

# Årsredovisning 2008



# Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Uthyrningsläget under året _____	10
Lokaluthyrning _____	10
Inhyrda bostäder _____	11
SGS Veckobostäder _____	11
Boinflytande _____	11
Internationellt studentutbyte _____	12
Hysesförhandlingar _____	12
Underhåll – Reparation – Standardförbättringar _____	12
Investeringar _____	14
Byggnadsverksamhet _____	14
Datanätverksamhet _____	16
Personal _____	16
Personalutveckling _____	16
Förvaltningsuppdrag _____	18
Miljöarbete _____	18
Ekonomi _____	20
Disposition av rörelseresultatet _____	20
Resultaträkning _____	21
Balansräkning _____	22
Kassaflödesanalys _____	24
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	25
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning _____	26 – 36
Bostäder i förvaltning _____	38
Utgående hyror _____	40
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning _____	42
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	43
Revisionsberättelse _____	45
Flerårsöversikt _____	46



VD har ordet ■

“Nu kan vi erbjuda över 7000 bostäder till Göteborgs studenter”



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

- Lindholmsallén – en succé!
- Guldhedstornet – en höjdare!
- Bra att vi tog chansen till investeringstimulanser.
- Vi passerade 7 000 bostäder.
- Underhållsplanen för 2007 – 2016 fungerar väl.
- Lågkonjunkturen ger mer underhåll för pengarna.
- Strålande resultat för vår hotellverksamhet.
- Elförbrukningen har sjunkit sedan 2005.
- Omfattande satsning på kompetensutveckling.

Tyvärr har även ett antal beslut i omvärlden påverkat både oss och branschen negativt. Flera av dessa beslut har redan bidragit till höjda hyror för 2009.

- Investeringstimulansen är indragen.
- Räntebidragssavtrappningen ger stora kostnadsökningar.
- Fastighetsavgiften blev högre än den tidigare fastighetsskatten.

I tider av finansiell oro och lågkonjunktur känns det tryggt att kunna konstatera att SGS Studentbostäder åter igen gör ett bra ekonomiskt resultat, vilket visar att det är ett stabilt och välskött företag med en säker intäkts-sida då efterfrågan på våra bostäder är fortsatt mycket stor. Vår personal bidrar också, genom stor kompetens och motivation, till att hålla kostnadsutvecklingen i schack.

Trots ökande kostnader för el, den nya fastighetsavgiften samt minskade räntebidrag, har vi lyckats att hålla hyreshöjningarna på en rimlig nivå de senaste åren. Jag är mycket nöjd med vad vår organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra under året.

Verksamhetsåret 2008 kan sammanfattas i stora underhållsinsatser, stora fastighetsinvesteringar i Lindholmsallén och Guldhedstornet, vi passerade 7 000 bostäder, mycket arbete med att skriva drygt 4 000 hyreskontrakt, lågkonjunkturen som gav oss bättre priser och mer blev utfört för de avsatta 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 7,6 mkr vilket är 4,8 mkr bättre än budgeten. Huvudorsaken är att underhållskostnaderna har sjunkit på grund av lågkonjunkturen, värmekostnaderna har minskat, samt att vi har haft en positiv ränteutveckling. Dessutom bidrar våra Veckobostäder med nästan 1 mkr mer än budgeterat.

#### Våra strategiska mål

Ett av våra strategiska mål är att: "Ingen student skall behöva avstå från sin studieplats för att det inte finns någon godtagbar bostad" Det känns därför fantastiskt bra att vi tillsammans med Göteborgs Stad lyckats skapa förutsättningar för att kunna färdigställa ytterligare 459 nya lägenheter under året. Dessa startades hösten 2006 då det fortfarande fanns möjlighet att få investeringsstimulans, ett bidrag som medverkat till att vi har

acceptabla hyror för dessa lägenheter. Till glädje för Kunskapsstaden Göteborg har vi återigen bidragit med ett stort och värdefullt tillskott på bostadsmarknaden. SGS Studentbostäder svarade för hela 19% av de nybyggda bostäderna i Göteborg 2008.

Lindholmsallén som det var inflyttning i under sommaren och i början av hösten, är med sina 385 lägenheter, det enskilt största nybygget för SGS Studentbostäder sedan 1970 talet. Ett tydligt tecken på att vi satsar kraftfullt på att aktivt skapa en bättre tillgång till studentbostäder. Lindholmsallén är med sin fräcka och moderna arkitektur ett mycket omtyckt bostadshus. Det har varit mycket lätt att få dessa prisvärda lägenheter uthyrda och vi kan på goda grunder kalla det för en jättesuccé!





Under hösten färdigställdes så de 74 lägenheterna i Guldhedstornet. En riktig "höjdare" om man så får säga. Resultatet blev Göteborgs högst belägna studentbostäder i ett hus med 13 våningar, 38 meter högt, placerat på ett berg 88 meter över havet, 74 lägenheter med en gemensam terrass på plan 11 och med en fantastisk utsikt över stan – vid riktigt klart väder kan man se ända ut till Vinga. Inte ett hus för "normalstudenten", men även detta övertecknades stort då vi annonsera ut det. Göteborg har fått ännu ett landmärke att ta sikte på, inte minst då det gäller att vara en attraktiv stad för högre utbildning!

### 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 tredje år och planen visar sig stämma väl med de verkliga behoven. Planen följs noga upp så att vi kan känna att rätt åtgärder utförs vid rätt tidpunkt och att kostnaderna då är optimerade. 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.

### "Trivsel - Trygghet - Omtanke"

Under året har vi bland annat genomfört stora åtgärder i vårt största bostadsområde Olofshöjd. Miljöupprustningar av gårdar, renovering av garage, omläggningar av tak, omfattande fasadrenoveringar och fönsterbyten är exempel på vad vi gjort. En satsning på att höja standarden i gemensamhetsköken har påbörjats. Alla bostäder i Olofshöjd har dessutom försetts med brandvarnare, ett arbete som nu går vidare så att alla våra ägda bostäder skall ha fått brandvarnare till terminsstarten i höst.

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.



### Vi finns till för er!

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. Tyvärr var vi i detta läge inför hyresförhandlingarna under senhösten. Avtrappade räntebidrag, höjd fastighetsavgift, höjda elpriser, samt en utökad underhållsinsats gjorde att hyreshöjningar var oundvikliga.

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

Under 2008 har vi genomfört ett mycket lyckat försök med studentvärdar på våra stora områden med företrädesvis enkelrum. Studentvärden rekryteras bland de boende i respektive hus och skall bland annat arbeta med att förbättra informationen och skapa god ordning i våra områden. Detta är något som vi kommer att fortsätta att utveckla i framtiden.



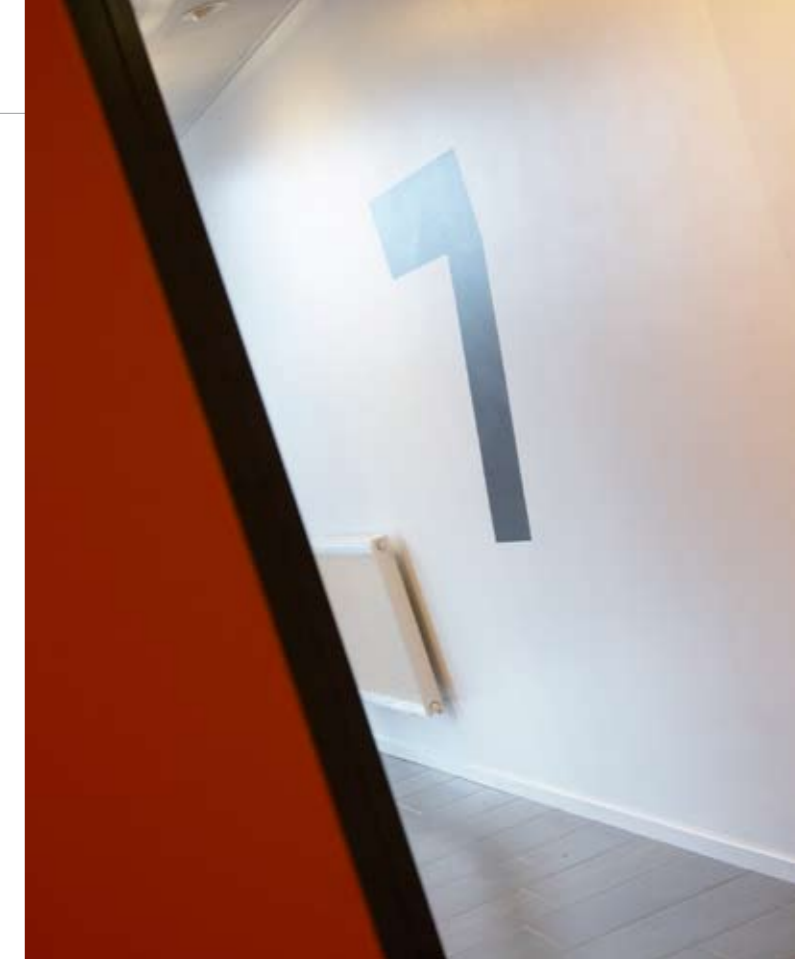


## En spännande framtid

Vi befinner oss ju mitt uppe i en lågkonjunktur med finansiell oro och en därtill hörande osäker arbetsmarknad. Kunskapsstaden Göteborg står dock stabilt på fötterna och efterfrågan på högskoleplatser har ökat under det senaste året. Därför kommer även efterfrågan på studentbostäder att öka. Nu under vintern 2009 har vi bara fått in hälften så många uppsägningar som motsvarande tid förra året. Även om det för närvarande är svåra förutsättningar att bygga hyresrätter så har SGS Studentbostäder säkert inte byggt sitt sista hus. 2009 hoppas vi att det finns en detaljplan klar för "Gibraltar", f d Matematiskt Centrum, ett projekt som ligger i ett mycket efterfrågat läge och som sannolikt kommer få många intresserade hyresgäster. Dock kommer det att krävas stor kreativitet och samverkan från alla involverade parter för att få fram acceptabla hyresnivåer för studenterna.

