

Årsredovisning 2010



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 _____	14
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 _____	24–33
Bostäder i förvaltning _____	36
Utgående hyror _____	38
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning _____	40
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	41
Revisionsberättelse _____	43
Flerårsöversikt _____	44

VD har ordet ■

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



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

- Ett stort steg framåt i kundundersökningen.
- Kraftfull underhållssatsning i Olofshöjd.
- Första ombyggnadsetappen på Volrat Tham klar.
- Ny kommunikativ hemsida lanserad.
- Internethastigheten höjd till 100 Mbit/s.
- Elektronisk registrering av Internetanslutningen.
- Portöppning möjligt via webben.
- Möjlighet till elektronisk hyresinbetalning.
- Energijakten har gett bra resultat.
- Bra ekonomiskt resultat.
- Bra resultat för vår hotellverksamhet.
- Oförändrad hyra för 2010.
- Måttlig hyreshöjning för 2011.

Tyvärr finns det även några negativa händelser att redovisa.

- Inga nya studentbostäder har byggts trots behovet.
- Svårt att få rimliga hyror i nyproduktionen.
- Räntebidragssavtrappningen ger kostnadsökningar.
- Satsningen på Campus Johanneberg ger färre studentbostäder i Gibraltar.

Den absolut bästa händelsen under 2010 var när vi i maj fick resultatet av den årliga kundundersökningen som gjorts i samarbete med landets övriga ledande studentbostadsföretag. Det är otroligt glädjande att kunna konstatera att vi nått det högt uppsatta mål som sattes upp 2005, att klara minst 4,0 år 2010. SGS Studentbostäder fick betyget 4,02 på en 5-gradig skala av våra hyresgäster, en ökning med 0,19 enheter från föregående år och dessutom den största ökningen bland de 9 deltagande företagen!

Vi har under året arbetat mycket målmedvetet med att utveckla vår produkt genom att fokusera 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. Vår personal bidrar med stor kompetens och motivation till att hålla kostnadsutvecklingen i schack.

Verksamhetsåret 2010 kan sammanfattas med att vi tog ett stort steg framåt i kundundersökningen, starten på den kraftfulla satsningen av underhållet i Olofshöjd, att den första etappen av den genomgripande moderniseringen av Volrat Tham blev klar i september, att Internethastigheten har ökat kraftfullt för våra studenter, den nya hemsidan lanserades, förbättrade öppettider. Efter att under några år ha haft relativt god balans

mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder har vi under 2010 fått uppleva en ökad efterfrågan igen, men tyvärr har inga nya bostäder byggts. Vi kan glädjande nog se en mycket välskött hotellverksamhet inom våra Veckobostäder som bidrar ekonomiskt på ett förtjänstfullt sätt.

Årets resultat efter finansiella poster är 5,3 mkr vilket är 1,8 mkr lägre än budgeterat. Detta blev konsekvensen av att vi under december löste ränteswapar på 118 mkr till en kostnad på 5,6 mkr. Avsikten är att detta skall bidra till lägre räntekostnader under 2011 och 2012.

Stora underhållsarbeten

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 femte år. 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 är i gott skick för framtida hyresgäster. Vål sköta bostäder upplevs som trivsamma, trygga och prisvärda. Vi vill visa våra hyresgäster stor omtanke med allt vi gör.

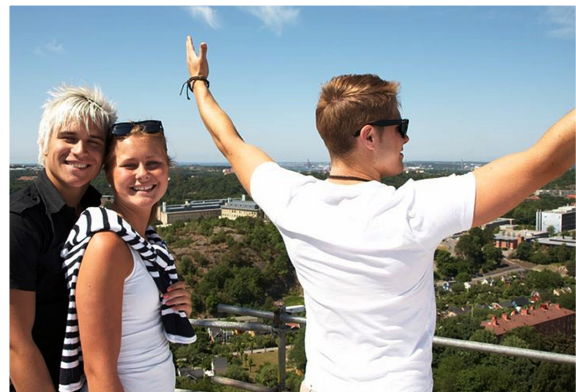


“Vi finns till för dig!
Inom SGS Studentbostäder försöker vi dagligen att göra vårt yttersta för att skapa ett trivsamt boende”

Trivsel - Trygghet - Omtanke

Under året har vi startat vårt största underhållsprojekt hittills, badrums- och köksrenovering i Olofshöjd. Vi kommer att investera ca 250 mkr under perioden 2011–2018. 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.

I september var den första etappen av den genomgripande ombyggnaden av Volrat Tham klar. Vi har byggt bort enkelrummen, bytt samtliga installationer, tilläggsisolerat fasaderna och bytt 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.

Energibesparingen går framåt

Ett av våra viktigaste miljömål är att minska energianvändningen och spara 5 procent av energin för uppvärmning från 2005 till 2010. Glädjande nog blev värmeförbrukningen hela 8 procent lägre 2010 än 2005! Detta har möjliggjorts genom att vi under 2009 och 2010 har utsett fem av våra fastighetsskötare till "energijägare" med uppgift att regelbundet rondera byggnaderna och justera driften så att ingen onödig energi går åt. Dessutom har vi genomfört en mängd investeringar i energibesparande åtgärder under senare år som medverkat till det positiva resultatet.

Lättare och snabbare kommunikation inom SGS

Sedan januari 2010 har vi förbättrat vår servicenivå genom utökade och samordnade öppettider. Vi hoppas att våra kunder uppskattar denna förbättring.

Från och med början av 2010 slipper alla nyinflyttade att personligen besöka oss för att registrera sin Internetanslutning, detta sker nu istället direkt från bostaden. Dessutom höjde vi hastigheten från 10 till 100 Mbit/s utan att IT-avgiften höjts. Fortfarande kommer det bara att kosta 140 SEK/månad.

Vi har försökt att frekventare och tydligare redovisa vad vi gör för att tillhandahålla så bra och så billiga bostäder som det bara är möjligt! Ofta får vi höra att "detta kände jag inte till om SGS". I mars lanserade vi en ny kommunikativ hemsida som ger svar på det mesta om oss på SGS och varför vi finns till för studenternas bästa. Ta er gärna lite tid att läsa om oss på hemsidan, studenternas bostadsföretag!

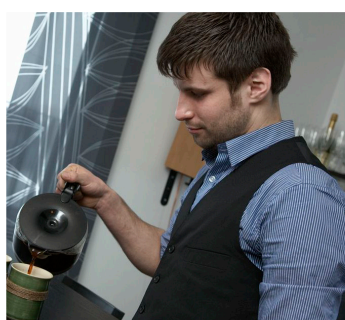
SGS Studentbostäder har som målsättning att erbjuda så bra bostäder som möjligt till så låg kostnad som det går. Vi höjer endast våra hyror när våra kostnader ökar och vi absolut måste göra det för att säkerställa att vi kan utföra nödvändiga reparationer och underhåll.

Strategiska mål för SGS Studentbostäder 2011–2015

Tillsammans med vår styrelse har vi under hösten lagt fast de strategiska målen som vi skall arbeta mot den närmaste femårsperioden fram till 2015.

- Ingen student ska behöva avstå från sin studieplats för att det inte finns någon godtagbar bostad.
- Under perioden 2011–2015 ska vi utöka med 1 000 studentbostäder
- Vårt befintliga fastighetsbestånd ska utvecklas kontinuerligt enligt fastställd underhållsplan.
- Vår energiförbrukning ska minska med 20% från 2007–2016.
- Vi ska leva upp till vår affärsidé med bibehållen ekonomisk stabilitet enligt fastställd finanspolicy.
- Alla våra bostäder ska uppfattas som prisvärda.
- Vi ska bibehålla Nöjd Kund Index (NKI) om lägst 4,0.
- Vi ska vara en bra arbetsgivare som behåller och attraherar kompetenta och serviceinriktade medarbetare.

