

Årsredovisning 2006



Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Uthyrningsläget under året	10
Lokaluthyrning	10
Inhyrda bostäder	10
SGS Veckobostäder	11
Boinflytande - Kontaktkommittéer - Förtroenderåd - Fritidsverksamhet	11
Internationellt studentutbyte	12
Hyresförhandlingar	12
Underhåll - Reparation - Standardförbättringar	12
Investeringar	14
Byggnadsverksamhet	14
Personal	16
Personalutveckling	16
Förvaltningsuppdrag	17
Miljöarbete	17
Ekonomi	20
Disposition av rörelseresultatet	20
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Redovisnings- och värderingsprinciper	25
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning	26 – 36
Bostäder i förvaltning	38
Utgående hyror 2006-12-31	40
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning	42
Styrelsesammansättning, revisorer mm	43
Revisionsberättelse	45
Flerårsöversikt	46

VD har ordet ■

“Jag är mycket belåten med att vi med en kunnig och effektiv organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra så mycket under året.”

När jag nu satt mig för att summera 2006 samt att blicka framåt, är det med stor tillfredställelse jag kan konstatera att det blev ännu ett händelserikt och bra år för SGS Studentbostäder. Vi har arbetat målmedvetet med att öka kundnyttan för våra hyresgäster med focus på stora underhållsåtgärder och en kamp för att hinna utnyttja de så välbehövliga statliga investeringsstimulanserna till nyproduktionen. Jag är mycket belåten med att vi med en kunnig och effektiv organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra så mycket under året.

Verksamhetsåret 2006 kan sammanfattas i utökade underhållsinsatser, 102 nya lägenheter i Kviberg, mycket arbete med att få igång de nya bostadsprojekten Lindholmsallén och Guldhedstornet, oförändrad hyra 2006, kortare kötider, en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder, och en bra utveckling av vårt miljöarbete.

Behov av fler studentbostäder?

Vårt viktigaste strategiska mål är att: "Ingen student skall behöva avstå från sin studieplats för att det inte finns någon godtagbar bostad." Vi har därför fortsatt vår utbyggnadsplan under 2006 och utökat med ytterligare 102 bostäder i Kviberg, vilket innebär att vi har expanderat med 2 067 bostäder under perioden 2000–2006, till totalt 6 743 bostäder.



Tillgången på bra belägna studentbostäder har visat sig utgöra en viktig faktor för att behålla och förstärka Göteborgs position som Sveriges mest attraktiva studentstad. Under 2006 har nästan 800 nya studentbostäder tillförts Göteborgsmarknaden av olika aktörer. För vår del befarade vi att det skulle medföra vakanta bostäder redan under hösten men så blev inte fallet, utan marknaden tog till sig dessa nytillskott. En positiv effekt har blivit att kötiderna till våra enkelrum minskat något. Det känns bra att vår ambition att bygga ut bostadsbeståndet givit resultat!

När det gäller den framtida bostadsutvecklingen finns inga givna svar. Sammantaget gjorde vi inför perioden 2005–2010 bedömningen att Göteborg behöver 3 000 fler studentbostäder om utvecklingen blir som högskolorna redovisat. 1 000 fler studentbostäder baserat på den initiala efterfrågan, 1 000 beroende på Chalmers planerade expansion av internationella utbytesstudenter och 1 000 baserat på den övriga expansionen 2005–2010 inom Chalmers och Göteborgs universitet. Detta kan nu justeras ner till ca 2 500 på grund av osäkerheten med expansionen av antalet internationella studenter samt allmänt minskat söktryck.

1 000 nya studentbostäder har byggts 2005–2006. Med tanke på hur många som färdigställts 2006 är sannolikt behovet tillgodosett även för 2007.

Kviberg 3



Under perioden 2008–2010 skulle det således behöva färdigställas ca 500 lägenheter per år. 500 är under produktion på Lindholmsallén (385 lgh) och i Guldhedstornet (74 lgh), alla med inflyttning hösten 2008. Behovet därefter beror mycket på hur utvecklingen för antalet internationella studenter blir. Redan nu i vinter har Chalmers indikerat att det kan bli 200–300 fler inom Mastersprogrammen till hösten.

Ambitiösa underhållsplaner

Flera stora underhållsprojekt som byte av loftgångar och nya miljöhus i Rosendal, garage- och gårdsrenoveringar i Olofshöjd, nya gruppök på Kjellmansgatan och ombyggnaden av daghemmet i Rosendal har genomförts under året.

För att leva upp till vårt mål att kontinuerligt utveckla det befintliga bostadsbeståndet arbetar vi med att skapa en långsiktig underhållsplan för de 10 närmaste åren. Bland annat kommer balkonger, yttertak och resterande parkeringsgarage i Olofshöjd att åtgärdas de närmaste åren. På flera av våra områden blir det aktuellt med badrumsrenoveringar och stambyten under perioden. Yttertaket och ventilationsanläggningen skall bytas på vår fastighet Kjellmansgatan. I Rosendal står vi inför behov av att förnya samtliga lägenhetskök och ersätta glasfasaderna med en modern och mer energisnål konstruktion.

Underhållsarbetet skall även i fortsättningen styras av verkliga behov. Underhållsplanen skall därför vara ett hjälpmedel för en så noggrann underhållsplanering, både tekniskt och ekonomiskt, som möjligt.



Den nya bostadspolitiken

Parterna på bostadsmarknaden har länge efterfrågat ett långsiktigt bostadsfinansieringssystem för att trygga en stabil och hållbar bostadsförsörjning. Vad som nu skett är istället att hela bostadssubventionssystemet avvecklas. Avvecklingen av investeringsstöden och räntebidragen är viktiga avsteg från principen om neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Förändringen kommer att påverka den planerade nyproduktionen av hyresrätter och studentbostäder. Man kan grovt räkna med att produktionen av "vanliga" hyresrätter kommer att halveras under de närmaste åren och att i princip all start av nya studentbostäder i Sverige ställs in 2007–2008.

Tvärstopp för nya studentbostäder

SGS Studentbostäder tackade under hösten nej till att bygga 250 nya bostäder på Smörgatan i Kallebäck och på Örebrogatan på Hisingen, baserat på att det skulle bli ca 20% högre hyror i dessa projekt med hänsyn till de nya förutsättningarna. Den betalningssvaga gruppen studenter vill inte betala så höga hyror på dessa halvcentrala lägen.

I samband med att investeringsstimulansen upphörde vid årsskiftet var man tvungen att påbörja betonggjutningen av bottenplattorna senast 31 december för att få dessa pengar. Detta har vi på SGS Studentbostäder klarat för 385 lägenheter i Lindholmsallén och 74 lägenheter i Guldhedens norra vattentorn.

Även den statliga bostadssubventionen räntebidrag skall upphöra. Beslutet innebär att bidraget skall vara helt borta 2012 efter att successivt ha reducerats varje år under perioden.

Som ni förstår kommer detta att få konsekvenser för hyresnivåerna inom SGS Studentbostäder. Dessvärre går det inte att utlova något annat än att det kommer att krävas fortsatta årliga hyreshöjningar då subventionerna avvecklas. Enbart statens avveckling av räntebidragen



Kviberg 3



Loftgångar Rosendal

kommer de närmaste 5 åren innebära en extra hyreshöjning på 1% årligen. De bostadsföretag som gjort sin läxa och byggt nytt när behovet varit stort under 2000-talet, får nu surt uppleva vad konsekvensen blir för hyresgästerna, SGS Studentbostäder är ett av dessa företag.

För kommande nybyggda 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% högre.

Studentbostadsföretagen reagerar

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 en oerhört viktig uppgift för oss de närmaste åren.

Framtiden

Det känns oerhört skönt att vi lyckats säkerställa villkoren för Lindholmsallén och Guldhedstornet så att vi nu kan tillskapa strategiskt viktiga studentbostäder för inflyttning hösten 2008. Därmed har vi ännu en gång tagit ansvar för att utveckla "Kunskapsstaden Göteborg". Även om det i nuläget är en god balans mellan tillgång och efterfrågan så måste vi planera för nya studentbostäder. Vi vet att ungdomskullarna som föddes i början på 90-talet är stora, så stora så att gruppen 20–24 åringar år 2012 är ca 30% större än för några år sedan.



