

Årsredovisning 2009



Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Uthyrningsläget under året _____	9
Lokaluthyrning _____	9
Inhyrda bostäder _____	9
SGS Veckobostäder _____	10
Boinflytande _____	10
Internationellt studentutbyte _____	11
Hysesförhandlingar _____	11
Underhåll – Reparation – Standardförbättringar _____	11
Investeringar _____	13
Byggnadsverksamhet _____	13
Datanätverksamhet _____	13
Personal _____	15
Kompetensutveckling _____	15
Miljöarbete _____	17
Förvaltningsuppdrag _____	18
Ekonomi _____	18
Disposition av rörelseresultatet _____	18
Resultaträkning _____	19
Balansräkning _____	20
Kassaflödesanalys _____	22
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	23
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning _____	24–34
Bostäder i förvaltning _____	36
Utgående hyror _____	38
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning _____	40
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	41
Revisionsberättelse _____	43
Flerårsöversikt _____	44

VD har ordet ■

“Ett mycket bra år för SGS Studentbostäder och för våra hyresgäster”

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

- Ett stort steg framåt i kundundersökningen.
- Kraftfulla insatser för att utveckla vår produkt.
- Internethastigheten höjd till 100 Mbit/s.
- Elektronisk registrering av Internetanslutningen.
- Möjlighet till elektronisk hyresinbetalning.
- Stora underhållsåtgärder genomförda.
- 13 miljoner har investerats i nya möbler.
- Mycket bra ekonomiskt resultat.
- Bra resultat för vår hotellverksamhet.
- Samtliga bostäder har nu brandvarnare.
- Energianvändningen fortsätter att minska.
- Omfattande satsning på kompetensutveckling.
- Oförändrad hyra för 2010.
- Ny kommunikativ hemsida lanserad i mars 2010.

Tyvärr finns det även ett några negativa händelser att redovisa:

- Inga nya studentbostäder har byggts trots behovet.
- Svårt att få rimliga hyror i nyproduktionen.
- Räntebidragssavtrappningen ger kostnadsökningar.
- Fastighetsavgiften är högre än den tidigare fastighets-skatten.
- Reparationskostnaderna har ökat.



När jag nu summerar 2009 är det med stor tillfredställelse jag konstaterar att det blev ett mycket bra år för SGS Studentbostäder och för våra hyresgäster! Vi har under året arbetat mycket målmedvetet med att utveckla vår produkt genom att fokusera vår tid och vårt engagemang, såväl resursmässigt som ekonomiskt på det som ger ökad kundnytta för våra hyresgäster. Jag är mycket nöjd med att vi med en kunnig och effektiv organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra så mycket under året.

2009 blev ett spännande år med många utmaningar i spåren av den finansiella oro som uppstod under hösten 2008. I dessa tider av oro och lågkonjunktur känns det tryggt att kunna konstatera att SGS Studentbostäder gör ett mycket bra ekonomiskt resultat, vilket visar att det är ett stabilt och välskött företag med en säker intäktsida då efterfrågan på våra bostäder är fortsatt mycket stor. Vår personal bidrar också, genom stor kompetens och motivation, till att hålla kostnadsutvecklingen i schack.

Verksamhetsåret 2009 kan sammanfattas med att vi tog ett stort steg framåt i kundundersökningen, kraftfulla

insatser för att utveckla vår produkt, Internethastigheten har ökat kraftfullt för våra studenter, ny hemsida lanserad, förbättrade öppettider, stora underhållsinsatser, massor av nya möbler och nya vitvaror, relativt små fastighetsinvesteringar, inga nya bostäder har byggts, mycket arbete med att skriva drygt 3 400 hyreskontrakt, lågkonjunkturen gav oss bättre priser och mer blev utfört för de budgeterade underhållspengarna. En relativt god balans upplevs mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder och vi kan glädjande nog se en mycket välskött hotellverksamhet inom våra Veckobostäder.

Årets resultat efter finansiella poster är 14,5 mkr vilket är 8,7 mkr bättre än budgeten. Huvudorsaken är att räntekostnaderna varit låga under året och att energikostnaderna blev lägre än budgeterat. Dessutom bidrar SGS Veckobostäder med nästan 0,3 mkr mer än budgeterat trots lågkonjunkturen.

Ambitiösa underhållsplaner

2007 tog vi ett inriktningsbeslut om att satsa ca 500 mkr under 10 år för att genomföra en ambitiös underhållsplan fram till 2016. Detta arbete är nu inne på sitt fjärde år och planen visar sig stämma väl med de verkliga behoven. Planen följs noga upp så att rätt åtgärder utförs vid rätt tidpunkt och att kostnaderna då är optimerade. Underhållsarbetet skall även i fortsättningen styras av de verkliga behoven. Självklart måste vi se till att hålla våra fastigheter i gott skick för framtida hyresgäster. Väl sköta bostäder upplevs som trivsamma, trygga och prisvärda. Vi vill visa våra hyresgäster stor omtanke med allt vi gör.

Under året har vi genomfört stora underhållsåtgärder. Omfattningen av underhållsåtgärderna har tack vare lägre räntekostnader kunnat utökas med 7,7 mkr till 42,3 mkr. Stora satsningar har gjorts i vårt största bostadsområde Olofshöjd. Vi har tex beställt och påbörjat bytet av möbler i 964 enkelrum för 12,5 mkr och gruppköken har fått nya möbler och nya vitvaror för 2,5 mkr.



Potential till energibesparing! ▲

Omfattande takomläggningar och fönsterbyten har påbörjats och kommer att pågå tom 2011. Gårdsmiljöerna har upprustats med nya miljöhus och en beachvolleybollplan.