“Målet är att vi ska utöka med 1 000 nya studentbostäder till 2015”

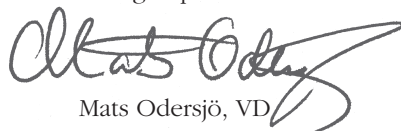


I dagsläget gör SGS Studentbostäder tillsammans med Chalmers Studentbostäder, GFS, Göteborgs universitet och Chalmers den samlade bedömningen att det behövs 2 000 fler studentbostäder i Göteborg 2015 för att klara nuvarande efterfrågan. Detta har lett till att ledande politiker återigen börjat visa intresse för att föra upp studentbostadsfrågan på övre delen av dagordningen, vilket glädjer oss mycket. Vi vill ta ansvar för hälften av dessa nya bostäder.

Vi ser även fram emot att bidra med idéer och engagemang för att utveckla kunskapsstaden Göteborg till att bli ännu mer attraktiv inför stadens 400-års jubileum 2021!

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 2011


Mats Odersjö, VD



Uthyrningsläget under året

Den svenska ekonomin befinner sig i en stark återhämtningsfas. Det märks inte minst i Göteborg, med en positiv utveckling i samtliga branscher och en arbetslöshet som minskar snabbare än i övriga riket.

Under 2010 växte Göteborgs befolkning med 6 400 personer. Nettoinflyttningen var 3 000 personer, vilket är 1 000 personer färre än föregående år och födelseöverskottet var 3 400 personer.

Byggandet ökade något. Nyproduktionen blev 1 623 bostäder, fördelat på 825 hyresrätter, 534 bostadsrätter, 238 småhus och 28 specialbostäder. Dessutom tillkom 220 bostäder genom ombyggnader av befintliga hus.

Göteborgs universitet och Chalmers fortsätter att vara populära bland blivande studenter med ett högt söktryck. Göteborgs universitet ökade antalet helårsstudenter med 4 procent under 2010 till det högsta antalet studenter under 2000-talet.

Med ett stort antal studenter i Göteborg har efterfrågan på våra bostäder varit hög och vi har inte haft någon omgående ledig bostad under året. Normalt har vi ett mindre antal enkelrum lediga i april och maj, till glädje för nya studenter vid höstterminens start.

Vi förväntar oss en hög efterfrågan på våra bostäder även under 2011. På sikt finns dock ett antal osäkerhetsfaktorer. Högkonjunktur innebär normalt färre sökande till högskolan och kortare studietider. Studieavgifterna innebär färre mastersstudenter från länder utanför EES-området. Samtidigt ökar antalet programstudenter vid Göteborgs universitet, d v s studenter som läser hela program istället för enskilda kurser. Inom Handelshögskolan skall ekonomiprogrammet bli femårigt och mastersutbildningarna bli en integrerad del. Det innebär längre studietider för dessa studenter, med därtill hörande bostadsbehov.

Under året tecknades 3 186 hyresavtal i vårt befintliga bestånd, vilket är en minskning med 215 mot föregående år. Av dessa var 477 (508) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden ökade till 1,90 år (1,82)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Boendetid i år	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92	1,81	1,68	1,64	1,82	1,90

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 59 (59) kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 9 195 tkr (9 253). Under året har en lokal i Rosendal byggts om till en bostadslägenhet. Vid årsskiftet var en lokal på Första Långgatan vakant.

Förändringar i det egna bostadsbeståndet

Volrat Tham

I vårt bostadsområde Volrat Tham pågår en större ombyggnad. Detta leder till att antalet bostäder minskar från 247 till 144 t o m 2012. Förutom ombyggnaden i Volrat Tham har det bara skett en mindre förändring av antalet bostäder i vårt eget bestånd.

Rosendal

En lägenhet om 3 rum och kök har tillkommit genom att en lokal på Studiegången 13 har byggts om till en bostad. En lägenhet om ett rum och kokskåp har byggts om till ett rum och kokvrå.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 606 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:

Glasmästaregatan

Bostads AB Poseidon har påbörjat en omfattande renovering och påbyggnad av husen på Glasmästaregatan.

I samråd med Poseidon har vi beslutat att säga upp bostäderna på Glasmästaregatan. Istället kommer vi att få ersättningslägenheter i Poseidons övriga bestånd i Johanneberg och Guldheden. Bytet sker i "otakt" vilket betyder att vi under 2010 har ökat vårt bestånd med sex ersättningslägenheter men lämnar tillbaka de första lägenheterna på Glasmästaregatan i februari 2011. De nya bostäderna bildar ett nytt område – Centrum syd.

Baron Rogers gata

I Backa på Baron Rogers gata har vi lämnat tillbaka de 12 paviljonger som vi tidsbegränsat har hyrt av Bostads AB Poseidon under perioden 2009-06-01 till 2010-07-31. Bostäderna kommer nu åter att användas av Poseidon som evakueringsbostäder vid ombyggnader i Backa.

Växelmyntsgatan

På Växelmyntsgatan har vi under ett antal år av Bostads AB Poseidon hyrt paviljonger som tidigare har använts som evakueringslägenheter vid ombyggnader i området. 2007 beslöt vi att upphöra med denna inhyrning i takt med att våra hyresgäster flyttar. Under året lämnades en bostad tillbaka. Nu återstår det endast en bostad i området.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum och lägenheter belägna i området Olofshöjd i Göteborg. Verksamheten består av 80 rum och 17 lägenheter, varav 3 är nya för 2010.

Rummen har haft en hög beläggning under höst och vintermånaderna medan lägenheterna legat lägre i beläggning. Den genomsnittliga beläggningen för verksamheten under 2010 hamnade på 53%.

Årets vinst blev 1 314 tkr (740).

Boinflytande

Förtroenderåd och kontaktkommitté

Förtroenderådet är en ideell förening som finns i de flesta av våra studentbostadsområden. De bildas och drivs av studenterna själva och ansvarar bland annat för drift och skötsel av de gemensamma lokaler som finns i våra hus. Gym, finmatsal, biljardrum och tv-rum är goda exempel på lokaler som vi gemensamt med studenterna iordningställt.

Förtroenderådet är en viktig samarbetspartner för oss i frågor som rör förvaltning, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter och åtgärder som stärker trivsel och engagemang. Vi träffar därför varje förtroenderåd fyra gånger per år.

Verksamheten finansieras av den så kallade förtroendekronan som varierar mellan 9 - 20 kronor per månad och 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

Studentvärden är rekryterad från våra hyresgäster och finns på våra stora områden. Som nyinflyttad möter man studentvärden och får information och en värdefull kontakt i början av sitt boende hos SGS. Studentvärdarna ger även vår förvaltning en möjlighet att på ett snabbt och enkelt sätt komma i kontakt med våra hyresgäster. För närvarande har vi 26 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 har lockat många grupper från t ex Asien och Afrika.

Från höstterminen 2011 kommer studenter utanför EES-området att få betala en ansökningsavgift för att få sin ansökan prövad och när man blivit antagen en studieavgift från 100 000 kronor till 192 000 kronor per läsår beroende på studieinriktning. Både Göteborgs universitet och Chalmers räknar med en kraftig minskning av gruppen mastersstudenter från länder 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 utländska studenter.

Vid årsskiftet var 1 109 (1 117) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 15% (15%) av våra bostäder. Dessutom kommer det ett antal internationella studenter, utanför utbytesprogrammen, till Göteborg på eget initiativ.

Hyresförhandlingar

För 2010 blev det inte några hyreshöjningar i SGS egna fastighetsbestånd eller i de blockinhyrda lägenheterna.

För de lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare höjdes hyrorna med samma procentsats som fastighetsägarna höjde hyran med för andra hyresgäster.

Hyreshöjningen för 2011 skedde 1 januari för det egna fastighetsbeståndet och för de blockinhyrda lägenheterna. Höjningen blev 2,13 % för det stora flertalet bostäder. För två bostadsområden höjdes hyran med 0,5 % extra beroende på avtalade extra tjänster till de områdena.

