

Årsredovisning 2007



Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Uthyrningsläget under året	10
Lokaluthyrning	10
Inhyrda bostäder	10
SGS Veckobostäder	11
Boinflytande – Kontaktkommittéer - Förtroenderåd – Fritidsverksamhet	11
Internationellt studentutbyte	11
Hyresförhandlingar	12
Underhåll – Reparation – Standardförbättringar	12
Investeringar	14
Byggnadsverksamhet	14
Personal	16
Personalutveckling	16
Förvaltningsuppdrag	17
Miljöarbete	17
Ekonomi	19
Disposition av rörelseresultatet	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Redovisnings- och värderingsprinciper	25
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	26 – 36
Bostäder i förvaltning	38
Utgående hyror 2007-12-31	40
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning	42
Styrelsesammansättning, revisorer mm	43
Revisionsberättelse	45
Flerårsöversikt	46

VD har ordet ■

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

- Lindholmsallén bebyggs med 385 fina lägenheter.
- Guldhedstornet ger 74 fantastiska lägenheter.
- Underhållsplanen för 2007–2016 har antagits.
- Återvunnen fastighetsskatt stärker resultatet 2007.
- Det varma vädret gav lägre energikostnader.
- Strålande resultat för vår hotellverksamhet.

Tyvärr har även ett antal beslut i omvärlden påverkat både SGS Studentbostäder och branschen negativt. Flera av dessa beslut har redan bidragit till höjda hyror för 2008.

- Investeringsstimulansen är indragen.
- Räntebidragsavtrappningen ger stora kostnadsökningar.
- Ändrade momsregler ger ökade kostnader.
- Den nya fastighetsavgiften blir högre än den tidigare fastighetsskatten.
- Höga byggkostnader försvårar investeringsviljan.
- De billigaste bostäderna blev vakanta på senvåren.



Jag känner ändå stor tillfredsställelse över att vi har levt upp till merparten av de krav och förväntningar som våra kunder har på oss. Detta har bland annat yttrat sig i att vi höjde vårt NKI (Nöjd Kund Index) från 3,72 till 3,77. Med en engagerad, kunnig och effektiv organisation klarade vi att genomföra mycket under året som gick.

Verksamhetsåret 2007 kan sammanfattas i stora underhållsinsatser, stora fastighetsinvesteringar i Lindholmsallén och Guldhedstornet, 22 nya lägenheter i Olofshöjd, en relativt god balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder och en mycket välkött hotellverksamhet inom våra Veckobostäder.

Under hösten togs ett inriktningsbeslut att satsa ca 500 mkr under 10 år på att genomföra en ambitiös underhållsplan fram till 2016. Självklart måste vi se till att hålla våra fastigheter i gott skick för framtida hyresgäster. Väl underhållna bostäder upplevs som trivsamma och prisvärda.

Årets resultat efter finansiella poster är 12,3 mkr vilket är 5,5 mkr bättre än budgeten. Huvudorsaken till detta är att vi efter att ha överklagat våra fastighetstaxeringar från 2001–2006 har fått rättelse och därigenom återfått fastighetsskatt på 4,5 milj. Detta är en engångshändelse och kan tyvärr inte ge mer återbäring kommande år.



Ny bostadspolitik ger höjda hyror

Från årsskiftet 2006/2007 avskaffades investeringsstimulansen som den förra regeringen infört för att få fart på byggandet av studentbostäder och mindre hyresrätter. Resultatet av den tidigare stimulansen blev framgångsrik då det bland annat byggts många nya studentbostäder runt om i landet. I Göteborg har det under 2000-talet byggts ca 3 000 nya studentbostäder, vilket gjort att vi nu har en relativt god balans mellan tillgång och efterfrågan sett över året.

Vid årsskiftet 2006/2007 beslöts även att avveckla räntebidragen. Nya bostäder får inga bidrag alls och befintliga räntebidrag fasas ut under den kommande femårsperioden. För SGS del som "gjort vårt uppdrag" och byggt 2 500 nya bostäder under 2000-talet, innebär det att vi nu blir av med 11 mkr i årligt räntebidrag och att vi därför kommer att behöva höja hyran med 5% på fem år, eller 1% årligen under fem år.







För lägenheter som ännu inte startats kommer summan av uteblivna räntebidrag och investeringsstimulanser att kräva en hyresnivå som kommer att ligga avsevärt högre än dagens hyresnivå, sannolikt 15–20%. Det är därför inte svårt att förstå att det blivit tvärstopp för nybyggnadsplaner runt om i landet under 2007. Efter årsskiftet 2006/2007 har det inte startats en enda studentbostad i Sverige, vilket givetvis kommer att märkas på marknaden i framtiden. Uppfattningen är att det skulle bli orimliga hyresnivåer för studenterna.

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

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

Studentbostäder uppfyller, enligt hyreslagens mening, inte kraven på en fullvärdig bostad.

Boverkets regler för bostadsbyggande medger en rad undantag för studentbostäder, som till exempel minskade krav på plats för matlagning, matplats och förvaringsutrymmen. Det är inte rimligt att avgiftsbelägga studentbostäder på samma sätt som fullvärdiga bostäder!

SGS Studentbostäder försöker upplysa och påverka beslutsfattarna om denna framtida situation.

Utan investeringsstöd eller bättre ekonomiska villkor för studenterna kommer inte byggandet av studentbostäder att bli särskilt omfattande under de närmaste åren. Endast i extremt bra lägen kan det bli aktuellt att bygga nya studentbostäder, där det möjligen kan finnas en betalningsvilja som är tillräckligt stor. Antingen måste studenterna få en bättre ekonomisk situation genom utökade studiemedel eller genom ett riktat studentbostadsbidrag, eller så måste studentbostadsbranschen få fortsatt statligt stöd till nya investeringar. Detta är mycket viktiga frågor för oss att arbeta med de närmaste åren.





”Stiftelsetanken”

SGS Studentbostäder har som målsättning att erbjuda så bra bostäder som möjligt till så låg kostnad som det går. Vi höjer endast våra hyror när våra kostnader ökar och vi absolut måste göra det för att säkerställa att vi kan utföra nödvändiga reparationer och underhåll. Tyvärr var vi i detta läge inför hyresförhandlingarna under senhösten. Avtrappade räntebidrag, höjda räntor, höjda el- och kabel-TV kostnader, samt en utökad underhållsinsats gjorde att hyreshöjningar var oundvikliga.

Fler bostäder 2008

Det känns oerhört skönt att vi i tid fattade de strategiskt viktiga besluten hösten 2006 att tillskapa 385 studentbostäder i Lindholmsallen och 74 i Guldhedstornet. Dessa bostäder får del av den gamla investeringsstimulansen och är inflyttningsklara till höstterminen. Därmed tar vi ännu en gång ett ansvar för att utveckla ”Kunskapsstaden Göteborg”.

Det är dock alltför lång kötid, ca 3 år, på lägenheter till de centralare delarna av staden, samt en brist på bostäder åt de internationella studenterna vid höstterminsstarterna. Det sistnämnda behöver vi tillsammans med Göteborgs universitet och Chalmers arbeta vidare med. Från den 1 november har högskolorna nu den formella rättigheten att förmedla bostäder i andra hand till internationella utbytesstudenter, vilket bör öppna för ett mer offensivt agerande från deras sida.





Reviderat strategiskt tillväxtmål

Inför perioden 2005–2010 var vår bedömning att Göteborg behövde ett nytillskott av 3 000 studentbostäder. Av dessa skulle vi producera 2 000 för att nå ca 8 500 år 2010. Styrelsen har under hösten fastställt ett nytt mål som innebär att vi istället försöker nå 7 500 bostäder 2010, vilket innebär att det för oss återstår att försöka få byggt ytterligare 300 bostäder.

Att målet justerats ner de senaste åren beror dels på en långsammare expansion av högskolan, dels på att antalet internationella studenter inte vuxit såsom tidigare indikerats från Chalmers, samt svårigheter att få fram bra belägna projekt med rimliga hyresnivåer.

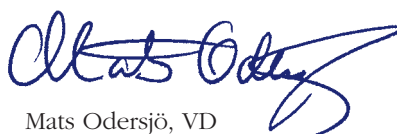
Framtiden

SGS Studentbostäder har inte byggt sitt sista hus. 2009 hoppas vi att det finns en detaljplan klar för f d Matematiskt Centrum, ett projekt som ligger i ett mycket efterfrågat läge och som sannolikt har många intresserade hyresgäster.

Låt oss tillsammans kämpa för bättre ekonomiska villkor för alla studenter, så att det finns något kvar att leva av efter att hyran betalats!

Jag vill avsluta med att tacka vår personal, vår styrelse och alla våra samarbetspartners för ännu ett år med gott samarbete.

