

# Årsredovisning 2004

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



**SGS**  
student  
bostäder



# Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Uthyrningsläget under året _____	9
Lokaluthyrning _____	9
Inhyrda bostäder _____	10
SGS Veckobostäder _____	10
Boinflytande - Kontaktkommittéer - Förtroenderåd - Fritidsverksamhet _____	10
Internationellt studentutbyte _____	11
Hyresförhandlingar _____	11
Underhåll - Reparation - Standardförbättringar _____	11
Investeringar _____	12
Fastighetsförvärv _____	12
Byggnadsverksamhet _____	13
Personal _____	14
Personalutveckling _____	14
Förvaltningsuppdrag _____	15
Miljöarbete _____	15
Ekonomi _____	17
Disposition av rörelseresultatet _____	17
Resultaträkning _____	18
Balansräkning _____	19
Kassaflödesanalys _____	21
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	22
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning _____	23 – 33
Bostäder i förvaltning _____	34
Utgående hyror 2004-12-31 _____	36
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning _____	38
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	39
Revisionsberättelse _____	41
Flerårsöversikt _____	42

VD har ordet ■



Då jag blickar tillbaka på 2004 känner jag stor tillfredställelse över att vi levt upp till merparten av de krav och förväntningar som våra kunder har på oss. Med en kunnig och effektiv organisation klarade vi att genomföra mycket under året som gick.

Verksamhetsåret 2004 kan sammanfattas i stora fastighetsinvesteringar, utökat bostadsbestånd, en fortsatt växande kö, få outhyrda bostäder, att vi har blivit Internetoperatör åt studentbostäderna

## Fokusering på hur viktiga studenterna är för Göteborgsregionens utveckling

i Göteborg, att vi blev miljödiplomerade och att vi återigen fick bästa betyg i Nöjd-Kund-Indexundersökningen.

Under 2004 har samtliga fastigheter/tomträtter värderats av extern värderingsman. Marknadsvärdet bedöms till 1 915 mkr och det bokförda värdet uppgår till 1 004 mkr. Övervärdet blir därmed 911 mkr. Belåningen för dessa fastigheter är 903 mkr. Om man använder det bedömda marknadsvärdet istället för det bokförda värdet på fastigheterna får man en justerad soliditet på 35,2% att jämföra med den synliga soliditeten på 7,3%.

## Fortsatt stor efterfrågan på nya studentlägenheter

Sedan 1999 har vi arbetat intensivt med att kraftfullt expandera vårt bostadsbestånd. Målet har varit att kunna erbjuda 2 000 nya studentbostäder under 2001 – 2005 och det är mycket tillfredställande att vi redan nu kan räkna ihop 1 863 fler bostäder. Bland bostadsföretagen inom SABO avseende färdigställda och planerade bostäder 2004 – 2005 hamnar vi på andra plats!

Efterfrågan på våra 392 lägenheter som vi färdigställt under året har varit mycket stor och de nyinflyttade hyresgästerna är mycket nöjda med sina bostäder i absolut bästa läge på Kronhusgatan, Första Långgatan, Tredje Långgatan, Norra Ågatan och i Birger Jarl. "Fantastiskt och prisvärt" är ett allmänt omdöme jag ofta hör.

Under våren bröts den 140 veckor långa perioden med att ha haft allt uthyrt och under några månader fanns ett litet antal enkelrum med gemensamma kök lediga. Denna tendens har förstärkts under våren 2005 och det är med andra ord våra enklaste och billigaste bostäder som har lägst efterfrågan just nu.

## Affärsplan 2005 - 2010

Under året har vi arbetat med att formulera en affärsplan för 2005 - 2010 som fastställdes av styrelsen i september. Fokuseringen på hur viktiga studenterna är för Göteborgsregionens utveckling blir allt tydligare och tillgången på bra belägna studentbostäder har visat sig utgöra en viktig faktor för att behålla och förstärka Göteborgs position som Sveriges mest attraktiva studentstad.