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

Internet- och kabel-tv avgiften är oförändrad med 140 kr respektive 40 kr per månad.

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

Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2010 uppgick till 36,2 mkr (42,3). Underhållskostnaden är nu åter på den nivå som närmast är att betrakta som ett normalår i vår verksamhet och som överensstämmer väl med vår underhållsplan.

Under året har vi startat vårt största underhållsprojekt hittills, badrums- och köksrenovering i Olofshöjd. Projektet är så omfattande att vi tvingats revidera vår nuvarande underhållsplan samt beslutat att redan 2011 göra en ny. Sannolikt behöver vi fr o m 2012 avsätta 38 - 40 mkr/år till underhåll t o m 2018 då projektet är färdigställt. Att en så stor andel som 22 mkr av vårt samlade årliga underhåll går till det enskilda projektet i Olofshöjd ställer stora krav på prioriteringar för det övriga underhållet.

Kostnaden för reparationer uppgick 2010 till 10,3 mkr (13,1) vilket är 1,3 mkr mer än budgeterat. Vi kan konstatera svårigheten i att budgetera reparationskostnader i ett åldrande fastighetsbestånd. För SGS del är en mycket stor del uppfört i slutet av 60- och början av 70-talet.

De skador våra fastigheter drabbas av är till största delen vattenskador, både kopplade till bristfälliga tätskikt i badrum men också till regnvattenskador.

Följande större arbeten har utförts under året:

Omläggning tak i Olofshöjd

Vårt omfattande underhållsarbete med omläggning av tegeltak, reparation av tegel- och betongfasader samt fönsterbyten har fortsatt under 2010. Helt klart blir projektet först 2012.

För 2010 uppgår kostnaden till 8,6 mkr.

Fönsterbyte Andra Långgatan 23

Vårt hus på Andra Långgatan 23 har fått nya fönster. Den här typen av åtgärder innebär förhållandevis stor energibesparing samt en kraftig ljudreduktion till stor glädje för våra hyresgäster.

Den totala kostnaden uppgår till 1,3 mkr.

Fasadrenovering Storgatan

Våren 2010 upptäckte vi att vår vackra fasad på Storgatan var i så dålig kondition att hela fasaden måste göras om. Då huset är beläget i Vasastaden i Göteborg med kulturhistoriska värden av riksintresse har arbetet skett under tillsyn av antikvarisk expertis. Renoveringen beräknas vara klar i mars 2011.

Den totala kostnaden beräknas uppgå till 6,7 mkr.

Tak- och glaspartier Rosendal

Vi fortsätter med takomläggningar samt glaspartibyten i Rosendal. Helt klart blir projektet 2012.

För 2010 uppgår kostnaden till 3,3 mkr.

Energisparåtgärder

Kraftfulla åtgärder för att spara energi och förbättra inomhusklimatet har genomförts på Olofshöjd, Rotary och Kjellmansgatan. Arbetet omfattar bland annat nya fläktar, modernisering av undercentraler, ny styr- och reglerutrustning samt injustering av värmeanläggning.

Den totala kostnaden uppgår till 7,0 mkr.

Möbler Olofshöjd

2010 färdigställde vi det omfattande arbetet att byta möbler i 964 enkelrum på Olofshöjd.

Den totala investeringen uppgår till 12,0 mkr.

Olofshöjdsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Byte av porslin i badrum.
- Byte av låssystem.
- Renovering av utvändiga trappor.
- Byte av utrustning på lekplatser.
- Portöppning via webben.
- Anpassningar för lokalhyresgäster.
- Byte av nättaktiv utrustning, Helmutsgatan och Ostkupan.
- Ny uteplats med grill, Hökegårdsgatan.
- Fasadrenovering, Hökegårdsgatan.
- Nytt miljörum, Ostkupan.

Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Nya cykeluppställningsplatser, Viktor Rydberg.
- Nya vitvaror i köken, Viktor Rydberg.
- Byte av nätaktiv utrustning, Rotary.
- Elektroniskt bokningssystem till gemensamma utrymmen, Rotary.
- Renovering våtrum, Rotary.
- Nya balkongdörrar, Rotary.
- Fasadrenovering, Rotary.
- Nya källarförråd, Kjellmansgatan.
- Byte av nätaktiv utrustning, Husaren.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Första Långgatan.
- Fasadimpregnering, Oxhagsgatan.
- Ny belysningsstyrning, Medicinareberget.

Utlandgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Ny uteplats med grill, Kviberg.
- Reparation av putsfasad, Kviberg.
- Byte av nätaktiv utrustning, Ceres, Postgatan, Fridhemsgatan och Prickskyttestigen.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Ceres, Kronhusgatan och Odin.
- Inköp av möbler.
- Renovering gemensamhetsutrymme, Gårda.

Rosendalsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Byte av vitvaror i kök.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Utbyte av fasadskivor.
- Upprustning av lekplatser.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Lillatorp.
- Reparation av skorstenar, Lillatorp.

Investeringar

Investeringarna under 2010 uppgick till 60 mkr.

Inga nya bostäder färdigställdes, men det pågår ett omfattande ombyggnads- och renoveringsprojekt på Volrat Tham. Sammanlagt bedöms den totala kostnaden till 100 mkr och samtliga lägenheter är då ombyggda till nybyggnadsstandard. Under 2010 nedlades 30 mkr i projektet. Etapp 1 färdigställdes och blev inflyttad under hösten 2010 och nu pågår etapp 2.

Standardförbättringar i övrigt är utfört på fastighetsbeståndet till en sammanlagd kostnad på 13 mkr. Det gäller huvudsakligen våtrumsrenoveringar och förbättringar i övriga VVS-anläggningar för att förbättra ekonomi, driftsäkerhet och komfort. Projekten är miljövänliga genom minskad energiförbrukning och miljövänligt materialval.

Investeringar i inventarier blev sammanlagt 17 mkr. De största inköpen är gjorda till bostadsområdet Olofshöjd där ett omfattande utbytesprogram av möbler är slutfört.

Byggnadsverksamhet**Volrat Tham**

Vår genomgripande ombyggnad av det klassiska studentbostadshuset Volrat Tham startade i januari 2010. Inflyttning i den första etappens 40 lägenheter var i samband med höstterminens start 2010. Helt klart blir projektet 2012-05-01 och kommer då 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.

Badrums- och köksrenovering, Olofshöjd

Olofshöjd, vårt enskilt största område med 1 410 bostäder, uppfördes 1969 - 1971. Detta 40 år gamla område börjar nu få problem med de tekniska försörjningssystemen, främst vatten och avlopp. Vi har därför beslutat att med start 2010 genomföra ett stambytesprojekt med upprustning av samtliga badrum och vissa kök. Projektet kommer att vara färdigställt 2018. 2010 har en provetapp genomförts för att säkerställa teknik och ekonomi.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 240 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 6248 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. Idag är samtliga lägenheter försedda med en 100Mbit/s anslutning.

Vidareutveckling av stödsystem

Under året har vi vidareutvecklat vårt system för hantering av inkopplade studenter, som togs i drift 2009. Systemet möjliggör för hyresgästen att bli ansluten till datanätet direkt vid inflyttning, utan att som tidigare behöva besöka Datanätgruppens kontor. Vår egenutvecklade lösning har hela tiden fungerat över förväntan och har i avsevärd omfattning minskat driftproblem och tidigare betungande administration.

Vidareutvecklingen under året har fokuserat på att förbättra presentation av information från systemet gentemot studenten. Via en individuell "webbpanel", tillgänglig endast från lägenheten, presenteras anslutningens uppgifter och status. Under året 2011 kommer studenten här att kunna göra vissa inställningar och val för sitt bredband.

Totalt har utvecklingskostnaden varit 1,2 mkr.