Vi är väl medvetna om att studenter generellt lever under knappa ekonomiska förhållanden. Därför försöker vi på olika sätt, bland annat genom vårt aktiva deltagande i Svenska Studentbostadsföreningens styrelse, att uppvakta beslutsfattarna i riksdagen och på departementen. Syftet med detta är att man generellt skall fatta beslut som förbättrar de ekonomiska villkoren under studietiden.

Till skillnad mot löntagare, som fått en skattesänkning som ökat köpkraften, har studenterna inte fått någon kompensation för att möta kostnadsökningarna såsom till exempel högre hyror. Detta leder till att många av studenterna kommer att behöva jobba parallellt med studierna för att kunna betala sina utgifter, vilket sannolikt ger en längre studietid och därmed också en längre boendetid. Risken finns att vi återigen får en brist på studentbostäder som den vi hade för ca 5 år sedan.



Fastighetsskatten avskaffades vid årsskiftet 2007/2008 till förmån för en kommunal fastighetsavgift på 1 200 kronor per år och lägenhet. Förslaget gynnar de allra flesta men inte studenterna. I och med beslutet likställs en studentbostad, det vill säga en bostad med begränsad besittningsrätt, med övriga lägenheter i flerbostadshus. 20 kvm utan eget kök, och i vissa fall utan egen dusch och toalett, beskattas lika mycket som en lägenhet på 200 kvm.

Studentbostäder uppfyller, enligt hyreslagens mening, inte kraven på en fullvärdig bostad. Boverkets regler för bostadsbyggande medger en rad undantag för studentbostäder, som till exempel minskade krav på plats för matlagning, matplats och förvaringsutrymmen. Det är då inte rimligt att avgiftsbelägga studentbostäder på samma sätt som fullvärdiga bostäder. Att få bort den kommunala fastighetsavgiften som slår hårt mot studentbostäder, skulle innebära att hyran kunde sänkas med närmare 2 %.

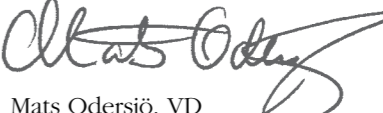
Låt oss tillsammans fortsätta kämpa för bättre ekonomiska villkor för alla studenter, så att det finns något kvar att leva av efter att hyran är betald. Antingen måste studenterna få en bättre ekonomisk situation genom utö-

kade studiemedel eller genom ett riktat studentbostadsbidrag, eller så måste studentbostadsbranschen få fortsatt statligt stöd till nya investeringar. Detta är mycket viktiga frågor för oss att arbeta med de närmaste åren.

Vi försöker ständigt att upplysa och påverka beslutsfattarna om denna situation. Att nå framgång i detta är endast möjligt genom att alla drar åt samma håll, såväl medarbetare som styrelse, företrädare för Göteborgs Stad, GFS och högskolorna, samt alla våra samarbetspartners.

Jag vill avsluta med att tacka er alla för ännu ett år av gott samarbete.

Göteborg i april 2009

  
Mats Odersjö, VD

## Uthyrningsläget under året

Göteborg ökade sin befolkning med ca 6 500 personer (3 700) under 2008 och passerade i slutet av året 500 000 invånare.

Även bostadsbyggandet var rekordstort under 2008 med drygt 2 400 nybyggda bostäder. Inte sedan 1975 har så många nya bostäder byggts i Göteborg. Av de nyproducerade bostäderna var 360 småhus, 965 bostadsrätter, 660 hyresrätter i flerbostadshus och 474 specialbostäder/studentbostäder. Av dessa var 459 studentbostäder byggda i SGS Studentbostäders regi och vi svarade därmed för 19% av de nybyggda bostäderna i Göteborg 2008. Utöver detta tillfördes bostadsmarknaden ca 150 nya bostäder genom ombyggnader i befintliga hus. Det stora antalet färdigställda bostäderna är sannolikt en effekt av att investeringsbidraget har avskaffats och de sista bostäderna med investeringsbidrag nu har färdigställts.

Fastighetskontorets prognos är att ca 1 500 bostäder kommer att färdigställas genom ny- och ombyggnad under 2009.

Det begränsade tillskottet av nya bostäder, en kommande ungdomskull med ett ökat antal 20-åringar som skall in på bostadsmarknaden och en fortsatt inflyttning till Göteborg innebär att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt hög.

Den finansiella kris och lågkonjunktur som inte minst har drabbat bilindustrin i Västsverige kommer för SGS Studentbostäders del innebära att efterfrågan på studentbostäder ökar. Som ett led i att möta den senaste tidens varsel har regeringen beslutat att flytta högskoleplatser till Västsverige, Jönköping och Blekinge. 200 av dessa nya platser förläggs till Göteborgs universitet. De arbetslösa bilarbetare som väljer att läsa på högskola kommer knappast att efterfråga en studentbostad då de sannolikt redan har sitt boende ordnat. Däremot innebär en lågkonjunktur att det blir svårare att få ett arbete efter avslutade studier och många väljer då att läsa ytterligare en tid för att slippa gå ut i arbetslöshet. Om så blir fallet kommer den genomsnittliga boendetiden hos SGS Studentbostäder att öka och antalet lediga bostäder att hyra ut till nyantagna studenter kommer att minska.

Ur uthyrningssynpunkt har den enskilt största händelsen under 2008 varit uthyrningen av de 385 nybyggda bostäderna på Lindholmsallén. Inte sedan i början av 70-talet har vi haft ett så stort nybyggt område. Kviberg är som område större med 518 bostäder men byggdes i tre etapper. Första inflyttning på Lindholmsallén var i juli, mitt i studenternas sommarlov. Trots det var intresset av att bo på Lindholmen stort och alla bostäder övertecknades. Inte minst har "kompistreorna" varit efterfrågade.

Direkt efter Lindholmsallén startade uthyrningen av Guldhedstornet. Även här övertecknades alla lägenheter. Störst intresse var det för de fyra tvåorna högst upp i tornet med utsikt över hela Göteborg, ända ut till Vinga.

Under året tecknades 3 570 hyresavtal i vårt befintliga bestånd, vilket är en ökning med 102 mot föregående år. Av dessa var 554 (576) interna omflyttningar. Dessutom tecknades 459 hyresavtal för nyproducerade bostäder och totalt 4 029 hyresavtal. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,64 år (1,68)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Boendetid i år	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92	1,81	1,68	1,64

## Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 60 (55) kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 8 214 tkr (7 736). Under året har fyra nya lokaler tillkommit på Lindholmsallén och en i Guldhedstornet. På Lindholmsallén är det två restauranger och ett café som är hyresgäster till glädje för de boende i huset. Vid årsskiftet var en lokal på Kronhusgatan vakant.

## Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 605 bostäder av andra hyresvärdar. Dessa är inhyrda bostäder i vanliga bostadsområden som hyrs med löpande hyresavtal, blockhyresavtal av hela eller delar av hus och ett litet antal tillfälliga bostäder som hyrs 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 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 6 bostäder i området.

### Västra Frölunda

Av Bostads AB Poseidon hyr vi vid Frölunda Torg stora lägenheter som delas av ett antal studenter. Tio av de största lägenheterna har byggts om och kompletterats med ett nytt rum. Det har gett ett tillskott på 10 rum och vi har nu 135 enkelrum i Västra Frölunda. Samtliga bostäder hyrs ut till Chalmers för internationella studenter.

## SGS Veckobostäder

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

Under sommarmånaderna var beläggningen och intäkterna lägre än föregående år. Däremot överträffade såväl början som slutet av året budgeten och den genomsnittliga beläggningen 2008 hamnade på 57%.

Under 2009 kommer arbetet med att renovera de 80 rummen att fortgå samtidigt som vi kommer att fortsätta att satsa på att få våra gäster att stanna under längre perioder.

Årets vinst blev 1 475 tkr (1 317).

## Boinflytande

Det ojämförligt bästa sättet för oss som hyresvärd att höja vårt Nöjd Kund Index (NKI) är att vara lyhörda för våra kunders önskemål och synpunkter samt att föra en aktiv dialog om utvecklingen av de olika områdena. För att möjliggöra detta finns på de flesta områdena så kallade Förtroenderåd som representerar de boende och träffar vår förvaltningspersonal fyra gånger per år. I Rosendal som har en försvarlig del av ickestudenter bland de boende finns en aktiv Kontaktkommitté.