Kronhusgatan

Här har SGS Studentbostäder ett stort ansvar för att studentbostadsbristen skall lösas på ett tillfredsställande sätt. När det gäller den framtida bostadsutvecklingen finns inga givna svar, men det är viktigt att försöka tolka tidens tecken och ange vad man vill att vi på SGS Studentbostäder skall stå för i framtiden.

Vår vision säger att "vi skall vara en ledande aktör på att bygga och förvalta lägenheter för högskolestuderande" och det är den vi tar avstamp från när det gäller att arbeta med målen i vår affärsplan. Visionen säger vidare att "vi skall tillsammans med Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Chalmers, GFS, Göteborg & Co och Näringslivet vara en bidragande orsak till att studenten väljer Göteborg som studieort genom att erbjuda ett bra boende och att vi tillsammans utvecklar Göteborg som kunskapsstad".

Vi tror att det kommer att behövas 3 000 fler studentbostäder 2010 om utvecklingen blir som högskolorna redovisat!

1 000 fler studentbostäder baserat på den nuvarande 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.

Med hänsyn till den nuvarande och framtida bostadssituationen för studenterna i Göteborg ser vi det som önskvärt att vi tillsammans med





Göteborgs Stad tar fram lagakraftvunna detaljplaner så att vi har möjlighet att utöka med ca 2 000 lägenheter under perioden 2005 - 2010, d v s vi skall ha 8 500 bostäder i förvaltning vid slutet av 2010. De resterande 1 000 bostäderna räknar vi med att andra aktörer tar ansvar för.

För att nå upp till våra mål behövs givetvis ett fortsatt starkt engagemang från vår omvärld och inte minst då ifrån Göteborgs Stad. Vi bearbetar därför ett 20-tal nya projektidéer tillsammans med en arbetsgrupp från Göteborgs Stad, för att bedöma var det är lämpligt att ta fram nya detaljplaner. Skall vi bygga 350 bostäder om året måste vi sannolikt identifiera tomter för minst dubbelt så många eftersom det finns en stark tendens till att grannar motarbetar nybyggnadsförslag – ”bygg gärna men inte här”.

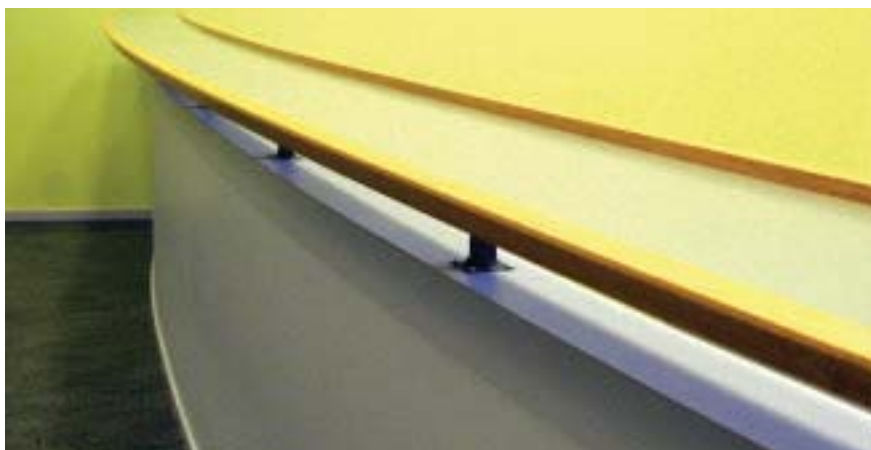


Birger Jarl

#### På väg mot våra mål

Det är mycket glädjande att vi kunnat erbjuda 392 nya bostäder till våra studenter under 2004.

- Första Långgatan 12, 42 lägenheter.
- Norra Ågatan, 78 lägenheter (inhyrda).
- Nya Varvet, 22 lägenheter (inhyrda).
- Frölunda Torg, 20 rum i lägenheter med kök och vardagsrum (inhyrda).
- Tredje Långgatan 10, 24 lägenheter.
- Rosendal 5 B, 26 lägenheter.
- Birger Jarl, 124 lägenheter.
- Kronhusgatan, 56 lägenheter.