Ny återvinningsstation





SGS Veckobostäder

Givetvis har SGS Studentbostäder inte byggt sitt sista hus, men just nu ser det dystert ut med hänsyn till den framtida hyresutvecklingen. Vi hoppas att det under 2008 blir klara detaljplaner för Gibraltar (f d Matematiskt Centrum) och Skansbergprojektet. Dessa studentbostadsprojekt ligger i verkligt efterfrågade lägen och har sannolikt intresserade hyresgäster även vid en något högre hyresnivå, baserat på sina bra lägen.

För att nå framtida framgångar måste vi alla som arbetar med att utveckla Kunskapsstaden Göteborg var och en fortsätta att dra sitt strå till stacken och agera så att vi tillsammans lyckas med att behålla en tätposition bland studieorter i Sverige. Låt oss tillsammans kämpa för

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

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

Göteborg i mars 2007

Mats Odersjö, VD

Underhållsätgärder Olofshöjd



Uthyrningsläget under året

De senaste åren har Göteborgs befolkning ökat med ca 3 500 invånare per år. Under 2006 beräknas befolkningen öka med 5 000 invånare till 490 000 personer. Antalet bostäder ökade med 1 920 och av dessa var ca 800 studentlägenheter. Ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter fortsätter och ca 1 500 hyreslägenheter ombildades till bostadsrätter 2006 och 2 100 lägenheter ombildades 2005.

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit fortsatt stor och vakanserna är mycket få i hela göteborgsregionen. Till skillnad från för några år sedan har rörligheten på bostadsmarknaden ökat vilket är positivt för alla som söker bostad.

Uppskattningsvis studerade ca 60 000 personer någon gång under året vid Göteborgs universitet och Chalmers vilket gör Göteborg till en av landets största studentstäder. Antalet högskolestudenter har ökat kraftigt under en lång rad år men ökningen har nu planat ut. Mellan vårterminen 2005 och vårterminen 2006 har antalet registrerade studenter i grundutbildning minskat med 700 personer. Antalet internationella studenter har också varit relativt konstant under 2006 men Chalmers har fått en kraftig ökning av ansökningar till sina Mastersprogram till höstterminen 2007 vilket kan betyda en ökning med 200 – 300 nya internationella studenter.

För SGS Studentbostäders del befarade vi att de 800 nya studentbostäderna skulle medföra vakanta bostäder redan under hösten men så blev inte fallet. Däremot har tillskottet märkts genom att kötiderna till våra enkelrum har minskat och att omflyttningarna har ökat. Kötiden till våra centrala lägenheter är fortfarande lång, ca 3 – 4 år.

Årets studiekontroll gav 73 (71) uppsagda bostäder. Under året tecknades 3 161 hyresavtal i vårt befintliga bestånd vilket är en ökning med 263 mot föregående år. Av dessa var 544 (535) interna omflyttningar. Dessutom tecknades 102 hyresavtal för årets nytillkomna bostäder. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,81 år (1,92). Minskningen beror på att rörligheten på studentbostadsmarknaden har ökat till följd av de nya lägenheterna.

I år har vi valt att inte ange det totala antalet registrerade i vår bostadskö. Skälet är att antalet rusat i höjden och på intet sätt speglar en efterfrågan på bostäder. Det är istället ett resultat av hur lätt det är att registrera sig i vår kö via Internet. Ökningen är 425% sedan vi år 2000 införde registrering via Internet. Vi ser att det blir allt större jämvikt mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder i takt med att det byggs nya studentbostäder.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Boendetid i år	1,69	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92	1,81

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 54 kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 7 051 tkr (7 409). Under året har det tillkommit två lokaler i vårt nya hus i Kviberg vilka hyrts ut som servicebutik och restaurang. De stärker på ett bra sätt närservicen i området. Årets minskning av lokalhyrorna beror på en omdisposition av områdeskontoren i Olofshöjd där vissa tomma lokalytor istället byggts om till lägenheter.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 612 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:

Nya Varvet

På Nya Varvet har vi hyrt 22 elevbostäder på tidsbegränsade hyresavtal av Nordiska högskolan för folkhälsovetenskap. De sista 15 elevbostäderna återlämnades den 1 januari 2006.

Växelmynstgatan

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

Under året har 16 bostäder lämnats tillbaka och det återstår nu 23 bostäder i området.

Västra Frölunda

I Västra Frölunda har vi av Bostads AB Poseidon hyrt in 8 enkelrum i två större lägenheter. Totalt har vi nu i Västra Frölunda 125 enkelrum i större lägenheter som samtliga hyrs ut till Chalmers för internationella studenter.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade rum till tillfälliga besökare i Göteborg. Verksamheten bestod under 2006 av 80 rum belägna på Olofshöjd.

Intäkterna har legat något lägre jämfört med föregående år, likaså beläggningen som hamnade på 49%. Kostnadsbesparingar har dock gjort att resultatet trots det blev positivt. Vi satsar på att få gästerna att bo längre perioder och därmed sänka städkostnaden som varit en stor utgift, dessutom har vi bytt städbolag under året.

Under 2006 byggdes 14 lägenheter om 2 - 3 r o k som kommer att hyras ut veckovis. De fullt möblerade och utrustade lägenheterna innebär att Veckobostäder tar ett litet, men spännande steg in på marknaden för hotellägenheter under 2007. Bedömningen är att det finns en stor potential på detta område.

Årets vinst blev 798 tkr (160).

Boinflytande – förtroenderåd – kontaktkommitté – fritidsverksamhet

Ett viktigt forum för många nyinflyttade studenter som söker kontakt med grannar och blivande kamrater är förtroenderådet. Denna ideella förening som bildas av de boende i huset ger stora möjligheter att skapa en bra gemenskap och sammanhållning.

Även för SGS Studentbostäder är förtroenderådet till stor nytta. Vi träffas fyra gånger per år för att informera och diskutera om förvaltningsfrågor, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter och åtgärder som stärker trivsel och engagemang.

En viktig punkt är utformning och drift av de gemensamma lokalerna. Vi ägnar mycket tid och resurser för att skapa attraktiva lokaler i våra hus. Spännande exempel på detta är bio, gym, matsal, biljardrum och den kanske mest klassiska av de alla, studentpuben.

Engagemanget och intresset från studenterna har naturligtvis varierat över tiden men vi märker ett ökat engagemang och en vilja att skapa en bra gemenskap i våra hus.

I vårt område Rosendal finns en kontaktkommitté som på motsvarande sätt driver gemensamma lokaler och aktiviteter även för de i området som inte är studenter.

Verksamheten finansieras av en förtroenderådsavgift som varierar mellan 9 och 35 kronor per månad och tas ut via hyresavin efter hyresgästernas beslut.

Internationellt studentutbyte

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter. Antalet utländska studenter som vill komma till Göteborg ökar år från år. En av orsakerna är den satsning som Chalmers gör på engelskspråkiga mastersprogram.

Förturerna för de internationella utbytesstudenterna är begränsade till maximalt 20% av enkelrummen i ett område och maximalt 15% av våra samtliga bostäder. För Medicinarebergets internationella studenthem skall 50% av enkelrummen användas till internationella förturer.

Vid årsskiftet var 920 (927) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av våra bostäder och 21% av enkelrummen i ordinarie bostadsbestånd.

Hyresförhandlingar

För 2006 gjordes inga ändringar av hyresnivåerna.

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 är oförändrad med 180 kr/mån.

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

Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2006 uppgick till 37,3 mkr (27,8). Vår budget för 2006 var 37,1 mkr. Vi är nöjda med den goda överensstämmelsen mellan budget och utfall. Vi konstaterar att volymen på underhållsåtgärder är den största någonsin för SGS Studentbostäder.

Flera stora underhållsprojekt som loftgångar och miljöhus i Rosendal, garage- och gårdsrenovering i Olofshöjd, gruppök på Kjellmansgatan och ombyggnaden av daghemmet i Rosendal har tillsammans med det ordinarie underhållsarbetet inneburit årets höga nivå.

Miljonprogrammets bostäder kräver omfattande underhållsåtgärder efter 30 – 40 år. Vi är väl framme med åtgärder i våra stora områden Olofshöjd och Rosendal. Avloppsstammar och parkeringsgarage har tidigare renoverats i Rosendal. Balkonger, tak och parkeringsgarage i Olofshöjd har och skall åtgärdas de närmaste åren.