Öppning av entrédörrar via dator och mobil

Vi har under 2010 utvecklat ett system för att studenten skall kunna öppna sin entrédörr via dator eller mobiltelefon från sin lägenhet. Det använder samma "webbpanel" som systemet för anslutningshantering och därmed är det säkerställt att det bara är hyresgästen som kan öppna dörren.

Detta är en bra lösning för befintliga studentområden som saknar porttelefonanläggning. Det är betydligt billigare än att installera ett traditionellt porttelefonisystem. Traditionella system brukar dessutom ha en relativt hög underhållskostnad.

Systemet var färdigt kring årsskiftet och gick i skarp drift i Olofshöjd i februari 2011. Under våren 2011 kommer vi att driftsätta det på övriga områden i vårt bestånd som har samma behov. Beaktat den relativt korta drifttiden och därmed erfarenheten fungerar det utmärkt.

Utvecklingskostnaden för systemet för öppningen av entrédörrar har varit 400 tkr.

Motsvarande kostnad för en traditionell anläggning uppskattades till 3 mkr bara i Olofshöjd. Det medför nu ingen kostnad att utöka den färdigutvecklade lösningen till fler områden

Trådlösa nät

I slutet av 2010 började vi komplettera vårt fasta datanät med en mindre del trådlösa nät. Vi bygger ut för att förse våra gemensamhetslokaler och studierum med accesspunkter för trådlös anslutning på flera områden i vårt bestånd.

Andra användningsområden av datanätet

Förutom Internetleverans till hyresgäster används datanätet till flera system för boendeservice. Det sköter all kommunikation i det elektroniska nyckelsystemet från Aptus med tillhörande bokningstabläer 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	
	2010	2009	2010	2009
Administrativ personal, kvinnor	27	24	21,9	20,9
Administrativ personal, män	21	20	18,5	18,8
Fastighetspersonal, kvinnor	3	3	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	<u>28</u>	<u>26</u>	<u>26,4</u>	<u>23,5</u>
	79	73	69,8	66,2

Under året har utökning skett av antalet årsarbetare beroende på viss förstärkning på områdeskontoren. Skälet till att antalet anställda utökats är att vi har rekryterat vikarier och utökat arbetstiden för deltidsanställda i samband med att ett flertal har varit föräldralediga under året.

Personalkostnader, tkr

	2010	2009
Styrelse och VD	1 594	1 562
Tjänstemän	17 313	17 192
Fastighetspersonal	9 617	8 982
Pensionskostnader	2 693	2 613
Övriga sociala kostnader	<u>9 213</u>	<u>8 798</u>
	40 430	39 147

Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är ett prioriterat område, dock har satsningen under 2010 har legat på en lägre nivå jämfört med 2009. Under år 2009 genomförde vi extra utbildningsinsatser för samtliga anställda vilket bidrog till att vi lyckades nå vårt strategiska mål: Nöjd Kund Index (NKI) resulterade i 4,02 2010.

Medarbetare som arbetar inom administration har utbildats inom bland annat Excel, PowerPoint, fastighetssystem, allmän hyresjuridik, 13 dagars förvaltningsutbildning för blivande områdeschefer, personal- och lönesystem.

Våra fastighetsskötare har bland annat genomgått utbildning inom "Heta arbeten", elteknik, avflyttningsbesiktning, vardagsjuridik, hyresjuridik, att bemöta besvärliga kunder, skötsel och förvaltning av utemiljö, kundrelationer, skadebesiktning, vitvaror-, sanitet- VVS-, service och reparationer, driftteknik – värme och ventilation.

En grundkurs i energieffektivisering har också genomförts för de fastighetsskötare som utsetts till "energijägare".

Miljöutbildning på Ekocentrum har hållits för samtliga anställda. Dessutom genomförs företagsinterna miljöutbildningar årligen för nyanställda.

Den totala kostnaden för kompetensutveckling 2010 uppgår till 907 tkr (1 575) eller 11 500 kr per person (21 575).

Friskvård

Verksamheten har tillgång till en hälsoinspiratör vilket har lett till en större motionsbenägenhet och hälsomedvetenheten på företaget är mycket god.

Vi kan dock konstatera att den totala sjukfrånvaron 2010 har stigit något till 3,21% från en nivå 2009 på 3,16%. Detta beroende på att medarbetare som varit långtidssjukskrivna har ökat något under året.

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

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och intresset ökar. Under 2010 utnyttjade 47 (38) anställda denna förmån. Vi har ett etablerat samarbete med motionsanläggningen Fysiken där merparten av våra anställda kan ta del av ett mycket varierat utbud av träningsaktiviteter.

Sjukvårdsförsäkring

SGS Studentbostäders personal erbjuds fortsatt att teckna en privat sjukvårdsförsäkring mot bruttolöneavdrag. Denna förmån utnyttjades av 11 anställda.

Föreningar

SGS Studentbostäder bidrar ekonomiskt till personalens fritidsförening "Efter fem" som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget.

Under 2010 har ett flertal arrangemang genomförts, bl. a deltagande i motionslopp såsom Midnattsloppet, Lindholmsstafetten, "Hitta-formen"-tävlingar innehållande många olika motionsaktiviteter vilket också lett till ett ökat motionsintresse hos våra medarbetare.

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 Gullholmsbaden 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 2010 förlades vårens personaldagar med konferens vid Stenungsbaden samt höstens personalinformationsdag i Göteborg där samtliga medarbetare deltar.

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 2010 och gäller ytterligare tre år fram till och med maj 2013. Alla föregående miljödiplom har gällt för ett år i taget. Den ökade giltighetstiden har beviljats av Miljöförvaltningen eftersom SGS verksamhet har varit miljödiplomerad flera år i följd med ett väl fungerande miljöledningssystem.

Vår Miljöpolicy och resepolicy ligger fast, liksom vår miljöplan. Miljöplanen har 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

Vi har lyckats uppnå miljömålet att spara 5 procent av energin för uppvärmning från 2005 till 2010. Värmeförbrukningen blev hela 8 procent lägre 2010 jämfört med 2005. Vår satsning på en organiserad och systematisk "energijakt" har gett resultat. Det var under hösten 2009 som fem av fastighetsskötarna utsågs till så kallade "energijägare" med uppgift att regelbundet rondera byggnaderna och justera driften så att ingen onödig energi går åt. Vi har även genomfört en mängd investeringar i energibesparande åtgärder under senare år som medverkat till det positiva resultatet.

Vi är på god väg också då det gäller målet att spara 20 procent från 2007 till 2016. Energianvändningen för uppvärmning och el var 6,1 procent lägre 2010 jämfört med 2007. För att uppnå målet 2016 kommer det dock att krävas ytterligare investeringar i energibesparande åtgärder.

Radon

Vi fick ett bra utfall på de åtgärder mot radon som vidtogs under året. Av 14 bostäder med radonhalter något över riktvärdet återstår nu endast 3 på Rosendal. Vi har gott hopp om att lyckas få ned radonhalterna även i dessa bostäder och arbetar därför vidare med ytterligare åtgärder.

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 med 38 studentbostäder åt Stiftelsen Dan Broströmhemmet för Studerande Ungdom.

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för 2010 uppgår till 5,3 mkr (14,5).

För 2010 gjordes ingen hyreshöjning för SGS egna fastighetsbestånd. Hyresintäkterna har minskat med 3,4 mkr netto. Det beror på att ombyggnads- och renoveringsprogrammen på Volrat Tham och Olofshöjd minskar antalet uthyrda bostäder. Underhållsplanen innehåller de närmaste åren åtgärder som innebär evakuering av bostäder och därmed uteblivna intäkter.