Just nu pågår produktionen av ytterligare 311 lägenheter på Kviberg.

- Kviberg etapp 2, 209 lägenheter med inflyttning maj till juli 2005.
- Kviberg etapp 3, 102 lägenheter och 2 lokaler som blir klara våren 2006.

### Projektidéer under utredning

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och i några fall med andra exploitörer, arbetar vi nu med nio olika detaljplaner omfattande ca 1 300 lägenheter på Örebrogatan (144 lgh), Guldhedens norra vattentorn (74 lgh), Olofshöjd (ca 90 lgh), Smörgatan (ca 110 lgh), f d Porslinsfabriken” (ca 200 lgh), Dr Fries Torg (ca 77 lgh), Friggagatan (ca 500 lgh), Skansberget (ca 85 lgh) och Landerigatan (ca 60 lgh).

Utöver dessa bearbetar vi i olika stadier ytterligare ett antal projektidéer. På Kviberg hoppas vi t ex kunna gå vidare med ytterligare en etapp så att det blir totalt ca 700 studentbostäder på området, där den nya Idrottshögskolan kan komma att lokaliseras. Lindholmsallén med en potential av 400 - 450 bostäder är ett annat projekt som vi just nu håller på att utforma och värdera.

### Vi är Internetoperatör

Efter en längre tids utredande tecknades under våren ett samarbetsavtal mellan Göteborgs universitet, Chalmers och SGS Studentbostäder som skall säkerställa leveransen av en högpresterande och mycket prisvärd Internetleverans till samtliga studentbostäder som ägs av SGS Studentbostäder, Chalmers Studentbostäder och Guldhedens Studiehjem. Respektive studentbostadsföretag ansvarar som tidigare för de interna näten. Chalmers och Universitetet svarar för stadsnätet och SGS Studentbostäder har åtagit sig att svara för att driften av det hela fungerar ut på Internet. Det är bara att gratulera studenterna i Göteborg till en unik lösning som ger tillgång till en mycket bra och prisvärd Internetkapacitet.

### Tillsammans utvecklar vi kunskapsstaden Göteborg

2004 blev ett år som vi kan vara nöjda med! Genom målmedvetet arbete har vi återigen lyckats genomföra många av våra målsättningar och har en stabil plattform att stå på när vi nu påbörjat arbetet med att förverkliga målen i den nya Affärsplanen för 2005 – 2010.



Norra Ågatan



Det är en spännande och svår uppgift att bedöma hur antalet utbildningsplatser ser ut om 6 år. Ännu svårare är det att spå hur bostadsmarknaden ser ut. Vad har byggts? Vad efterfrågas? Hur ser studenternas betalningsförmåga ut? Vilka geografiska lägen i staden uppfattar studenterna som så attraktiva att studentbostaden bidrar till att de väljer Göteborg som studieort?

Vad vi säkert vet är att en fortsatt god tillgång på bra belägna studentbostäder är en avgörande faktor för att behålla och stärka Göteborgs position som Sveriges mest attraktiva studentstad. Detta kräver att alla goda krafter inom Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer, Göteborg & Co samt de kommunala bolagen hittar former för att förutse och genomföra vad som erfordras.

Vi på SGS Studentbostäder kommer att göra vårt yttersta för att bidra till att Göteborg ligger i topp även år 2010.

Göteborg i april 2005

Mats Odersjö, VD





## Uthyrningsläget under året

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har under året varit fortsatt stor. Befolkningsökningen i Göteborg var drygt 3 000 personer. Tillskottet på nya bostäder beräknas till 1 800 under 2004 och väntas öka till 1 900 bostäder under 2005.