Förtroenderåden driver och ansvarar ofta för de gemensamhetslokaler som finns i husen. Det kan t ex vara biljardrum, studentpub, Tv-rum och kanske det mest populära av dem alla, gymet. Även diskussionen om förvaltningsfrågor, budgeterade underhållsätgärder och allmänna ordningsfrågor finns på dagordningen.

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

Under 2008 har vi genomfört ett mycket lyckat försök med studentvärdar på våra stora områden med företrädesvis enkelrum. Studentvärden rekryteras från de boende med syfte att bland annat förbättra information och ordning i våra områden. Försöket har slagit så väl ut att vi tills vidare skall fortsätta med studentvärdar.



## Internationellt studentutbyte

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter. Antalet utländska studenter som kommer till Göteborg ökar år från år. Bolognaprocessen som bland annat syftar till att främja studenters rörlighet mellan länder är sedan hösten 2007 genomförd vid Göteborgs universitet och Chalmers. Antalet inresande studenter i olika utbytesprogram ökar och den svenska avgiftsfriheten vid universitet och högskolor attraherar många grupper från t ex Asien och Afrika. Vi ser ett ökande antal "free-movers" från dessa länder. Den svenska avgiftsfriheten kan dock komma att ändras för studenter utanför EES-området.

SGS Studentbostäder har en överenskommelse med Chalmers som innebär att vi har tagit över administrationen och ett ökat ansvar för hyresgästkontakterna för de ca 470 bostäder som Chalmers hyr till sina utbytesstudenter.

Vid årsskiftet var 1 027 (950) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% (14%) av våra bostäder och 24% (21%) av enkelrummen i ordinarie bostadsbestånd. Dessutom kommer det ett stort antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

## Hyresförhandlingar

För 2008 skedde hyreshöjningen den 1 februari med 2,7 % för det av SGS ägda bostadsbeståndet och för de blockinhyrda studentlägenheterna. Hyrorna för p-platser och garage var oförändrade. Internetavgiften var också oförändrad med 180 kr/månad för 2008.

Hyreshöjningen för 2009 skedde 1 januari för det egna fastighetsbeståndet och för de blockinhyrda lägenheterna. I genomsnitt blev höjningen 2,6 % och den varierar mellan 0 och 4,8 % beroende på läge och standard. Flertalet lägenheter fick 2,9 % höjning.

Hyrn för p-platser och garage höjdes med 10 kr per månad.

Internetavgiften ändrades så att den sänktes med 40 kr/mån till 140 kr. Kostnaden för kabel-tv debiteras i fortsättningen separat med 40 kr/mån. Det blir alltså ingen nettokostnadsändring och inte heller någon ändring i utbudet för kabel-tv eller Internettekniken.

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

## Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2008 uppgick till 33,4 mkr (31,5). Vi har passerat det andra året i vår tioåriga underhållsplan som sträcker sig fram till och med 2016 och som omfattar underhålls- och investeringsåtgärder för ca 500 mkr i 2008 års priser.

Vi är nu framme vid den tidpunkt då miljonprogrammets bostäder, som hunnit bli 35 – 45 år gamla, kräver omfattande underhållsinsatser. Tekniska försörjningssystem, tak och fasader är prioriterade områden. Vår underhållsplan stöttar på ett strukturerat sätt verksamheten både i budgetarbetet och vid genomförandet av de omfattande projekten.

Flera stora underhållsprojekt som takomläggningar, garage och gårdsrenoveringar, fönsterbyten och fasadreparationer har genomförts på vårt största område Olofshöjd under 2008.

Kostnaden för reparationer uppgick 2008 till 10,6 mkr (8,2). Vi kan konstatera att orsaken till ökningen huvudsakligen härrör sig från två händelser som inträffat under året. Fasaden på Johannebergs vattentorn har krävt omfattande reparation och tre badrum på Hökegårdsgatan har byggts om på grund av fuktproblem. Dessa två åtgärder har kostat ca 2 mkr.

Andelen underhållsprojekt med energisparinriktning ökar mycket kraftigt. Vi studerar noga möjligheterna till energisparåtgärder i samband med övriga underhållsåtgärder, t ex takomläggningar och fönsterbyten.

## Omläggning tak i Olofshöjd

I Olofshöjd har vi lagt om ett flertal tegeltak under 2008. I samband med detta passar vi på att tilläggsisolera vindsbjälklaget och byta fönster i vissa gemensamhetskök.

Den totala kostnaden uppgår till ca 7,6 mkr.

## Parkeringsgarage och gårdar i Olofshöjd

Under 2008 färdigställde vi vårt stora projekt som omfattat garagerenovering och miljöupprustning av gårdar i Olofshöjd. Vi startade redan 2004 och har försökt genomföra ett garage och en gård om året. Det färdiga resultatet motsvarar våra förväntningar och ger de boende stort mervärde genom fler cykelparkeringar och en trevligare utemiljö.

Den totala kostnaden uppgår till ca 38 mkr.

## Fasader och fönster i Olofshöjd

Omfattande fasadenoveringar och fönsterbyten har genomförts under året. Vittrande betong har krävt snabba reparationsinsatser. I samband med fönsterbyte beaktas även energispareffekter, något som inneburit ett påtagligt bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

Den totala kostnaden uppgår till ca 3,5 mkr.

## Energisparåtgärder i Olofshöjd

Ett flertal energisparåtgärder har genomförts i Olofshöjd under året såsom ny styr- och reglerutrustning i fjärrvärmecentraler, nya tryckstyrda frånluftsfläktar, injustering och värmebalansering av radiatorsystem samt installation av belysningsstyrning i våra stora parkeringsgarage.

Den totala kostnaden uppgår till ca 2,0 mkr.

## Tamburdörrar på Kjellmangatan

I slutet av 2008 påbörjade vi utbyte av samtliga tamburdörrar på Kjellmangatan. De boende får nu en mycket säker dörr som både minskar inbrottsrisk och dämpar störande ljud. Arbetet färdigställs under 2009.

Den totala kostnaden beräknas uppgå till ca 2,2 mkr.

## Övrigt

Kontinuerligt pågår utveckling av våra områden med olika åtgärder som vi ofta förknippar med studentbostäder, t ex cykelparkeringar som vi aldrig tycks få nog av. Även utrustning i tvättstugor byts med stor frekvens. Ibland får vi låta bli att utföra planerade åtgärder som t ex ombyggnad av Johannebergs områdeskontor då ekonomin inte tillät ett genomförande under 2008 på grund av för höga entreprenadpriser.

Följande större arbeten har utförts under året.

## Olofshöjdsgruppen

- Nya cykelgarage.
- Brandvarnare i alla bostäder.
- Förbättrade utrymningsmöjligheter.
- Renovering av garage, Hjulmakaregatan.
- Gårdsrenovering, Uppstigen.
- Passagekontrollanläggning på 48 st kök.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Renovering av motionslokaler.
- Renovering av utvändiga trappor
- Miljösanering (PCB och radon).

**Johannebergsgruppen**

- Periodiska målnings- och mattläggningssarbeten, samtliga hus.
- Renovering balkonger, Viktor Rydberg.
- Nytt ventilationsaggregat, Viktor Rydberg.
- Renovering våtrum, Rotary.
- Nya fönsterdörrar, Rotary.
- Miljösanering (PCB), Rotary.
- Nya tamburdörrar, Kjellmansgatan.
- Termostatventiler, Kjellmansgatan.
- Fönsterbyte, Birger Jarl.
- Cykelparkering, Rosendal.
- Nya fasadglaspartier, Rosendal.
- Närvarostyrd källarbelysning, Rosendal.
- Betongreparationer, Rosendal.
- Målning utvändiga träbalkonger, Rosendal.
- Nya tvättmaskiner, Rosendal

**Utlandagruppen**

- Periodiska målnings- och mattläggningssarbeten, samtliga hus.
- Utrustning genomsamhetslokaler, Lindholmsallén.
- Inreglering av värmesystem, Odin.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Odin.

**Investeringar**

Den totala investeringsvolymen under 2008 uppgick till 171 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 163 mkr. De största projekten utgjordes av Lindholmsallén och Guldhedstornet.

Investeringarna i inventarier blev sammanlagt 7 mkr och en bostadsrätt i Lunden är inköpt för 850 tkr.

**Byggnadsverksamhet****Lindholmsallén**

Vårt stora projekt med 385 studentbostäder vid Lindholmsallén har färdigställt under året. Samtliga lägenheter hyrdes ut omgående och vi har inte haft några vakanser. En tydlig signal om attraktionskraften för utbildning och verksamheter på Norra Älvstranden. Även våra kommersiella lokaler i huset är uthyrda.

Huset är ritat av Arkitektbyrå AB som låtit sig inspireras av den historiska aspekten av platsen som en del i ett gammalt varvsområde.