Räntekostnaderna ökade till 50,8 mkr (45,8). Låneportföljen var vid årsskiftet 1 533 mkr (1 532). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,3% (3,0) medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,2% (3,1). Portföljens räntebindningstid har förlängts under året och var vid årsskiftet 3,3 år (2,6). Under december 2010 löstes ränteswapar på 118 mkr till en kostnad på 5,6 mkr. En räntehöjning på 1,0% innebär en kostnadshöjning på 3,8 mkr per år beräknat på låneportföljens utseende 2011-01-01.

Det egna kapitalet har ökat till 129,0 mkr (125,8), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 7,4% (7,2).

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 några 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 39 mkr (45). Vid årsskiftet var likviditeten 34 mkr (52). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 75 mkr, vilket täcker pågående ombyggnadsarbeten. Kassaflödet har, tillsammans med minskad kassalikviditet, finansierat årets investeringar på 60 mkr utan upplåning.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 5 332 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 3 171 tkr.

Periodiseringsfonden är upplöst med 3 772 tkr.

Årets resultat på 5 933 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2010 (tkr)

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	330 439	333 860
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 497	453
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	1 314	740
Summa nettoomsättning		337 250	335 053
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-109 626	-106 167
Inhyrda bostäders hyror		-55 900	-55 336
Underhållskostnader	5	-36 182	-42 305
Fastighetsavgift		-5 946	-5 465
Administration fastighetsförvaltning	6	-5 146	-5 672
Administration områdesförvaltning	6	-9 112	-8 782
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 8	-32 364	-29 456
Summa fastighetskostnader		-254 276	-253 183
Bruttoresultat		82 974	81 870
Administration och uthyrning			
Central administration	6	-17 168	-18 247
Uthyrning	6	-5 517	-5 364
Avskrivningar, övrigt	7, 8	-1 332	-1 429
Summa administration och uthyrning		-24 017	-25 040
Rörelseresultat		58 957	56 830
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		340	213
Räntebidrag		2 452	3 342
Räntekostnader fastighetslån		-50 784	-45 767
Övriga finansiella kostnader	9	-5 633	-91
Summa finansiella intäkter och kostnader		-53 625	-42 303
Resultat efter finansiella poster		5 332	14 527
Upplösning periodiseringsfond		3 772	2 447
Avsättning periodiseringsfond		0	-1 113
Avsättning uppskjuten skatt	10	-3 171	-2 987
Skatt på årets resultat		0	-878
Årets resultat som avsätts till reservfonden		5 933	11 996

Balansräkning per den 31/12 2010 (tkr)

Tillgångar	Not	2010	2009
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 8	1 554 019	1 528 477
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 8, 11	34 900	47 020
Mark	8	72 281	72 281
Markanläggning	8	7 239	7 298
Förbättring annans byggnad	7	9 671	10 568
Maskiner och inventarier	7	21 015	12 796
Pågående nyanläggningar	12	9 312	4 168
Summa materiella anläggningstillgångar		1 708 437	1 682 608
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		0	3 760
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs		1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 798	6 558
Summa anläggningstillgångar		1 711 235	1 689 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 111	1 178
Mervärdesskatt		0	4 622
Skattefordran		1 895	1 232
Fordringar HBV		284	240
Övriga fordringar	13	697	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 717	2 342
Summa kortfristiga fordringar		7 704	10 157
Kassa och bank		33 946	52 020
Summa omsättningstillgångar		41 650	62 177
Summa tillgångar		1 752 885	1 751 343

Eget kapital och skulder			2010	2009
	Not			
Eget kapital				
Grundfond			610	610
Konsolideringsfond			6 000	6 000
Reservfond	Ingående balans		115 017	103 021
	Årets avsättning		5 933	11 996
	Utgående balans		120 950	115 017
Summa eget kapital			127 560	121 627
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond, inkomståret 2004			0	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005			0	2 335
Periodiseringsfond, inkomståret 2007			894	894
Periodiseringsfond, inkomståret 2009			1 113	1 113
Summa obeskattade reserver			2 007	5 779
Avsättningar				
Uppskjuten skatt	10		20 602	17 431
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv			22 000	0
Fastighetslån	15		1 494 725	1 492 819
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov			14 128	34 266
Summa långfristiga skulder			1 530 853	1 527 085
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			22 091	34 150
Mervärdesskatt			886	0
Kortfristig del av långfristiga skulder			2 989	5 563
Övriga kortfristiga skulder	16		1 977	1 768
Förskottsbetalda hyror			22 332	23 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17		21 588	14 745
Summa kortfristiga skulder			71 863	79 421
Summa eget kapital och skulder			1 752 885	1 751 343
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar			1 606 148	1 606 148
Ansvarsförbindelser				
Fastigo			554	499
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	11		14 128	34 266
Summa ansvarsförbindelser			14 682	34 765

Kassaflödesanalys (tkr) 2010

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 332	14 527
Avskrivningar	33 903	31 050
Årets inkomstskatt	0	-878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 235	44 699
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade (+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	2 453	43 025
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-7 558	-30 692
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	34 130	57 032
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-43 161	-33 469
Investeringar i markanläggningar	-409	-924
Investeringar i maskiner och inventarier	-16 186	-7 026
Investeringar i förbättring annans byggnad	-52	-80
Försäljning av inventarier	76	149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 732	-41 350
Finansieringsverksamheten		
Ökning långfristiga lån	3 768	18 792
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	0	408
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi	3 760	0
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 528	19 200
Årets kassaflöde	-18 074	34 882
Likvida medel vid årets början	52 020	17 138
Likvida medel vid årets slut	33 946	52 020

Redovisnings- och värderingsprinciper 2010

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	2010	2009
	Bostäder	320 535	322 899
	Lokaler	9 195	9 253
	P-platser	3 553	3 559
	Summa hyresintäkter brutto	333 283	335 711
	Hysesbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-5	-108
	Outhyrda lokaler	-267	-240
	Outhyrda p-platser	-202	-260
		-474	-608
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	-407	-482
	Avställda för renovering	-1 896	-567
	Hysesrabatter	-67	-194
		-2 370	-1 243
	Summa hyresbortfall	-2 844	-1 851
	Summa hyresintäkter netto	330 439	333 860
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Besöksparkering	329	415
	Återvunnen uttagsskatt	4 685	0
	Övriga intäkter	483	38
	Summa övriga intäkter	5 497	453
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	7 237	6 500
	Kostnader	-5 716	-5 595
	Avskrivning	-207	-165
	Resultat	1 314	740

Not 4 Driftskostnader	2010	2009
Reparationer	10 307	13 102
Vatten	6 546	6 374
Elförbrukning	19 705	17 919
Förmedlad el	-1 319	-1 412
Värme	26 336	22 915
Förmedlat varmvatten	-104	-105
Sophantering	4 335	5 109
Kabel-TV	3 548	3 503
Fastighetskötsel	28 417	27 136
Tomträttsavgäld	2 889	2 626
Obetalda hyror	355	289
Risikostnader, bevakning, försäkring m m	3 430	2 945
Övriga driftkostnader	5 181	5 766
Summa driftkostnader	109 626	106 167
Not 5 Underhållskostnader		
Bostäder		
Bygg	400	2 389
Målning, tapetsering	2 724	3 312
Golv	329	269
Våtrum	435	734
Spisar	320	612
Kylskåp	662	2 090
El, armaturer	142	131
Ventilation	199	211
Värme, vatten, sanitet	940	363
Lås och nycklar	359	433
Summa bostäder	6 510	10 544
Inre gemensamma utrymmen		
Trapphus	462	158
Tvättstugor	901	1 128
Hissar	553	557
El, armaturer	45	121
Obligatorisk ventilationskontroll	558	991
Värme, vatten, sanitet	1 291	2 587
Ventilation	1 601	144
Övrigt inre underhåll	263	461
Summa inre gemensamma utrymmen	5 674	6 147
Yttre underhåll		
Fönster	3 227	2 480
Tak	6 240	14 990
Fasader och balkonger	3 260	4 143
Yttre miljö	1 123	903
Övrigt yttre underhåll	732	894
Summa yttre underhåll	14 582	23 410