För SGS Studentbostäders del bröts under 2004 trenden med allt uthyrt och under några månader på våren fanns ett litet antal omgående lediga enkelrum. I år har trenden fortsatt och vi har något fler enkelrum lediga våren 2005. Vår uppfattning är att det idag är lättare att få bostad i Göteborg än det varit de senaste åren. Den uppfattningen bekräftas av Boplats Göteborg. Till höstterminens start bedömer vi att kösituationen för studenter kommer att vara lika besvärlig som tidigare år.

Vid höstterminen start krävdes minst 10 månaders kötid för att få ett enkelrum och 13 månader för en lägenhet. De studenter som haft kortare kötider har kunnat få bostad via vår förmedling av privatrum, där det under hela året funnits lediga rum.

Under året har vår kö fortsatt att öka från 16 700 till 19 300 personer. Köns ökning tror vi beror på "Interneteffekten", d v s att det idag är enkelt att ställa sig i kö via Internet och alltfler gör det för säkerhets skull utan att veta om det är i Göteborg de skall studera.

Den köanalys som vi årligen låter genomföra i månadsskiftet oktober /november visade att ca 30% av köns inte längre efterfrågade en bostad hos oss. Man har börjat studera i andra länder, på andra orter eller fått en godtagbar bostad i Göteborg. Ca 30% står i kö för bostad till nästkommande hösttermin, oftast läser man på gymnasiet eller på annan högskola och planerar att flytta till Göteborg. Av de återstående ca 6 000 personerna var det knappt 1 500 som redan bodde hos SGS Studentbostäder och ville byta produkt oftast från enkelrum till lägenhet eller från lägenhet utanför centrum till mer centrala lägen. Av de resterande 4 500 hade 1 000 eget hyresavtal hos annan hyresvärd, 1 000 bodde hemma hos sina föräldrar och ca 1 700 bodde inneboende eller i andra hand. Cirka 190 personer uppgav att de saknade eget hyresavtal.

För uthyrningsavdelningen har året präglats av det stora antal nya fastigheter som vi tagit i bruk. Fyra områden, Första Långgatan, Tredje Långgatan, Norra Ågatan och Nya Varvet under våren och två på hösten, Birger Jarl och Kronhusgatan. Det innebär mycket extraarbete men är samtidigt fantastiskt roligt och ett privilegium att få möta så många nöjda studenter som flyttar in i en helt ny lägenhet.

Årets studiekontroll gav 70 (72) uppsagda bostäder. Under året tecknades 2 581 hyresavtal i vårt befintliga bestånd vilket är en ökning med hela 730 mot föregående år. Dessutom tecknades 392 hyresavtal för årets nytillkomna bostäder. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 2,06 år (2,66). Minskningen av den genomsnittliga boendetiden bland våra hyresgäster beror med stor sannolikhet på att det har blivit lättare att hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden i Göteborg.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal sökande	4 000	3 700	5 100	3 400	4 300	4 700	6 100	8 100	12 100	16 700	19 300
Boendetid i år	1,45	1,66	1,69	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06

## Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 52 kommersiella lokaler, en ökning med 5 st under året. Hyresintäkterna har uppgått till 7 431 tkr (10 016). I 2003 års siffra ingår en engångsintäkt för fastigheten på Birger Jarlsgatan med 1 667 tkr.

## Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 643 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:

### **Norra Ågatan**

I kvarteret Jankowitz vid Stampen har Bostads AB Poseidon byggt ett helt nytt kvarter om 332 lägenheter. Poseidons första nyproduktion på tio år. SGS Studentbostäder hyr ett punkthus i sex våningar med totalt 78 lägenheter. Hyresavtalet löper på 20 år.

### **Frölunda Torg**

På Näverlursgatan vid Frölunda Torg har Poseidon byggt om 5 stora lägenheter till totalt 20 studentrum med gemensamma kök och vardagsrum. Sedan tidigare har vi 97 rum vilket gör att vi nu kan erbjuda 117 studentrum i detta område.