För att kunna leva upp till vår ambition att underhålla, utveckla och förädla nuvarande byggnadsbestånd parallellt med den planerade nyproduktionen arbetar vi intensivt med att skapa en underhållsplan. De åtgärder som kommer att ingå i underhållsplanen skall, efter styrelsens beslut, integreras i det ordinarie budgetarbetet för de kommande 10 åren.

Kostnaden för våra reparationer fortsätter glädjande nog nedåt. Årets utfall på 8,6 mkr understiger 2005 års kostnad med 0,9 mkr. Långsiktigt hoppas vi på att våra stora underhållsinsatser skall pressa ned reparationskostnaderna ytterligare.

Loftgångar och miljöhus i Rosendal

I Rosendal byter vi ut samtliga utvändiga loftgångar. Loftgången breddas så att tillgängligheten förbättras, fasaden byts och väggen tilläggsisolerar och nya treglasfönster och ny tamburdörr monteras.

Vi stänger de gamla sopnedkasterna och bygger nya miljöhus på gårdarna som ger möjlighet till källsortering i flera fraktioner.

Den totala kostnaden beräknas uppgå till 58 mkr varav 51% utgör investering och 49% belastar driften. Projektet färdigställs sommaren 2007.

Gruppkök Kjellmansgatan

Våra 24 gruppkök på Kjellmansgatan har totalrenoverats under året. Projektet påbörjades i slutet av 2005. Samtliga kök har fått nya ytskikt och installationer. Vitvaror och skåpsinredning är utbytta och kompletterade.

I vår årliga kundundersökning får bostäder med gemensamma kök förhållandevis låga betyg och att höja standarden och skapa en bra funktion i gruppköken skall förhoppningsvis öka trivseln för våra hyresgäster.

Den totala kostnaden uppgår till 4,2 mkr.

Parkeringsgarage och gårdar i Olofshöjd

Vårt projekt med renovering av parkeringsgarage och ny utemiljö på gårdar i Olofshöjd som startade 2004 närmar sig sitt slut. 2006 utfördes ombyggnad av P-däck för 5,7 mkr och gårdsrenovering för 8,4 mkr. 2007 har vi budgeterat åtgärder för 6,9 mkr och år 2008 färdigställs projektet med åtgärder för ca 1,5 mkr i ett mindre garage. Vi är mycket nöjda med resultatet och våra hyresgäster får en fantastiskt fin utemiljö på gårdarna med cykelparkering, soldäck och grillplats.

Den totala kostnaden bedömer vi till ca 36 mkr.

Följande större arbeten har utförts under året.

Olofshöjdsgruppen

- Uppgradering kabel-TV nät.
- Nya tegeltak.
- Byte sanitetsutrustning i badrum.
- Nya frysskåp och jordade uttag.
- Nya maskiner i tvättstugor.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Renovering utvändiga trappor.
- Nya belysningsarmaturer i garage och källare.

Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Fasadrenovering, Volrat Tham.
- Ny aktiv utrustning i datanätet, Volrat Tham.
- Cykelrum, Viktor Rydberg.
- Maskiner i tvättstuga, Viktor Rydberg.
- Nya källarförråd, Rotary.
- Reparation av P-däck och nya cykelparkeringar, Rotary.
- IP-porttelefon, Johannebergs vattentorn.
- Gruppkök, Kjellmansgatan.
- Maskiner i tvättstugor, Kjellmansgatan.
- Loftgångar, Rosendal.
- Dörrar till barnvagnsrum, Rosendal.
- Utvändiga dagvattenledningar, Rosendal.
- Nytt låssystem, Rosendal.

Utlandagruppen

- Extralås till lägenheter, Ceres.
- Ny utvändig gångväg, Ceres.
- Möbler till inhyrda områden.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen under 2006 uppgick till 106 mkr (125).

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 86 mkr. De största projekten utgörs av ombyggnader och standardförbättringar på Olofshöjd med 30 mkr och på Rosendal med 17 mkr. Kviberg etapp 3 har färdigställts till en total kostnad på 74 mkr varav 22 mkr faller på 2006. Vidare har Lindholmsallén påbörjats och 20 mkr har nedlagts under året.

Investeringarna i inventarier blev sammanlagt 6 mkr.

Byggnadsverksamhet

Kviberg 3

Den 1 maj 2006 färdigställdes vår tredje etapp av nya studentbostäder i Kviberg. Totalt har vi nu uppfört 513 studentbostäder inom det gamla regementsområdet. Samtliga etapper har varit mycket lätta att hyra ut och att området är attraktivt bekräftas av vår kundundersökning där bostäderna får höga poäng.

Den senaste etappen innehåller förutom bostäder två lokaler som hyrts ut till restaurang och servicebutik, till gagn för de boende som får en bra närservice. I huset finns också gemensamma lokaler, bl a gym, matsal, biljardrum och TV-rum. Dessa kan nyttjas av samtliga studenter boende i Kviberg.

I syfte att förbättra våra rutiner vid inflyttning genomförde vi en attitydundersökning riktad till nyinflyttade hyresgäster i Kviberg etapp 3. Glädjande kan vi konstatera att vi fick mycket höga betyg inom följande områden.

- Helhetsattityd till boendet.
- Helhetsattityd till hyresvärden.
- Helhetsattityd till SGS Studentbostäders agerande i samband med inflyttning.

De 102 lägenheterna fördelar sig på 84 st 1 rok, 6 st 2 rok och 12 st 3 rok. Noterbart är att tvåorna och treorna hyrdes ut först vilket bekräftar att vår inriktning med högre andel större lägenheter i våra projekt är riktig.

Den totala investeringen uppgår till 74,1 mkr.

Ombyggnad gamla huvudkontoret

Efter att huvudkontorets verksamhet i början av 2006 flyttade över till Kaserntorget beslöts det att bygga om de tomställda lokalerna i Olofshöjd.

Sedan tidigare fanns det ett behov av utbyggnad och modernisering av områdeskontoren för Olofshöjds- och Utlandagrupper. Ett starkt önskemål från Veckobostäder att kunna erbjuda kunderna större lägenheter med högre standard såg vi som ett positivt inslag för att långsiktigt utveckla verksamheten.

Investeringsbeslutet kom därför att omfatta ett nytt områdeskontor för Olofshöjds- och Utlandagrupper samt 14 nya lägenheter till Veckobostäder. Hiss installerades i trapphuset för att ge full tillgänglighet. I de lokaler som lämnades av områdeskontoren bygger vi under 2007 åtta studentlägenheter. Projektet påbörjades i maj 2006 och områdeskontoren samt Veckobostäder tog de nya lokalerna i bruk runt årsskiftet.

Områdeskontoren har nu en rationell och modern disposition med möjlighet att utvecklas och expandera under de närmaste åren. Veckobostäder har med de nya lägenheterna, 4 st 3 rok samt 10 st 2 rok, fått en möjlighet att erbjuda moderna "företagsbostäder".

Den totala investeringen beräknas uppgå till 21 mkr.

Lindholmsallén

Mitt i Göteborgs just nu mest expansiva område inom arbete, studier, forskning och bostäder bygger vi ett studentbostadshus med 385 lägenheter.

Med adress Lindholmsallén kommer högskolestudenterna att erbjudas ett attraktivt boende granne med Campus Lindholmen och IT-universitetet.

Väster om vår fastighet pågår planarbete för ytterligare bostäder. På andra sidan Lindholmsallén planeras det för ett nytt hotell och i Sannegårdshamnen inre del blir det butiker och samhällsservice.

De 385 lägenheterna fördelar sig på 214 st 1 rok om 27 kvm, 73 st 2 rok om 42 – 50 kvm samt 98 st 3 rok om 61 – 66 kvm. Inflyttningen är planerad till höstterminens start 2008.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 319 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.

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.

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 62 mkr.

Personal

Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2006	2005	2006	2005
Administrativ personal, kvinnor	23	20	22,1	19,5
Administrativ personal, män	20	21	18,5	18,9
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4	3,2	3,2
Fastighetspersonal, män	<u>24</u>	<u>19</u>	<u>21,0</u>	<u>19,0</u>
	71	64	64,8	60,6

Personalkostnader, tkr

	2006	2005
Styrelse och VD	1 429	1 312
Tjänstemän	14 792	13 400
Fastighetspersonal	6 392	5 529
Pensionskostnader	1 914	2 144
Övriga sociala kostnader	<u>7 768</u>	<u>6 608</u>
	32 295	28 993

Personalutveckling

Utbildning

Kompetensutveckling är fortsatt ett viktigt område, dock har satsningen under 2006 legat på en något lägre nivå jämfört med 2005. Den totala kostnaden för 2006 uppgår till 312 tkr (536), vilket motsvarar ca 5 tkr per anställd. Utav den totala kostnaden på kompetensutveckling ligger den största delen 169 tkr på områdesförvaltning/fastighetsskötsel.