Beständighet blev tidigt ett viktigt ledord i projektet. Vi har jobbat med tegel, stål och betong som huvudmaterial i exteriören. Kvarteret utgörs av två volymer som tillsammans bildar en "U-form" runt den gemensamma gården som fungerar som en entrézon såväl som en vistelsezon för de boende i kvarteret.

De 385 lägenheterna fördelar sig på 208 st 1 rum och kokvrå (27 – 32 kvm), 77 st 2 rum och kokvrå (42 – 49 kvm) och 100 st 3 rum och kök (60 – 63 kvm). Andelen tvåor och treor är väsentligt högre än vad vi vanligtvis förknippar med ett studentbostadshus men vi märker en kraftigt ökad efterfrågan på dessa lägenheter. Treorna passar utmärkt till både par, den lilla barnfamiljen eller för "kompisboende".

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 333 mkr.

**Guldhedstornet**

Den 15 december 2008 var det inflyttning i de 74 nyproducerade studentbostäderna i Guldhedens norra vattentorn. Under nästan två år har tornet genomgått en omfattande ombyggnad som inneburit både en påbyggnad i fem våningar och en tillbyggnad i tio våningar. Resultatet är Göteborgs mest spännande studentbostadshus i 13 våningar, 38 meter högt, placerat på ett berg 88 meter över havet, 74 lägenheter med en gemensam terrass med utsikt till Vinga.

Redan 1989 föddes idén om att bygga om Guldhedens norra vattentorn till studentbostäder. Det dröjde dock ända till 2008 innan arkitekt Knut Fredriksson hos Fredriksson & Schuberg arkitekter och ingenjörer AB fick se sin idé realiserad genom vår försorg.

Lägenheterna fördelar sig på 70 st 1 rum och kokvrå (28 – 32 kvm) samt 4 st 2 rum och kokvrå (38 – 43 kvm).

I Guldhedstornet bär ett enda fiberpar all kommunikation till och från lägenheten. Över optofibern levereras all Internet, telefoni (IP) och TV. Även funktioner som porttelefon, individuell mätning av el- och varmvattenförbrukning använder samma fiber.

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 68 mkr.

**Volrat Tham**

Under året har vi startat en utredning om hur vi bäst skall utveckla Volrat Tham till ett modernt, attraktivt och prisvärt studentboende. Idag är Volrat Tham ett mycket nedslitet hus med mycket låg standard och dåliga planlösningar.

Området består av 144 enkelrum och 103 lägenheter, byggt 1960 och i allt väsentligt exakt lika idag som när det uppfördes.

I avvaktan på utredningens resultat har vi under 2008 minimerat underhållsinsatserna i huset.

**Datanätverksamhet****Studentdatanät**

Sedan 1997 driver SGS Studentbostäder ett eget studentdatanät uppkopplat mot Internet via Sveriges Universitets Datanät (SUNET). Den första fastigheten som kopplades upp var det då nybyggda Husaren med 147 lägenheter. Idag omfattar nätet 6 241 bostäder. Två mindre studentbostadsstiftelser i Göteborg är också inkopplade på studentdatanätet. 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.

**Underhåll**

Datanätet uppgraderas löpande enligt SGS Studentbostäders underhållsplan för att möta en allt större efterfrågan på Internetkapacitet och fler tjänster i nätet. Under 2008 har vi bytt centra routingutrustning och klarar nu en väsentligt ökad trafikbelastning. Delar av husnäten har uppgraderats och genom att fortsätta att bygga ut nätet mellan våra områden till en ring minskar risken för avbrott i datatrafiken.

**Nya områden och nya användningsområden**

På Lindholmsallén och i Guldhedstornet har datanät byggts som bär all kommunikation till och från lägenheten. Över optofibern levereras all Internet, telefoni och TV, porttelefoni, individuell mätning av el och i Guldhedstornet även mätning av varmvatten. Samma fiber används också i vår förvaltning för kvarterskontorens uppkoppling till fastighetssystemet samt till styrning av husens fläktsystem.

Genom att inte som tidigare behöva bygga fyra separata nät för data, TV, telefoni, och porttelefoni sparas miljön och ger en lägre byggkostnad. Den individuella mätningen av el- och varmvatten ger de boende möjlighet att spara energi och varmvatten och de kan därmed också påverka sina kostnader.

Antalet datauttag har utökats och finns i varje rum i lägenheten. Man väljer själv vilket eller vilka uttag som ska användas för Internet, telefoni och TV.



## Personal

### Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2008	2007	2008	2007
Administrativ personal, kvinnor	23	27	20,2	22,5
Administrativ personal, män	19	20	17,8	17,6
Fastighetspersonal, kvinnor	3	3	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	<u>28</u>	<u>24</u>	<u>22,0</u>	<u>21,8</u>
	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>63,0</b>	<b>64,9</b>

### Personalkostnader, tkr

	2008	2007
Styrelse och VD	1 574	1 460
Tjänstemän	15 477	14 821
Fastighetspersonal	7 884	6 873
Pensionskostnader	1 888	2 228
Övriga sociala kostnader	<u>8 297</u>	<u>7 890</u>
	<b>35 120</b>	<b>33 272</b>

## Personalutveckling

### Utbildning

Kompetensutveckling är ett prioriterat område och satsningen under 2008 har legat på en betydligt högre nivå jämfört med 2007. Den totala kostnaden för 2008 uppgår till 1 224 tkr (405).

Under året har extra utbildningsinsatser genomförts inom hela verksamheten i syfte att öka ett av våra 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 personalutvecklande imagefrågor till en större grupp inom verksamheten.

Vi har också genomfört ett utvecklingsprogram som syftar till utveckla och förbättra ledarskapet.

De medarbetare som använder bil i tjänsten har under året gått en utbildning i Eco-driving som har bestått av körtest och teori.

Företagets krisorganisation har med hjälp av Räddningstjänsten i Göteborg organiserat krisledningsövningar för att stärka de olika rollerna i gruppen.

Inom den administrativa sidan har kurser genomförts i bl. a. fastighetssystem, hyresjuridik, ekonomi, vardagsjuridik, lokalhyresjuridik, "att bemöta besvärliga kunder", personal- och lönesystem, "att vara ledare", effektivisering, konflikthantering och miljödiplomering.

Bland fastighetsskötarna har kurser i heta arbeten, elteknik, praktisk elteknik, arbetsmiljöutbildning för skyddsombud, avflyttningsbesiktning, hyresjuridik, att bemöta besvärliga kunder, skadebesiktning, lekplatser – säkerhet och skötselrutiner, och uppdatering vitvaror genomförts.

Företagsinterna miljöutbildningar genomförs årligen till nyanställda medarbetare.

### Friskvård

Vår hälsoinspiratör har tillsammans med personalen ökat motivationen till motion och hälsoinsikten på företaget är god.

Vi kan dock konstatera att den totala sjukfrånvaron 2008 har stigit något till 2,5 % från en låg nivå 2007 på 1,5 %. Detta beroende på vi har haft medarbetare som varit långtidssjukskrivna under året.

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och under 2008 utnyttjade 37 (35) anställda denna förmån.

### Sjukvårdsförsäkring

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

### Föreningar

SGS Studentbostäder bidrar ekonomiskt till personalens fritidsförening "Efter fem" som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2008 har ett flertal arrangemang genomförts, bl a deltagande i motionslopp såsom Göteborgsvarvet och Våruset, skidresa, innebandy, fotbolls- och ishockeymatcher, bio, teater, konserter m.m.

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

### Personalstugor

Som ett led i att stimulera personalen har SGS Studentbostäder 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 2008 förlades vårens personaldagar med konferens vid Jultorps Ranch i Skaraborg, samt höstens personalinformationsdag i Göteborg.

### 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 föräldradedighetens längd, nedgång i arbetstid m.m.

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

## Förvaltningsuppdrag

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

## Miljöarbete

SGS Studentbostäder är miljödiplomerat av Göteborgs Stad. Miljödiplomeringen är ett kvitto på att vi har ordning och reda på miljöarbetet. Diplomeringen förnyades i maj för att gälla ytterligare ett år fram till och med maj 2009.

Inför omdiplomeringen fastställdes en resepolicy som nu gäller för verksamheten. Där anges på vilket sätt vi ska försöka minska miljöbelastningen från våra resor. Samtidigt är vår miljöpolicy kvar oförändrad.

Vår miljöplan utgörs nu av följande mål med tillhörande åtgärds punkter:

1. Minska energianvändningen i våra byggnader med 5% på 5 år fram till 2010.
2. Vidta åtgärder mot radon i bostäder och säkerställa att radonhalten är lägre än riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> luft.
3. Sänka bränsleförbrukningen i våra företagsbilar och i de privata bilar som används mycket i tjänsten.

## Energianvändning

Den faktiska värmeanvändningen minskar i våra byggnader. Även om hänsyn tas till att vintrarna varit olika kalla olika år, så gick det åt mindre värme 2008 jämfört med 2007. Över en längre period från 2005 syns dock ingen sådan minskning. Det innebär att vi måste göra mer än hittills för att uppfylla vårt energisparmål. Vår långsiktiga underhållsplan omfattar en rad sparåtgärder i våra byggnader som kommer att medföra lägre energianvändning. Vi har också en energi- och resurssparplan som anger ett antal aktiviteter för att åstadkomma effektivare drift av våra fastigheter. Vi avser dock att genomföra ytterligare insatser för att få ned förbrukningen; till exempel att montera snålspolande duschar och att reglera uppvärmningen bättre.