Övrigt	2010	2009
Kommersiella lokaler	258	1 430
Konsulttjänster/utredning stambyte Olofshöjd	67	535
Våtrumsrenovering Olofshöjd	3 652	0
Aptusöppning entrédörrar	407	0
Miljösanering	127	239
Fasad- och takrenovering Storgatan	4 905	0
Summa övrigt	9 416	2 204
Summa underhållskostnader	36 182	42 305

Not 6 Personal**Antal anställda i medeltal**

Administrativ personal, kvinnor	21,9	20,9
Administrativ personal, män	18,5	18,8
Fastighetspersonal, kvinnor	3,0	3,0
Fastighetspersonal, män	26,4	23,5
	69,8	66,2

Ordinarie arbetstid ¹⁾

Antal arbetstimmar, kvinnor	56 208	49 997
Antal arbetstimmar, män	94 260	92 926
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	150 468	142 923

- 1) Antalet arbetstimmar inkluderar även schemalagd arbetstid för tjänstlediga medarbetare och dess ersättare. Denna uppgift är enbart till för att räkna fram sjukfrånvaroprocenten och är ej arbetade timmar.

Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmars	4 834	4 517
Total sjukfrånvaro i procent	3,21	3,16

Frånvarolängd genomsnitt, timmar/person och år

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	45,9	112,7	0	0
30 – 49 år	50,2	17,9	40,5	59,9
Över 50 år	40,9	42,3	0	0
Genomsnitt	46,0	36,0	21	34

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

Personalkostnader, tkr	2010	2009
Styrelse och VD	1 594	1 562
Tjänstemän	17 313	17 192
Fastighetspersonal	9 617	8 982
Pensionskostnader ²⁾	2 693	2 613
Övriga sociala kostnader	9 213	8 798
	40 430	39 147

- 2) Av vilka styrelse och VD 570 tkr (531). 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 177 tkr (144) samt för övriga konsultationer och utredningar med 0 tkr (33). Beloppen fördelar sig med 37 tkr (27) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 140 tkr (150).

Not 7 Avskrivningar (se även not 8)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Vecko-bostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	53 399	9 335	64	14 812	2 284	79 894
Årets inköp	14 921	1 053	0	0	212	16 186
Summa	63 320	10 388	64	14 812	2 496	96 080
Ackumulerad avskrivning	-43 230	- 8 695	- 64	- 13 262	- 1 919	- 67 170
Årets avskrivning	- 6 501	- 477	0	- 710	- 207	- 7 895
Summa	- 49 731	- 9 172	- 64	- 13 972	- 2 126	- 75 065
Bokfört värde	18 589	1 216	0	840	370	21 015
Förbättring annans byggnad						
Anskaffningskostnad	14 337					
Årets investering	52					
Ackumulerad avskrivning	- 3 769					
Årets avskrivning	- 949					
Bokfört värde	9 671					

Avskrivningar enligt plan

	Fastighets-Förvaltning	Administration och uthyrning	Vecko-bostäder	Summa bokförings-mässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	21 602	0	0	21 602	35 216
Bostadslånepost	0	0	0	0	467
Modulhus	2 989	0	0	2 989	1 195
Markanläggning	468	0	0	468	468
Förbättring annans byggnad	327	622	0	949	717
Maskiner o inventarier	6 978	710	207	7 895	7 895
Summa	32 364	1 332	207	33 903	45 958

Not 8 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Viktor Rydberg	29 157	57	5 654	355	23 205
Volrat Tham	18 426	28 570	15 017	201	31 788
Ostkupan	28 149	1 066	16 350	303	12 562
Rotary	25 674	1 914	9 831	273	17 484
Kjellmansgatan	23 563	1 694	4 824	287	20 146
Olofshöjd	183 731	4 187	61 055	2 025	124 838
Rosendal	223 012	501	47 217	2 705	173 591
Lillatorp	6 711	0	2 205	162	4 344
Oxhagsgatan	3 924	0	1 274	97	2 553
Medicinareberget	20 788	90	2 677	260	17 941
Vasagatan	10 816	0	1 301	135	9 380
Johannebergs vattentorn	15 872	0	1 480	198	14 194
Andra Långgatan	26 094	186	2 465	326	23 489
Husaren	72 037	0	6 558	900	64 579
Storgatan	29 078	0	2 075	363	26 640
Hökegårdsgatan	21 093	35	1 458	262	19 408
Ceres	33 649	0	1 740	417	31 492
Postgatan	46 147	0	2 256	577	43 314
Högsbogatan	14 419	0	5 288	180	8 951
Odin	73 885	23	3 419	924	69 565
Första Långgatan	37 165	0	1 841	465	34 859
Tredje Långgatan	29 423	0	1 313	302	0
- nedskrivning			5 300		22 508
Birger Jarl	76 234	0	3 610	953	71 671
Kronhusgatan	61 958	0	2 597	774	58 587
Kviberg	259 902	0	10 714	3 249	245 939
Lindholmsallén	328 811	-310	5 698	4 110	318 693
Guldhedstornet	63 904	0	797	799	62 308
Summa byggnad	1 763 622	38 013	226 014	21 602	1 554 019

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 635 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Helmutsgatan	33 799	0	12 451	1 690	19 658
Fridhemsgatan	14 490	0	5 331	725	8 434
Prickskyttefältet	11 470	0	4 088	574	6 808
Summa modulhus	59 759	0	21 870	2 989	34 900

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Volrat Tham	431	0	117	22	292
Ostkupan	150	0	86	8	56
Rotary	3 484	0	464	174	2 846
Kjellmansgatan	339	0	135	17	187
Olofshöjd	1 093	0	43	55	995
Rosendal	3 272	50	1 152	164	2 006
Lillatorp	46	0	14	2	30
Medicinareberget	80	100	0	4	176
Andra Långgatan	0	89	0	0	89
Hökegårdsgatan	0	110	0	0	110
Ceres	102	0	14	5	83
Kviberg	333	60	7	17	369
Summa markanläggning	8 406	409	2 032	468	7 239

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

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Viktor Rydberg	66 918	28 000
Volrat Tham	99 600	102 000
Ostkupan	93 345	46 997
Rotary	102 903	15 000
Kjellmansgatan	56 460	9 638
Olofshöjd	504 827	177 813
Rosendal	339 363	191 328
Lillatorp	15 642	6 000
Oxhagsgatan	10 989	3 200
Medicinareberget	33 800	24 000
Vasagatan	15 800	13 800
Johannebergs vattentorn	19 669	10 000
Andra Långgatan	24 368	19 500
Husaren	96 186	73 000
Storgatan	28 412	30 200
Hökegårdsgatan	26 297	13 512
Ceres	45 108	36 000
Postgatan	42 142	46 600
Helmutsgatan	41 000	0
Fridhemsgatan	15 600	0

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Högsbogatan	12 800	0
Prickskyttestigen	6 921	0
Odin	92 334	110 000
Första Långgatan	37 145	28 000
Tredje Långgatan	18 315	16 500
Birger Jarl	67 400	60 000
Kronhusgatan	46 376	39 000
Kviberg	179 356	243 500
Lindholmsallén	318 554	250 000
Guldhedstornet	50 795	52 000
Summa	2 508 425	1 645 588

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

Not 9 Övriga finansiella kostnader

	2010	2009
Förtidslösen ränteswap	5 617	0
Övriga bankkostnader	15	91
Summa övriga finansiella kostnader	5 632	91

Not 10 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 459 621 tkr (1 444 984) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 554 019 tkr (1 528 477).

Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 49 812 tkr (63 314) och är högre än i redovisningen som uppgår till 34 900 tkr (47 020).