Göteborg i april 2007



Mats Odersjö, VD

Uthyrningsläget under året

Göteborg fortsätter att växa och under 2007 ökade antalet invånare med 3 700 personer. Den ungdomspuckel som ligger framför oss innebär enligt en prognos våren 2007 för Göteborgs stad att antalet personer över 19 år kommer att öka mellan 3 500 och 4 300 personer per år t o m år 2010. Det innebär att den lokala efterfrågan på bostäder i Göteborg kommer att vara fortsatt hög.

Under 2007 färdigställdes i Göteborg 1 206 bostäder i nyproduktion. Det är en minskning med 37% jämfört med föregående år. Enligt Fastighetskontoret beror minskningen främst på att det inte färdigställts några studentbostäder under året. Förutom nyproduktionen gav ombyggnader ett tillskott med 269 lägenheter. Under 2007 omvandlades 1 160 hyreslägenheter till bostadsrätter, merparten i centrala Göteborg.

Med sitt stora universitet och Chalmers Tekniska Högskola är Göteborg en av Sveriges viktigaste universitetsstäder. Högskolestudenterna, som är vår enda målgrupp, ökade kraftigt i antal under flera år fram till 2003 då drygt 43 000 studenter var registrerade i grund- och forskarutbildning på höstterminen. Sedan dess har antalet minskat något och var höstterminen 2006 drygt 40 000 studenter. Preliminära siffror från Högskoleverket visar att nyantagningen till högskolan nu åter ökar. Höstterminen 2007 började 6 869 studenter vid Göteborgs universitet och 2 905 vid Chalmers Tekniska Högskola. Det är en ökning med 58 respektive 227 studenter. Av de nyantagna var andelen utländska studenter 11% vid Göteborgs universitet och hela 22% vid Chalmers Tekniska Högskola. Snittet för landet är 13%. De många utbytesstudenterna, som bara är en kort tid vid lärosätet, innebär att antalet utländska studenter är betydligt större som andel av nybörjarna än som andel av hela studentantalet.

Årets studiekontroll gav 93 (73) uppsagda bostäder. Under året tecknades 3 468 hyresavtal i vårt befintliga bestånd, vilket är en ökning med 307 mot föregående år. Av dessa var 576 (544) interna omflyttningar. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,68 år (1,81)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Boendetid i år	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92	1,81	1,68

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 55 (54) kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 7 736 tkr (7 051). Under året har en konstskola på Första Långgatan lämnat sina lokaler. Lokalen har delats och byggts om till en högre standard och där finns nu två nya hyresgäster. En lokalhyresgäst har gått i konkurs och dennes lokal samt ytterligare en lokal är för närvarande vakanta.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 599 bostäder av andra hyresvärdar. Dessa är inhyrda bostäder i vanliga bostadsområden som hyrs med löpande hyresavtal, blockhyresavtal av hela eller delar av hus och ett litet antal tillfälliga bostäder som hyrs på korta tidsbegränsade avtal. I tabellen "Bostäder i förvaltning" finns samtliga inhyrda bostäder listade.

Under året har följande förändringar skett:

Växelmyntsgatan

På Växelmyntsgatan hyr vi av Bostads AB Poseidon bostäder i paviljonger som tidigare använts som evakueringslägenheter vid ombyggnader i området. Vi har nu beslutat att upphöra med denna inhyrning och återlämnar paviljongerna i takt med att våra hyresgäster flyttar. Under året har 13 bostäder lämnats tillbaka och det återstår nu 10 bostäder i området.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum och lägenheter till tillfälliga besökare i Göteborg. Verksamheten består av 80 rum och 14 nybyggda lägenheter belägna i området Olofshöjd. Med 14 nybyggda lägenheter tog SGS Veckobostäder under 2007 ett spännande kliv in på marknaden för hotellägenheter. Denna satsning tillsammans med bokningar som sträcker sig över längre perioder samt många kongresser och mässor har gjort att årets beläggning har hamnat på 59,3%.

Under 2008 kommer arbetet med att marknadsföra våra hotellägenheter att fortgå samtidigt som vi kommer att fortsätta att satsa på att våra gäster stannar under längre perioder.

Årets vinst blev 1 317 tkr (798).

Boinflytande – förtroenderåd – kontaktkommitté – fritidsverksamhet

Samverkan mellan boende och SGS i våra studentbostäder fungerar bland annat genom förtroenderådets försorg, en ideell förening som bildas och drivs av studenter. Syftet är att skapa gemenskap i huset men även att ta ansvar för och driva de lokaler som finns för olika aktiviteter. Exempel kan vara biljardrum, finmatsal, TV-rum, gym och inte minst den kanske mest klassiska av dem alla, studentpuben.

Förtroenderådet är även en viktig samarbetspartner för oss i frågor som rör förvaltning, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter och åtgärder som stärker trivsel och engagemang.

Under 2008 skall vi genomföra ett försök med Studentvärdar i våra stora områden med företrädesvis enkelrum. Studentvärden är rekryterad från de boende och syftet är att förbättra information och ordning i våra områden. Ett annat syfte är att genom ökade kontakter mellan oss och våra hyresgäster ökar förståelsen och kunskapen för varandra.

I vårt område Rosendal finns en kontaktkommitté som på motsvarande sätt driver gemensamma lokaler och aktiviteter även för de boende i området som inte är studenter. Verksamheten finansieras av den så kallade förtroendekronan som varierar mellan 9 – 20 kronor per månad och som tas ut på hyran efter hyresgästernas beslut.

Internationellt studentutbyte

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

Under 2007 träffades en överenskommelse med Chalmers som innebär att SGS Studentbostäder tar över administrationen och ett ökat ansvar för hyresgästkontakterna för de ca 470 bostäder som Chalmers hyr till sina utbytesstudenter.

Vid årsskiftet var 950 (920) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av våra bostäder och 21% av enkelrummen i ordinarie bostadsbestånd.

Hyresförhandlingar

Från den 1 januari 2007 höjdes bostadshyrorna med 2,8 %. Lägenheter där el ingår i hyran fick en ytterligare höjning med 15 kr/kvm/år. P-platser och garage höjdes med 10 – 30 kr/mån beroende på läge och standard medan IT-avgiften var oförändrad med 180 kr/mån.

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

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

Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2007 uppgick till 31,5 mkr att jämföra med 2006 års mycket stora volym på 37,3 mkr. Minskningen beror på att vi avslutat loftgångsrenoveringen i Rosendal som blev klart till sommaren 2007.

Vi har även känt av den överhettning som råder på byggmarknaden i bland annat Göteborg. Kraftigt höjda byggpriser har gjort att vi avstått från att genomföra gårdsrenovering i Olofshöjd som var budgeterad till 2007. Vi har istället försökt genomföra andra prioriterade åtgärder där vi bedömt att kostnaden varit relevant. Sammantaget har detta dock inneburit att vårt utfall på underhållskostnaderna understiger budget med 1,4 mkr.

En stor del av våra byggnader är nu 35 – 40 år gamla och står inför betydande underhållsinsatser. Hur vi underhåller våra byggnader är avgörande för verksamheten på lång sikt. En planering behövs för de mer omfattande underhållsåtgärderna de närmaste 10 åren. Vi har därför upprättat en underhållsplan vars syfte bland annat är att

- ange en inriktning och ekonomisk ram för våra underhållsinsatser de närmaste 10 åren.
- vara ett hjälpmedel i budgetprocessen som hålls aktuellt genom regelbundna uppdateringar.
- medverka till att öka andelen nöjda kunder, eftersom väl underhållna bostäder upplevs som trivsamma och prisvärda.

Efter noggrann inventering och genomgång av de aktuella fastigheterna med hjälp av teknisk expertis inom olika områden kan vi nu summera vårt bedömda större underhållsbehov de närmaste 10 åren. Underhållsplanen omfattar en total underhållskostnad på ca 470 mkr fördelat på underhåll med 340 mkr och investeringar med 130 mkr. Hur detta påverkar vår ekonomiska situation långsiktigt har belysts i analyser för de kommande 10 åren med positivt resultat. Vår styrelse har därför antagit Underhållsplan 2007 – 2016

Kostnaden för våra reparationer fortsätter glädjande nog nedåt. Årets utfall på 8,2 mkr innebär en minskning med ca 5% jämfört med 2006. Den nedåtgående trenden ser vi som en bekräftelse på att vårt omfattande underhåll och satsning på hållbara material leder till minskade reparationer.

Loftgångar och miljöhus i Rosendal

I Rosendal har vi bytt ut samtliga utvändiga loftgångar. Loftgången har breddats för att förbättra tillgängligheten. Samtidigt har fasaden tilläggsisolerats och nya fönster och tamburdörrar monterats.

