,8	12,5	39,0	51,0	52,8	28,8	2,8	11,8	5,6	25,3	42,5	282,9
1995	4,8	5,8	12,0	20,8	34,8	38,6	25,8	5,0	3,5	6,8	8,0	5,5	171,4
1994	36,0	39,7	47,6	64,7	104,7	218,8	148,7	18,8	6,7	5,3	8,4	11,0	710,4
1993	22,3	41,8	41,0	96,3	142,0	356,2	262,8	65,2	42,0	40,3	45,0	39,3	1194,2
1992	24,5	41,5	49,2	86,7	117,5	172,2	44,0	4,2	4,6	9,5	12,0	9,0	574,9
1991	7,0	12,5	24,7	44,4	52,2	40,2	12,7	5,5	10,2	12,0	26,7	34,5	282,6
1990	8,4	8,8	13,0	29,0	43,0	42,8	20,2	1,5	1,8	3,8	14,5	9,3	196,1
1989	4,4	5,5	7,7	7,7	6,2	10,7	10,4	9,2	23,8	11,1	14,5	13,0	124,2

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2009

Styrelse

Klara Martinsson	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Kenny Granberg	ledamot
Mats Edvardsson	ledamot
Johanna Hector	vice ordförande
Tomas Källberg, t o m 090323	ledamot
Christina Dackling, fr o m 090513	ledamot
Christian O Andersson	ledamot

Utsedd av

Göteborgs kommun
Göteborgs kommun
Göteborgs kommun
Göteborgs universitet
Göteborgs Förenade Studentkårer
Göteborgs Förenade Studentkårer
Göteborgs Förenade Studentkårer
Göteborgs Förenade Studentkårer

Styrelsesuppleanter

Kajsa Olofsson	Göteborgs kommun
Anna Udén	Göteborgs kommun
Patrik Pettersson	Göteborgs Förenade Studentkårer
Gustav Öberg	Göteborgs Förenade Studentkårer
Björn I Eriksson	Göteborgs universitet

Anställdas representanter i styrelsen med yttrande-, förslags- och reservationsrätt

Annette Bäckerlöv	ordinarie	Unionen
Kent Rosengren	ordinarie	Fastighetsanställdas Förbund

Revisorer

Staffan Gavel	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Peter Sjöberg	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

Revisorssuppleanter

Anders Linusson	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Petra Carlsson	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

Företagsledning

Mats Odersjö	verkställande direktör
Magnus Bonander	fastighetschef
Krister Persson	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 SSBF (Svenska Studentbostadsföreningen).

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2010



Klara Martinsson
Ordförande



Johanna Hector
vice ordförande



Patrik Hultgren



Kenny Granberg



Mats Edvardsson



Christina Dackling



Christian O Andersson



Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13 april 2009.



Staffan Gavel
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Org. nr. 857200 - 6438

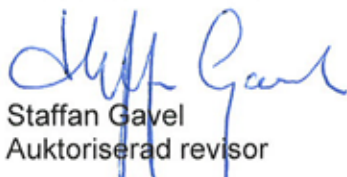
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om styrelseledamot och verkställande direktör är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten och verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