Bokfört värde för förbättring av annans byggnad i deklarationen uppgår till 10 824 tkr (11 489) och är högre än i redovisningen som uppgår till 9 671 tkr (10 568).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 78 333 tkr (66 278). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 20 602 tkr (17 431).

Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 3 171 tkr (2 987).

Not 11 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. Från och med 2010 har ett av modulhusen med 56 lägenheter fått permanent bygglov och redovisas därmed bland byggnader. Modulhus med tillfälliga bygglov uppgår till 229 lägenheter. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 14 128 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångs- värde	Ny-/till-/ ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Viktor Rydberg, cykeluppställningsplats	0	160	0	160
Gibraltar	457	131	0	588
Rosendal, lekplatser	52	0	52	0
Storgatan, värmekabel	0	51	0	51
Volrat Tham, ombyggnad	3 659	33 606	28 752	8 513
Summa	4 168	33 948	28 804	9 312

Not 13 Övriga fordringar

	2010	2009
Fordran försäkringstäckta skador	649	489
Övrigt	48	54
Summa övriga fordringar	697	543

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	164	250
Förutbetalda kostnader	3 553	2 092
Summa förutbetalt och upplupet	3 717	2 342

Not 15 Fastighetslån

Konverteringsår	Mkr	Andel	Räntenivå
2011	493	32%	3,1%
2012	70	5%	4,5%
2013	140	9%	4,5%
2014	230	15%	4,3%
2015	250	16%	3,0%
2016	80	5%	3,8%
2017	150	10%	3,3%
2018	0	0%	0%
2019	120	8%	4,1%
Summa fastighetslån	1 533	100%	3,2%

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

Sammanlagt finns kontrakterade ränteswapar på 1 280 mkr.

Låneportföljens genomsnittsränta vid balansdagen var 3,2% (3,1) efter justering för derivatinstrumenten.

Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2010 har varit 3,3% (3,0).

Räntebindningstiden är förlängd till 3,3 år (2,6) för låneportföljen i genomsnitt.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2010	2009
Personalens källskatt	765	714
Avräkning Dan Broströmhemmet	1 110	1 002
Övrigt	102	52
Summa övriga kortfristiga skulder	1 977	1 768

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	13 595	3 612
Upplupna semesterlöner	1 773	1 778
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 312	1 278
Upplupna räntor	4 908	8 077
Summa upplupet och förutbetalt	21 588	14 745

Stud



liierum

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

Bostäder i förvaltning 2010-12-31

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 kokvrå/kök	Fyra rum o kokvrå/kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108		24	1	10	1				6
Volrat Tham	1960	219	104	12	1	88	12	2				8
Ostkupan	1966	361	332			28	1				3	51
Rotary	1968	265	251	1		13						32
Kjellmangatan	1969	214	212		1							
Olofshöjd	1971	1410	1044	7	74	153	128	4	17			306
Rosendal	1972	704		197	26	18	49	255	25	11		157
Lillatorp	1952	45			42	3					1	
Oxhagsgatan	1942	25		2			23					
Medicinareberget	1993	82	55		12	15						8
Vasagatan	1993	20			17	3						
Johannebergs vattentorn	1996	24			24						2	
Andra Långgatan	1996	42	14	4	24						2	7
Husaren	1997	147		20	107	20					2	
Storgatan	2000	36			24	12					1	
Hökegårdsgatan	1954	50			8	36	4	2	3			16
Ceres	1998	70			56	12						50
Postgatan	2001	73		73							2	35
Helmutsgatan	2002	144		144								30
Fridhemsgatan	2002	56		56								14
Högsbogatan	2002	56		56								
Prickskyttestigen	2002	29		29								7
Odin	2002	150		127	7	16					2	10
Första Långgatan	2004	42		22		9	10	1	2			
Tredje Långgatan	2004	24		10	11	3					3	
Birger Jarl	2004	124		109	6	9						43
Kronhusgatan	2004	56		41		11		4			1	
Kviberg	2006	513		421		6	54	32	2			16
Lindholmsallén	2008	385		208		77	100	4				30
Guldhedstornet	2008	74		70		4					1	7
Summa		5584	2120	197	1438	456	181	619	540	33	59	833

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 kokvrå/ kök	Fyra rum o kokvrå/ kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12					
Högsbohöjd	1961	96			95	1						
Pennygängen	1961	63			63							
Lunden	1964	39			39							
Glasmästaregatan	1965	45			32	1	7	5				
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						
Summa		1606	235	286	510	400	73	98	4	0	0	6
Totalt		7190	2355	483	1948	856	254	717	544	33	59	839

Utgående hyror 2010-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2010
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, 4)	enkelrum ett rum och kokvrå/kök, omöbl. två rum och kök möbl., omöbl. tre rum och kokvrå, omöbl. fyra rum och kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 909 4 035 - 5 020 4 237 - 5 973 6 955 - 7 694 8 310 - 8 618
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 629 - 2 735 4 931 - 5 316
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 658 4 375 - 5 105
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 223
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
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
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 - 5 448
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 105 - 5 726 5 745 - 6 628
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		4 275 - 5 412
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
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 730 - 5 373 5 111 - 6 359
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 707 - 5 498 4 788 - 5 040
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
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 872 - 4 013
Helmutsgatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 803
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 950 - 5 166 5 586 - 6 280

Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 137 - 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
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 155 - 5 174 6 016 - 6 076
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
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå/ kök omöbl.		3 779 - 4 297 4 964 - 5 932
Lindholmsallén 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl två rum och kokvrå, omöbl tre rum och kök, omöbl		4 075 - 4 761 5 288 - 6 159 7 150 - 7 898
Guldhedstornet 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå		4 747 - 5 604 6 633 - 6 990
Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		2 777 4 224
Högsbo	ett rum och kokvrå/ kök		2 324 - 4 550
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31-41 m ²		2 916 - 3 819
Glasmästaregatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		2 539 - 4 720 3 580 - 4 639
Kaverös	ett rum och kokvrå		3 035 - 4 028
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 - 4 542 4 609
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 524 - 3 668
Gårda Fabriker 1, 3)	enkelrum, ett rum och kokskåp 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
Dan Broströmmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	4 242 - 5 093 5 052
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 963 - 3 398
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 957 - 4 376 5 232 - 6 187
Brahegatan 3)	ett rum och kokskåp 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
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 153 - 4 788

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) I hyran ingår IT- och kabel TV-avgift med 140 resp 40 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
2010	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
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

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2010

Styrelse

Klara Martinsson
 Patrik Hultgren
 Kenny Granberg
 Mats Edvardsson
 Johanna Hector
 Christina Dackling
 Christian O Andersson

ordförande
 ledamot
 ledamot
 ledamot
 vice ordförande
 ledamot
 ledamot

Utsedd av

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

Styrelsesuppleanter

Kajsa Olofsson
 Anna Udén
 Patrik Pettersson
 Gustav Öberg, t o m 100630
 Sonja Pettersson, fr o m 100701
 Björn I Eriksson

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

Hans Gavin
 Peter Sjöberg

auktoriserad revisor
 auktoriserad revisor

Göteborgs kommun
 Göteborgs Förenade Studentkårer

Revisorssuppleanter

Peter Öfverström
 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.

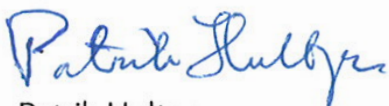
Göteborg i april 2011



Klara Martinsson
Ordförande



Johanna Hector
vice ordförande



Patrik Hultgren



Johan Flanke



Mats Edvardsson



Leonard Schmidt



Christian O Andersson



Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5 april 2011.



Hans Gavin
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 2010. 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.