## Radon

Vi genomförde ytterligare åtgärder mot radon i våra bostäder under hösten. I huvudsak har det handlat om att täta springor och hål i byggnadskonstruktionerna så att radongas inte ska kunna läcka in. Resultatet av efterföljande radonmätningar visade att vi nu lyckats reducera radonhalten till under riktvärdet i de allra flesta av våra bostäder. Tyvärr kvarstår dock ännu ett fåtal bostäder med för höga radonhalter, så arbetet fortsätter.

## PCB-sanering

Under första halvåret 2008 avslutades det omfattande arbetet med att sanera våra byggnader från PCB. Alla SGS byggnader är därmed sanerade.

## Bränsleförbrukning

Våra fordon släppte i genomsnitt ut 184 gram koldioxid per kilometer (gCO<sub>2</sub>/km) under den mätning vi genomförde hösten 2008. Det är en minskning med 4 procent jämfört med motsvarande mätning 2007, då de släppte ut 192 gCO<sub>2</sub>/km. Kursen i Eco-driving som många av oss gick under våren 2008 har således medfört att vi nu sammantaget har en mindre miljöstörande körstil och att vi även lyckats sänka bränsleförbrukningen något.

## 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.



1  
Tvätt



## Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för 2008 uppgår till 7,6 mkr (12,3).

Resultatet för 2007 förbättrades med 5,0 mkr beroende på omprövad fastighetsskatt. Det var en engångseffekt och hade ingen påverkan på verksamheten 2008.

Underhållsåtgärderna för 2008 uppgår till 33,4 mkr medan de år 2007 var 31,5 mkr. Underhållsplanen innehåller åtgärder för ca 35 mkr årligen under 10-årsperioden. En stor del av fastighetsbeståndet är nu 35 – 45 år gammalt och behöver ett fortsatt ambitiöst underhållsprogram.

Ändringen från statlig fastighetsskatt till kommunal fastighetsavgift gjordes för att minska skatteuttaget. För studentbostadsföretagen har det istället inneburit skattehöjningar. Om man rensar effekterna från de fastigheter som får högre skatteklass beroende på ålder så får SGS en kostnadsökning på 830 tkr, vilket motsvarar 18 % högre skatteuttag jämfört med 2007.

Även de nya bestämmelserna om räntebidrag innebär negativa förändringar. Om man rensar från nytillkomna fastigheter har räntebidraget minskat med 1 820 tkr jämfört med 2007, vilket motsvarar 34 % .

Fastighetsförvaltningens räntekostnader ökade under 2008 till 54,2 mkr (49,1) och låneportföljen har ökat till 1 515 mkr (1 388). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,3 % (4,1) i genomsnitt under 2008 medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,6 % (4,2). Räntebindningstiden var vid årsskiftet 1,5 år (2,6). I april 2009 kommer 847 mkr, 55 % av låneportföljen, att ha rörlig ränta om inga räntebindningar görs i mellantiden. En ränteökning på 1% ger då en kostnadsökning på 8,5 mkr på årsnivå. Räntenivån våren 2009 är så låg att den ändå skulle ligga under 2008 års kostnadsnivå.

Det egna kapitalet har ökat till 114,8 mkr (108,9), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har minskat till 6,6 % (6,9) beroende på att balansomslutningen ökat med 165 mkr till 1 750 mkr.

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. Inte i någon fastighet finns negativt kassaflöde.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 34,7 mkr (37,0). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 18,5 mkr (35,6). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 37 mkr och ej utbetalda investeringsbidrag på 40 mkr.

### Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 7 556 tkr.  
Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 1 700 tkr.

Årets resultat på 5 856 tkr avsätts till reservfonden.

## Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2008 (tkr)

	Not	2008	2007
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	304 288	283 990
Övriga förvaltningsintäkter	2	566	4 956
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	1 475	1 317
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>306 329</b>	<b>290 263</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 6	-95 228	- 84 192
Inhyrda bostäders hyror		-53 551	- 51 972
Underhållskostnader	5	-33 404	- 31 470
Fastighetsavgift		-5 596	- 4 405
Administration fastighetsförvaltning	6	-5 453	- 6 558
Administration områdesförvaltning	6	-7 434	- 7 288
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 9	-25 580	- 23 875
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-226 246</b>	<b>- 209 760</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>80 083</b>	<b>80 503</b>
<b>Administration och uthyrning</b>			
Central administration	6	-16 526	-19 088
Uthyrning	6	-4 907	- 4 901
Avskrivningar, övrigt	7, 9	-1 386	- 1 404
<b>Summa administration och uthyrning</b>		<b>-22 819</b>	<b>- 25 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 264</b>	<b>55 110</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Intäktsräntor		582	885
Räntebidrag		3 946	5 398
Räntekostnader fastighetslån		-54 172	- 49 056
Övriga finansiella kostnader		-64	- 46
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-49 708</b>	<b>- 42 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 556</b>	<b>12 291</b>
Avsättning periodiseringsfond		0	- 894
Avsättning uppskjuten skatt	8	- 1 700	- 2 071
Skatt på årets resultat		0	- 752
<b>Årets resultat som avsätts till reservfonden</b>		<b>5 856</b>	<b>8 574</b>

## Balansräkning per den 31/12 2008 (tkr)

Tillgångar	Not	2008	2007
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7, 9	1 518 660	1 146 783
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 9, 10	50 730	54 440
Mark	9	72 281	71 061
Markanläggning	9	6 796	6 908
Förbättring annans byggnad	7	11 437	12 244
Maskiner och inventarier	7	10 888	8 127
Pågående nyanläggningar	11	1 517	229 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 672 309</b>	<b>1 529 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i Brf Fjäll-Lien		8	8
Andel i Brf Gullholmsbaden		400	400
Andel i Brf Sybågen		850	0
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Deposition Bergen Energi		3 760	3 041
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs		1 500	0
Balanserat räntetak	12	408	1 139
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 966</b>	<b>4 628</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 679 275</b>	<b>1 533 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		828	1 751
Mervärdesskatt		0	2 679
Skattefordran		1 716	2 510
Fordringar HBV		540	470
Övriga fordringar	13	40 964	793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 134	7 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 182</b>	<b>15 349</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>17 138</b>	<b>35 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 320</b>	<b>50 959</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 749 595</b>	<b>1 584 587</b>

Eget kapital och skulder	Not	2008	2007
<b>Eget kapital</b>			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		97 165	88 591
Ingående balans		5 856	8 574
Årets avsättning		103 021	97 165
Utgående balans			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 631</b>	<b>103 775</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2003		2 447	2 447
Periodiseringsfond, inkomståret 2004		1 437	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005		2 335	2 335
Periodiseringsfond, inkomståret 2007		894	894
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>7 113</b>	<b>7 113</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	8	14 444	12 744
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		302 000	172 372
Fastighetslån	15	1 167 237	1 163 845
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		39 056	43 847
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 508 293</b>	<b>1 380 064</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		56 460	37 782
Mervärdesskatt		539	0
Kortfristig del av långfristiga skulder		7 300	7 478
Övriga kortfristiga skulder	16	1 609	1 972
Förskottsbetalda hyror		21 193	16 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	23 013	16 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>110 114</b>	<b>80 891</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 749 595</b>	<b>1 584 587</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 504 968	1 396 414
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		463	452
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	10	39 056	43 847
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>39 519</b>	<b>44 299</b>



## Kassaflödesanalys (tkr) 2008

	2008	2007
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 556	12 291
Avskrivningar	27 145	25 421
Årets inkomstskatt	0	- 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>34 701</b>	<b>36 960</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskade (+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	-37 833	- 6 847
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	29 223	- 3 969
<b>Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26 091</b>	<b>26 144</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-161 649	- 219 254
Investeringar i mark	-1 220	0
Investeringar i markanläggningar	-295	- 4 201
Investeringar i maskiner och inventarier	-7 183	- 3 432
Investeringar i förbättring annans byggnad	-137	- 524
Investering i andel av bostadsrättsförening	-850	0
Försäljning av inventarier	30	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-171 304</b>	<b>- 227 411</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning långfristiga lån	128 229	198 598
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	731	731
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi	-719	0
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs	-1 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>126 741</b>	<b>199 329</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-18 472</b>	<b>-1 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>35 610</b>	<b>37 548</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 138</b>	<b>35 610</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper 2008

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. Skattesatsen är ändrad till 26,3% (28%) som är gällande skattesats från och med 2009. I enlighet med rekommendationen avsätts ingen uppskjuten skatt för de obeskattade reserverna.