Vi har även gjort om sophantering i området genom att de gamla sopnedkasten stängts och nya miljöhus byggts på gårdarna. En mycket lyckad åtgärd både ur arbetsmiljösynpunkt för vår personal och för våra hyresgäster som nu har möjlighet att källsortera i ett stort antal fraktioner, något som framöver kommer att vara nödvändigt för att bromsa kostnadsutvecklingen för avfallshantering.

Den totala kostnaden har uppgått till 58 mkr varav 51% utgör investering och 49% belastar driften.

Parkeringsgarage och gårdar i Olofshöjd

Den planerade och budgeterade gårdsrenoveringen för 2007 fick tyvärr skjutas på framtiden då anbudet vi fick överskred budget med 50%. Vi kunde dock genomföra garagerenovering för 2,8 mkr och räknar med att färdigställa hela projektet under 2008.

Den totala kostnaden för att renovera samtliga gårdar och P-hus under 2004 – 2008 bedömer vi till 39 mkr.

Cykelparkering och garagerenovering Rotary

Under 2007 har vi färdigställt ett spännande projekt som kombinerar renovering av betonggarage och tillskapande av nya cykelparkeringar. De boende på Rotary har fått säkra platser under tak för samtliga cyklar i området.

Den totala kostnaden uppgår till ca 3,5 mkr.

Rosendals daghem

2006 upptäckte vi att vårt daghem i Rosendal var kraftigt fukt- och mögelskadat. En omfattande renovering under pågående drift har genomförts och var klar till sommaren 2007.

Den totala kostnaden uppgår till ca 3,3 mkr.

Portlås Olofshöjd

De senaste åren har Olofshöjds trapphus varit olästa. Detta har skapat en otrygghet bland de boende och vi har därför installerat, med start 2006, elektroniska portlås i samtliga 166 trapphus.

Den totala kostnaden uppgår till ca 5,5 mkr.

Miljösanering och OVK

Under 2007 har vi genomfört betydande insatser för att avlägsna PCB och komma till rätta med höga radonvärden. Detta finns mer ingående beskrivet i avsnittet Miljöarbete. Vi har även genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i Olofshöjd och Rosendal.

Den totala kostnaden för miljösanering och OVK uppgår till 4,0 mkr.

Följande större arbeten har utförts under året.

Olofshöjdsgruppen

- Ny sopkomprimator.
- Renovering av garage B.
- Nya källarförråd.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- OVK.
- Målning trapphus.
- Renovering av balkonger.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Nya tegeltak.
- Renovering av utvändiga trappor.
- PCB-sanering.
- Ny belysning i garage.

Johannebergsgruppen

- Nya loftgångar, Rosendal.
- Målning utvändiga träbalkonger, Rosendal.
- Nya miljöhus, Rosendal.
- Renovering av daghem, Rosendal.
- Ny cykelparkering, Rosendal.
- Nytt gavelparti hus 4, Rosendal.
- OVK, Rosendal.
- Nya maskiner i tvättstugor, Rotary.
- Renovering våtrum, Rotary.
- Byte balkongdörrar, Rotary.
- PCB-sanering, Rotary.
- Ny cykelparkering, Rotary.
- Hyresgäst Anpassning av lokaler, Första Långgatan.
- Ny elanläggning i gruppök, Volrat Tham.
- Nya cykelparkeringar, Volrat Tham.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten, samtliga hus.

Utlandagruppen

- Ny uteplats, Kviberg.
- Inredning gemensamhetsrum (etapp 1), Kviberg.
- Ny uteplats, Ceres.
- Omläggning tak, Ceres.
- Målning fönster, Ceres.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen under 2007 uppgick till 227 mkr (106).

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 219 mkr (86). De största projekten utgörs av de pågående projekten vid Lindholmsallén med 183 mkr och Guldhedstornet med 24 mkr.

Investeringarna i inventarier blev sammanlagt 3 mkr (6) och i markanläggningar 4 mkr (0).

Byggnadsverksamhet

Ombyggnad gamla huvudkontoret i Olofshöjd

Vid årsskiftet 2006/2007 färdigställdes ombyggnaden av det gamla huvudkontoret samt de övriga lokalerna i huset som blivit tomma under 2006.

Våra två områdeskontor Olofshöjd och Utlanda har nu fått rationella och moderna lokaler att arbeta i. För våra kunder innebär ombyggnaden att vi nu har möjlighet att ge bättre service och att det är enkelt att besöka oss.

Obyggnaden har även inneburit att SGS Veckobostäder fått ett tillskott med 14 nya lägenheter om 2 – 3 r o k. Beläggningen under 2007 har varit mycket bra och lägenheterna är ett bra komplement till de befintliga rummen.

Den totala investeringen uppgår till 17,1 mkr.

Obyggnad gamla områdeskontoren

I de lokaler som lämnades av Olofshöjdsgruppen och Utlandagruppen har det under 2007 blivit 8 st nya lägenheter. Tillskottet av lägenheter är positivt då Olofshöjd har en mycket stor andel enkelrum. Lägenheterna är dessutom tillgängliga för rörelsehindrade, något som inte är fallet i de övriga husen i Olofshöjd då hissar saknas.

Den totala investeringen uppgår till 3,9 mkr.

Lindholmsallén

I skrivande stund närmar sig vårt spännande studentbostadshus vid Lindholmsallén finalen. Just nu pågår arbetena med att färdigställa de 385 lägenheterna i sitt mest intensiva skede. Första inflyttning är planerad till den 1 juli 2008 och samtliga lägenheter är klara till hösten 2008.

Huset är ritat av Arkitektbyrån och har en rustik karaktär som stämmer bra överens med området och dess historia. Samtidigt ger huset genom sin färgsättning och materialval ett modernt intryck. Svarta tegelfasader, burspråk med galvaniserat stål och fasadglas skapar spännande kontraster och ger betraktaren ett positivt och bestående intryck.

Det blir 385 lägenheter varav 214 st 1 rum och kokvrå (27 kvm), 73 st 2 rum och kokvrå (50 kvm) och 98 st 3 rum och kök (63 kvm). Andelen tvåor och treor är högre än vad vi vanligtvis förknippar med ett studentbostadshus men vi märker en kraftigt ökad efterfrågan på dessa lägenheter. Treorna passar utmärkt till både par, den lilla barnfamiljen eller för "kompisboende".

Huset innehåller även ett flertal gemensamhetslokaler för de boende samt fyra uthyrningslokaler för extern verksamhet. I källaren finns bland annat ett 50-tal parkeringsplatser.

Väster om vår fastighet pågår ett planarbete för ytterligare bostäder. På andra sidan Lindholmsallén planeras det för ett nytt hotell, kontor och lokaler i anslutning till Chalmers. I Sannegårdshamnens inre del blir det bostäder, butiker och samhällsservice

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 330 mkr.

Guldhedstornet

Sedan 1996 har SGS Studentbostäder i olika omgångar försökt att skapa studentbostäder i ett av Göteborgs mest spännande lägen, Guldhedens norra vattentorn. Projektet har av olika anledningar, främst ekonomiska, inte varit möjligt att genomföra tidigare.

2002 hittade vi den utformning som medgav en acceptabel projektekonomi och startade ett detaljplanearbete som efter regeringens beslut vann laga kraft i september 2006.

Vi har förvärvat tornet av det kommunala fastighetsbolaget Kigab samt köpt till mark av Göteborgs kommun.

Efter ombyggnad kommer tornet att innehålla 70 lägenheter om 1 rok på 28 – 32 kvm samt 4 lägenheter om 2 rok på 39 – 44 kvm. Inflyttningen är beräknad till den 1 november 2008.

Eftersom projektet är mycket komplicerat både tekniskt, logistiskt, kvalitetsmässigt och inte minst tidsmässigt har vi tillsammans med vår entreprenör valt att arbeta tillsammans i ett så kallat partneringavtal. Syftet har varit att skapa ett lösningsorienterat samarbetsklimat med en hög nivå av teamkänsla baserad på öppenhet och ärlighet. Inte minst viktigt har varit att skapa ett ekonomiskt incitament för båda parter så att uppställda mål kan innehållas.

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 64 mkr.

Personal

Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2007	2006	2007	2006
Administrativ personal, kvinnor	27	23	22,5	22,1
Administrativ personal, män	20	20	17,6	18,5
Fastighetspersonal, kvinnor	3	4	3	3,2
Fastighetspersonal, män	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>21,8</u>	<u>21,0</u>
	74	71	64,9	64,8

Personalkostnader, tkr

	2007	2006
Styrelse och VD	1 460	1 429
Tjänstemän	14 821	14 792
Fastighetspersonal	6 873	6 392
Pensionskostnader	2 228	1 914
Övriga sociala kostnader	<u>7 890</u>	<u>7 768</u>
	33 272	32 295

Personalutveckling

Utbildning

Kompetensutveckling är ett prioriterat område och satsningen under 2007 har legat på en högre nivå jämfört med 2006. Den totala kostnaden för 2007 uppgår till 405 tkr (312). Av den totala kostnaden på kompetensutveckling ligger en stor del, 202 tkr, på områdesförvaltningen/ fastighetsskötsel.

