

# Årsredovisning 2011



# Innehållsförteckning

Året i korthet	4
Uthyrningsläget under året	6
Lokaluthyrning	6
Inhyrda bostäder	7
SGS Veckobostäder	7
Boinflytande	7
Internationellt studentutbyte	8
Hysesförhandlingar	8
Underhåll, reparation, standardförbättringar	8
Investeringar	10
Byggnadsverksamhet	10
Datanätverksamhet	11
Personal	11
Kompetensutveckling	12
Miljöarbete	13
Förvaltningsuppdrag	14
Ekonomi	14
Disposition av rörelseresultatet	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Redovisnings- och värderingsprinciper	19
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	20–28
Bostäder i förvaltning	30–31
Utgående hyror	32–33
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning	34
Styrelsesammansättning, revisorer m m	35–36
Revisionsberättelse	37–39
Flerårsöversikt	40



# Året i korthet

När vi nu summerar 2011 har det varit ett händelserikt och framgångsrikt år för SGS Studentbostäder. Vi arbetar mycket målmedvetet med att utveckla våra produkter och nå en stor kundnytta i allt vi gör. Vår personal är en starkt bidragande orsak till de positiva resultat vi uppnått under året.

Vi har också framgångsrikt arbetat med underhålls- och förbättringsåtgärder i våra fastigheter. Med vårt stora bestånd av så kallade "miljonprogrambostäder" är detta något som får högsta prioritet i många år framöver.

Tyvärr har det inte byggts några nya studentbostäder under året, trots det stora behovet. Det är mycket svårt att få en acceptabel lönsamhet i projekten med rimliga hyror för studenterna. Vi hoppas att vi framöver, genom att finna effektiva lösningar och arbetssätt, trots allt kan starta en nyproduktion i enlighet med våra strategiska mål.

## Det ekonomiska resultatet

för SGS Studentbostäder är gott. Rörelseresultatet för 2011 har gynnats av sänkta driftskostnader för såväl el- som värmekostnader. Även de finansiella kostnaderna har minskat och tillsammans med ökade intäkter, inte minst för veckobostäderna, innebär resultatet en kraftig förbättring jämfört med verksamhetsåret 2010. Det är mycket glädjande att SGS Veckobostäder, som hyr ut möblerade rum och lägenheter belägna i vårt område Olofshöjd, gör sitt bästa resultat sedan verksamheten startade.

**Underhåll och expansion** är två viktiga företeelser som kommer att prägla vår verksamhet de kommande åren. Vår underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007–2016 och omfattar åtgärder för i storleksordningen 500 mkr löper på som planerat och är ett värdefullt verktyg

i planeringen av verksamheten. Samtidigt finns det stora behovet av fler studentbostäder i Göteborg, nu definierat till 2 000 nya bostäder till 2015 och sannolikt ytterligare 2 000 till 2021. SGS Studentbostäder står väl rustade att svara för en försvarlig del av denna expansion. Vi har projektidéer för 3 500–4 000 nya studentbostäder.

**Uthyrningsläget under året** har för SGS del varit fritt från oönskade vakanser. Bristen på studentbostäder har gjort sig märkbar under hela året och vid höstterminens start 2011 krävdes minst ett års kötid för att hyra ett studentrum och två till fem års kötid för en lägenhet. 2011 införde Sveriges högskolor en ansökningsavgift och en studieavgift för medborgare utanför EES-området. Tveksamhet har rätt hur detta skulle påverka efterfrågan på bostäder från internationella studenter. För SGS Studentbostäders del har vi inte märkt någon minskad efterfrågan.

**Kundenkäten 2011** blev ytterligare en stor framgång då vi återigen lyckades förbättra vårt resultat från 4,02 år 2010 till 4,04. Denna Nöjd Kund-mätning som vi gjort sedan 2001 i samarbete med branschkollegor runt om i Sverige har blivit

ett helt ovärderligt verktyg i vår verksamhetsutveckling. Årets höga värde är en mycket bra resultatnivå som indikerar att våra kunder överlag är mycket nöjda med såväl sitt boende som SGS agerande. En hög andel anger bostädernas geografiska läge, stort utbud av bostäder och ett bra kösystem som våra främsta styrkor. Bland det som anges som våra svaga sidor kan nämnas hyresnivån, temperaturen i bostaden, klagomålshantering och ryktet bland studenter. Utifrån svaren i enkäten tar vi fram handlingsplaner för att kunna driva ett aktivt förbättringsarbete.



**Energi- och miljöarbetet** är en mycket viktig del av vår verksamhet. Vårt tuffa mål att försöka spara 20% av el- och värmeförbrukningen mellan 2007 och 2016 ser ut att kunna infrias. En kombination av lyckade energisparåtgärder och ett stort engagemang och intresse från vår fastighetspersonal borgar för detta. Det är naturligtvis viktigt att vi i den kommande nyproduktionen av studentbostäder fokuserar på byggnadens energiprestanda och ser till att bygga så effektiva hus som möjligt.

Vi har under året förvärvat ett vindkraftverk som ingår i en park om totalt tio verk belägna på Fallåsberget i Ockelbo kommun i Hälsingland. Byggstart har skett i januari 2012 och vi tillträder verket den 21 december 2012. Vårt verk förväntas producera ca 8,5 GWh vilket motsvarar ca två tredjedelar av vårt årsbehov. Flera goda argument talar för investeringen, bland annat billigare och förnyelsebar el, förutsägbara kostnader och minskat elmarknadsberoende. Vi kan även glädjas över att ha klarat målet att ingen bostad ska ha radonhalter över riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Vår miljöpolicy, som bland annat anger att vi ska verka aktivt för att vår verksamhet bedrivs med så liten negativ påverkan på miljön som möjligt, ligger fast.

**En ny faktureringsrutin** har utvecklats under året vilken innebär att hyresavierna inte längre skickas ut i pappersform utan istället publiceras på SGS hemsida där hyresgästen kan se avin under "Mina sidor". E-faktura finns också som alternativ. Med den nya rutinen sparar vi arbetstid och kostnader för att distribuera 90 000 hyresavier per år. Kostnaden för att utveckla programfunktionen sparas in redan efter ett år. Vi har också utvecklat en ny programfunktion för elektroniska hyresavtal som innebär att alla hyresavtal mailas som PDF till den nya hyresgästen. Accepterar man avtalet skriver man under och returnerar det till SGS. Den nya rutinen införs i mars 2012. Nästa steg är att även undertecknandet sker elektroniskt.

**Framtidens Studentboende** presenterades under höstdagarna den 21–22 september då den välbesökta studentbostadskonferensen, StudBo11, arrangerades i Göteborg. Detta var fjärde gången konferensen arrangerades och denna gång hade branschorganisationen Studentbostadsföretagen valt SGS Studentbostäder som medarrangör. StudBo11 innebar två välfyllda dagar där de ca 230 konferensdeltagarna fick uppleva intresseväckande föredrag, presentationer av forskarrapporter m m. Dag 2 ägnades åt presentation av den spännande koncept- och entreprenadtävlingen "Framtidens Studentboende". Det vinnande förslaget visar att det går att bygga bra och effektiva studentbostäder till rimliga hyror. I anslutning till konferensen firades SGS Studentbostäders 60-årsjubileum.

**I framtiden** kommer vi att ställas inför flera spännande utmaningar för SGS Studentbostäder. Det handlar om nya studentbostäder, underhåll av de bostäder vi har, hyresnivåer, kundnytta m m. Med en kunnig och effektiv organisation kommer vi på ett bra sätt kunna möta de krav och förväntningar som ställs på oss. Vi ska finnas till för våra kunder, de aktivt högskolestuderande i Göteborg.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och våra medarbetare för ett gott samarbete under året. Vi har tillsammans bidragit till att SGS idag är ett av Sveriges ledande studentbostadsföretag.

Göteborg i mars 2012



Magnus Bonander, tf VD

*Det vinnande förslaget från Lindbäcks Bygg tillsammans med White Arkitekter, Framtidens Studentboende.*





# Förvaltningsrapport

## Uthyrningsläget under året

Göteborgs fortsätter att växa. Under 2011 blev vi 6 623 fler göteborgare. Nettoinflyttningen var 3 468 personer och födselöverskottet blev 3 155. Detta ligger i nivå med förra årets ökning på 6 400 personer. Antalet sysselsatta i Göteborg fortsatte att öka och arbetslösheten att minska, men i något lägre takt under hösten på grund av det försämrade konjunkturläget.

Trots en nettoinflyttning är bostadsbyggandet på en fortsatt låg nivå. Under 2011 färdigställdes 1 483 bostäder (1 623) fördelat på 685 bostadsrätter, 440 hyresrätter, 280 småhus och 68 specialbostäder. Dessutom tillkom 219 nya bostäder genom ombyggnader.