Noter till resultat- och balansräkning (tkr)

<b>Not 1 Hyresintäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Bostäder	294 614	276 085
Lokaler	8 214	7 736
P-platser	3 178	3 094
<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>306 006</b>	<b>286 915</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
<b>Outhyrt</b>		
Outhyrda bostäder	-444	- 1 178
Outhyrda lokaler	-184	- 36
Outhyrda p-platser	-262	- 298
	<b>-890</b>	<b>- 1 512</b>
<b>Övrigt</b>		
Hyresrestitutioner	-465	- 632
Avställda för renovering	-222	- 768
Hyresrabatter	-141	- 13
	<b>-828</b>	<b>- 1 413</b>
<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>-1 718</b>	<b>- 2 925</b>
<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>304 288</b>	<b>283 990</b>
<b>Not 2 Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen</b>		
Sålda tjänster	1	33
Besöksparkering	418	323
Nedsatt fastighetsskatt år 2000- 2006	0	4 504
Övriga intäkter	147	96
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>566</b>	<b>4 956</b>
<b>Not 3 SGS Veckobostäder</b>		
Intäkter	7 140	6 781
Kostnader	-5 486	- 5 322
Avskrivning	-179	- 142
<b>Resultat</b>	<b>1 475</b>	<b>1 317</b>

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Reparationer	10 560	8 221
Vatten	5 676	5 172
Elförbrukning	16 913	14 195
Värme	21 488	20 500
Sophantering	4 358	3 690
Kabel-TV	3 219	3 143
Fastighetskötsel	23 954	21 150
Tomträttsavgäld	2 141	1 767
Obetalda hyror	404	135
Risikkostnader, bevakning, försäkring m m	2 306	2 393
Övriga driftkostnader	4 209	3 826
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>95 228</b>	<b>84 192</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
<b>Bostäder</b>		
Bygg	1 746	327
Målning, tapetsering	3 300	2 826
Golv	680	347
Våtrum	712	823
Spisar	112	159
Kylskåp	658	467
El, armaturer	142	71
Ventilation	217	215
Värme, vatten, sanitet	149	314
Lås och nycklar	381	128
<b>Summa bostäder</b>	<b>8 097</b>	<b>5 677</b>
<b>Inre gemensamma utrymmen</b>		
Trapphus	274	753
Tvättstugor	1 246	791
Hissar	497	487
El, armaturer	102	1 232
Obligatorisk ventilationskontroll	618	1 740
Värme, vatten, sanitet	1 295	127
Övrigt inre underhåll	1 273	288
<b>Summa inre gemensamma utrymmen</b>	<b>5 305</b>	<b>5 418</b>
<b>Yttre underhåll</b>		
Fönster	3 080	98
Tak	7 661	2 324
Fasader och balkonger	4 132	3 121
Yttre miljö	758	296
Övrigt yttre underhåll	120	280
<b>Summa yttre underhåll</b>	<b>15 751</b>	<b>6 119</b>



Övrigt	2008	2007
Kommersiella lokaler	129	129
Renovering daghemmet Rosendal	0	1 119
Loftgångsrenovering Rosendal	1 112	7 885
Skyltprogram	0	32
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	689	2 798
Gårdsrenoveringar Olofshöjd	1 624	0
Miljösanering	697	2 293
<b>Summa övrigt</b>	<b>4 251</b>	<b>14 256</b>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>33 404</b>	<b>31 470</b>

#### Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal	2008	2007
Administrativ personal, kvinnor	20,2	22,5
Administrativ personal, män	17,8	17,6
Fastighetspersonal, kvinnor	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	22,0	21,8
	<b>63,0</b>	<b>64,9</b>

#### Ordinarie arbetstid

Antal arbetstimmar, kvinnor	49 593	51 833
Antal arbetstimmar, män	85 726	78 242
<b>Totalt, ordinarie arbetstid, timmar</b>	<b>135 319</b>	<b>130 075</b>

#### Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmar	3 399	2 004
Total sjukfrånvaro i procent	2,51	1,54

#### Frånvarolängd genomsnitt, timmar/person och år

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	0	41,7	0	0
30 – 49 år	51,5	60,9	0	5,44
Över 50 år	38,4	24,7	0	0
<b>Genomsnitt</b>	<b>45,0</b>	<b>49,0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

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

Personalkostnader, tkr	2008	2007
Styrelse och VD	1 574	1 460
Tjänstemän	15 477	14 821
Fastighetspersonal	7 884	6 873
Pensionskostnader 1)	1 888	2 228
Övriga sociala kostnader	8 297	7 890
	<b>35 120</b>	<b>33 272</b>

1) Av vilka styrelse och VD 231 tkr (242). I VD:s pensionsförmåner ingår en livränteförsäkring, som är pantsatt till honom och inte innebär någon riskexponering för SGS Studentbostäder.

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

Under året har ersättning för revision utgått med 171 tkr (118) samt för övriga konsultationer och utredningar med 15 tkr (18). Beloppen fördelar sig med 37 tkr (25) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 149 tkr (111).

**Not 7 Avskrivningar (se även not 9)**

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Vecko-bostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	41 170	9 095	64	14 442	2 076	66 847
Årets inköp	6 195	672	0	108	208	7 183
<b>Summa</b>	<b>47 365</b>	<b>9 767</b>	<b>64</b>	<b>14 550</b>	<b>2 284</b>	<b>74 030</b>
Akkumulerad avskrivning	-36 725	- 8 470	- 64	- 11 914	- 1 576	- 58 749
Årets avskrivning	- 2 979	- 469	0	- 766	- 179	- 4 393
<b>Summa</b>	<b>- 39 704</b>	<b>- 8 939</b>	<b>- 64</b>	<b>- 12 680</b>	<b>- 1 755</b>	<b>- 63 142</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 661</b>	<b>828</b>	<b>0</b>	<b>1 870</b>	<b>529</b>	<b>10 888</b>

**Förbättring annans byggnad**

Anskaffningskostnad	14 120
Årets investering	137
Akkumulerad avskrivning	- 1 876
Årets avskrivning	- 944
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 437</b>

**Avskrivningar enligt plan**

	Fastighets-Förvaltning	Administration och uthyrning	Vecko-bostäder	Summa bokförings-mässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	17 691	0	0	17 691	29 086
Bostadslånepost	0	0	0	0	467
Modulhus	3 710	0	0	3 710	1 484
Markanläggning	407	0	0	407	407
Förbättring annans byggnad	324	620	0	944	713
Maskiner o inventarier	3 448	766	179	4 393	4 393
<b>Summa</b>	<b>25 580</b>	<b>1 386</b>	<b>179</b>	<b>27 145</b>	<b>36 550</b>

**Not 8 Uppskjuten skatt**

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 448 988 tkr (1 088 973) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 518 660 tkr (1 146 783).

Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 64 798 tkr (66 282) och är högre än i redovisningen som uppgår till 50 730 tkr (54 440).

Bokfört värde för förbättring av annans byggnad i deklarationen uppgår till 12 122 tkr (12 698) och är högre än i redovisningen som uppgår till 11 437 tkr (12 244).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 54 919 tkr (45 514). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 14 444 tkr (12 744).

Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 1 700 tkr (2 071).

Skattesatsen för den uppskjutna skatten är ändrad till 26,3% (28%) som är gällande skattesats från och med 2009.

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

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	171 856	5 734	57 230	1 877	118 483
Volrat Tham	18 426	0	14 701	158	3 567
Viktor Rydberg	28 274	0	4 966	344	22 964
Rotary	17 962	133	9 477	176	8 442
Kjellmansgatan	13 193	0	4 508	158	8 527
Oxhagsgatan	3 924	0	1 080	97	2 747
Medicinareberget	20 788	0	2 157	260	18 371
Vasagatan	10 816	0	1 031	135	9 650
Ostkupan	27 835	28	15 751	299	11 813
Rosendal	220 884	750	41 853	2 677	177 104
Lillatorp	6 711	0	1 881	162	4 668
Andra Långgatan	25 912	0	1 817	324	23 771
Johannebergs vattentorn	15 872	0	1 084	198	14 590
Husaren	72 037	0	4 758	900	66 379
Hökegårdsgatan	21 093	0	930	264	19 899
Storgatan	29 078	0	1 349	363	27 366
Tredje Långgatan	29 423	0	709	302	
-nedskrivning			5 300		23 112
Postgatan	46 147	0	1 102	577	44 468
Ceres	33 649	0	898	421	32 330
Odin	73 885	0	1 571	924	71 390
Birger Jarl	76 234	0	1 704	953	73 577
Första Långgatan	37 165	0	911	465	35 789
Kronhusgatan	61 958	0	1 049	774	60 135
Kviberg	265 696	-5 830	4 218	3 248	252 400
Lindholmsallén	0	327 509	0	1 604	325 905
Guldhedstornet	0	61 244	0	31	61 213
<b>Summa byggnad</b>	<b>1 328 818</b>	<b>389 568</b>	<b>182 035</b>	<b>17 691</b>	<b>1 518 660</b>
Varav nedskrivning					
Tredje Långgatan			5 300		

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 8 116 tkr.