Bland fastighetsskötarna har kurser i heta arbeten, elteknik, praktisk elteknik, och uppdatering vitvaror genomförts.

För administrativ personal har kurser genomförts i bland annat ett nytt fastighetssystem, hyresjuridik, vardagsjuridik, lokalhyresjuridik, "att bemöta besvärliga kunder", personal- och lönesystem, "att vara ledare", effektivisering, konflikthantering och miljödiplomering.

Friskvård

Under 2006 utsågs en hälsoinspiratör i personalgruppen. Det har lett till en större motivation till motion och hälsomedvetenheten på företaget är god. Vi kan konstatera att den totala sjukfrånvaron 2007 har sjunkit till 1,5% från 2,6% år 2006

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och under 2007 utnyttjade 35 (40) anställda denna förmån.

Sjukvårdsförsäkring

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

Föreningar

SGS Studentbostäder stödjer ekonomiskt personalens Kamratklubb som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2007 har ett flertal arrangemang genomförts såsom skidresa, besök på fotbolls- och ishockeymatcher, kräftskiva, julfest, innebandy, beachvolleyboll, bio, teater och konserter.

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

Personalstugor

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

Personaldagar

Under 2007 förlades vårens personaldagar med en konferens i Tylösand, samt höstens personalinformationsdag med en konferens i Göteborg.

Förvaltningsuppdrag

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

Miljöarbete

Den 26 januari 2004 blev SGS studentbostäder 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, källsortering, energisparande och produktval. Diplomeringsen förnyas årligen genom ett revisionsförfarande. Årets revision genomfördes under våren och resulterade i en diplomering som gäller fram till och med maj 2008.

Ett nytt miljömål gällande bränsleförbrukning fastställdes under året så att vi nu har totalt fyra mål att arbeta för.

1. Sänka bränsleförbrukningen i våra företagsbilar och i de privata bilar som används mycket i tjänsten.
2. Vidta åtgärder mot radon i bostäder och säkerställa att radonhalten är lägre än riktvärdet 200 Bq/m³ luft.
3. Minska energianvändningen i våra byggnader med 5% på 5 år fram till 2010.
4. Reducera vår konsumtion av kontorsmaterial samt se till att samtliga inköp är miljövänliga.

Radonmätning

Stora resurser under året har lagts på att genomföra mätningar av radon och vidta åtgärder för att få ned halterna i de relativt få bostäder med för höga värden. Vi avvaktar nu resultaten av pågående mätningar för att avgöra om de genomförda insatserna varit tillräckliga. Riksdagen har antagit en proposition som innebär att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft senast 2020. Vi räknar med att uppfylla det målet för alla våra studentbostäder inom ett år.

PCB-sanering

Som många andra fastighetsägare med litet äldre byggnader är vi ålagda att inventera och sanera dessa från PCB. Saneringen ska vara slutförd senast den 30 juni 2011 eller 2013, beroende på hur gammalt huset är. Vi genomförde inventeringen redan 2005 och det mesta är nu också sanerat. En mindre del utvändigt sanering på Rotary är det som återstår. Vi kommer att slutföra all sanering av PCB i våra byggnader under det första kvartalet 2008.

Energianvändning

Energianvändningen i våra byggnader var något lägre 2007 jämfört med året innan. Det berodde i huvudsak på de ovanligt milda vintermånaderna. Vi har dock arbetat en del med att optimera funktionen hos våra väderprognosstyrda värmesystem i Kviberg, på Odin och Birger Jarl. Det har tyvärr inte gett några tydliga resultat ännu, men arbetet fortsätter och vi följer löpande upp förbrukningen av såväl fjärrvärme som el och vatten i alla våra byggnader. Dessutom omfattar vår långsiktiga underhållsplanering en rad kraftfulla sparåtgärder som kommer att medföra lägre energianvändning framöver.

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.

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för 2007 uppgår till 12,3 mkr (3,9).

Årets resultat har förbättrats genom en omprövning av fastigheternas taxeringsvärden som lett till minskad och återbetald fastighetsskatt på sammanlagt 5,0 mkr. En annan bidragande faktor till det starka resultatet är minskade kostnader för uppvärmning pga den varma väderleken. Ovanstående faktorer är engångsföreteelser som gynnar resultatet 2007.

Underhållsätgårderna för 2007 uppgår till 31,5 mkr medan de år 2006 var 37,3 mkr. Minskningen förklaras av att loftgångsrenoveringen i Rosendal slutfördes under 2007 och att kostnaden för det var 6,1 mkr lägre än 2006.

En stor del av fastighetsbeståndet är nu 30 – 40 år gammalt och behöver ett fortsatt ambitiöst underhållsprogram. Vi ser 30 - 35 mkr som en normal underhållsnivå de närmaste åren.

Avskrivningar för byggnader beräknades t o m 2006 enligt en progressiv avskrivningsmetod med 8 % årlig uppräknig.

Fr o m 2007 skrivs byggnader av med rak avskrivning. För flertalet byggnader sker avskrivning med 1,25 %, d v s på 80 år. Med vår nybyggnadsstandard och vår underhållsambition bedömer vi att byggnaderna normalt har en livslängd som inte understiger 80 år. Två byggnader har en lägre standard och bedöms behöva byggas om tidigare och skrivs därför av med 2,5 %, på 40 år.

Dessutom har vi fyra modulbyggda hus med temporära bygglov. Dessa skrivs av med 5 %, på 20 år. Den genomsnittliga avskrivningen för byggnader uppgår till 1,5 %.

På kort sikt innebär övergången till rak avskrivning att kostnaden ökar. Byggnadsavskrivningarna har 2007 ökat med 2,0 mkr till 20,2 mkr. Att ökningen inte blir större beror på att UER-investeringar och bostadslåneposter blev färdigavskrivna under 2006 och 2007.

På lång sikt innebär den raka avskrivningen att kostnaden minskar, eftersom avskrivningstiden förlängs från normalt 50 år till normalt 80 år. Det tar emellertid några år innan den effekten inträffar, eftersom den stora volymen nybyggda hus skulle haft låg avskrivning under sin första levnadstid med en progressiv avskrivning.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader ökade under 2007 till 49,1 mkr (45,0) och låneportföljen har ökat till 1 388 mkr (1 189). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,1 % (4,0) i genomsnitt under 2007 medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 4,2 % (4,1).

Räntebindningstiden var 2,6 år (2,7).

Räntenivån har endast ökat med 0,1 % under året trots den kraftiga höjningen av räntenivån och att räntebindningstiden är oförändrad.

Om räntan går upp 0,5 % räknat utifrån reporäntan på 4,0 % vid årsskiftet så ökar räntekostnaderna med 1,5 mkr på årsnivå. Vid en höjning på 1 % ökar räntekostnaderna med 5,2 mkr. Vid den högre höjningen slår räntenivån igenom barriären på tröskelswaparna.

Det egna kapitalet har ökat till 108,9 mkr (99,7), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Den synliga soliditeten har minskat till 6,9 % (7,2) beroende på att balansomslutningen ökat med 207 mkr till 1 585 mkr.

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

För att säkerställa fastighetsvärdena har kassaflödet mätts i samtliga fastigheter. Inte i någon fastighet finns negativt kassaflöde.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 37,0 mkr (27,2). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 35,6 mkr (37,5). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 130 mkr, vilket täcker pågående byggnation i Lindholmsallén och Guldhedstornet.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 12 291 tkr.
Avsättning till periodiseringsfonden är gjord med 894 tkr.
Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 2 071 tkr.
Inkomstskatten på årets verksamhet blir 752 tkr.

Årets resultat på 8 574 tkr avsätts till reservfonden.



Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2007 (tkr)

	Not	2007	2006
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	283 990	271 821
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 956	547
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	1 317	798
Summa nettoomsättning		290 263	273 166
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	- 84 192	- 80 470
Inhyrda bostäders hyror		- 51 972	- 51 352
Underhållskostnader	5	- 31 470	- 37 305
Fastighetsskatt		- 4 405	- 5 980
Administration fastighetsförvaltning	6	- 6 558	- 6 331
Administration områdesförvaltning	6	- 7 288	- 7 534
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	8, 11	- 23 875	- 21 765
Summa fastighetskostnader		- 209 760	- 210 737
Bruttoresultat		80 503	62 429
Administration och uthyrning			
Central administration	6, 7	-19 088	- 15 609
Uthyrning	6	- 4 901	- 4 976
Avskrivningar, övrigt	8, 11	- 1 404	- 1 495
Summa administration och uthyrning		- 25 393	- 22 080
Rörelseresultat		55 110	40 349
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäkt räntor		885	348
Räntebidrag		5 398	8 306
Räntekostnader fastighetslån		- 49 056	- 45 030
Övriga finansiella kostnader		- 46	- 63
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 42 819	- 36 439
Resultat efter finansiella poster		12 291	3 910
Upplösning periodiseringsfond		0	2 942
Avsättning periodiseringsfond		- 894	0
Avsättning uppskjuten skatt	9	- 2 071	- 2 417
Skatt på årets resultat	10	- 752	0
Årets resultat som avsätts till reservfonden		8 574	4 435

Balansräkning per den 31/12 2007 (tkr)

Tillgångar	Not	2007	2006
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	8, 11	1 146 783	1 123 826
Modulhus med tillfälliga bygglov	8, 11, 12	54 440	58 150
Mark	11	71 061	71 061
Markanläggning	11	6 908	3 021
Bostadslånepost enligt lag	8	0	661
Förbättring annans byggnad	8	12 244	12 654
Maskiner och inventarier	8	8 127	8 648
Pågående nyanläggningar	13	229 437	48 990
Summa materiella anläggningstillgångar		1 529 000	1 327 011
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Brf Fjäll-Lien		8	8
Andel i Brf Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Deposition Bergen Energi		3 041	3 041
Balanserat räntetak	14	1 139	1 870
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 628	5 359
Summa anläggningstillgångar		1 533 628	1 332 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 751	719
Mervärdesskatt		2 679	0
Skattefordran		2 510	1 365
Fordringar HBV		470	369
Övriga fordringar	15	793	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 146	5 962
Summa kortfristiga fordringar		15 349	8 502
Kassa och bank		35 610	37 548
Summa omsättningstillgångar		50 959	46 050
Summa tillgångar		1 584 587	1 378 420

Eget kapital och skulder			2007	2006
	Not			
Eget kapital				
Grundfond			610	610
Konsolideringsfond			6 000	6 000
Reservfond			88 591	84 156
Ingående balans				
Årets avsättning			8 574	4 435
Utgående balans			97 165	88 591
Summa eget kapital			103 775	95 201
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond, inkomståret 2003			2 447	2 447
Periodiseringsfond, inkomståret 2004			1 437	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005			2 335	2 335
Periodiseringsfond, inkomståret 2007			894	0
Summa obeskattade reserver			7 113	6 219
Avsättningar				
Uppskjuten skatt	9		12 744	10 673
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv			172 372	25 298
Fastighetslån	14, 17		1 163 845	1 107 531
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov			43 847	48 637
Summa långfristiga skulder			1 380 064	1 181 466
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			37 782	40 394
Mervärdesskatt			0	51
Kortfristig del av långfristiga skulder			7 478	7 480
Övriga kortfristiga skulder	18		1 972	1 394
Förskottsbetalda hyror			16 769	17 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19		16 890	17 855
Summa kortfristiga skulder			80 891	84 861
Summa eget kapital och skulder			1 584 587	1 378 420
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar			1 396 414	1 188 414
Ansvarsförbindelser				
Fastigo			452	401
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	12		43 847	48 637
Summa ansvarsförbindelser			44 299	49 038

Kassaflödesanalys (tkr) 2007

	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 291	3 910
Avskrivningar	25 421	23 301
Årets inkomstskatt	- 752	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 960	27 211
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade (+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	- 6 847	15 684
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	- 3 969	7 299
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	26 144	50 194
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 219 254	- 82 663
Investeringar i mark	0	- 3 240
Investeringar i markanläggningar	- 4 201	- 78
Investeringar i maskiner och inventarier	- 3 432	- 6 374
Investeringar i förbättring annans byggnad	- 524	-13 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 227 411	- 105 566
Finansieringsverksamheten		
Ökning långfristiga lån	198 598	76 484
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	731	601
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi	0	- 3 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 329	74 044
Årets kassaflöde	- 1 938	18 672
Likvida medel vid årets början	37 548	18 876
Likvida medel vid årets slut	35 610	37 548

Redovisnings- och värderingsprinciper 2007

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 betalat.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningarna på byggnader beräknades tom 2006 efter en progressiv avskrivningsplan på 50 år och 8%, vilket innebar att avskrivningarna räknades upp med 8% årligen. För ombyggda fastigheter användes motsvarande plan med 40 års avskrivningstid.

From 2007 skrivs byggnaderna 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 av 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 har skrivits av med 661 tkr enligt plan och är nu färdigavskriven. 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 28 % 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	2007	2006
	Bostäder	276 085	264 289
	Lokaler	7 736	7 051
	P-platser	3 094	2 953
	Summa hyresintäkter brutto	286 915	274 293
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	- 1 178	- 582
	Outhyrda lokaler	- 36	- 75
	Outhyrda p-platser	- 298	- 337
		- 1 512	- 994
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	- 632	- 738
	Avställda för renovering	- 768	- 737
	Hyresrabatter	- 13	- 3
		- 1 413	- 1 478
	Summa hyresbortfall	- 2 925	- 2 472
	Summa hyresintäkter netto	283 990	271 821
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Sålda tjänster	33	16
	Besöksparkering	323	264
	Nedsatt fastighetsskatt år 2000- 2006	4 504	0
	Vinst försäljning av inventarier	0	165
	Övriga intäkter	96	102
	Summa övriga intäkter	4 956	547
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	6 781	5 025
	Kostnader	- 5 322	- 4 186
	Avskrivning	- 142	- 41
	Resultat	1 317	798

Not 4 Driftskostnader	2007	2006
Reparationer	8 221	8 604
Vatten	5 172	4 969
Elförbrukning	14 195	12 638
Värme	20 500	20 952
Sophantering	3 690	3 719
Kabel-TV	3 143	2 811
Fastighetskötsel	21 150	20 528
Tomträttsavgäld	1 767	1 719
Obetalda hyror	135	101
Risikkostnader, bevakning, försäkring m m	2 393	1 791
Övriga driftkostnader	3 826	2 638
Summa driftkostnader	84 192	80 470

Not 5 Underhållskostnader

Bostäder

Bygg	327	296
Målning, tapetsering	2 826	2 947
Golv	347	226
Våtrum	823	224
Spisar	159	79
Kylskåp	467	293
El, armaturer	71	189
Ventilation	215	131
Värme, vatten, sanitet	314	171
Lås och nycklar	128	1 056

Summa bostäder

5 677 **5 612**

Inre gemensamma utrymmen

Trapphus	753	121
Tvättstugor	791	1 050
Hissar	487	354
El, armaturer	1 232	429
Obligatorisk ventilationskontroll	1 740	0
Övrigt inre underhåll	415	927

Summa inre gemensamma utrymmen

5 418 **2 881**

Yttre underhåll

Fönster	98	106
Tak	2 324	464
Fasader och balkonger	3 121	247
Yttre miljö	296	675
Övrigt yttre underhåll	280	86

Summa yttre underhåll

6 119 **1 578**

Övrigt	2007	2006
Kommersiella lokaler	129	215
Renovering daghemmet Rosendal	1 119	2 176
Loftgångsrenovering Rosendal	7 885	14 031
Skyltprogram	32	5
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	2 798	4 353
Gårdsrenoveringar Olofshöjd	0	3 368
Nya gruppkök Kjellmansgatan	0	3 086
Miljösanering	2 293	0
Summa övrigt	14 256	27 234
Summa underhållskostnader	31 470	37 035

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	27	23
Administrativ personal, män	20	20
Fastighetspersonal, kvinnor	3	4
Fastighetspersonal, män	24	24
	74	71

Ordinarie arbetstid

Antal arbetstimmar, kvinnor	51 833	51 173
Antal arbetstimmar, män	78 242	79 132
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	130 075	130 305

Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmar	2 004	3 394
Total sjukfrånvaro i procent	1,54	2,60

Frånvarolängd genomsnitt, timmar/person och år

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	19,5	6,8	0	0
30 – 49 år	34,6	27,5	0	0
Över 50 år	54,4	15,7	0	0
Genomsnitt	36,2	16,7	0	0

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

Personalkostnader, tkr	2007	2006
Styrelse och VD	1 460	1 429
Tjänstemän	14 821	14 792
Fastighetspersonal	6 873	6 392
Pensionskostnader 1)	2 228	1 914
Övriga sociala kostnader	7 890	7 768
	33 272	32 295

- 1) Av vilka styrelse och VD 242 tkr (291). 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 118 tkr (145) samt för övriga konsultationer och utredningar med 18 tkr (39). Beloppen fördelar sig med 25 tkr (48) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 111 tkr (136).