Vid höstterminens start krävdes minst ett års kötid för att hyra ett studentrum, ca två års kötid för en lägenhet i ytterområden och tre till fem års kötid för en lägenhet i centrum. Kötiderna har legat på denna nivå de senaste åren. Under 2006 till 2007 upplevde vi att det var en relativt god balans mellan utbud och efterfrågan på studentbostäder i Göteborg. Då krävdes ca sex månaders kötid för ett studentrum vid höstterminens start.

2011 infördes på Sveriges högskolor en ansökningsavgift och en studieavgift för medborgare utanför EES-området. Det har som väntat inneburit att antalet ansökningar och nyantagna mastersstudenter från länder utanför EES-området kraftigt har minskat. Göteborgs universitet och Chalmers försöker kompensera bortfallet genom att öka antalet avgiftsfria utbytesprogram med dessa länder, att dela ut stipendier till sökande samt att öka antalet mastersstudenter från Europa.

För SGS Studentbostäders del har vi inte märkt någon minskad efterfrågan på våra studentbostäder från internationella studenter. Både Göteborgs universitet och Chalmers vill hyra fler bostäder till sina utbytesstudenter och mastersstudenter, vilket vi för närvarande inte kan tillgodose. Även kommande höstterminsstart kommer många nyanlända internationella studenter att vara hänvisade till privatrum.

Under året tecknades 3 160 (3 186) hyresavtal i vårt befintliga bestånd. Av dessa var 456 (477) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,88 år (1,90)

## Boendetid i år

2001 _____	2,30	2007 _____	1,68
2002 _____	2,51	2008 _____	1,64
2003 _____	2,66	2009 _____	1,82
2004 _____	2,06	2010 _____	1,90
2005 _____	1,92	2011 _____	1,88
2006 _____	1,81		

## Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 59 (59) kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 9 333 tkr (9 195). Under året hyrdes en vakant lokal på Första Långgatan ut till en arkitektbyrå och en lokal på Hökegårdsgatan, där hyresgästen gått i konkurs, hyrdes ut till ett textiltföretag. Vid årsskiftet var endast en mindre förrådslokal vakant.



## Förändringar i det egna bostadsbeståndet

### Volrat Tham

I vårt bostadsområde Volrat Tham pågår en större ombyggnad i flera etapper. Under året har det varit inflyttning i etapp två på Volrat Thamsgatan 6–10 och i maj 2012 sker inflyttning i den tredje och sista etappen på Volrat Thamsgatan 12–14. Ombyggnaden till lägenheter innebär att antalet bostäder minskar från 247 till 144 år 2012.

### Viktor Rydberg

En lägenhet om tre rum och kök har byggts om till fyra rum och kök.

### Hökegårdsgatan

En lägenhet om fyra rum och kök har byggts om till tre rum och kök

## Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 603 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 påbyggnad av husen på Glasmästaregatan. I samband med det har vi sagt upp 34 bostäder där och hittills fått 31 ersättningsbostäder i Guldheden, och Johanneberg. De nya bostäderna bildar ett nytt område Centrum Syd.

## SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum och lägenheter belägna i området Olofshöjd i Göteborg. Verksamheten består av 80 rum och 18 lägenheter.

Under hela 2011 har beläggningen på rummen varit hög men lägre på lägenheterna. Totalt sett är resultatet över förväntan, till stor del beroende på två längre företagsbokningar. Den genomsnittliga beläggningen för verksamheten under 2011 hamnade på 68%.

Under 2011 byggdes ett antal gruppkök om. Renoveringen av gruppköken kommer att fortsätta under 2012. Samtliga tv-apparater i de 80 rummen byttes ut.

Årets resultat blev det bästa sedan verksamheten startade med en vinst på 2 356 tkr (1 314).

## Boinflytande

### Förtroenderåd och kontaktkommitté

Stora studentbostadsområden kan lätt skapa anonymitet och öka risken för isolering och utanförskap. Det är därför mycket angeläget att vi som studentbostadsvärd kan skapa naturliga kanaler för kommunikation med våra kunder och även ge möjlighet för studenterna att träffas och umgås.

Därför finns de ideella föreningarna förtroenderåd och kontaktkommittéer, bildade av de boende för att bland annat genomföra aktiviteter och åtgärder som stärker hyresgästernas engagemang och skapar trivsel i respektive område. En viktig uppgift brukar vara utformning och drift av de gemensamhetslokaler vi försöker tillskapa. I flera av våra hus finns t ex minigym, finmatsalar, biljardrum, tv-rum och studierum. Populära lokaler som används mycket ofta av de boende.

Vi träffar dessa representanter för studenterna fyra gånger om året för diskussion och information om förvaltningsfrågor och budgeterade underhållsåtgärder. 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 27 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 tidigare lockat många grupper från t ex Asien och Afrika.

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

SGS Studentbostäder har en överenskommelse med Chalmers som innebär att vi har tagit över administrationen och ett ökat ansvar för hyresgästkontakterna för de ca 472 bostäder som Chalmers hyr till sina utländska studenter.

Vid årsskiftet var 1 108 (1 109) 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

### Hyreshöjning 2011

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 ytterligare 0,5 % beroende på avtalade extra tjänster till de områdena.

Hyran för p-platser och garage höjdes med 10kr per månad. Internet- och kabel-tv-avgiften är oförändrad med 140 kr resp 40 kr per månad..

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

### Hyreshöjning 2012

Från den 1 januari 2012 höjdes bostäderna i det egna fastighetsbeståndet och i de blockinhyrda lägenheterna med 2,15 %.

För flertalet p-platser och garage höjdes hyran med 20 kr per månad och i de parkeringsdäck där vi höjt standarden var höjningen 30 kr per månad. Internet- och kabel-tv-avgiften är fortfarande oförändrad med 140 kr resp 40 kr per månad.

De ”insprängda” lägenheter som SGS hyr från andra fastighetsägare fick även 2012 samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.

## Underhåll, reparation och standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2011 uppgick till 35,7 mkr (36,2). Detta innebär ett marginellt budgetöverskridande (0,3) i förhållande till budget. Vår nivå på underhållsarbeten har under flera år varit god. Detta till trots kommer vi sannolikt att behöva underhålla för i storleksordningen 41–42 mkr årligen under den kommande 10-årsperioden.

Våra hus, uppförda under 60- och 70-talet, erfordrar nu omfattande underhållsåtgärder. Dessa har vi noggrant dokumenterat i vår underhållsplan som är ett utmärkt hjälpmedel och styrinstrument både för planering av åtgärder och finansiering de kommande åren. 2010 startade vi vårt enskilt största underhållsprojekt hittills, badrums- och köksrenovering i Olofshöjd. Projektet pågår 2010–2018. Efter en något begränsad inledning tar projektet ordentlig fart 2012 då andelen underhåll uppgår till hela 23,2 mkr.

Kostnaden för reparationer uppgick 2011 till 13,0 mkr (10,3) vilket är 3,3 mkr mer än budgeterat.

Till stor del beror överskridandet på alla våtrum-reparationer till följd av läckande ledningar och otillräckliga tätskikt. Det är därför högsta prioritet för att komma tillrätta med dessa brister i vår underhållsplan. Sannolikt får vi räkna med förhållandevis höga reparationskostnader de närmaste åren då vi inte har möjlighet att genomföra de omfattande och dyra åtgärder som krävs på kort tid.



## Följande större arbeten har utförts under året

### Energisparåtgärder

Omfattande ombyggnader och moderniseringar av våra styr- och reglersystem samt undercentraler för fjärrvärme har genomförts i Rosendal och på Olofshöjd. Den totala kostnaden uppgår till 4,1 mkr.

### Tak- och glaspartier Rosendal

Vi fortsätter med takomläggningar samt glaspartibyten i Rosendal. Helt klart blir projektet 2012. För 2011 uppgår kostnaden till 3,3 mkr.

### Omläggning tak i Olofshöjd

Vårt omfattande underhållsarbete med omläggning av tegeltak, reparation av tegel- och betongfasader samt fönsterbyten har fortsatt under 2011.

För 2011 uppgår kostnaden till 11,2 mkr.

### Brandlarm Ostkupan

För att förbättra säkerheten för de boende i vårt hus har vi installerat ett utrymningslarm i kök och korridorer. Den totala kostnaden uppgår till 2,1 mkr.

### Fönsterrenovering Birger Jarl

Samtliga fönster på Birger Jarl har renoverats och bland annat försetts med en isolerglasruta. Detta medför sänkt energiförbrukning och bättre inomhusklimat. Den totala kostnaden uppgår till 1,7 mkr.

### Olofshöjdsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Torkskåp i tvättstugor.
- Byte av vitvaror.
- Byte av låssystem.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Byte av porslin i badrum.
- Renovering av utvändiga trappor.
- Byte av nättaktiv utrustning, Hökegårdsgatan.
- Nya entrédörrar i källarplan, Hökegårdsgatan.
- Ny belysning i lägenhetsförråd, Ostkupan.

### Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Byte av nättaktiv utrustning, Birger Jarl.
- Renovering gruppök, Viktor Rydberg.
- Renovering våtrum, Rotary.
- Nya balkongdörrar, Rotary.
- Nya maskiner i tvättstugor, Rotary.
- Fönsterrenovering, Kjellmansgatan.
- Omläggning plåttak, Storgatan.
- Fasadrenovering, Storgatan.
- Delmontering skadade balkonger, Vasagatan.
- Tilläggsisolering gavelfasad, Andra Långgatan 23.
- Omläggning dränering, Första Långgatan.
- Elarbeten, Oxhagsgatan.

### Utlandagruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Byte av nättaktiv utrustning, Kviberg, Kronhusgatan, Högsbogatan.
- Komplettering av av passagekontrollanläggning, Lindholmsallén.
- Montering snålspolande utrustning, Odin, Kronhusgatan.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), Kviberg, Lindholmsallén.
- Renovering entrépartier, Kviberg, Postgatan, Odin.
- Inköp av möbler.

### Rosendalsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.
- Ny passagekontrollanläggning, innergator.
- Utrymningslarm i tvättstugor.
- Nya vitvaror i kök.
- Upprustning av utemiljön.
- Utbyte av fasadskivor.



## Investeringar

Investeringarna under 2011 uppgick till 75 mkr. En del av f.d. Matematiskt Centrum har förvärvats och skall byggas om till studentbostäder. Fastigheten kommer också att innehålla en förskola. Byggarbetena påbörjades i februari 2012. Under 2011 är nedlagt 15 mkr i förvärv och projektering och i färdigt skick beräknas kostnaden till 122 mkr.

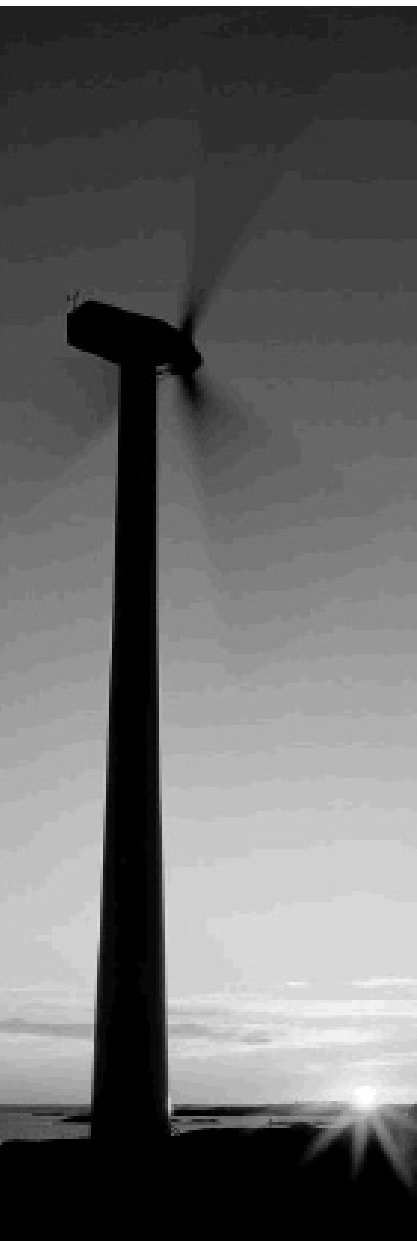
Ombyggnads- och renoveringsprojekt på Volrat Tham fortgår. Sammanlagt bedöms den totala kostnaden till 100 mkr och samtliga lägenheter är då ombyggda

till nybyggnadsstandard. Under 2011 nedlades 42 mkr i projektet. Etapp 2 färdigställdes och blev inflyttad i september 2011 och sista etappen kommer att vara färdig i maj 2012.

Under 2011 kontrakterades köp av ett vindkraftverk och 1 mkr nedlades under året i utredningskostnader. Vindkraftverket kommer att vara färdigt i december 2012 till en kostnad av 70 mkr.

Standardförbättringar i övrigt är utfört på fastighetsbeståndet till en sammanlagd kostnad på 12 mkr. Det gäller huvudsakligen våtrumsrenoveringar och förbättringar i övriga VVS-anläggningar för att förbättra ekonomi, driftsäkerhet och komfort, men även förbättringar av tätskikt och värmeisolering i fasader och fönster. Projekten är miljövänliga genom minskad energiförbrukning och miljövänligt materialval.

Investeringar i inventarier blev sammanlagt 3 mkr.



## Byggnadsverksamhet

### Volrat Tham

Volrat Tham, uppfört 1960, är ett av våra mest nedslitna och omoderna studentbostadshus. Omfattande brister i tekniska försörjningssystem uppdagades i samband med framtagandet av underhållsplanen 2006. Husen har även en mycket otidsenlig och dålig planlösning för de 144 enkelrummen. För att komma tillrätta med dessa brister startade vi i januari 2010 en genomgripande ombyggnad.

Helt klart blir projektet i maj 2012 och kommer då att innehålla 41 st 1 rok om 24 kvm, 13 st 1 rok om 36 kvm, 38 st 2 rok om 3–44 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

Badrums- och köksrenoveringsprojektet i Olofshöjd har efter en genomförd provetapp 2010, för att säkerställa teknik och ekonomi, gått vidare med en etapp om drygt 60 bostäder 2011. Dessa ska användas som evakueringsbostäder i det fortsatta arbetet. I detta nu har vi påbörjat de resterande 397 bostäderna i den första etapp som vi har beställt. Dessa ska vara färdigställda i slutet av 2013. Helt klart blir projektet först 2018. Den totala kostnaden beräknas uppgå till 240 mkr.

### Studentbostäder Gibraltar, ombyggnad f d Matematiskt Centrum

Äntligen! Så kan vi sammanfatta den mycket utdragna tidsperiod som förflutit sedan vi träffade en överenskommelse med Akademiska Hus i slutet av 2004 om att förvärva f d Matematiskt Centrum i syfte att bygga om huset till studentbostäder. När så detaljplanen vann laga kraft våren 2011 inledde vi omgående slutförhandlingarna om förvärvet. Den 13 oktober skrev vi under köpekontraktet och fastighetsregleringsavtalet. Köpeskillingen uppgick till totalt 13,9 mkr.

Entreprenaden är upphandlad och byggstart var i början av februari 2012. Helt klart blir projektet till höstterminens start 2013 då 108 efterlängtnade bostäder tillförs marknaden.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 122 mkr.

### Förvärv av vindkraftverk

Vi har av vindkraftsverkleverantören O2 köpt ett nyckelfärdigt vindkraftverk. Verket ska uppföras vid Fallåsberget i Ockelbo kommun och är en del av en

vindkraftanläggning bestående av 10 verk. Vårt verk förväntas producera ca 8,5 GWh vilket motsvarar ca två tredjedelar av vårt årsbehov. Vi tillträder vindkraftverket den 21 december 2012 då alla intrimningar och provkörningar ska vara klara enligt kontraktet. Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 70 mkr.

## Datanätverksamheten

### Studentdatanätet

Sedan 1997 driver SGS Studenbostäder ett eget studentdatanät anslutet mot Internet via Sveriges Universitets datanät (SUNET). Idag omfattar nätet 6 103 lägenheter. 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 SGS egna lägenheter försedda med 100 Mbit/s anslutning.

### Brandväggsfunktion

Under 2011 har vi utvecklat en ny funktion till bredbandslösningen. Varje students anslutning har försetts med en individuellt valbar brandvägg. Detta då de boende har många olika åsikter om hur skyddat eller vidöppet deras respektive Internetuttag bör vara. Tidigare var man tvungen att ha samma nivå på alla anslutna vilket många studenter inte uppskattade. Lösningen har medfört en minskad hantering av virus och problem men samtidigt en större valfrihet för den anslutne.

### Öppning av entredörrar via dator och mobil

Under 2011 fortsatte vi driftsättningen av det system som möjliggjorde för den boende att kunna öppna sin entrédörr via nätet. Det fungerar med dator eller mobiltelefon i lägenheten. Lösningen är en modul till vårt tidigare framtagna system för hantering av bredbandsanslutningar. Modulen togs fram förra året och utvecklingskostnaden var 400 tkr. Den togs fram främst för att lösa situationen med entréöppning för de boende på Olofshöjd. Hade vi istället valt en traditionell anläggning skulle den ha kostat 3 mkr bara för detta område. Efter detta har nu det egenutvecklade systemet tagits i drift på ytterligare 5 områden och fungerar nu i ca 3 000 lägenheter i SGS bestånd utan ytterligare kostnad.