Kvibergs anskaffningsvärde har reducerats med 5 830 tkr. Reduceringen består av investeringsmomsavdrag på 1 330 tkr samt uppgörelse med styrelseledamöter i Flexihus AB i konkurs på 4 500 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Helmutsgatan	33 799	0	9 071	1 690	23 038
Fridhemsgatan	14 490	0	3 881	725	9 884
Högsbogatan	14 419	0	3 846	721	9 852
Prickskyttstegen	11 470	0	2 940	574	7 956
<b>Summa modulhus</b>	<b>74 178</b>	<b>0</b>	<b>19 738</b>	<b>3 710</b>	<b>50 730</b>

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Kviberg	55	0	1	3	51
Ceres	102	0	4	5	93
Olofshöjd	270	295	0	14	551
Kjellmansgatan	339	0	101	17	221
Rosendal	3 234	0	828	162	2 244
Ostkupan	150	0	70	8	72
Volrat Tham	431	0	73	22	336
Rotary	3 484	0	116	174	3 194
Lillatorp	46	0	10	2	34
<b>Summa markanläggning</b>	<b>8 111</b>	<b>295</b>	<b>1 203</b>	<b>407</b>	<b>6 796</b>

**Mark Bokfört värde**

Vasagatan	510
Andra Långgatan	868
Övre Husargatan	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
<b>Summa</b>	<b>72 281</b>

**Fastighet Taxeringsvärde Fastighetsinteckningar**

Olofshöjd	449 354	177 813
Volrat Tham	73 600	51 000
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	154 328
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	151 208	250 000
Guldhedstornet	17 800	52 000
Helmutsgatan	43 000	0
Fridhemsgatan	17 000	0
Högsbogatan	15 000	0
Prickskyttestigen	8 002	0
<b>Summa</b>	<b>2 120 936</b>	<b>1 557 588</b>

Av fastighetsinteckningarna är 1 504 968 tkr utnyttjade och 52 620 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 39 056 tkr under ansvarsförbindelser.

#### Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Guldhedstornet	26 148	35 096	61 244	0
Johanneberg, områdeskontor	347	291	0	638
Gibraltar	0	33	0	33
Lindholmsallén	202 751	124 758	327 509	0
Olofshöjd, gårdsrenovering	191	2 239	2 430	0
Olofshöjd, miljöhus	0	15	0	15
Olofshöjd, behovsstyrd garagebelysning	0	374	0	374
Volrat Tham, ombyggnad	0	457	0	457
<b>Summa</b>	<b>229 437</b>	<b>163 263</b>	<b>391 183</b>	<b>1 517</b>

#### Not 12 Rättetak

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

#### Not 13 Övriga fordringar

	2008	2007
Investeringsstimulans	40 873	683
Övrigt	91	110
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 964</b>	<b>793</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008	2007
Upplupna ränteintäkter	63	87
Upplupna räntebidrag	1 020	846
Förutbetalda kostnader	8 051	6 213
<b>Summa förutbetalt och upplupet</b>	<b>9 134</b>	<b>7 146</b>

#### Not 15 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfall räknat per 2008-12-31		
	mkr	Andel	Räntenivå
2009	817	54%	2,9%
2010	0	0%	0%
2011	240	16%	3,6%
2012	188	12%	5,1%
2013	140	9%	4,3%
2014	130	9%	4,8%
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>1 515</b>	<b>100%</b>	<b>3,6%</b>

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

Ränterisken är begränsad med ränteswapar på sammanlagt 1 298 mkr så att ränterisken fördelas enligt tabellen ovan.

Låneportföljens genomsnittsränta är 3,6 % efter justering för derivatintstrumenten per 2008-12-31.

Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2008 har varit 4,3 %.

Räntebindningstiden är 1,5 år för låneportföljen i genomsnitt. I januari 2009 upptogs nytt lån på 30 mkr och lånen uppgår därmed till 1 545 mkr.

Det finns en ränteswap på 600 mkr som upphör i april 2009 och då blir 847 mkr utan räntebindning och dessa påverkas direkt av en ränteuppgång.

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

	2008	2007
Personalens källskatt	687	754
Avräkning Dan Broströmshemmet	747	626
Övrigt	175	592
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 609</b>	<b>1 972</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader	6 267	2 012
Upplupna semesterlöner	1 642	1 544
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 227	1 224
Upplupna räntor	13 877	12 110
<b>Summa upplupet och förutbetalt</b>	<b>23 013</b>	<b>16 890</b>



Bostäder i förvaltning 2008-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	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			1	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	702		198	25	18	49	133	254	25	12	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
Första 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	
Guldhedstornet	2008	74		70	4						1	
<b>Summa</b>		<b>5610</b>	<b>2160</b>	<b>198</b>	<b>1425</b>	<b>456</b>	<b>181</b>	<b>632</b>	<b>527</b>	<b>31</b>	<b>60</b>	<b>796</b>

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	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	101				95	6					
Pennygängen	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	2002	135	135			103		21				
Ekbacka		124										
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Norra Ågatan	2004	78		70	8							
<b>Summa</b>		<b>1605</b>	<b>235</b>	<b>286</b>	<b>510</b>	<b>399</b>	<b>78</b>	<b>93</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Totalt</b>		<b>7215</b>	<b>2395</b>	<b>484</b>	<b>1935</b>	<b>855</b>	<b>259</b>	<b>725</b>	<b>531</b>	<b>31</b>	<b>60</b>	<b>802</b>



## Utgående hyror 2008-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2008
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 180 – 3 322 4 778 4 997 – 6 835
Volrat Tham 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 742 – 2 824 4 217 – 4 356
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 559 – 2 663 4 805 – 5 081
Olofshöjd 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök tre rum och kök	10 mån hyra 2)	3 320 – 3 397 3 687 – 5 355 4 550 5 712 – 5 937
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 176
Rosendal 1, 3)	ett rum och kokskåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kök/kokskåp/kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl. fyra rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 166 – 3 386 3 298 – 4 114 4 420 – 5 257 5 276 6 382 – 7 890
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 562 4 207 – 4 880
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 668 4 104
Oxhagsgatan 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 295 3 438
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 521 3 918 – 4 432 4 908 – 5 208
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 994 – 5 570 5 588 – 6 446
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 630 – 5 227 4 972 – 6 185
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		4 088 – 5 173
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 703 – 3 837
Ceres 1, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 817 – 4 561 5 661 – 5 775 6 474
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 912 – 3 193 3 018 – 5 521
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 918 – 5 131 4 898 – 5 656
Gårda Fabriker 1, 3)	enkelrum, ett rum och kokskåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2) 10 mån hyra 2)	3 395 3 247 – 3 752 4 186 – 5 659 5 128 – 8 015 6 777
Brahegatan 3)	ett rum och kokskåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 395 3 749 – 4 981 4 320 – 6 507

Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		2 441 – 2 641 4 016
Högsbo	ett rum och kokvrå ett rum och kök		2 212 3 582 – 4 387
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31-41 m <sup>2</sup>		2 792 – 3 655
Glasmästaregatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		2 410 – 4 504 3 422 – 4 403
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 928 – 3 469
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 281 - 3 001 3 655 – 4 480
Kungsladugård/Sandarna	ett rum och kök två rum och kök		2 922 – 4 380 4 437
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 820 – 3 291
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 426 – 3 565
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	4 128 – 4 955 4 915
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 851 – 4 258 5 090 – 6 018
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 844 – 5 025 5 434 – 6 108
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 018 – 4 627
Helmutsrogatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 701
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 579 – 5 348 4 658 – 4 903
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå/ kök		3 668 – 4 171 4 819 – 5 760
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 015 – 5 084 5 467 – 7 739
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 758 – 5 138 5 515 – 6 080
Kronhusgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		4 906 – 5 323 6 088 – 6 852 8 033 – 8 520
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, tre rum och kök två rum och kök, omöbl.		4 043 – 5 034 5 852 – 5 910
Lindholmsallén 3)	ett rum och kokvrå, omöbl två rum och kokvrå, omöbl tre rum och kök, omöbl		3 915 – 4 601 5 099 – 5 970 6 803 – 7 651

1) El ingår i hyran. Viktor Rydberg, Andra Långgatan endast enkelrum, Gårda 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) Hyran är inkl IT- och kabel TV-avgift 180 kr. Samtliga bostäder hyrs ut möblerade om inget annat anges.

Antal outhyrd bostäder i genomsnitt per månad

År	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December	Summa
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
1988	9,1	8,1	4,6	3,6	2,7	6,9	1,9	3,9	2,7	6,7	4,2	4,0	58,4

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2008

**Styrelse**

Klara Martinsson	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Kenny Granberg	ledamot
Mats Edvardsson	ledamot
Johanna Hector	vice ordförande
Tomas Källberg	ledamot
Jan Dahlkvist	ledamot

**Utsedd av**

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

**Styrelsesuppleanter**

Maria Johansson, t o m 081014
Kajsa Olofsson, fr o m 081015
Anna Udén
Christian O Andersson
Sara Johansson, t o m 080710
Gustav Öberg, fr o m 080711
Björn I Eriksson

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

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

Annette Bäckerlöv
Kent Rosengren

ordinarie
ordinarie

Unionen
Fastighetsanställdas Förbund

**Revisorer**

Staffan Gavel
Peter Sjöberg

auktoriserad revisor
auktoriserad revisor

Göteborgs kommun
Göteborgs Förenade Studentkårer

**Revisorssuppleanter**

Anders Linusson
Petra Carlsson

auktoriserad revisor
auktoriserad revisor

Göteborgs kommun
Göteborgs Förenade Studentkårer

**Företagsledning**

Mats Odersjö
Magnus Bonander
Krister Persson
Gunnar Wikehult
Karina Nilsson
Karin Dalåker
Catharina Lind

verkställande direktör
fastighetschef
ekonomichef
uthyrningschef
personalchef
marknad
information

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

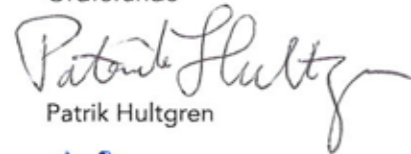
Stiftelsens firma tecknas förutom av styrelsen av ordföranden, vice ordföranden, verkställande direktören, ekonomichefen, fastighetschefen och uthyrningschefen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2009

  
Klara Martinsson  
Ordförande

  
Johanna Hector

  
Patrik Hultgren

  
Kenny Granberg

  
Mats Edvardsson

  
Tomas Källberg

  
Jan Dahlkvist

  
Mats Odersjö  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3 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 2008. 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.