Not 7 Central administration

Under 2007 har ett nytt fastighetssystem installerats. Under våren utvärderades ett antal system på marknaden och valdes det som passade SGS Studentbostäder bäst. Efter vissa anpassningar implementerades systemet under hösten och togs i bruk i oktober 2007. Den totala kostnaden för programrättigheter, implementering och utbildning är kostnadsförd med 3,5 mkr, vilket förklarar kostnadsökningen jämfört med 2006.

Not 8 Avskrivningar (se även not 11)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Markinvent.	Kontorsinventarier	Veckobostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	38 550	9 005	64	13 870	2 076	63 565
Årets inköp	2 620	240	0	572	0	3 432
Summa	41 170	9 245	64	14 442	2 076	66 997
Akkumulerad avskrivning	-34 172	- 8 125	- 64	- 11 123	- 1 434	- 54 918
Årets avskrivning	- 2 553	- 466	0	- 791	- 142	- 3 952
Summa	- 36 725	- 8 591	- 64	- 11 914	- 1 576	- 58 870
Bokfört värde	4 445	654	0	2 528	500	8 127
Förbättring annans byggnad						
Anskaffningskostnad	13 596					
Årets investering	524					
Akkumulerad avskrivning	- 942					
Årets avskrivning	- 934					
Bokfört värde	12 244					

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	15 850	0	0	15 850	26 172
Bostadslånepost	661	0	0	661	415
Modulhus	3 710	0	0	3 710	1 484
Markanläggning	314	0	0	314	314
Förbättring annans byggnad	321	613	0	934	706
Maskiner o inventarier	3 019	791	142	3 952	3 952
Summa	23 875	1 404	142	25 421	33 043

Bostadslånepost (SFS 1972:175)

	2007	2006
Ingående bostadslånepost	661	1 861
Avskrivning	- 661	- 1 200
Utgående bostadslånepost	0	661

Not 9 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklARATIONEN på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 088 973 tkr (1 076 753) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 146 783 tkr (1 124 487).

Modulhusens bokförda värde i deklARATIONEN uppgår till 66 282 tkr (67 766) och är högre än i redovisningen som uppgår till 54 440 tkr (58 150) tkr.

Bokfört värde för förbättring av annans byggnad i deklARATIONEN uppgår till 12 698 tkr (13 358) och är högre än i redovisningen som uppgår till 12 244 tkr (12 654).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 45 514 tkr (38 118). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 12 744 tkr (10 673). Ökningen av skatteskulden bokförs som avsättning till uppskjuten skatt med 2 071 tkr.

Not 10 Skatt på årets resultat

Årets inkomstskatt uppgår till 752 tkr.

Not 11 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 8)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	143 666	28 190	55 562	1 668	114 626
Volrat Tham	18 426	0	14 543	158	3 725
Viktor Rydberg	28 274	0	4 622	344	23 308
Rotary	17 962	0	9 301	176	8 485
Kjellmansgatan	13 129	64	4 351	157	8 685
Oxhagsgatan	3 924	0	983	97	2 844
Medicinareberget	20 788	0	1 897	260	18 631
Vasagatan	10 816	0	896	135	9 785
Ostkupan	27 812	23	15 452	299	12 084
Rosendal	211 721	9 163	39 235	2 618	179 031
Lillatorp	6 711	0	1 719	162	4 830
Andra Långgatan	25 716	196	1 493	324	24 095
Johannebergs vattentorn	15 872	0	886	198	14 788
Husaren	72 037	0	3 858	900	67 279
Hökegårdsgatan	20 975	118	668	262	20 163
Storgatan	29 078	0	986	363	27 729
Tredje Långgatan	29 423	0	407	302	
-nedskrivning			5 300		23 414
Postgatan	46 147	0	525	577	45 045
Ceres	33 649	0	477	421	32 751
Odin	73 885	0	647	924	72 314
Birger Jarl	76 234	0	751	953	74 530
Första Långgatan	36 745	420	450	461	36 254
Kronhusgatan	61 958	0	275	774	60 909
Kviberg	265 063	633	901	3 317	261 478
Summa byggnad	1 290 011	38 807	166 185	15 850	1 146 783
Varav nedskrivning					
Tredje Långgatan			5 300		

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 4 008 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Helmutsrogatan	33 799	0	7 381	1 690	24 728
Fridhemsgatan	14 490	0	3 156	725	10 609
Högsbogatan	14 419	0	3 125	721	10 573
Prickskyttestigen	11 470	0	2 366	574	8 530
Summa modulhus	74 178	0	16 028	3 710	54 440

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Kviberg	0	55	0	1	54
Ceres	78	24	0	4	98
Olofshöjd	0	270	0	0	270
Kjellmansgatan	247	92	88	13	238
Rosendal	3 114	120	672	156	2 406
Ostkupan	150	0	62	8	80
Volrat Tham	275	156	59	14	358
Rotary	0	3 484	0	116	3 368
Lillatorp	46	0	8	2	36
Summa markanläggning	3 910	4 201	889	314	6 908

Mark	Bokfört värde
Vasagatan	510
Andra Långgatan	868
Övre Husargatan	1 959
Hökegårdsgatan	3 354
Storgatan	2 355
Tredje Långgatan	1 417
Ceres	3 250
Odin	32 000
Birger Jarl	10 000
Första Långgatan	691
Kviberg	14 657
Summa	71 061

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	358 570	177 813
Volrat Tham	59 200	51 000
Viktor Rydberg	40 539	28 000
Rotary	60 554	15 000
Johannebergs vattentorn	14 787	10 000
Kjellmansgatan	31 903	9 638
Oxhagsgatan	6 345	3 200
Medicinareberget	29 800	24 000
Vasagatan	9 638	13 800
Ostkupan	49 600	46 997
Rosendal	201 031	153 601
Lillatorp	9 556	6 000
Husaren	66 783	73 000
Andra Långgatan	18 745	19 500
Hökegårdsgatan	11 726	13 512
Storgatan	19 793	30 200
Tredje Långgatan	13 441	16 500
Postgatan	29 868	46 600
Ceres	29 093	36 000
Odin	60 597	110 000
Birger Jarl	46 200	60 000

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Första Långgatan	25 490	28 000
Kronhusgatan	31 446	39 000
Kviberg	199 595	243 500
Lindholmsallén	0	200 000
Summa	1 424 300	1 454 861

Av fastighetsinteckningarna är 1 396 414 tkr utnyttjade och 58 447 tkr i eget förvar.

Not 12 Modulhus med tillfälliga bygglov

SGS Studentbostäder har under 2002 uppfört 285 lägenheter i modulhus med 10-åriga bygglov på arrenderad tomtmark. Husen skrivs av i redovisningen på 20 år och är finansierade med ett avbetalningslån i Handelsbanken Finans med 15-årig amorteringsplan. Lånet slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken Finans så begär. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 43 847 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Guldhedstornet	2 151	23 997	0	26 148
Rotary, cykelparkering	769	2 715	3 484	0
Johanneberg områdeskontor	0	347	0	347
Gibraltar, kostnadsfört	607	357	964	0
Lindholmsallén	19 890	182 861	0	202 751
Olofshöjd, gårdsrenovering	69	122	0	191
Olofshöjd, ombyggnad huvudkontor	18 549	- 1 431	17 118	0
Olofshöjd, ombyggnad områdeskontor	1 207	2 733	3 940	0
Olofshöjd, Aptus portlås	5 552	- 23	5 529	0
Andra Långgatan, Aptus portlås	196	0	196	0
Summa	48 990	211 678	31 231	229 437

Not 14 Räntetak

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

Not 15 Övriga fordringar

	2007	2006
Investeringsstimulans	683	0
Övrigt	110	87
Summa övriga fordringar	793	87

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	87	0
Upplupna räntebidrag	846	998
Förutbetalda kostnader	6 213	4 964
Summa förutbetalt och upplupet	7 146	5 962

Not 17 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfall räknat per 2007-12-31		
	mkr	Andel	Räntenivå
2008	290	21%	4,2%
2009	250	18%	4,4%
2010	150	11%	4,1%
2011	240	17%	3,5%
2012	188	14%	5,0%
2013	140	10%	4,2%
2014	130	9%	4,7%
Summa fastighetslån	1 388	100%	4,2%

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

Ränterisken har begränsats med ett räntetak på 280 mkr och med ränteswapar och tröskelswapar på 808 mkr så att ränterisken fördelas enligt tabellen ovan.

Låneportföljens genomsnittsränta är 4,2 % efter justering för derivatintstrumenten per 2007-12-31. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2007 har varit 4,1 %.

I januari 2007 förlängdes räntebindningstiden så att den 2007-12-31 är 2,6 år, vilket är samma bindningstid som vid förra årsskiftet. Räntenivån för låneportföljen har endast ökat 0,1 % under året trots den kraftiga höjningen av korta räntor.