### Andra användningsområde av datanätet

Förutom Internetleverans till hyresgäster används datanätet till flera system för boendeservice. All kommunikation för det elektroniska nyckelsystemet, bokningstabläer, energimätning samt diverse larm och felindikering samt företagets interna kommunikation passerar också på vårt eget datanät.

## Personal

### Antal anställda i medeltal

	Visstidsanställda *		Antal årsarbetare	
	2011	2010	2011	2010
Administrativ personal, kvinnor	29	27	22,5	21,9
Administrativ personal, män	20	21	18,5	18,5
Fastighetspersonal, kvinnor	4	3	2,6	3,0
Fastighetspersonal, män	29	28	24,5	26,4
	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>68,1</b>	<b>69,8</b>

\* vikarier vid sjukfrånvaro/föräldraledighet/tjänstledighet

Under året har en minskning skett av antalet årsarbetare på grund av att det skett en viss fördröjning av att ersätta de medarbetare som varit sjukfrånvarande.

Personalkostnader, tkr	2011	2010
Styrelse och VD	1 593	1 594
Tjänstemän	18 048	17 313
Fastighetspersonal	9 316	9 617
Pensionskostnader	2 712	2 693
Övriga sociala kostnader	9 274	9 213
	<b>40 943</b>	<b>40 430</b>



### Händelser av vikt efter 2011-12-31

Styrelsen för SGS Studentbostäder beslutade vid ett extra styrelsemöte 2012-01-12 att Mats Odersjö skall skiljas från sitt uppdrag som VD för stiftelsen. Till ny VD för o m 2012-01-16 har utsetts Magnus Bonander.

### Kompetensutveckling

Kompetensutveckling är ett prioriterat område. Satsningen under 2011 har legat på en lägre nivå jämfört med 2010. Den totala kostnaden för kompetensutveckling 2011 uppgår till 590 tkr (907). Skälet till att vi minskat kostnaden inom detta område är att vi har slutfört ett omfattande projekt med kundrelaterade utbildningsinsatser.

Utbildningsinsatserna har främst varit riktade till vår fastighetsförvaltning där vi skapar möjlighet till årlig utveckling inom bl.a. specifika kompetenser såsom praktisk elteknik, avflyttnings- skadebesiktning, lokalhyresjuridik, driftteknik, skadedjursbekämpning och brandskydd. Dessutom har "Energijakt på hemmaplan" genomförts till de fastighetsskötare som utsetts till energijägare. Samtliga chefer med personalansvar har även haft en föreläsning om medarbetarsamtal.

### Friskvård

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder. Under 2011 utnyttjade 45 (47) anställda denna förmån. Vi har ett etablerat samarbete med motionsanläggningen Fysiken där merparten av våra anställda får 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 2011 har ett flertal arrangemang genomförts, bl a deltagande i motionslopp såsom bl a Midnattsloppet, Lindholmstafetten vilket också lett till ett ökat motionsintresse hos våra medarbetare.

Den andra föreningen på SGS Studentbostäder är Konstföreningen som är självfinansierad av medlemmarna. 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 för avkoppling och rekreation till ett förmånligt pris.

### Personaldagar

Då vi lyckades nå ett strategiskt mål 2010, "Nöjd Kund Index (NKI) 4,02" premierades alla anställda med en tredagarsresa till Köpenhamn kombinerat med vårens personalinformationsdag. I december månad genomfördes även en personalinformationsdag i Göteborg.



## Miljöarbete

### Miljödiplomerering

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. Diplomereringen förnyades senast i maj 2010 och gäller fram till och med maj 2013. Även om miljödiplomet gäller för tre år så rapporterar vi varje år till Göteborgs Stad om hur vårt miljöarbete utvecklas.

Vi har ändrat vår miljöplan under 2011 genom att ta bort två miljömål som uppfyllts och genom att lägga till ett nytt miljömål. Vår miljöpolicy och resepolicy ligger dock fast.

Miljöplanen utgörs nu av följande mål med tillhörande åtgärdsplaner:

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

Energisparmålet sammanfaller med SABO-företagens så kallade "Skåneinitiativ" till vilket SGS är anslutet. Vårt nya miljömål avseende kemikalier handlar om kemikalier som innehåller så kallade riskminsknings- eller utfasningsämnen enligt Kemikalieinspektionens prioriteringsguide.

De två mål vi klarat av gällde energibesparingar och radon. Vi lyckades spara 8 procent på värmeförbrukningen mellan 2005 och 2010. Målet var 5 procent. Målet för radon var att ingen bostad skulle ha radonhalter över riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Det målet uppfylldes under våren 2011 då de sista lägenheterna åtgärdades.

Vi är på god väg mot att spara 20 procent på värme och el mellan 2007 och 2016. Energianvändningen för uppvärmning och el var 13 procent lägre 2011 jämfört med 2007. Vi har lyckats uppnå två tredjedelar av målet på halva tiden. Det kommer dock att bli allt svårare att spara ytterligare från en allt lägre förbrukningsnivå. Att vi hittills lyckats så bra beror sannolikt på en kombination av en organiserad och systematisk "energijakt" på alla våra fastigheter, samt investeringar i energibesparande åtgärder som tilläggsisolering och byte av gammal teknisk utrustning.

### 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 2011 uppgår till 11,0 mkr (5,3).

Rörelseresultatet för 2011 har gynnats av sänkta driftkostnader för såväl el- som värmekostnader. Även de finansiella kostnaderna har minskat och tillsammans med ökade intäkter, inte minst för Veckobostäderna, innebär resultatet en förbättring med 5,7 mkr jämfört med verksamhetsåret 2010.

Räntekostnaderna för fastighetslånen ligger oförändrat på 50,8 mkr. Låneportföljen var vid årsskiftet 1 556 mkr (1 531). Räntenivån för låneportföljen har i genomsnitt varit 3,3 % (3,3) medräknat kostnaderna för derivat-instrument. Vid årsskiftet var räntenivån 3,1 % (3,2). Portföljens räntebindningstid har förlängts under året och var vid årsskiftet 4,9 år (3,3). Räntebindningstiden har förlängts både genom nytecknande och förlängning av ränteswappar. En räntehöjning på 1,0 % innebär

en kostnadshöjning på 0,5 mkr per år beräknat på låneportföljens utseende 2012-01-01. Räntebidragen har minskat till 1,1 mkr (2,5) och upphör helt 2012.

Det egna kapitalet har ökat till 136,7 mkr (129,0), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har ökat till 7,7 % (7,4). 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 en fastighet, där vi gjort stora underhållsåtgärder, finns negativt kassaflöde. Med normaliserade driftkostnader visar även den fastigheten positivt kassaflöde.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 45 mkr (39). Vid årsskiftet var likviditeten 24 mkr (34). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 167 mkr, vilket täcker pågående byggnadsarbeten. Kassaflödet har använts för att delfinansiera årets investeringar på 75 mkr.

## Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 10 994 tkr. Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 3 298 tkr. Årets resultat på 7 696 tkr avsätts till reservfonden.





## Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1–31/12 2011 (tkr)

	Not	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	337 740	330 439
Övriga förvaltningsintäkter	2	756	5 497
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	2 356	1 314
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>340 852</b>	<b>337 250</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 6	-106 823	-109 626
Inhyrda bostäders hyror		-58 680	-55 900
Underhållskostnader	5	-35 688	-36 182
Fastighetsavgift		-6 202	-5 946
Administration fastighetsförvaltning	6	-5 276	-5 146
Administration områdesförvaltning	6	-8 611	-9 112
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 8	-33 034	-32 364
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-254 314</b>	<b>-254 276</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>86 538</b>	<b>82 974</b>
<b>Administration och uthyrning</b>			
Central administration	6	-19 675	-17 168
Uthyrning	6	-5 467	-5 517
Avskrivningar, övrigt	7, 8	-912	-1 332
<b>Summa administration och uthyrning</b>		<b>-26 054</b>	<b>-24 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60 484</b>	<b>58 957</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Intäkt räntor		273	340
Räntebidrag		1 086	2 452
Räntekostnader fastighetslån		-50 830	-50 784
Övriga finansiella kostnader	9	-19	-5 633
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-49 490</b>	<b>-53 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 994</b>	<b>5 332</b>
Upplösning periodiseringsfond			3 772
Avsättning periodiseringsfond			
Avsättning uppskjuten skatt	10	-3 298	-3 171
Skatt på årets resultat			
<b>Årets resultat som avsätts till reservfonden</b>		<b>7 696</b>	<b>5 933</b>