På den administrativa sidan har kurser i bl a hyresjuridik, fastighetstaxering, miljöanpassad upphandling, personal- o lönesystem, radon, miljöbalken och tryckkärlsföreskrifter genomförts.

Bland fastighetsskötarna har kurser i heta arbeten, elteknik, praktisk elteknik, elkurs med begränsad behörighet 2 (BB2), och avflyttningsbesiktning genomförts.

En företagsanpassad utbildning i engelska genomfördes för hela företaget under våren.

Friskvård

Under 2006 har SGS Studentbostäder tillsammans med Affärshälsan fortsatt att följa upp det hälsoprojekt som startade 2005. Uppföljningssamtal har gjorts med personalen och vi har också utbildat en hälsoinspiratör i personalgruppen. Detta har lett till en större motionsbenägenhet och hälsomedvetenheten på företaget är god. Vissa punktinsatser har också gjorts bland personalen.

Dock kan vi konstatera att den totala sjukfrånvaron 2006 har stigit till 2,6 %, från en låg nivå 2005 på 1,59 %. Detta beroende på att några personer varit långtidssjukskrivna under året. Korttidsfrånvaron d v s frånvaro under 60 dagar ligger på endast 1,48% för hela företaget.

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och under 2006 utnyttjade 40 (35) anställda denna förmån.

Sjukvårdsförsäkring

SGS Studentbostäders personal erbjuds fortsatt att teckna en privat sjukvårdsförsäkring mot bruttolöneavdrag. Denna förmån utnyttjades av 14 anställda.

Föreningar

SGS Studentbostäder stödjer ekonomiskt personalens Kamratklubb som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2006 har ett flertal arrangemang genomförts såsom skidresa, besök på fotbollsmatcher, kräftskiva, julfest, innebandy, beachvolleyboll mm.

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

Personalstugor

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

Personaldagar

Under 2006 lades vårens personaldagar med konferens på Gullholmen, samt höstens personaldag med konferens i Göteborg.

Personalenkät

I april 2005 genomfördes en personalenkät bland all personal i samarbete med Arbetslivstjänster. De handlingsplaner som samtliga grupper tog fram för ett aktivt förbättringsarbete inom den egna gruppen samt för närmsta chef har följts upp under 2006, och resultatet av dessa sammanfattades och presenterades på personaldagen i oktober.

Förvaltningsuppdrag

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

Miljöarbete

Miljöarbetet i företagets olika verksamheter bedrivs på ett aktivt sätt. Medvetenheten om miljön och vår påverkan på den har ökat hos alla medarbetare. För andra gången blev vi omdiplomerade för vårt miljöarbete av Göteborg Stad. Diplomeringsen är en kvalitetsstämpel på att vi bedriver vårt miljöarbete strukturerat och aktivt.

Vår miljöansvariga sköter det löpande miljöarbetet och ansvarar för kommunikation och information avseende miljöfrågor både externt och internt.

Inför diplomeringsen 2006 uppnådde vi miljömålen för 2006 och satte upp tre nya.

1. Energi – den genomsnittliga, klimatkorrigerade energianvändningen för uppvärmning och varmvattenberedning per kvadratmeter bostads- och lokalyta, skall minska med 5% inom 5 år.
2. Radon – åtgärder på grund av förekomst av radon i några av våra fastigheter.
3. Kontorsmaterial – att minska vår konsumtion av kontorsmaterial

Vi har under året bland annat arbetat med

- Att uppdatera kemikalielistan och informera om förändringarna samtidigt som en internkontroll har utförts med positivt resultat.
- Som ett led i vår Energi- och resurssparplan har vi fortsatt vår energiutvärdering av fastigheter, med de två fastigheterna på Volrat Tham. Energiutvärderingen skall ligga till grund för energibesparande åtgärder.
- Vi har gjort en lågflödesinjustering av värmesystemen på Postgatan, Ostkupan, Kviberg 3 samt en fastighet på Olofshöjd för att spara energi. Det är dock för tidigt att se något resultat ännu.
- Vi har installerat och kopplat prognosmottagare till värmesystemen på Kviberg 1, Birger Jarl och Odin. Den automatiska regleringen av värmen i bostäderna blir effektivare om den tar hänsyn till kommande väderomslag. Genom att i förväg öka eller minska värmen till elementen beroende på om det ska bli kallare eller varmare ute, så går det att hålla en jämnare temperatur inomhus, samtidigt som energianvändningen minskar.
- Vi har genomfört en mätning av radon i alla våra fastigheter. Resultatet var i stort positivt, dock har vi några fastigheter med förhöjda radonvärden på Kjellmansgatan, i Olofshöjd och i Rosendal. I fastigheter med förhöjda radonhalter har vi gjort en inventering och upprättat åtgärdsförslag. På Kjellmansgatan har de fåtalet lägenheter med förhöjda värden alla åtgärdats. På Olofshöjd och Rosendal har vi endast åtgärdat ett antal testlägenheter för att få bekräftelse på att åtgärden fungerar innan övriga lägenheter åtgärdas.

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.



6155193

Ekonomi

Det ekonomiska utfallet för 2006 har minskat beroende på den stora satsningen på underhållsåtgärder. Resultatet efter finansiella poster blev 3,9 mkr (13,5).

Underhållsåtgärderna har 2006 ökat enligt budget med 10 mkr till totalt 37 mkr. En stor del av fastighetsbeståndet är nu 30 – 40 år gammalt och behöver ett fortsatt ambitiöst underhållsprogram. För 2007 budgeteras underhållsåtgärder för 33 mkr, vilket vi ser som en normal underhållsnivå de närmaste åren.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader ökade under 2006 till 45 mkr (43) och låneportföljen har ökat till 1 189 mkr (1 112). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,0% (4,0) i genomsnitt under 2006 medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid årsskiftet var räntenivån 4,1%. Räntebindingstiden var 2,7 år.

I januari 2007 gjordes räntebindingar som förlängde räntebindingstiden till 4,2 år och portföljens snittränta ökade då till 4,3%. Om räntan går upp 1% räknat utifrån en reporänta på 3,25% så ökar räntekostnaderna med 0,6 mkr på årsnivå.

Det egna kapitalet har ökat till 99,7 mkr (97,4), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Soliditeten har minskat till 7,2% (7,5) beroende på att balansomslutningen ökat med 88 mkr till 1 378 mkr.

Under 2004 värderades samtliga fastigheter/tomträtter av extern värderingsman. Marknadsvärdet bedömdes till drygt 900 mkr över det bokförda värdet. Om man använde det bedömda marknadsvärdet istället för det bokförda värdet på fastigheterna blev den justerade soliditeten 35,2% att jämföra med den synliga som då var 7,3%. Samtliga fastigheter ger betryggande resultat i förhållande till marknadens avkastningskrav och har positiva kassaflöden.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 27,2 mkr (33,6). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 37,5 mkr (18,9). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 261 mkr, vilket täcker pågående byggnation i Lindholmsallén. Finansiering för pågående byggnation i Guldhedstornet är ännu inte upphandlad.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 3 910 tkr. Periodiseringsfonden från inkomståren 2000 och 2001 är upplösta med sammanlagt 2 942 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 2 417 tkr. Det uppstår ingen skatt för verksamhetsåret 2006.