Göteborg den 13 april 2010


Staffan Gavel
Auktoriserad revisor


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

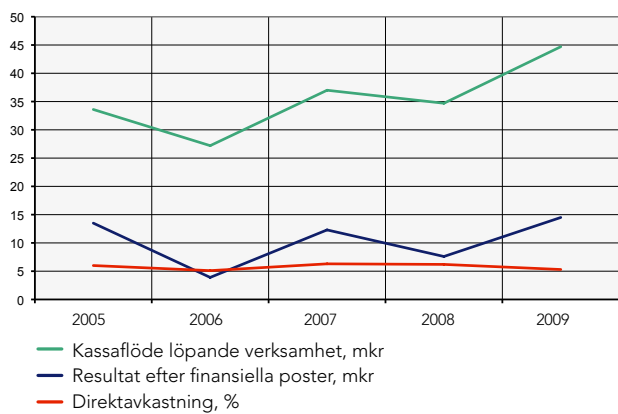
Flerårsöversikt

		2005	2006	2007	2008	2009
Antal lägenheter		6 663	6 743	6 750	7 215	7 224
Bruttoomsättning, mkr		267,6	275,6	293,2	308,0	336,9
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,3	0,2	0,4	0,2	0,0
Balansomslutning, mkr		1 290,7	1 378,4	1 584,6	1 749,6	1 751,3
Investeringar, mkr		124,8	105,6	227,4	171,3	41,3
Planenliga avskrivningar, mkr		22,1	23,3	25,4	27,1	31,1
Resultat efter finansiella poster, mkr		13,5	3,9	12,3	7,6	14,5
Årets resultat, mkr		8,8	4,4	8,6	5,9	12,0
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		33,6	27,2	37,0	34,7	44,7
Direktavkastning, %	2)	6,0	5,1	6,3	6,2	5,3
Skuldtäckningsgrad	3)	1,53	1,36	1,42	1,44	1,72
Eget kapital, mkr	4)	97,4	99,7	108,9	114,8	125,8
Soliditet, %	5)	7,5	7,2	6,9	6,6	7,2
Underhållsgrad, %	6)	14,0	16,7	13,5	14,3	16,4
Räntebidragsberoende, %	7)	3,8	4,1	2,5	1,7	1,3

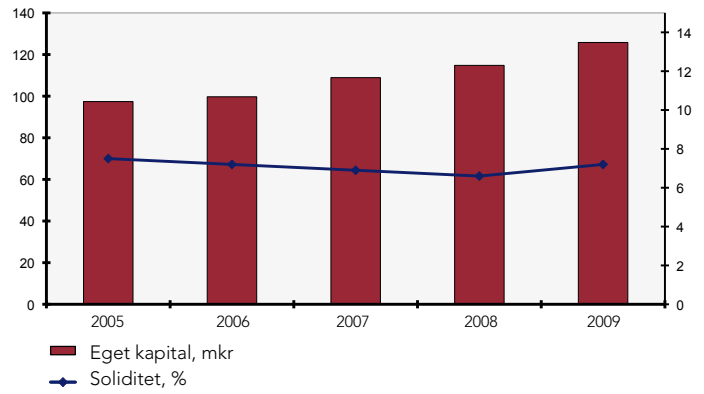
Definitioner

- 1) Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %.
- 2) Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden.
- 3) Rörelseresultat före avskrivningar, jämförelsestörande poster + finansiella intäkter / räntekostnader och amorteringar.
- 4) Eget kapital + 73,7% av obeskattade reserver.
- 5) Eget kapital + 73,7% av obeskattade reserver / totalt kapital.
- 6) Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.
- 7) Räntebidrag / egna bostadshyror i %.