## Balansräkning per den 31/12 2011 (tkr)

Tillgångar	Not	2011	2010
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7, 8	1 586 747	1 553 901
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 8, 11	32 023	35 018
Mark	8	72 281	72 281
Markanläggning	8	7 200	7 239
Förbättring annans byggnad	7	8 720	9 671
Maskiner och inventarier	7	16 664	21 015
Pågående nyanläggningar	12	25 632	9 312
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 749 267</b>	<b>1 708 437</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
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
Fordran Styrelseledamöterna i Flexihus AB i konkurs			1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 298</b>	<b>2 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 750 565</b>	<b>1 711 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		700	1 111
Skattefordran		1 884	1 895
Fordringar HBV		280	284
Övriga fordringar	13	1 104	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 364	3 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 332</b>	<b>7 704</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>24 242</b>	<b>33 946</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 574</b>	<b>41 650</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 784 139</b>	<b>1 752 885</b>

Eget kapital och skulder	Not	2011	2010
<b>Eget kapital</b>			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		120 950	115 017
Årets avsättning		7 696	5 933
Utgående balans		128 646	120 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>135 256</b>	<b>127 560</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond, inkomståret 2007		894	894
Periodiseringsfond, inkomståret 2009		1 113	1 113
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 007</b>	<b>2 007</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	23 900	20 602
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		50 000	22 000
Fastighetslån	15	1 493 851	1 494 725
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		11 805	14 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 555 656</b>	<b>1 530 853</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		17 960	22 091
Mervärdesskatt		732	886
Kortfristig del av långfristiga skulder		3 093	2 989
Övriga kortfristiga skulder	16	2 203	1 977
Förskottsbetalda hyror		24 912	22 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	18 420	21 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 320</b>	<b>71 863</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 784 139</b>	<b>1 752 885</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 606 148	1 606 148
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		585	554
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	11	11 805	14 128
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>12 390</b>	<b>14 682</b>



## Kassaflödesanalys (tkr)

	2011	2010
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 994	5 332
Avskrivningar	34 228	33 903
Årets inkomstskatt		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>45 222</b>	<b>39 235</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	-1 628	2 453
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	-4 543	-7 558
<b>Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>39 051</b>	<b>34 130</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-71 401	-43 161
Investeringar i markanläggningar	-454	-409
Investeringar i maskiner och inventarier	-3 203	-16 186
Investeringar i förbättring annans byggnad		-52
Försäljning av inventarier		76
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-75 058</b>	<b>-59 732</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning långfristiga lån	24 803	3 768
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak		
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi		3 760
Fordran på styrelseledamöter i Flexihus AB i konkurs	1 500	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>26 303</b>	<b>7 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 704</b>	<b>-18 074</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>33 946</b>	<b>52 020</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24 242</b>	<b>33 946</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper 2011

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	Hyresintäkter	2011	2010
	Bostäder	327 658	320 535
	Lokaler	9 333	9 195
	P-platser	3 541	3 553
	<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>340 532</b>	<b>333 283</b>
	<b>Hyresbortfall</b>		
	<b>Outhyrt</b>		
	Outhyrda bostäder	- 57	- 5
	Outhyrda lokaler	- 186	- 267
	Outhyrda p-platser	- 183	- 202
		<b>- 426</b>	<b>- 474</b>
	<b>Övrigt</b>		
	Hysesrestitutioner	- 372	- 407
	Avställda för renovering	- 1 938	- 1 896
	Hysesrabatter	- 56	- 67
		<b>- 2 366</b>	<b>- 2 370</b>
	<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>- 2 792</b>	<b>- 2 844</b>
	<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>337 740</b>	<b>330 439</b>

NOT 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen	2011	2010
	Besöksparkering	304	329
	Återvunnen uttagskatt		4 685
	Övriga intäkter	452	483
	<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>756</b>	<b>5 497</b>

NOT 3	SGS Veckobostäder	2011	2010
	Intäkter	9 047	7 237
	Kostnader	- 6 409	- 5 716
	Avskrivning	- 282	- 207
	<b>Resultat</b>	<b>2 356</b>	<b>1 314</b>

## NOT 4

Driftkostnader	2011	2010
Reparationer	13 001	10 307
Vatten	7 222	6 546
Elförbrukning	14 431	18 386
Värme	22 171	26 232
Sophantering	3 990	4 335
Kabel-TV	3 578	3 548
Fastighetsskötsel	28 517	28 417
Tomträttsavgäld	3 004	2 889
Obetalda hyror	185	355
Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	4 712	3 430
Övriga driftkostnader	6 012	5 181
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>106 823</b>	<b>109 626</b>

## NOT 5

Underhållskostnader	2011	2010
<b>Bostäder</b>		
Bygg	646	400
Målning, tapetsering	2 630	2 724
Golv	246	329
Våtrum	346	435
Spisar	306	320
Kylskåp	567	662
El, armaturer	132	142
Ventilation	279	199
Värme, vatten, sanitet	549	940
Lås och nycklar	336	359
<b>Summa bostäder</b>	<b>6 037</b>	<b>6 510</b>
<b>Inre gemensamma utrymmen</b>		
Trapphus	420	462
Tvättstugor	673	901
Hissar	580	553
El, armaturer	55	45
Obligatorisk vent kontroll	307	558
Värme, vatten, sanitet	1 595	1 291
Ventilation	453	1 601
Övrigt inre underhåll	525	263
<b>Summa inre gemensamma utrymmen</b>	<b>4 608</b>	<b>5 674</b>

Forts. nästa sida



## Not 5 forts. Underhållskostnader

<b>Yttre underhåll</b>		
Fönster	3 960	3 227
Tak	4 588	6 240
Fasader och balkonger	3 759	3 260
Yttre miljö	775	1 123
Övrigt yttre underhåll	845	732
<b>Summa yttre underhåll</b>	<b>13 927</b>	<b>14 582</b>
<b>Övrigt</b>		
Kommersiella lokaler	774	258
Konsulttjänster/utredningar	65	67
Våtrumsrenovering Olofshöjd	7 377	3 652
Aptusöppning entrédörrar		407
Miljösanering	21	127
Fasad- och takrenovering Storgatan	2 879	4 905
<b>Summa övrigt</b>	<b>11 116</b>	<b>9 416</b>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>35 688</b>	<b>36 182</b>

## NOT 6

Personal	2011	2010
<b>Antal anställda i medeltal</b>		
Administrativ personal, kvinnor	22,5	21,9
Administrativ personal, män	18,5	18,5
Fastighetspersonal, kvinnor	2,6	3,0
Fastighetspersonal, män	24,5	26,4
	<b>68,15</b>	<b>69,8</b>
<b>Personalkostnader, tkr</b>		
Styrelse och VD	1 593	1 594
Tjänstemän	18 048	17 313
Fastighetspersonal	9 316	9 617
Pensionskostnader 1)	2 712	2 693
Övriga sociala kostnader	9 274	9 213
	<b>40 943</b>	<b>40 430</b>

1) Av vilka styrelse och VD 601 t kr (570). I VD:s pensionsförmåner ingår en livränteförsäkring, som är pantsatt till honom och inte innebär någon riskexponering för SGS Studentbostäder. SGS Studentbostäder uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på två årslöner.

Under året har ersättning för revision utgått med 170 t kr (177) samt för övriga konsultationer och utredningar med 160 tkr (0 tkr). Beloppen fördelar sig med 34 t kr (37) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 297 tkr (140).

## NOT 7

## Avskrivningar (se även not 8)

	Fastighetsförvaltning	Administration	Veckobostäder	Summa inventarier
	Maskiner och inventarier	Inventarier	Inventarier	
Anskaffningskostnad	34 920	3 728	1 033	39 681
Årets inköp	2 791		412	3 203
<b>Summa</b>	<b>37 711</b>	<b>3 728</b>	<b>1 445</b>	<b>42 884</b>
Akkumulerad avskrivning	-14 977	- 3 024	- 664	-18 665
Årets avskrivning	- 6 983	- 290	- 282	- 7 555
<b>Summa</b>	<b>- 21 960</b>	<b>- 3 314</b>	<b>- 946</b>	<b>- 26 220</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 751</b>	<b>414</b>	<b>499</b>	<b>16 664</b>
	Fastighetsförvaltning	Administration		Summa förbättring annans byggnad
	Förbättring annans byggnad	Förbättring annans byggnad		
Anskaffningskostnad	5 063	9 326		14 389
Årets investering				
Akkumulerad avskrivning	- 1 648	- 3 069		- 4 717
Årets avskrivning	- 330	- 622		- 952
Bokfört värde	3 085	5 635		8 720

## Avskrivningar enl. plan

	Fastighetsförvaltning	Administration	Veckobostäder	Summa bokförings- mässiga avskrivn	Summa skattemäs- siga avskrivn.
Byggnader	22 234			22 234	36 338
Bostadslånepost					467
Modulhus	2 994			2 994	1 198
Markanläggning	493			493	493
Förbättr. annans byggnad	330	622		952	719
Maskiner o inventarier	6 984	290	282	7 556	7 556
<b>Summa</b>	<b>33 035</b>	<b>912</b>	<b>282</b>	<b>34 229</b>	<b>46 771</b>