Givetvis passar vi på att genomföra olika former av energibesparande åtgärder då vi nu går igenom underhållsplanen. Tilläggsisolering av vindar, snålspolande duschar, energisnåla belysningar och bättre teknisk utrustning för att justera in uppvärmningen har genomförts.

Arbetet med att energideklarera våra byggnader avslutades under hösten. Syftet är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö. Ett av våra viktigaste miljömål är att sänka energianvändningen. Vi har sänkt energianvändningen för uppvärmning och el med 5,5 % mellan 2007 till 2009. Vårt nästa mål blir att försöka sänka ytterligare 15 % fram till 2016. En tuff men förhoppningsvis inte omöjlig uppgift som vi hoppas klara i samverkan med våra hyresgäster.

Under året har vi installerat 2 600 brandvarnare, vilket innebär att samtliga våra bostäder nu har brandvarnare. En satsning för att skapa ytterligare trygghet i våra bostäder.

Under året har vi även startat en genomgripande ombyggnad av Volrat Tham. Vi kommer att bygga bort enkelrummen, byta samtliga installationer, tilläggsisolera fasaderna och byta fönstren. Då vi är klara våren 2012 har vi fått ett modernt och funktionellt studentbostadshus med 104 färre bostäder.

Dock är det större lägenheter, med plats för fler boende per lägenhet, vilket passar dagens behov bättre. Investeringen blir ca 100 mkr.

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.

Det känns nu extra bra att vi beslutat att försöka klara oss utan hyreshöjning för 2010!

Detta är möjligt genom att kostnadsökningarna varit relativt måttliga under det senaste året. Framförallt har ju räntenivån nått rekordlåga nivåer. Uteblivna räntebidrag och utökade underhållsarbeten påverkar oss negativt, medan SGS arbete med energisparåtgärder har en positiv inverkan på ekonomin. Vi är väl medvetna om att hyrorna är en tung post i studenternas ekonomi och hoppas på att den uteblivna hyreshöjningen skall bidra till att det blir något lättare att få det att "gå ihop" under året som kommer.

Satsning på kundnytta

Under året har vi fått ett flertal bevis på att vi lyckats väl med att utveckla vår produkt så att man känner ännu större trivsel, ännu mer trygghet och att vi arbetar med stor omtanke om våra hyresgäster. Vårt kundindex ökade från 3,73 2008 till 3,83 2009, vilket är bra. Vi har dock som mål att nå 4,0 2010, vilket gjort att vi mycket målmedvetet arbetat med att utveckla vår organisation och vår personal för att vara ännu mer kundorienterade i sitt arbetssätt. Mätningresultatet nu på våren 2010 emotses därför med stor spänning av hela personalen.

Under året har vi förbättrat vår servicenivå genom utökade och samordnade öppettider på våra olika kundmot-

tagningar för att tillmötesgå önskemål från vår kundundersökning.

Vi har även utvecklat möjligheten till elektronisk registrering av Internetanslutningen, så att man som nyinflyttad slipper att personligen besöka oss, detta sker nu istället direkt från bostaden. Dessutom har vi höjt hastigheten ifrån 10 Mbit till 100 Mbit/s utan att IT-avgiften höjts!

Sedan februari 2010 har vi möjliggjort att hyresinbetalningen kan ske på elektronisk väg med e-faktura för dem som så önskar.

Nu i mars 2010 lanserade vi vår nya hemsida. Vi har fokuserat på att skapa en dynamisk och användarvänlig



webbplats med bra sökfunktioner, enkel struktur och tydlig navigering för att underlätta för både befintliga hyresgäster samt bostadssökande till oss att hitta rätt information.

Vi vill att vår webbplats skall vara levande och inspirerande, samtidigt som du som besökare snabbt skall hitta vad du söker.

Vi verkar i en framtidsbransch

De flesta känner väl att samhället är på god väg upp ur lågkonjunkturen och in i en period av lite mer positiva framtidsutsikter. Intresset för högskolestudier är i nuläget mycket stort och det är många som söker en egen bostad för att därefter helhjärtat kunna fokusera på studierna. Dessutom talar inget för att antalet utbildnings-

platser kommer att minska varken på Chalmers eller på Göteborgs universitet de närmaste 5 åren.

Med tanke på den politiska ambitionen att Göteborgsregionen skall växa kraftigt under de närmaste årtiondena, kombinerat med de stora svårigheter som finns att producera nya bostäder till rimliga hyresnivåer, så kommer det tyvärr med största sannolikhet bara bli svårare och svårare för studenterna att få tag i en hyresrätt under överskådlig tidsperiod. Detta leder till att de senaste årens trend med en växande efterfrågan på våra studentbostäder bara kommer att fortsätta öka.

Därför är det högst sannolikt att vi inte får några som helst svårigheter att hyra ut våra bostäder framöver.



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

◀ Olofshöjd – vårt största område.

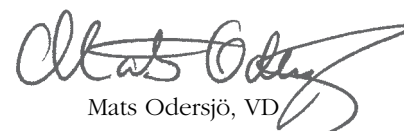
Problemet blir istället hur vi, tillsammans med alla i bostadsprocessen inblandade parter, kan finna former för att hitta kreativa lösningar och få fram acceptabla hyresnivåer för studenterna.

För att nå framtida framgångar måste alla vi som arbetar med att utveckla Kunskapsstaden Göteborg fortsätta att dra vårt strå till stacken och agera så att vi tillsammans lyckas bibehålla en tät position 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 april 2010


Mats Odersjö, VD

Trivsel - Trygghet - Omtanke