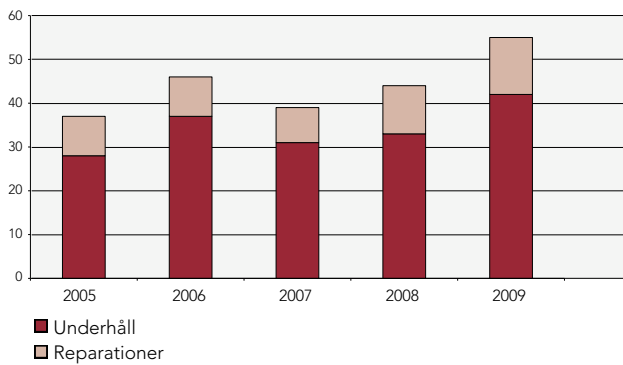
Resultat, avkastning och kassaflöde



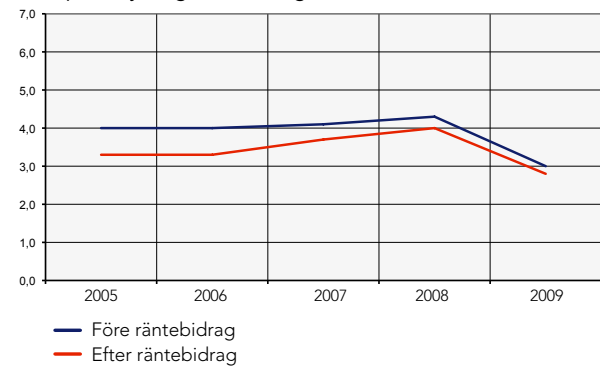
Eget kapital och soliditet



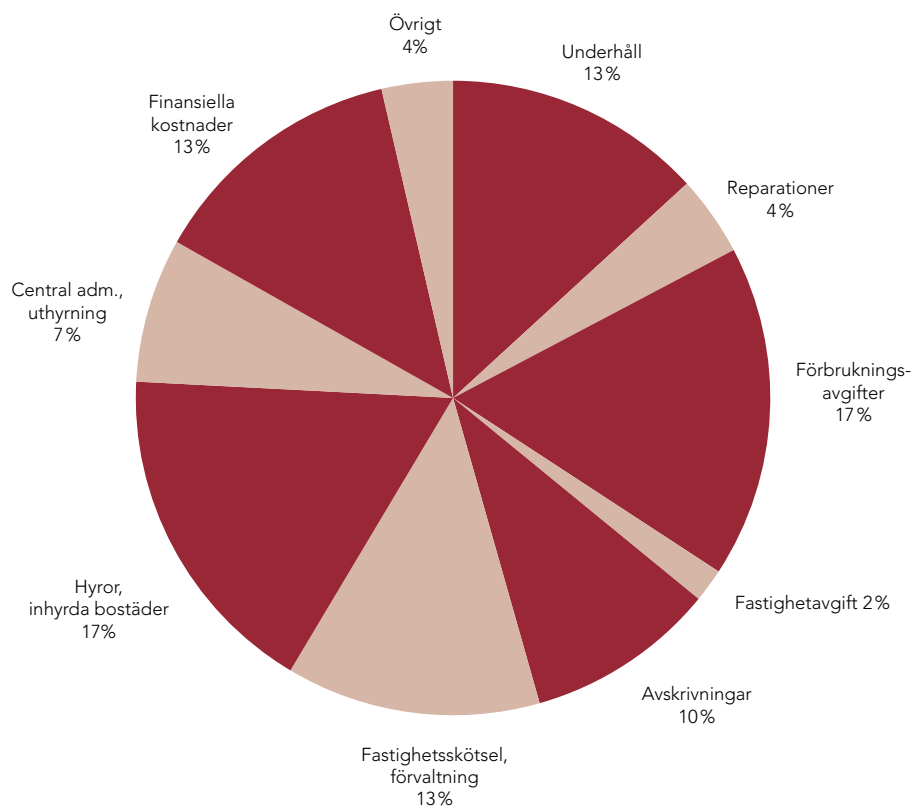
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %

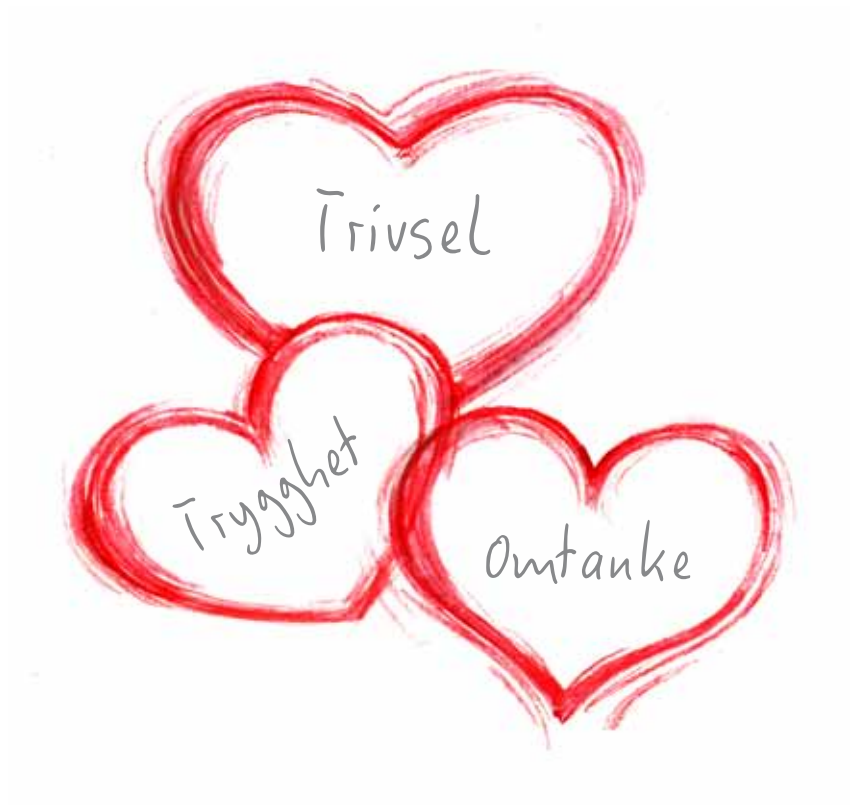


Kostnadsfördelning





▲ Glada hyresgäster på terrassen i Gårda fabriker rockar loss när AC/DC har konsert på Ullevi 2009.



Trivsel

Trygghet

Omtanke



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

www.sgsstudentbostader.se