## NOT 8 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskr.	Bokfört värde
Viktor Rydberg	29 214	152	6 009	356	23 001
Volrat Tham	46 996	42 850	15 218	694	73 934
Ostkupan	29 215	1 307	16 653	328	13 541
Rotary	27 588	27	10 103	296	17 216
Kjellmangatan	25 257		5 111	308	19 838
Olofshöjd	187 918	6 024	63 080	2 074	128 788
Rosendal	223 513	2 269	49 922	2 714	173 146
Lillatorp	6 711		2 367	162	4 182
Oxhagsgatan	3 924		1 371	97	2 456
Medicinareberget	20 878		2 937	261	17 680
Vasagatan	10 816		1 436	135	9 245
Johannebergs vattentorn	15 872		1 679	198	13 995
Andra Långgatan	26 280	360	2 791	330	23 519
Husaren	72 037	20	7 458	901	63 698
Storgatan	29 078	51	2 438	364	26 327
Hökegårdsgatan	21 010		1 720	263	19 027
Ceres	33 649		2 157	421	31 071
Postgatan	46 147		2 833	577	42 737
Högsbogatan	14 419		5 468	180	8 771
Odin	73 908	67	4 343	924	68 708
Första Långgatan	37 165	24	2 306	464	34 419
Tredje Långgatan	29 423	129	1 615	302	
– nedskrivning			5 300		22 335
Birger Jarl	76 234	1 709	4 563	956	72 424
Kronhusgatan	61 958		3 371	774	57 813
Kviberg	259 902		13 963	3 249	242 690
Lindholmsallén	328 501	91	9 808	4 107	314 677
Guldhedstornet	63 904		1 596	799	61 509
<b>Summa byggnad</b>	<b>1 801 517</b>	<b>55 080</b>	<b>247 616</b>	<b>22 234</b>	<b>1 586 747</b>

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 685 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskr.	Bokfört värde
Helmutsrogatan	33 917		14 142	1 696	18 079
Fridhemsgatan	14 490		6 056	724	7 710
Prickskyttestigen	11 470		4 662	574	6 234
<b>Summa modulhus</b>	<b>59 877</b>		<b>24 860</b>	<b>2 994</b>	<b>32 023</b>

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.t	Årets avskr.	Bokfört värde
Volrat Tham	431		139	22	270
Ostkupan	135		79	7	49
Rotary	3 484	32	638	174	2 704
Kjellmansgatan	339	49	153	17	218
Olofshöjd	1 093	138	98	55	1 078
Rosendal	3 337		1 332	167	1 838
Lillatorp	46		14	2	30
Medicinareberget	180	44	4	9	211
Andra Långgatan	89			4	85
Hökegårdsgatan	110			5	105
Ceres	102		19	5	78
Kviberg	393		24	20	349
Viktor Rydberg		191		6	185
<b>Summa markanläggning</b>	<b>9 739</b>	<b>454</b>	<b>2 500</b>	<b>493</b>	<b>7 200</b>

Forts. nästa sida



Forts. Not 8 Färdigställda fastigheter och modulhus

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
<b>Summa</b>	<b>72 281</b>

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighets inteckningar
Viktor Rydberg	66 918	28 000
Volrat Tham	99 600	102 000
Ostkupan	93 345	46 997
Rotary	102 903	15 000
Kjellmansgatan	56 460	9 638
Olofshöjd	523 827	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	
Fridhemsgatan	15 600	
Högsbogatan	12 800	
Prickskyttefästingen	6 921	
Odin	92 334	110 000
Första Långgatan	37 145	28 000
Tredje Långgatan	18 315	16 500
Birger Jarl	67 400	60 000
Kronhusgatan	46 376	39 000
Kviberg	179 356	243 500
Lindholmsallén	319 954	250 000
Guldhedstornet	39 795	52 000
<b>Summa</b>	<b>2 517 825</b>	<b>1 645 587</b>

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

## NOT 9

Övriga finansiella kostnader	2011	2010
Förtidslösen ränteswap		5 617
Övriga bankkostnader	19	15
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>19</b>	<b>5 632</b>

## NOT 10 Uppskjuten skatt

Avskrivningen i deklarationen på byggnader inkl. bostadslåneposter uppgår till 36 805 tkr och är högre än i redovisningen som uppgår till 22 234 tkr.

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

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

De skilda avskrivningstiderna ger upphov till skattepliktiga temporära skillnader. För 2011 blir nettoskillnaden 12 542 tkr och den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 3 298 tkr. Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 3 298 tkr. Avsättningen för den uppskjutna skatten uppgår därmed till totalt 23 900 tkr.

## 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 Hanselsbanken Finans så begär.

Fr o m 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 11 805 tkr under ansvarsförbindelser.

## NOT 12

Pågående nyanläggningar				
Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Viktor Rydberg, cykeluppställn.plats	160	31	191	
Gibraltar	588	14 996		15 584
Storgatan, värmekabel	51		51	
Volrat Tham, ombyggnad	8 513	42 107	42 850	7 770
Vindkraftverk		1 261		1 261
Campus Linné		454		454
Volrat Tham, nybyggnad		278		278
Badrumsombyggnad, Olofshöjd		271		271
Invändig fasadombyggn, Olofshöjd		14		14
<b>Summa</b>	<b>9 312</b>	<b>59 412</b>	<b>43 092</b>	<b>25 632</b>

## NOT 13

Övriga fordringar	2011	2010
Fordran försäkringstäckta skador	1 089	649
Övrigt	15	48
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 104</b>	<b>697</b>

## NOT 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Upplupna räntebidrag	80	164
Förutbetalda kostnader	5 284	3 553
<b>Summa förutbetalt och upplupet</b>	<b>5 364</b>	<b>3 717</b>

## NOT 15

Fastighetslån			
Konverteringsår	mkr	Andel	Räntenivå
2012	29	2%	2,9%
2013	-		
2014	260	17%	3,1%
2015	250	16%	3,0%
2016	480	31%	3,1%
2017	150	10%	3,3%
2018	140	9%	3,4%
2019	120	8%	4,0%
2020			
2021	130	8%	3,8%
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>1 559</b>	<b>100%</b>	<b>3,1%</b>

Samtliga lån har rörlig ränta. Ränterisken hanteras med derivatinstrument och förfallotiderna i tabellen anger derivatens förfallotider. Sammanlagt finns kontrakterade ränteswappar på 1 530 mkr.

Låneportföljens genomsnittsränta vid balansdagen var 3,1 % (3,2%) efter justering för derivatinstrumenten. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2011 har varit 3,3 % (3,3%). Räntebindningstiden är förlängd till 4,9 år (3,3 år) för låneportföljen i genomsnitt.

## NOT 16

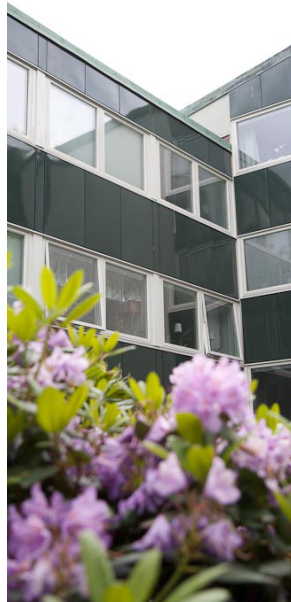
Övriga kortfristiga skulder	2011	2010
Personalens källskatt	718	765
Avräkning Dan Broströmhemmet	1 013	1 110
Övrigt	472	102
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 203</b>	<b>1 977</b>

## NOT 17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupna kostnader	10 793	13 595
Upplupna komp.- och semesterlöner	2 051	1 773
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 384	1 312
Upplupna räntor	4 192	4 908
<b>Summa upplupet och förutbetalt</b>	<b>18 420</b>	<b>21 588</b>