Årets resultat på 4 435 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2006 (tkr)

	Not	2006	2005
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	271 821	264 666
Övriga förvaltningsintäkter	2	547	427
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	798	160
Summa nettoomsättning		273 166	265 253
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	- 80 470	- 76 751
Inhyrda bostäders hyror		- 51 352	- 52 811
Underhållskostnader	5	- 37 305	- 27 850
Fastighetsskatt		- 5 980	- 5 919
Administration fastighetsförvaltning	6	- 6 331	- 5 368
Administration områdesförvaltning	6	- 7 534	- 6 740
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 10	- 21 765	- 21 647
Summa fastighetskostnader		- 210 737	- 197 086
Bruttoresultat		62 429	68 167
Administration och uthyrning			
Central administration	6	- 15 609	-15 080
Uthyrning	6	- 4 976	- 4 253
Avskrivningar, övrigt	7, 10	- 1 495	- 426
Summa administration och uthyrning		- 22 080	- 19 759
Rörelseresultat		40 349	48 408
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		348	308
Räntebidrag		8 306	7 437
Räntekostnader fastighetslån		- 45 030	- 42 597
Övriga finansiella kostnader		- 63	- 46
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 36 439	- 34 898
Resultat efter finansiella poster		3 910	13 510
Upplösning periodiseringsfond		2 942	1 338
Avsättning periodiseringsfond		0	- 2 335
Avsättning uppskjuten skatt	8	- 2 417	- 1 700
Skatt på årets resultat	9	0	- 2 027
Årets resultat som avsätts till reservfonden		4 435	8 786

Balansräkning per den 31/12 2006 (tkr)

Tillgångar	Not	2006	2005
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 10	1 123 826	1 040 149
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 10, 11	58 150	61 860
Mark	10	71 061	67 821
Markanläggning	10	3 021	3 135
Bostadslånepost enligt lag	7	661	1 861
Förbättring annans byggnad	7	12 654	347
Maskiner och inventarier	7	8 648	6 333
Pågående nyanläggningar	12	48 990	63 240
Summa materiella anläggningstillgångar		1 327 011	1 244 746
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	0
Balanserat räntetak	13	1 870	2 471
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 359	2 919
Summa anläggningstillgångar		1 332 370	1 247 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		719	345
Mervärdesskatt		0	916
Skattefordran		1 365	0
Fordringar HBV		369	379
Övriga fordringar	14	87	16 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 962	6 158
Summa kortfristiga fordringar		8 502	24 186
Kassa och bank		37 548	18 876
Summa omsättningstillgångar		46 050	43 062
Summa tillgångar		1 378 420	1 290 727

Eget kapital och skulder			2006	2005
	Not			
Eget kapital				
Grundfond			610	610
Konsolideringsfond			6 000	6 000
Reservfond			84 156	75 370
	Ingående balans			
	Årets avsättning		4 435	8 786
	Utgående balans		88 591	84 156
Summa eget kapital			95 201	90 766
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond, inkomståret 2000			0	994
Periodiseringsfond, inkomståret 2001			0	1 948
Periodiseringsfond, inkomståret 2003			2 447	2 447
Periodiseringsfond, inkomståret 2004			1 437	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005			2 335	2 335
Summa obeskattade reserver			6 219	9 161
Avsättningar				
Uppskjuten skatt	8		10 673	8 256
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv			25 298	11 942
Fastighetslån	13, 16		1 107 531	1 038 867
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov			48 637	53 427
Summa långfristiga skulder			1 181 466	1 104 236
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			40 394	30 684
Mervärdesskatt			51	0
Skatteskuld			0	332
Kortfristig del av långfristiga skulder			7 480	8 226
Övriga kortfristiga skulder	17		1 394	1 127
Förskottsbetalda hyror			17 687	18 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18		17 855	19 521
Summa kortfristiga skulder			84 861	78 308
Summa eget kapital och skulder			1 378 420	1 290 727
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar			1 188 414	1 169 371
Ansvarsförbindelser				
Fastigo			401	354
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	11		48 637	53 427
Summa ansvarsförbindelser			49 038	53 781

Kassaflödesanalys (tkr) 2006

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 910	13 510
Avskrivningar	23 301	22 122
Minskning (+) / ökning (-) av SPP-fordran	0	12
Årets inkomstskatt	0	- 2 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 211	33 617
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	15 684	17 062
Ökning(+) / minskning (-) kortfristiga skulder	7 299	- 13 757
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	50 194	36 922
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 82 663	- 116 815
Investeringar i mark	- 3 240	- 5 520
Investeringar i markanläggningar	- 78	-125
Investeringar i maskiner och inventarier	- 6 374	- 2 371
Investeringar i förbättring annans byggnad	-13 211	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 105 566	- 124 831
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	84 811	96 502
Amortering av lån	- 8 327	- 8 564
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	601	- 1 915
Ökning (-) / minskning (+) av deposition Bergen Energi	- 3 041	0
Ökning (-) / minskning (+) av reversfordran	0	765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 044	86 788
Årets kassaflöde	18 672	- 1 121
Likvida medel vid årets början	18 876	19 997
Likvida medel vid årets slut	37 548	18 876

Redovisnings- och värderingsprinciper 2006

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 funktionsindelad resultaträkning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning, beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningarna på byggnader beräknas efter en progressiv avskrivningsplan på 50 år och 8 %, vilket innebär att avskrivningarna räknas upp med 8 % årligen. För ombyggda fastigheter används motsvarande plan med 40 års avskrivningstid. Skattemässigt skrivs byggnaderna av med 2 %.

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. Även skattemässigt görs avskrivningar med 5 %. Huvudkontorets ombyggnad med förbättring annans byggnad skrivs dock av på kontraktstiden 15 år.

Inventarierna skrivs av med 20 % på deras ursprungliga anskaffningsvärden. Även skattemässigt görs avskrivningar med 20 %.

Bostadslåneposten har skrivits av med 1 200 tkr enligt plan. Enligt lagen om vissa bestämmelser om bokföring av låneposter finns en post motsvarande de gamla räntelånen och skuldökningen i paritetslånen på balansräkningens aktivsida. 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	2006	2005
	Bostäder	264 289	256 712
	Lokaler	7 051	7 409
	P-platser	2 953	2 930
	Summa hyresintäkter brutto	274 293	267 051
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	- 582	- 703
	Outhyrda lokaler	- 75	- 171
	Outhyrda p-platser	- 337	- 366
		- 994	- 1 240
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	- 738	- 339
	Avställda för renovering	- 737	- 765
	Hyresrabatter	- 3	- 41
		- 1 478	- 1 145
	Summa hyresbortfall	- 2 472	- 2 385
	Summa hyresintäkter netto	271 821	264 666
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Sålda tjänster	16	111
	Besöksparkering	264	277
	Vinst försäljning av inventarier	165	0
	Övriga intäkter	102	39
	Summa övriga intäkter	547	427
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	5 025	5 198
	Kostnader	- 4 186	- 4 989
	Avskrivning	- 41	- 49
	Resultat	798	160

Not 4 Driftskostnader	2006	2005
Reparationer	8 604	9 481
Vatten	4 969	9 425
Elförbrukning	12 638	12 209
Värme	20 952	20 423
Sophantering	3 719	3 508
Kabel-TV	2 811	2 257
Fastighetskötsel	20 528	19 328
Tomträttsavgäld	1 719	1 691
Obetalda hyror	101	51
Risikkostnader, bevakning, försäkring m m	1 791	1 371
Övriga driftkostnader	2 638	1 507
Summa driftkostnader	80 470	76 751
Not 5 Underhållskostnader		
Bostäder		
Bygg	296	3 718
Målning, tapetsering	2 947	2 654
Golv	226	593
Våtrum	224	477
Spisar	79	135
Kylskåp	293	416
El, armaturer	189	35
Ventilation	131	128
Värme, vatten, sanitet	171	270
Lås och nycklar	1 056	51
Summa bostäder	5 612	8 477
Inre gemensamma utrymmen		
Trapphus	121	1 221
Tvättstugor	1 050	331
Hissar	354	334
El, armaturer	429	172
Övrigt inre underhåll	927	1 477
Summa inre gemensamma utrymmen	2 881	3 535
Yttre underhåll		
Fönster	106	190
Tak	464	1 025
Fasad	247	1 023
Yttre miljö	675	1 447
Övrigt yttre underhåll	86	1 279
Summa yttre underhåll	1 578	4 964

Övrigt	2006	2005
Kommersiella lokaler	215	1 190
Renovering daghemmet Rosendal	2 176	0
Loftgångsrenovering Rosendal	14 031	4 791
Skyltprogram	5	33
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	4 353	1 801
Gårdsrenovering Olofshöjd	3 368	1 884
Nya gruppkök Kjellmansgatan	3 086	1 175
Summa övrigt	27 234	10 874
Summa underhållskostnader	37 035	27 850

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	23	20
Administrativ personal, män	20	21
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4
Fastighetspersonal, män	24	19
	71	64

Ordinarie arbetstid

Antal arbetstimmar, kvinnor	51 173	52 734
Antal arbetstimmar, män	79 132	74 855
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	130 305	127 589

Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmar	3 394	2 027
Total sjukfrånvaro i procent	2,60	1,59

Frånvarolängd genomsnitt, timmar/person och år

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	24,0	14,7	0	0
30 – 49 år	45,0	18,4	0	455
Över 50 år	57,4	19,7	520	494
Genomsnitt	42,1	17,6	520	474,5

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

Personalkostnader, tkr	2006	2005
Styrelse och VD	1 429	1 312
Tjänstemän	14 792	13 400
Fastighetspersonal	6 392	5 529
Pensionskostnader 1)	1 914	2 144
Övriga sociala kostnader	7 768	6 608
	32 295	28 993

- 1) Av vilka styrelse och VD 291 tkr (672). 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 145 tkr (144) samt för övriga konsultationer och utredningar med 39 tkr (80). Beloppen fördelar sig med 48 tkr (70) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 136 tkr (162).