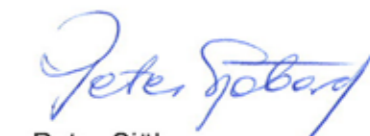
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 3 april 2009

  
Staffan Gavel  
Auktoriserad revisor

  
Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor



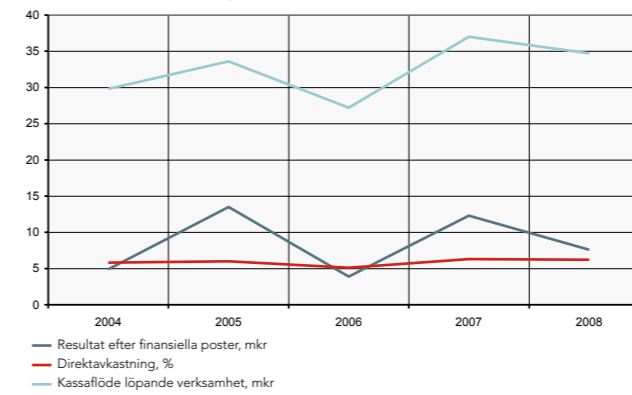
Flerårsöversikt

	2004	2005	2006	2007	2008
Antal lägenheter	6 463	6 663	6 743	6 750	7 215
Bruttoomsättning, mkr	248,6	267,6	275,6	293,2	308,0
Vakansgrad, bostäder, %	1) 0,1	0,3	0,2	0,4	0,2
Balansomslutning, mkr	1 205,1	1 290,7	1 378,4	1 584,6	1 749,6
Investeringar, mkr	176,5	124,8	105,6	227,4	171,3
Planenliga avskrivningar, mkr	20,8	22,1	23,3	25,4	27,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	4,9	13,5	3,9	12,3	7,6
Årets resultat, mkr	1,5	8,8	4,4	8,6	5,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	29,8	33,6	27,2	37,0	34,7
Direktavkastning, %	2) 5,8	6,0	5,1	6,3	6,2
Skuldtäckningsgrad	3) 1,52	1,53	1,36	1,42	1,44
Eget kapital, mkr	4) 87,9	97,4	99,7	108,9	114,8
Soliditet, %	5) 7,3	7,5	7,2	6,9	6,6
Underhållsgrad, %	6) 14,9	14,0	16,7	13,5	14,3
Räntebidragsberoende, %	7) 3,4	3,8	4,1	2,5	1,7

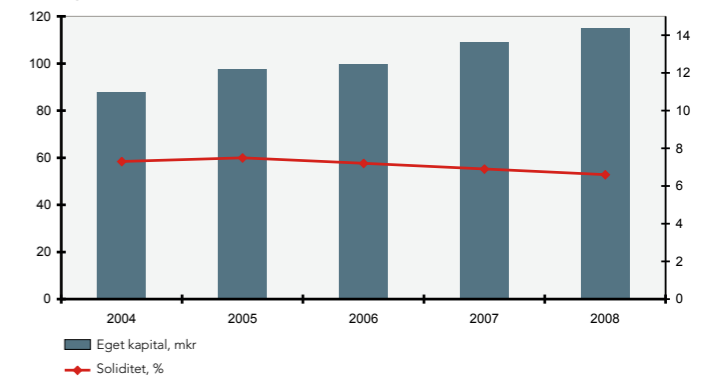
Definitioner

- 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 + 72% av obeskattade reserver.
- 5) Eget kapital + 72% av obeskattade reserver / totalt kapital.
- 6) Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.
- 7) Räntebidrag / egna bostadshyror i %.

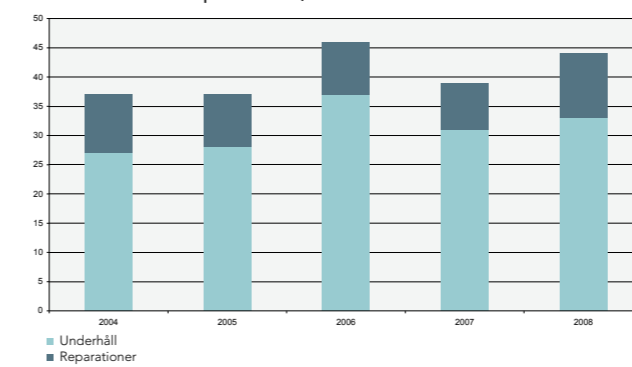
Resultat, avkastning och kassaflöde



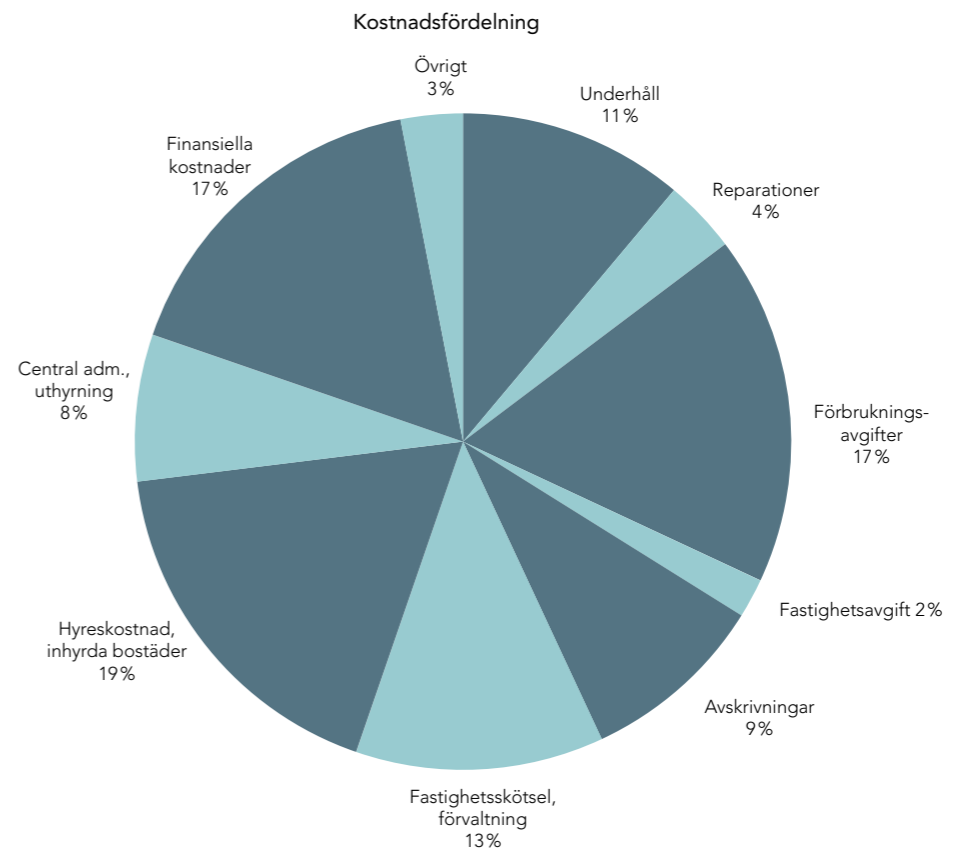
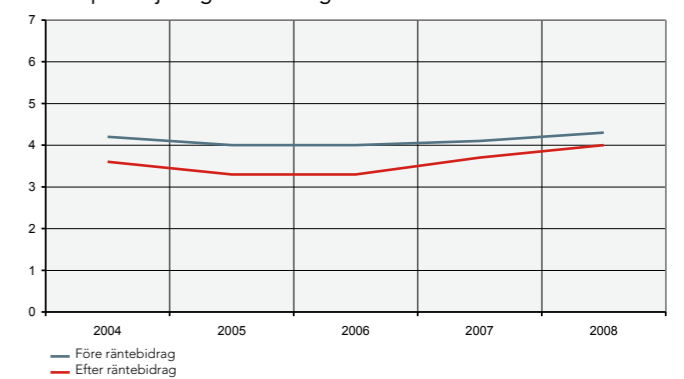
Eget kapital och soliditet



Underhåll och reparationer, mkr



Lånportföljens genomsnittliga räntenivå %





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

[www.sgsstudentbostader.se](http://www.sgsstudentbostader.se)