# Trivsel – Trygghet – Omtanke



## Bostäder i förvaltning 2011-12-31

## Egna fastigheter

	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kökvrå	Ett rum o kök	Två rum o kökvrå	Två rum o kök	Tre rum o kökvrå/kök	Fyra rum o kökvrå/kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10		1		6
Volrat Tham	1960	100			30			35	30	5		8
Ostkupan	1966	361	332					28	1		3	51
Rotary	1968	265	251		1			13				32
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Olofshöjd	1971	1410	1044		7	74		153	128	4	17	306
Rosendal	1972	704		197	26	18	49	134	255	25	11	157
Lillatorp	1952	45				42		3			1	
Oxhagsgatan	1942	25			2		23					
Medicinareberget	1993	82	55			12		15				8
Vasagatan	1993	20				17		3				
Johannebergs vattentorn	1996	24				24					2	
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Husaren	1997	147			20	107		20			2	
Storgatan	2000	36				24		12			1	
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	5	1	3	16
Ceres	1998	70				56		12	2			50
Postgatan	2001	73			73						2	35
Helmutsrogatan	2002	144			144							30
Fridhemsgatan	2002	56			56							14
Högsbogatan	2002	56			56							
Prickskyttefästet	2002	29			29							7
Odin	2002	150			127	7		16			2	10
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		2	
Tredje Långgatan	2004	24			10	11		3			3	
Birger Jarl	2004	124			109	6		9				43
Kronhusgatan	2004	56			41		11		4		1	
Kviberg	2006	513			421		6	54	32		2	16
Lindholmsallén	2008	385			208		77		100		4	30
Guldhedstornet	2008	74			70		4				1	7
<b>Summa</b>		<b>5465</b>	<b>2016</b>	<b>197</b>	<b>1456</b>	<b>455</b>	<b>181</b>	<b>566</b>	<b>558</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>833</b>

## Bostäder i förvaltning 2011-12-31

## Inhyrda bostäder

	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kökvrå	Ett rum o kök	Två rum o kökvrå	Två rum o kök	Tre rum o kökvrå/kök	Fyra rum o kökvrå/kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Dr Forselius Backe	1960	218		206		12						
Högsbohöjd	1961	96				95	1					
Pennygången	1961	63			63							
Lunden	1964	39			39							
Glasmästaregatan	1965	42			5	2	32	3				
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						
<b>Summa</b>		<b>1603</b>	<b>235</b>	<b>286</b>	<b>483</b>	<b>401</b>	<b>66</b>	<b>125</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## TOTALT

<b>Bostäder i förvaltning</b>		<b>7068</b>	<b>2251</b>	<b>483</b>	<b>1939</b>	<b>856</b>	<b>247</b>	<b>691</b>	<b>565</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>839</b>
-----------------------------------	--	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

## Utgående hyror 2011-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2011
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 331-3 481 4 851-5 213 5 335-7 302
Volrat Tham 1, 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök möbl./omöbl. tre rum och kokvrå, omöbl. fyra rum och kokvrå, omöbl.		4 123 5 473 7 394 8 618
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 680-2 789 5 057-5 425
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)	3 433-3 460 3 687-5 613 4 378-5 374 5 748-6 249
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 289
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)	3 550 3 456-4 367 4 636-5 515 5 532 6 693-8 283
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 711 4 464-5 210
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 843-3 137 4 380
Oxhagsgatan 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 444 3 667
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 689 4 179-4 729 5 247-5 560
Vasagatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 189-5 844 5 864-6 765
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 806-5 484 5 216-6 491
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		4 362-5 523
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 951-4 095
Ceres 1, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		4 020-4 807 5 968 - 6 088 6 827
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök/ kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 104-3 406 3 217-5 896
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 057-5 384 5 138-5 935
Gårda Fabriker 1, 3)	enkelrum, ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2) 10 mån hyra 2)	3 622 3 465-4 003 4 142-5 938 5 379-8 414 7 113
Brahegatan 3)	ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 454 3 906-5 200 4 506-6 804



## Forts. Utgående hyror

Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		2 823 4 768
Högsbo	ett rum och kokvrå/kök		2 380–4 630
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31–41 m <sup>2</sup>		2 992–3 917
Centrum Syd	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 699–4 720 3 982–6 243
Kaverös	ett rum och kokvrå		3 089–4 286
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 388–3 335 3 832–4 699
Kungsladugård/Sandarna	ett rum och kök två rum och kök		2 910–4 622 4 727
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		3 039–3 417
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 588–3 735
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	4 329–5 198 5 156
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 012–4 440 5 314–6 290
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 030–5 272 5 701–6 410
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 179–4 818
Helmutsrogatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 880
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 803–5 611 4 886–5 187
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå/ kök omöbl.		3 855–4 384 5 056–6 054
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		4 200–5 323 5 726–8 113
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 940–5 391 5 787–6 578
Kronhusgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		5 147–5 585 6 388–7 191 8 433–8 945
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 239–5 280 6 140–6 201
Lindholmsallén 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl två rum och kokvrå, omöbl tre rum och kök, omöbl		4 176–4 880 5 420–6 314 7 332–8 099
Guldhedstornet 3, 4)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå		4 860–5 736 6 786–7 150

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 180 kr. Samtliga bostäder hyrs ut möblerade om inget annat anges.

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

## Antal outhyrda bostäder i genomsnitt per månad

År	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December	Summa
2011	0,7	0,0	0,4	5,5	1,5	0	0	0	0,2	0,0	0,0	0,0	8,3
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

## Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2011

**Styrelse**

Klara Martinsson	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Johan Flanke	ledamot
Mats Edvardsson	ledamot
Johanna Hector	vice ordförande
Leonard Schmidt	ledamot
Christian O Andersson	ledamot

**Utsedd av**

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

**Styrelsesuppleanter**

Kajsa Olofsson	Göteborgs kommun
Anna Udén	Göteborgs kommun
Sonja Pettersson, t o m 110630	Göteborgs Förenade Studentkårer
Ragnar Widebrant, fr o m 110701	Göteborgs Förenade Studentkårer
Emelie Arnesson	Göteborgs Förenade Studentkårer
Björn I Eriksson, t o m 110630	Göteborgs universitet
Rickard Ambring, fr o m 110701	Göteborgs universitet

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

Annette Bäckerlöv	ordinarie	Unionen
Kent Rosengren	ordinarie	Fastighetsanställdas Förbund

**Revisorer**

Hans Gavin	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Peter Sjöberg	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

**Revisorssuppleanter**

Peter Öfverström	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
------------------	----------------------	------------------

**Företagsledning**

Mats Odersjö	verkställande direktör
Magnus Bonander	fastighetschef
Krister Persson	ekonomichef
Gunnar Wikehult	uthyrningschef
Karina Nilsson	personalchef
Karin Dalåker	marknad
Catharina Lind	information

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


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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Göteborg i mars 2012



Klara Martinsson  
Ordförande



Johanna Hector  
vice ordförande



Patrik Hultgren



Johan Flanke



Mats Edvardsson



Leonard Schmidt



Christian O. Andersson



Magnus Bonander  
tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 29 maj 2012.



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2011 (2011-01-01–2011-12-31).

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot i styrelsen eller verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.

Vi har även haft i uppdrag att granska om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. På grund av de förhållanden som beskrivs i stycket nedan som anger grunden för att vi avstår från att uttala oss har vi dock inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för uttalanden om ansvarsfrihet i revisionsberättelsen.

### **Grund för att avstå från uttalande**

Som framgår av förvaltningsberättelsen har stiftelsens verkställande direktör, Mats Odersjö, avskiljts från sin befattning efter räkenskapsåret utgång. Efter hans avgång har det på styrelsens uppdrag genomförts en särskild granskning relaterad till risk för överträdelse av stiftelselagen, överskridande av befogenheter och belastning av stiftelsen med kostnader av privat karaktär. Resultatet av denna granskning har presenterats för styrelsen i en skriftlig revisorsrapport.

I ovan nämnda revisorsrapport anges att verkställande direktören för stiftelsens räkning har beslutat om vissa affärsuppdrag med Kållereds Sportklubb. Vid tidpunkten för dessa affärsuppdrag var verkställande direktören samtidigt ordförande för Kållereds Sportklubb. Det föreligger därför en risk för att han vid handläggningen av dessa affärsuppdrag varit jävig och därigenom överträtt bestämmelserna i 2 kap. 14 och 16 §§ stiftelselagen.

Verkställande direktören har godkänt kostnader uppgående till ca 600 tkr för framtagande av en jubileumsbok i samband med att stiftelsen fyllde 60 år. Enligt uppgift fanns ett muntligt godkännande från stiftelsens ordförande och vice ordförande på en budget för bokprojektet uppgående till 300 tkr. Verkställande direktören har enligt stiftelsens attestordning rätt att attestera investeringar utöver antagna planer upp till 200 tkr. Även om förhållandena är oklara föreligger det enligt vår bedömning en risk för att den verkställande direktören överträtt sina befogenheter.

Vi har i vår granskning av verkställande direktörens förvaltning för 2011 funnit ett antal kvitton där det kan ifrågasättas om de avser privata levnadsomkostnader. Verkställande direktören hävdar att utgifterna är hänförliga till tjänsten och därför bör belasta stiftelsen. Vår bedömning är att underlagen inte ger tillräckliga revisionsbevis för att utesluta att dessa utgifter är privata levnadsomkostnader, vilka totalt uppgår till cirka 11 300 kr. Vidare har vi i vår granskning funnit en faktura om 26000 kr, attesterad av verkställande direktören, som enligt fakturatexten avser "teknik vid ett musikevenemang". Utredningen visar att fakturan rätteligen avser biljettkostnader till kommande evenemang. Enligt vår uppfattning är det osäkert om denna utgift har varit till nytta för stiftelsen.