Not 7 Avskrivningar (se även not 10)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Veckobostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	36 064	8 587	64	11 014	1 463	57 192
Årets inköp	2 487	418	0	2 856	613	6 374
Summa	38 551	9 005	64	13 870	2 076	63 566
Akkumulerad avskrivning	-31 637	- 7 544	- 64	- 10 221	- 1 393	- 50 859
Årets avskrivning	- 2 535	- 581	0	- 902	- 41	- 4 059
Summa	- 34 172	- 8 125	- 64	- 11 123	- 1 434	- 54 918
Bokfört värde	4 379	880	0	2 747	642	8 648

Förbättring annans byggnad

Anskaffningskostnad	385
Årets investering	13 211
Akkumulerad avskrivning	-38
Årets avskrivning	- 904
Bokfört värde	12 654

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa Skattemässiga avskrivn
Byggnader	13 236	0	0	13 236	24 881
Bostadslånepost	1 200	0	0	1 200	415
Modulhus	3 710	0	0	3 710	1 484
Markanläggning	192	0	0	192	192
Förbättring annans byggnad	904	0	0	904	904
Maskiner o inventarier	3 116	902	41	4 059	4 059
Summa	22 358	902	41	23 301	31 935

Bostadslånepost (SFS 1972:175)

	2006	2005
Ingående bostadslånepost	1 861	3 061
Avskrivning	- 1 200	- 1 200
Utgående bostadslånepost	661	1 861

Not 8 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 076 753 tkr (1 012 034) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 124 487 tkr (1 048 908). Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 67 766 tkr (69 250) och är högre än i redovisningen som uppgår till 58 150 tkr (61 860) tkr. Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 38 118 tkr (29 484). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 10 673 tkr (8 256).

Not 9 Skatt på årets resultat

För verksamhetsåret 2006 uppstår ingen skatt.

Not 10 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	137 147	6 519	52 011	3 551	88 104
Volrat Tham	17 780	646	13 901	642	3 883
Viktor Rydberg	28 274		4 303	319	23 652
Rotary	16 384	1 578	9 248	53	8 661
Kjellmansgatan	12 099	1 030	4 030	321	8 778
Oxhagsgatan	3 924		876	107	2 941
Medicinareberget	20 788		1 679	218	18 891
Vasagatan	10 816		791	105	9 920
Ostkupan	27 812		14 289	1 163	12 360
Rosendal	194 122	17 599	35 467	3 768	172 486
Lillatorp	6 711		1 558	161	4 992
Andra Långgatan	25 716		1 288	205	24 223
Johannebergs vattentorn	15 872		764	122	14 986
Husaren	72 037		3 303	555	68 179
Hökegårdsgatan	20 975		540	128	20 307
Storgatan	29 078		809	177	28 092
Tredje Långgatan	29 423		260	147	
-nedskrivning			5 300		23 716
Postgatan	46 147		405	120	45 622
Ceres	33 542	107	370	107	33 172
Odin	73 885		470	177	73 238
Birger Jarl	76 234		408	343	75 483
Första Långgatan	36 745		285	165	36 295
Kronhusgatan	61 958		151	124	61 683
Kviberg etapp 1	93 794	- 1 600	337	184	91 673
Kviberg etapp 2	101 835	153	106	194	101 688
Kviberg etapp 3	0	70 881		80	70 801
Summa byggnad	1 193 098	96 913	152 949	13 236	1 123 826
Varav nedskrivning					
Tredje Långgatan			5 300		

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 1 103 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Helmutsgatan	33 799	0	5 691	1 690	26 418
Fridhemsgatan	14 490	0	2 413	725	11 334
Högsbogatan	14 419	0	2 404	721	11 294
Prickskyttstigen	11 470	0	1 792	574	9 104
Summa modulhus	74 178	0	12 318	3 710	58 150

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört Värde
Ceres	0	78	0	0	78
Kjellmansgatan	247	0	76	12	159
Rosendal	3 114	0	514	156	2 444
Ostkupan	150	0	56	8	86
Volrat Tham	275	0	45	14	216
Lillatorp	46	0	6	2	38
Summa markanläggning	3 832	78	697	192	3 021

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 etapp 1	5 897
Kviberg etapp 2	5 520
Kviberg etapp 3	3 240
Summa	71 061

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	421 770	177 813
Volrat Tham	72 200	51 000
Viktor Rydberg	49 139	28 000
Rotary	76 554	15 000
Johannebergs vattentorn	14 787	10 000
Kjellmansgatan	38 437	9 638
Oxhagsgatan	6 345	3 200
Medicinareberget	31 600	24 000
Vasagatan	10 638	13 800
Ostkupan	52 600	46 997
Rosendal	216 665	153 601
Lillatorp	10 156	6 000
Husaren	66 783	73 000
Andra Långgatan	18 745	19 500
Hökegårdsgatan	14 926	13 512
Storgatan	19 793	30 200
Tredje Långgatan	6 253	16 500
Postgatan	29 868	46 600
Ceres, Lindholmsallén	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 etapp 1	45 600	88 500
Kviberg etapp 2	36 200	100 000
Kviberg etapp 3	1 080	55 000
Summa	1 432 965	1 254 861

Av fastighetsinteckningarna är 1 188 414 tkr utnyttjade och 66 446 tkr i eget förvar.

Not 11 Modulhus med tillfälliga bygglov

SGS Studentbostäder har under 2002 uppfört 285 lägenheter i modulhus med 10-åriga bygglov på arrenderad tomtmark. Husen skrivs av i redovisningen på 20 år och är finansierade med ett avbetalningslån i Handelsbanken Finans med 15-årig amorteringsplan. Lånet slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken Finans så begär. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 48 637 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Kviberg etapp 3	52 537	21 548	74 121	0
Guldhedstornet	270	1 881	0	2 151
Rosendal, miljöhus	- 71	2 157	2 086	0
Rotary, containerplats, kostnadsförd	93	0	93	0
Rotary, cykelparkering	75	694	0	769
Örebrogatan, kostnadsförd	168	0	168	0
Gibraltar	147	460	0	607
Kaserntorget	9 491	4 673	14 164	0
Lindholmsallén	171	19 719	0	19 890
Olofshöjd, gårdsrenovering	0	69	0	69
Ombyggnad Olofshöjd HK	63	18 486	0	18 549
Ombyggnad Olofshöjd områdeskontor	185	1 022	0	1 207
Olofshöjd, Aptus portlås	75	5 477	0	5 552
Andra Långgatan, Aptus portlås	0	196	0	196
Summa	63 240	76 382	90 632	48 990

Not 13 Räntetak

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

Not 14 Övriga fordringar

	2006	2005
Investeringsstimulans	0	16 154
Balanserat arbetskostnadsbidrag (ROT)	0	114
Övrigt	87	120
Summa övriga fordringar	87	16 388

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	998	834
Förutbetalda kostnader	4 964	5 324
Summa förutbetalt och upplupet	5 962	6 158

Not 16 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfall räknat per 2006-12-31		
	mkr	Andel	Räntenivå
2007	190	16%	3,1%
2008	100	8%	5,2%
2009	250	22%	4,5%
2010	290	24%	4,1%
2011	240	20%	3,5%
2012	118	10%	5,7%
Summa fastighetslån	1 188	100%	4,1%

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

Ränterisken har begränsats med ett räntetak på 130 mkr med start juli 2006 på 3,5 % och som löper till januari 2009 samt ett räntetak på 150 mkr med start juli 2006 på 3,75 % och som löper till januari 2010.

Med hjälp av ränteswapar på sammanlagt 578 mkr har ränterisken framflyttats till åren 2008, 2009, 2011 och 2012 enligt ovanstående tabell.