Vid en ränteuppgång på 0,5 % ökar årskostnaden med 1,5 mkr medan 1 % höjning medför en kostnadsökning på 5,2 mkr. Vid den högre höjningen slår räntenivån igenom barriären på tröskelswaparna.

Under 2008 kommer låneportföljen att öka med ca 110 mkr för att finansiera pågående byggnadsprojekt.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2007	2006
Personalens källskatt	754	649
Avräkning Dan Broströmshemmet	626	642
Övrigt	592	103
Summa övriga kortfristiga skulder	1 972	1 394

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	2 012	1 455
Upplupna semesterlöner	1 544	1 516
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 224	1 117
Upplupna räntor	12 110	13 767
Summa upplupet och förutbetalt	16 890	17 855



Bostäder i förvaltning 2007-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108		24	1	10	1				6
Volrat Tham	1960	247	144		1		102					8
Ostkupan	1966	361	332				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	12	306
Rosendal	1972	702		198	25	18	49	254	25		12	157
Lillatorp	1952	45			42		3				1	
Oxhagsgatan	1942	25			2		23					
Medicinareberget	1993	82	55		12		15					8
Vasagatan	1993	20			17		3					
Johannebergs vattentorn	1996	24			24						2	
Andra Långgatan	1996	42	14		4	24					2	7
Husaren	1997	147			20	107	20				2	
Storgatan	2000	36			24		12				1	
Hökegårdsgränd	1954	50			8		36	4	2		3	16
Ceres	1998	70			56		12	2				50
Postgatan	2001	73			73						2	35
Helmutsgatan	2002	144			144							30
Fridhemsgatan	2002	56			56							14
Högsbogatan	2002	56			56							
Prickskyttestigen	2002	29			29							7
Odin	2002	150			127	7	16				2	10
Fösta Långgatan	2004	42			22		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
Summa		5151	2160	198	1147	456	100	632	427	31	55	796

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12					
Högsbohöjd	1961	105			95		10					
Pennygängen	1961	63		63								
Lunden	1964	39		39								
Giasmästaregatan	1965	39		32		7						
Kaverös	1965	150		150								
Grevegårdsvägen	1996	34		34								
Smyckegatan	1993	1		1								
Mandolingatan		80		80								
Dr Lindhs Gata		26	19		7							
Kungsladugård		72			72							
Sandarna		10			7		3					
Lundby		13					13					
Kustgatan		14			14							
Sten Sturegatan		10	10									
Gårda Fabriker		185	40	28	6	77		32	2			
Dan Broströmhemmet		38	31		4		3					6
Frölunda Torg		125	125									
Ekbacka	2002	124			103			21				
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Norra Ågatan	2004	78			70	8						
Summa		1599	225	286	510	399	82	93	4	0	0	6
Totalt		6750	2385	484	1657	855	182	725	431	31	55	802

Utgående hyror 2007-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2007
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 102 – 3 239 4 657 4 871 – 6 660
Volrat Tham 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 678 – 2 753 4 145 – 4 245
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 497 – 2 598 4 793 – 4 952
Olofshöjd 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök tre rum och kök	10 mån hyra 2)	3 303 3 440 -4 981 4 445 5 569 -5 764
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 099
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)	3 303 3 216 – 4 011 4 309 – 5 124 5 144 6 221 – 7 687
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 471 4 101 – 4 584
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 603 4 001
Oxhagsgatan 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 239 3 352
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 450 3 835 – 4 336 4 802 – 5 091
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 894 – 5 328 5 446 - 6 281
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl		3 539 – 5 094 4 846 – 6 027
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		3 986 – 5 042
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 610 – 3 741
Ceres 1, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 721 – 4 446 5 517 – 5 628 6 309
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 840 – 3 114 2 943 – 5 381
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 846 – 5 001 4 774 – 5 512
Gårda Fabriker 1, 3)	enkelrum, ett rum och koksåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2) 10 mån hyra 2)	3 311 3 167 – 3 659 4 081 – 5 515 4 998 – 7 809 6 604

Brahegatan 3)	ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 237 3 655 – 4 855 4 211 – 6 293
Guldheden	ett rum och koksåp två rum och kokvrå		2 373 – 2 573 3 913
Högsbo	ett rum och kokvrå ett rum och kök		2 158 3 490 – 4 274
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31-41 m		2 733 – 3 544
Glasmästaregatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		2 371 – 4 368 3 318 – 4 270
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 854 – 2 980
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 226 3 564 – 4 367
Kungsladugård/Sandarna	ett rum och kök två rum och kök		2 857 – 4 287 4 303
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 761 – 3 210
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 342 – 3 478
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	4 015 – 4 820 4 781
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 755 – 4 151 4 961 – 5 865
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 748 – 4 898 5 296 – 5 887
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 917 – 4 510
Helmutsrogatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 608
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 463 – 5 212 4 540 – 4 730
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå		3 576 – 3 705 5 069 – 5 613
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 934 – 4 955 5 328 – 7 541
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 664 – 5 008 5 375 – 6 108
Kronhusgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		4 782 – 5 188 5 933 – 6 677 7 827 – 8 301
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 998 – 4 907 5 703 – 5 760

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

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

3) Hyran är inkl IT-avgift 180 kr. Samtliga bostäder hyrs ut möblerade om inget annat anges.

Antal outhyrda bostäder i genomsnitt per månad

År	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December	Summa
2007	1,7	15,7	44,7	111,7	127,6	70,2	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	381,6
2006	1,0	1,5	5,3	44,0	80,0	40,8	9,2	3,2	0,0	0,0	0,0	0,3	185,3
2005	0,0	5,7	29,0	63,7	69,6	76,0	28,7	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	273,3
2004	0,0	0,0	7,8	20,0	26,0	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	58,6
2003	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2002	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4
2001	0,8	0,0	0,0	5,0	4,6	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	13,4
2000	5,3	0,0	0,8	20,8	23,5	22,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,3
1999	13,2	9,0	11,0	34,2	35,2	45,8	14,0	1,7	0,0	0,0	0,0	2,2	166,3
1998	55,3	76,0	85,0	98,5	98,3	94,0	36,5	5,3	3,0	0,0	1,5	12,8	566,7
1997	48,5	54,0	74,3	91,8	125,0	115,2	46,4	14,5	7,2	3,7	22,7	47,2	650,5
1996	5,0	5,8	12,5	39,0	51,0	52,8	28,8	2,8	11,8	5,6	25,3	42,5	282,9
1995	4,8	5,8	12,0	20,8	34,8	38,6	25,8	5,0	3,5	6,8	8,0	5,5	171,4
1994	36,0	39,7	47,6	64,7	104,7	218,8	148,7	18,8	6,7	5,3	8,4	11,0	710,4
1993	22,3	41,8	41,0	96,3	142,0	356,2	262,8	65,2	42,0	40,3	45,0	39,3	1194,2
1992	24,5	41,5	49,2	86,7	117,5	172,2	44,0	4,2	4,6	9,5	12,0	9,0	574,9
1991	7,0	12,5	24,7	44,4	52,2	40,2	12,7	5,5	10,2	12,0	26,7	34,5	282,6
1990	8,4	8,8	13,0	29,0	43,0	42,8	20,2	1,5	1,8	3,8	14,5	9,3	196,1
1989	4,4	5,5	7,7	7,7	6,2	10,7	10,4	9,2	23,8	11,1	14,5	13,0	124,2
1988	9,1	8,1	4,6	3,6	2,7	6,9	1,9	3,9	2,7	6,7	4,2	4,0	58,4
1987	6,8	5,6	2,6	1,8	2,7	13,2	2,8	1,8	4,5	3,0	5,2	12,8	62,8

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2007

Styrelse

Kjell Mårtensson, t o m 070911	ordförande
Klara Martinsson, fr o m 070912	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Kenny Granberg	ledamot
Lennart Hjalmarsson, t o m 070630	ledamot
Mats Edvardsson, fr o m 070701	ledamot
Pernilla Hallberg, t o m 071111	vice ordförande
Tomas Källberg, fr o m 071112	ledamot
Johanna Hector	vice ordförande
Jan Dahlkvist	ledamot

Utsedd av

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

Styrelsesuppleanter

Lars Hjalmered, t o m 070911	Göteborgs kommun
Maria Johansson, fr o m 070912	Göteborgs kommun
Maja Brännvall, t o m 070630	Göteborgs kommun
Anna Udén, fr o m 070912	Göteborgs kommun
Cecilia Assiks, t o m 071111	Göteborgs Förenade Studentkårer
Christian O Andersson, fr o m 071112	Göteborgs Förenade studentkårer
Sophie de Goede, t o m 070705	Göteborgs Förenade Studentkårer
Sara Johansson, fr o m 070706	Göteborgs Förenade Studentkårer
Björn I Eriksson	Göteborgs universitet

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

Ulla Söderlind, t o m 070220	ordinarie	Unionen
Annette Bäckerlöv, fr o m 070221	ordinarie	Unionen
Kent Rosengren	ordinarie	Fastighetsanställdas Förbund (Fastighets)

Revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Företagsledning

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

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

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2008



Klara Martinsson
Ordförande



Johanna Hector



Patrik Hultgren



Kenny Granberg



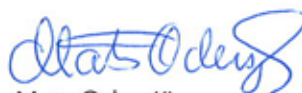
Mats Edvardsson



Tomas Källberg



Jan Dahlkvist



Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7 april 2008.