Det kan konstateras att utredningen pekar på att det kan finnas sådana brister i den verkställande direktörens förvaltning att stiftelsen kan ha åsamkats en ekonomisk skada som inte är oväsentlig. Enligt vår uppfattning saknas emellertid entydiga bevis för detta och därtill kommer att verkställande direktören i viss mån har kunnat lämna rimliga förklaringar. Det får på ovanstående grunder och med beaktande av vad som framkommit i övrigt i vår granskning sammantaget anses oklart i vad mån verkställande direktören har agerat oaktsamt och i strid med stiftelselagen och därigenom vållat stiftelsen ekonomisk skada.

**Uttalande respektive inget uttalande görs**

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Med beaktande av vad som angivits under "Grund för att avstå från uttalande" kan vi dels inte uttala oss om huruvida verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen, dels inte vare sig till- eller avstyrka att verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29 maj 2012



Hans Gavin  
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor

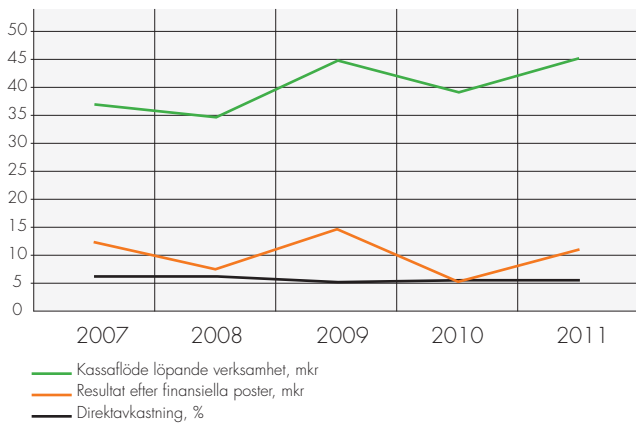
## Flerårsöversikt

		2007	2008	2009	2010	2011
Antal lägenheter		6 750	7 215	7 224	7 190	7 068
Bruttoomsättning, mkr		293,2	308,0	336,9	340,1	343,6
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr		1 584,6	1 749,6	1 751,3	1 752,9	1 784,1
Investeringar, mkr		227,4	171,3	41,3	59,7	75,1
Planenliga avskrivningar, mkr		25,4	27,1	31,1	33,9	34,2
Resultat efter finansiella poster, mkr		12,3	7,6	14,5	5,3	11,0
Årets resultat, mkr		8,6	5,9	12,0	5,9	7,7
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		37,0	34,7	44,7	39,2	45,2
Direktavkastning, %	2)	6,3	6,2	5,3	5,6	5,7
Skuld täckningsgrad	3)	1,42	1,44	1,72	1,75	1,78
Eget kapital, mkr	4)	108,9	114,8	125,8	129,0	136,7
Soliditet, %	5)	6,9	6,6	7,2	7,4	7,7
Underhållsgrad, %	6)	13,5	14,3	16,4	13,7	14,2
Räntebidragsberoende, %	7)	2,5	1,7	1,3	1,0	0,4

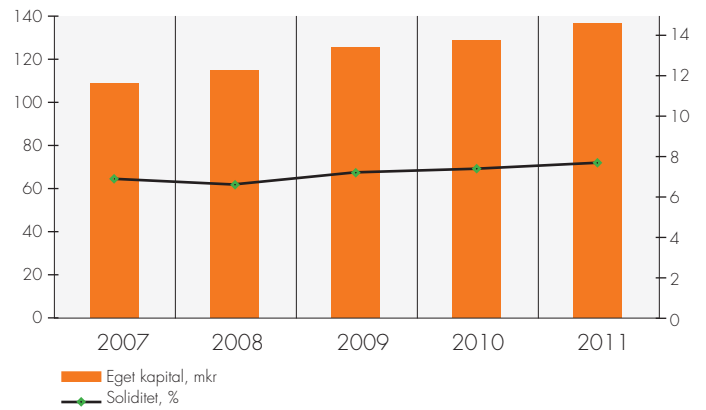
## Definitioner

- 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 %

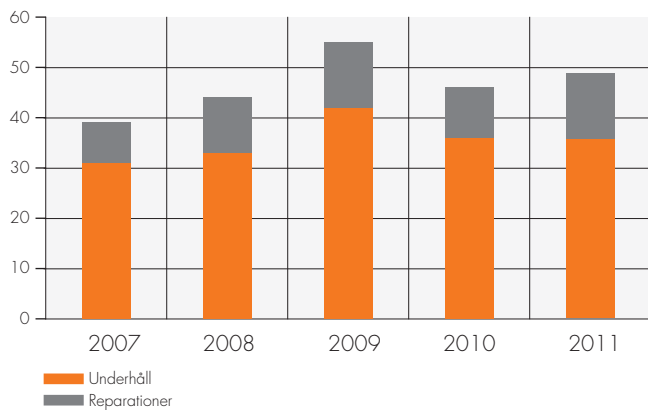
Resultat, avkastning och kassaflöde



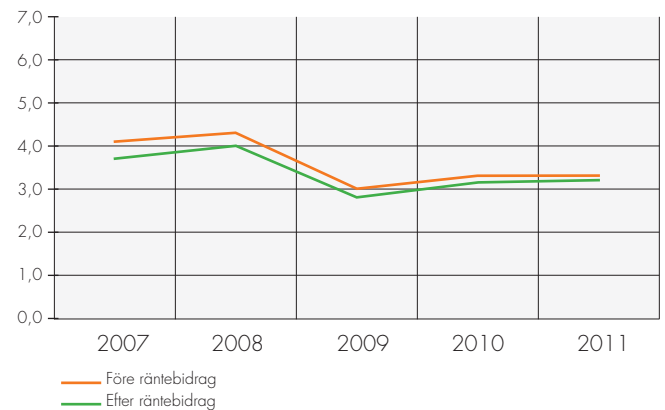
Eget kapital och soliditet



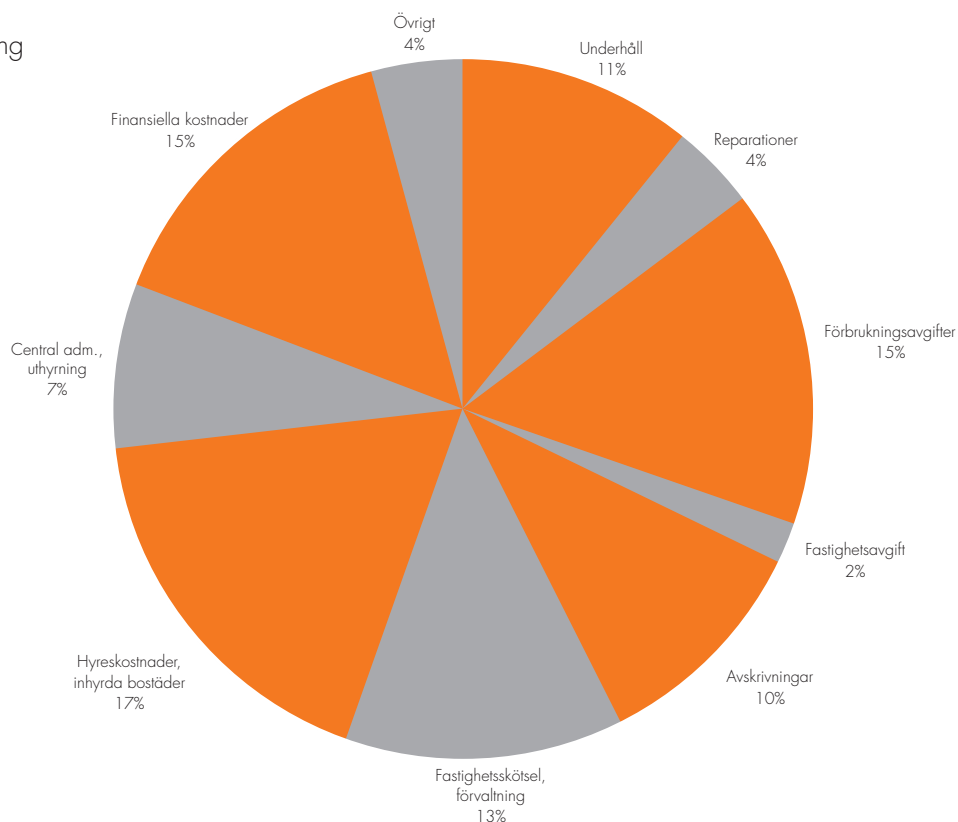
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning











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

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