Dessutom fanns vid årsskiftet en tröskelswap på 140 mkr som löpte till april 2010 med tröskel vid 5,0%. Tröskelswapen är kombinerad med ett räntetak på 6% med samma belopp och samma löptid.

För att beskriva ränterisken är räntenivån på förfalloåren 2009 och 2010 beräknad utifrån att räntenivån ligger över räntetakens nivå.

Låneportföljens genomsnittsränta är 4,1 % efter justering för derivatintstrumenten per 2006-12-31. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2006 har varit 4,0 %.

I januari 2007 ändrades ovanstående räntebindningar med en ränteswap på 130 mkr till 4,39 % med löptid till febr 2014. Dessutom tecknades en tröskelswap på 70 mkr till 3,92 % med en tröskel på 4,75 % med löptid till febr 2012. Vidare förlängdes tröskelswapen på 140 mkr från april 2010 till april 2013. Röntan höjdes till 3,89 % och tröskeln är oförändrat 5,0 %.

Låneportföljens räntebindning hade i februari 2007 ändrats enligt nedanstående tabell.

Konverteringsår	Förfall räknat per 2007-02-01		
	mkr	Andel	Räntenivå
2008	100	8%	5,1%
2009	250	21%	4,4%
2010	150	13%	4,1%
2011	240	20%	3,5%
2012	188	16%	5,0%
2013	140	12%	4,2%
2014	130	10%	4,7%
Summa fastighetslån	1 198	100%	4,3%

Räntebindningstiden har därmed förlängts från 2,7 till 4,2 år sedan årsskiftet och räntenivån har ökat med 0,2%

Låneportföljen är nu väl skyddad mot ränteuppgång och en räntehöjning på 1% ger bara en kostnadsökning på 570 tkr räknat på årsbasis. Pågående projekt på Lindholmsallén och Guldhedstornet innebär ny upplåning på 320 mkr under kommande 1,5 år. Den nuvarande långa räntebindningstiden är ett sätt att möta låneportföljens kommande ränteprofil.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2006	2005
Personalens källskatt	649	645
Avräkning Dan Broströmshemmet	642	363
Övrigt	103	119
Summa övriga kortfristiga skulder	1 394	1 127

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	1 455	1 089
Upplupna semesterlöner	1 516	1 532
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 117	1 092
Upplupna räntor	13 767	15 808
Summa upplupet och förutbetalt	17 855	19 521



Bostäder i förvaltning 2006-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koksåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108		24	1	10	1				6
Volrat Tham	1960	247	144		1		102					8
Ostkupan	1966	361	332				28	1			3	51
Rotary	1968	265	251	1			13					32
Kjellmansgatan	1969	214	212		1		1					
Olofshöjd	1971	1 390	1 046		74		142	124	4	17		306
Rosendal	1972	702	198	25	19	49	132	254	25	12		157
Lillatorp	1952	45			42		3				1	
Oxhagsgatan	1942	25		2		23						
Medicinareberget	1993	82	55		12		15					8
Vasagatan	1993	20			17		3					
Johannebergs vattentorn	1996	24			24						2	
Andra Långgatan	1996	42	14	4	24						2	7
Husaren	1997	147		20	107		20				2	
Storgatan	2000	36			24		12				1	
Hökegårdsgatan	1954	50			8		36	4	2	3		16
Ceres	1998	70			56		12	2				50
Postgatan	2001	73		73							2	35
Helmutsgatan	2002	144		144								30
Fridhemsgatan	2002	56		56								14
Högsbogatan	2002	56		56								
Prickskyttestigen	2002	29		29								7
Odin	2002	150		127	7		16				2	10
Första Långgatan	2004	42		22		10	9	1			1	
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		5 131	2 162	1 140	457	100	620	423	31	54	796	

• = Ombyggda till studentbostäder

Inhyrda bostäder	Inhyrda från	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	118			95	23						
Pennygängen	1961	63		63								
Lunden	1964	39		39								
Glasmästaregatan	1965	39		32		7						
Kaverös	1965	150		150								
Grevegårdsvägen	1996	34		34								
Smyckegatan	1993	1			1							
Mandolingatan		80		80								
Dr Lindhs Gata	1995	26	19		7							
Kungsladugård		72			72							
Sandarna		10			7	3						
Lundby		13				13						
Kustgatan	1994	14			14							
Sten Sturegatan	1993	10	10									
Gårda Fabriker	1997	185	40	28	6	77	32	2				
Dan Broströmhemmet	1990	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		1 612	225	286	510	399	95	93	4	0	0	6
Totalt		6 743	2 387	484	1 650	856	195	713	427	31	54	802

Utgående hyror 2006-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2006
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 895 – 3 023 4 507 4 714 – 6 454
Volrat Tham 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 442 – 2 519 3 664 – 3 795
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 284 – 2 383 4 382 – 4 498
Olofshöjd 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök tre rum och kök	10 mån hyra 2)	2 992 3 176 -4 944 3 918 5 132 -5 553
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 814 – 2 883
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)	3 015 3 047 – 3 802 4 074 – 4 869 4 801 5 832 – 7 318
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 153 – 3 173 3 836 – 4 491
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 532 3 892
Oxhagsgatan 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 068 3 125
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 289 3 675 – 4 153 4 596 – 4 871
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 792 – 5 285 5 303 – 6 115
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 447 – 4 960 4 719 – 5 868
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl.		3 883 – 4 910
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 516 – 3 644
Ceres 1, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 541 – 4 230 5 254 – 5 359 6 012
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 696 – 2 961 2 828 – 5 200
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 773 – 4 877 4 649 – 5 367
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)	3 193 2 858 – 3 528 3 974 – 5 369 4 867 – 7 601 6 429

Brahegatan 3)	ett rum och koksåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 154 3 560 – 4 728 4 101 – 6 173
Guldheden	ett rum och koksåp två rum och kokvrå		2 102 3 416
Högsbo	ett rum och kokvrå ett rum och kök		2 116 3 322 – 4 477
Lunden	ett rum och kokvrå		2 699 – 3 474
Glasmästaregatan	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 291 – 4 282 3 252 – 4 186
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 673 – 2 921
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 153 3 472 – 4 253
Kungsladugård/Sandarna	ett rum och kök ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 686 – 3 970 3 413 – 4 234 3 719 – 4 219
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 727 – 3 169
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 278 – 3 427
Dan Broströmhemmet 1, 3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	3 896 – 4 665 4 623
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 644 – 4 029 4 817 – 5 696
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 651 – 4 770 5 157 – 5 794
Norra Ågatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 871 – 4 456
Helmutsrogatan 1, 3) Fridhemsgatan 1, 3) Prickskyttestigen 1, 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 484
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 308 – 5 036 4 382 – 4 615
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 484 – 3 599 4 936 – 5 465
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 822 – 4 815 5 178 – 7 330
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 569 – 4 877 5 233 – 5 947
Kronhusgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		4 657 – 5 052 5 776 – 6 500 7 619 – 8 080
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 840 – 4 779 5 553 – 5 608

1) El ingår i hyran. Viktor Rydberg, Andra Långgatan och Dr Lindhs gata endast enkelrum, Gårda Fabriker 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
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
1986	6,6	1,3	4,7	6,2	13,0	52,3	46,7	24,9	4,0	1,3	5,0	1,8	168,8

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2006

Styrelse

Kjell Mårtensson	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Kenny Granberg	ledamot
Lennart Hjalmarsson	ledamot
Pernilla Hallberg	vice ordförande
Robin Larsen	ledamot
Jan Dahlkvist	ledamot

Utsedd av

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

Styrelsesuppleanter

Lars Hjalmered	Göteborgs kommun
Dzenana Rajic, t o m 060524	Göteborgs kommun
Maja Brännvall, f r o m 060524	Göteborgs kommun
Amanda Höglund, t o m 060116	Göteborgs Förenade Studentkårer
Cecilia Assiks, f r o m 060116	Göteborgs Förenade Studentkårer
Andreas Bjurström	Göteborgs Förenade Studentkårer
Björn I Eriksson	Göteborgs universitet

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

Ulla Söderlind	ordinarie	Svenska Industritjänstemannaförbundet (SIF)
Kent Rosengren	ordinarie	Fastighetsanställdas Förbund (Fastighets)

Revisorer

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

Revisorssuppleanter

Alexander Skarsby	revisor	Göteborgs kommun
Petra Carlsson	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

Företagsledning

Mats Odersjö	verkställande direktör
Magnus Bonander	fastighetschef
Krister Persson	ekonomichef
Gunnar Wikehult	uthyrningschef
Lena Dijnér	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.