Staffan Gavel
Auktoriserad revisor



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Org. nr. 857200 - 6438

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder för år 2007. 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 revisionssed 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 7 april 2008


Staffan Gavel
Auktoriserad revisor


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

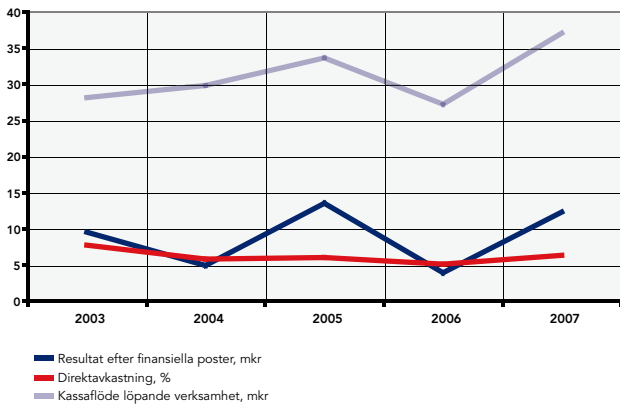
Flerårsöversikt

		2003	2004	2005	2006	2007
Antal lägenheter		6 083	6 463	6 663	6 743	6 750
Bruttoomsättning, mkr		218,4	248,6	267,6	275,6	293,2
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,0	0,1	0,3	0,2	0,4
Balansomslutning, mkr		1 037,1	1 205,1	1 290,7	1 378,4	1 584,6
Investeringar, mkr		221,2	176,5	124,8	105,6	227,4
Planenliga avskrivningar, mkr		19,6	20,8	22,1	23,3	25,4
Resultat efter finansiella poster, mkr		9,5	4,9	13,5	3,9	12,3
Årets resultat, mkr		6,4	1,5	8,8	4,4	8,6
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		28,1	29,8	33,6	27,2	37,0
Direktavkastning, %	2)	7,7	5,8	6,0	5,1	6,3
Skuldtäckningsgrad	3)	1,45	1,52	1,53	1,36	1,42
Eget kapital, mkr	4)	85,6	87,9	97,4	99,7	108,9
Soliditet, %	5)	8,3	7,3	7,5	7,2	6,9
Underhållsgrad, %	6)	13,3	14,9	14,0	16,7	13,5
Räntebidragsberoende, %	7)	2,9	3,4	3,8	4,1	2,5

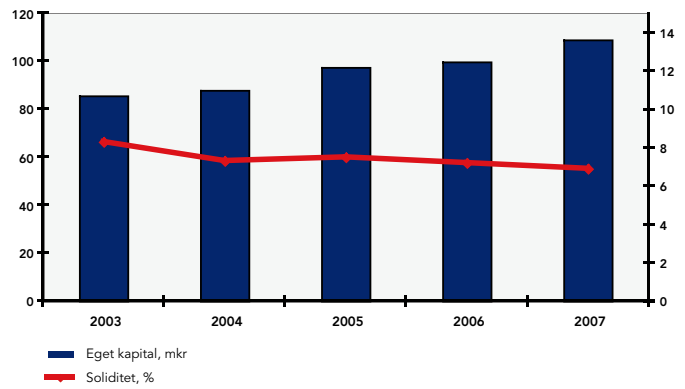
Definitioner

- 1) Kostnad för outhyrda bostäder / bostadshyror i %.
- 2) Rörelseresultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster / bokförda fastighetsvärden.
- 3) Rörelseresultat före avskrivningar, jämförelsestörande poster + finansiella intäkter / räntekostnader och amorteringar.
- 4) Eget kapital + 72% av obeskattade reserver.
- 5) Eget kapital + 72% av obeskattade reserver / totalt kapital.
- 6) Underhåll + reparationer i % av bruttoomsättning.
- 7) Räntebidrag / egna bostadshyror i %.

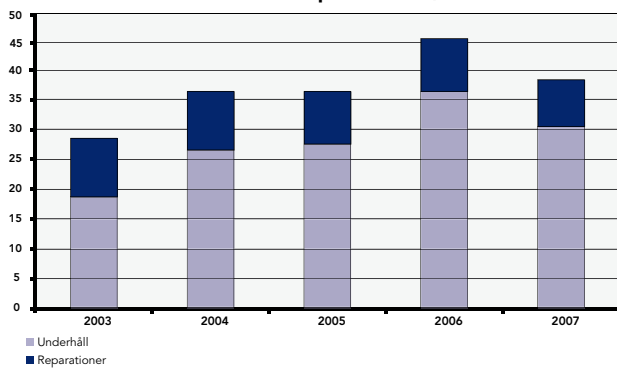
Resultat, avkastning och kassaflöde



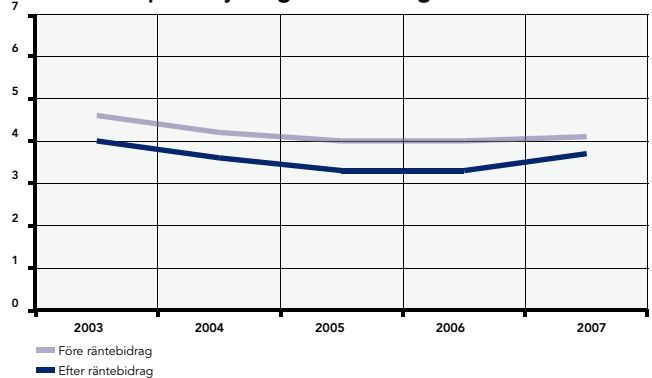
Eget kapital och soliditet



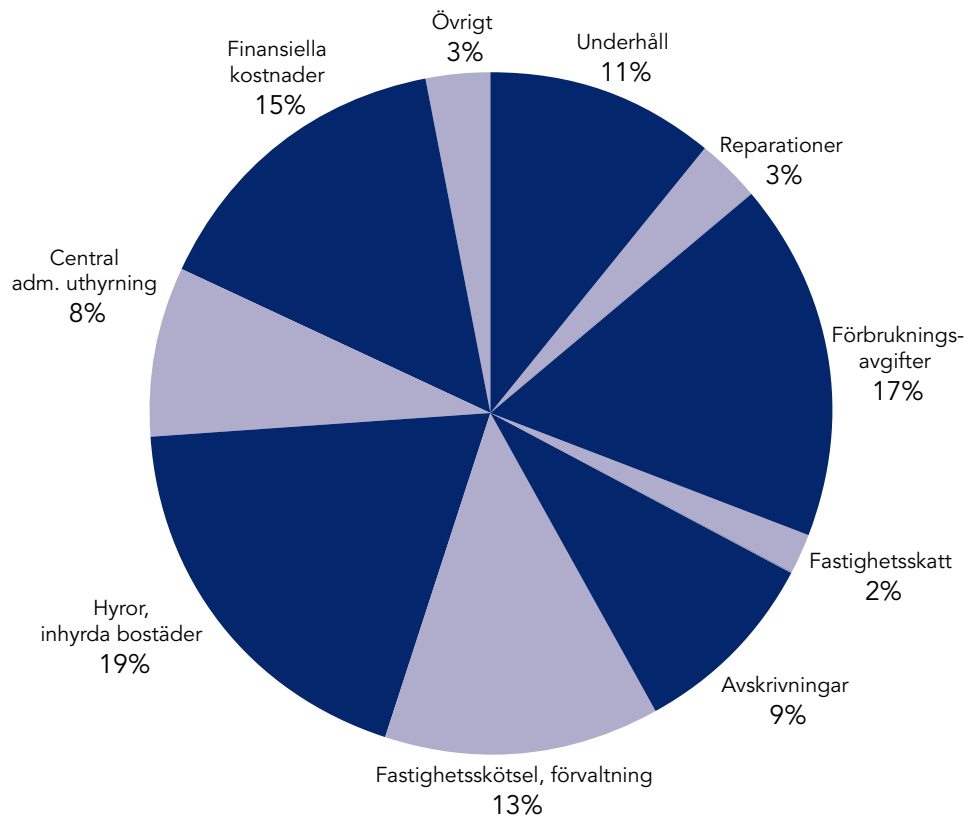
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





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

www.sgsstudentbostader.se