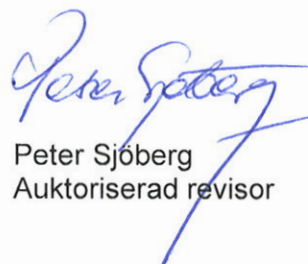
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 5 april 2011



Hans Gavin
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

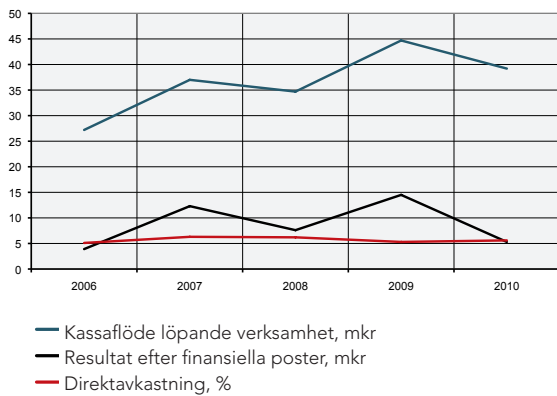
FLERÅRSÖVERSIKT

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

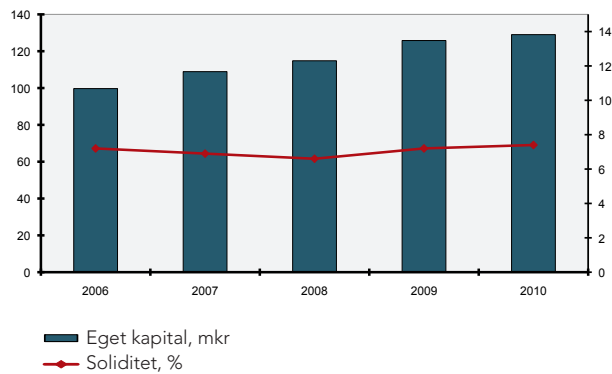
Definitioner

- 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 / bostadshyror i eget bestånd i %

Resultat, avkastning och kassaflöde



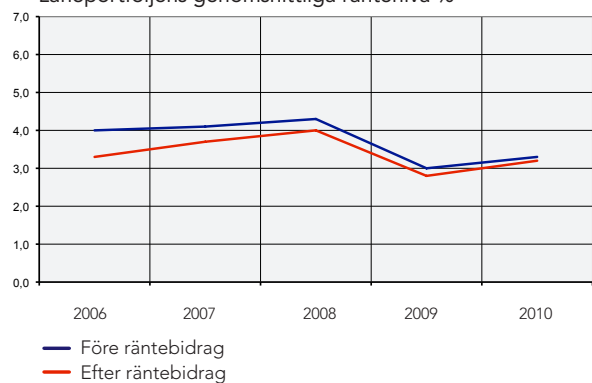
Eget kapital och soliditet



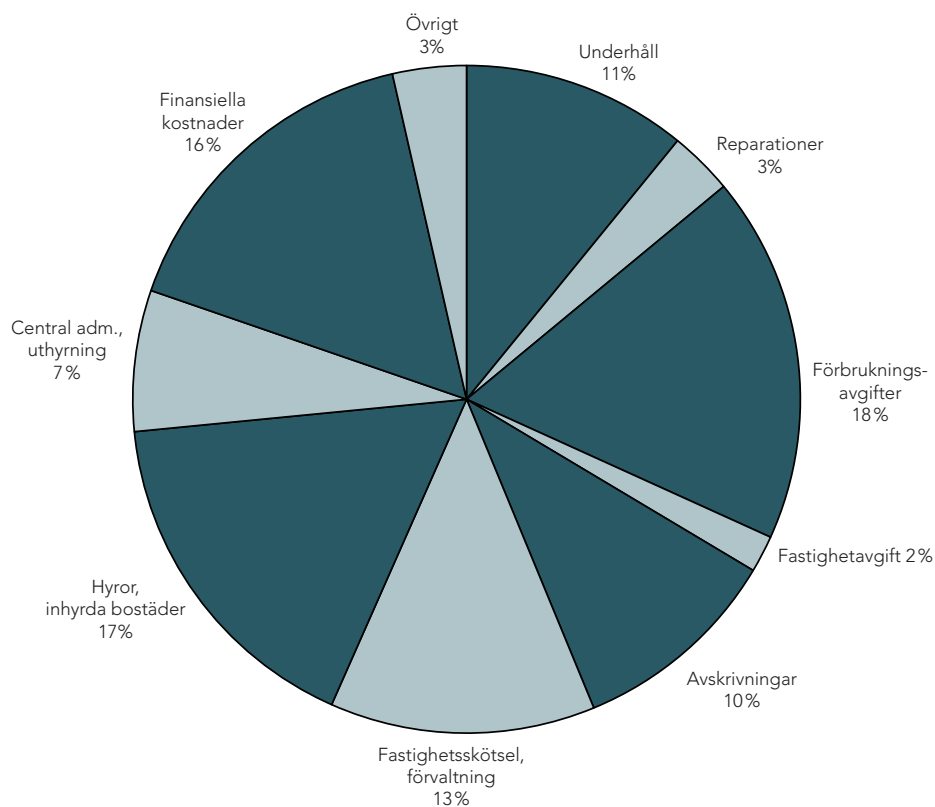
Underhåll och reparationer, mkr

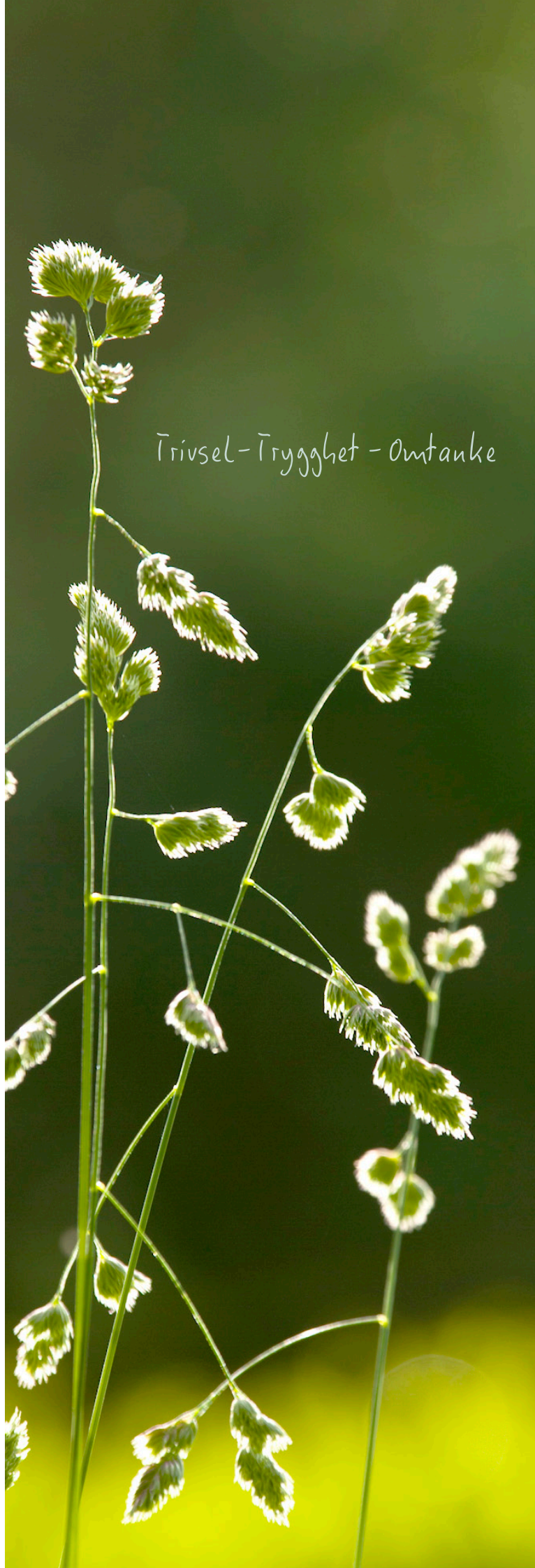


Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





Trivsel - Trygghet - Omtanke



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

www.sgsstudentbostader.se