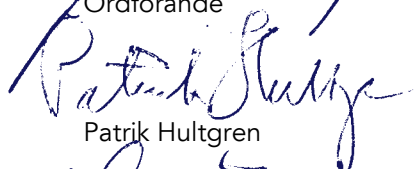
Göteborg i mars 2007



Kjell Mårtensson
Ordförande



Pernilla Hallberg



Patrik Hultgren




Kenny Granberg



Lennart Hjalmarsson



Johanna Hector



Jan Dahlkvist




Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 29/3 - 07



Staffan Gavel
Aukt revisor



Peter Sjöberg
Aukt 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 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om styrelseledamot och verkställande direktör är ersättningskyldig 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 revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 29 mars 2007


Staffan Gavel
Auktoriserad revisor


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

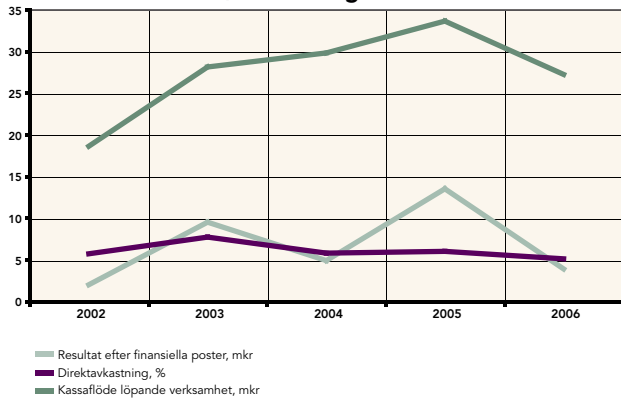
Flerårsöversikt

		2002	2003	2004	2005	2006
Antal lägenheter		5 688	6 083	6 463	6 663	6 743
Bruttoomsättning, mkr		193,1	218,4	248,6	267,6	275,6
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,0	0,0	0,1	0,3	0,2
Balansomslutning, mkr		847,3	1 037,1	1 205,1	1 290,7	1 378,4
Investeringar, mkr		172,6	221,2	176,5	124,8	105,6
Planenliga avskrivningar, mkr		16,1	19,6	20,8	22,1	23,3
Resultat efter finansiella poster, mkr		2,0	9,5	4,9	13,5	3,9
Årets resultat, mkr		1,6	6,4	1,5	8,8	4,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		18,6	28,1	29,8	33,6	27,2
Direktavkastning, %	2)	5,7	7,7	5,8	6,0	5,1
Skuldtäckningsgrad	3)	1,52	1,45	1,52	1,53	1,36
Eget kapital, mkr	4)	78,7	85,6	87,9	97,4	99,7
Soliditet, %	5)	9,3	8,3	7,3	7,5	7,2
Underhållsgrad, %	6)	16,0	13,3	14,9	14,0	16,7
Räntebidragsberoende, %	7)	2,3	2,9	3,4	3,8	4,1

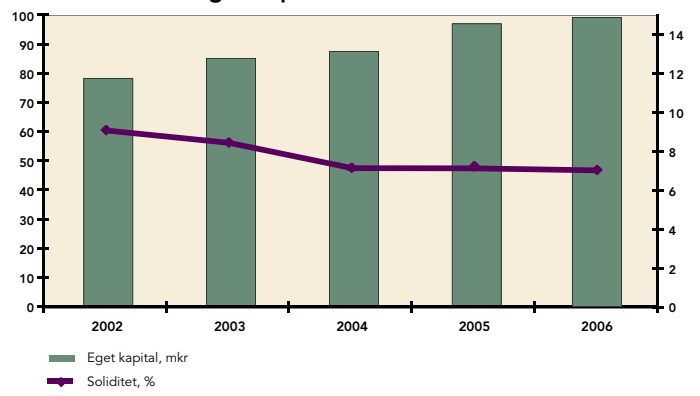
Definitioner

- 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 %.

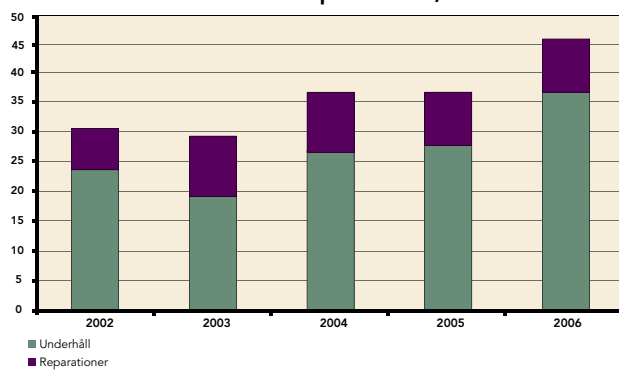
Resultat, avkastning och kassaflöde



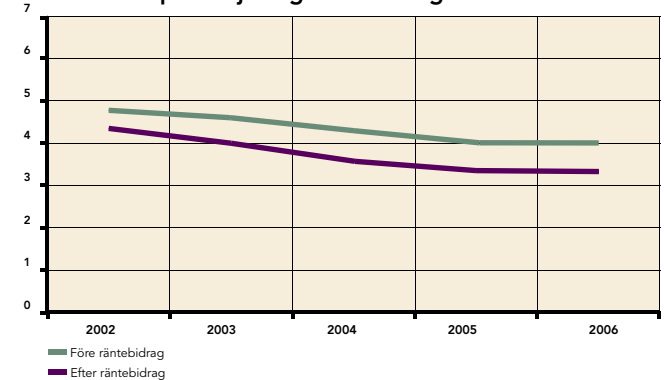
Eget kapital och soliditet



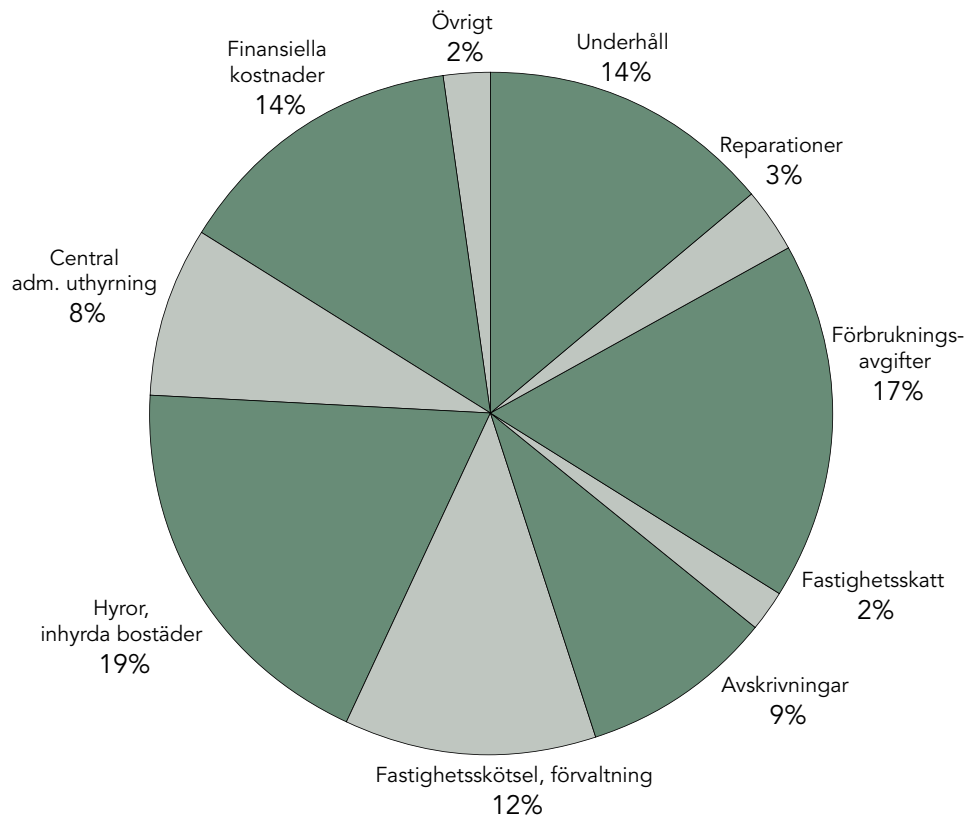
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





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

www.sgsstudentbostader.se