Samtliga bostäder på Frölunda Torg är blockförhyrda av Chalmers till internationella studenter.

### **Nya Varvet**

Av Nordiska högskolan för folkhälsovetenskap hyr vi 21 elevbostäder på tidsbegränsade hyresavtal till och med den 30 juni resp 31 december 2005.

## SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder hyr ut möblerade bostäder till tillfälliga besökare i Göteborg. Verksamheten består av 80 rum belägna på Olofshöjd samt 3 lägenheter i Rosendal. Bland kunderna märks främst konferensdeltagare, gästforskare och föreläsare på Chalmers och Göteborgs universitet. Turister, studenters föräldrar, besökare och utställare på Svenska Mässan samt de årliga arrangemangen i Göteborg såsom Turistmässan, Båtmässan, skolresor och Gothia Cup är andra återkommande gäster.

Medan sommarmånaderna (juni – augusti) motsvarade våra förväntningar väl har höst och vår inte nått upp till budget. Efter att ha visat positivt resultat i mer än tio år blev årets resultat -142 tkr (628) vilket beror på att 2004 var ett ovanligt svagt evenemangsår. Den genomsnittliga årsbeläggningen för 2004 stannade på 49 %. Bokningsläget för 2005 ser redan bra ut och vi räknar med att genomsnittlig årsbeläggning åter skall nå normala nivåer omkring 55 %.

Som hyresgäst hos SGS Studentbostäder har man förmånen att boka rum på SGS Veckobostäder till reducerade priser när släkt och vänner kommer på besök.

## Boinflytande – förtroenderåd – kontaktkommitté – fritidsverksamhet

Att ha en god kontakt med våra hyresgäster och vara lyhörd för synpunkter och önskemål är viktigt för oss som studentbostadsvärd. För att möjliggöra ett bra samarbete finns förtroenderåd eller kontaktkommittéer i de flesta av våra hus. Dessa representanter för de boende träffar vi fyra gånger per år för att diskutera och informera om förvaltningsfrågor, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter och åtgärder som syftar till att stärka hyresgästernas engagemang och trivsel i respektive område.

En viktig punkt brukar vara omfattning och utformning av de gemensamhetslokaler som förtroenderådet driver. I två av våra senaste projekt, Odin och Birger Jarl, har vi tillsammans skapat följande lokaler; finmatsal, minigym, biljardrum, studierum, bio och café. Verksamheten finansieras av den så kallade "förtroendekronan" som varierar mellan 7 och 12 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 vill komma till Göteborg ökar år från år. En av orsakerna är den satsning Chalmers gör på nya mastersprogram som särskilt vänder sig till utländska studenter.

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 903 (857) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av våra bostäder och 22% av enkelrummen i ordinarie bostadsbestånd.

## Hyresförhandlingar

2004 höjdes bostadshyrorna i eget fastighetsbestånd från den 1 februari med 2,0% eller 3,9%. De nyare fastigheterna, byggda efter 1990, med eget elabonnemang i lägenheterna höjdes med 2,0%. De äldre lägenheterna, med gemensam elmätning, höjdes med 3,9%.

De inhyrda lägenheterna fick samma höjning som respektive fastighetsägare höjde med.

P-platser och garage fick ingen höjning 2004.  
Internetavgiften höjdes från 170 kr till 180 kr/månad.

För 2005 har tecknats avtal med Hyresgästföreningen att hyrorna för bostäderna i eget fastighetsbestånd höjs med 2,5% från den första maj 2005. De studentlägenheter som SGS Studentbostäder hyr in från andra fastighetsägare får samma höjning som fastighetsägaren höjer sina övriga bostäder med.

P-platser och garage höjs med 10 kr/månad.  
Internetavgiften är oförändrad med 180 kr/månad.

## Underhåll – Reparation – standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2004 uppgick till 26,9 mkr. Vår budget för 2004 var 23 mkr. Under hösten beslöt styrelsen att utöka ramen för underhållsåtgärder med 3,4 mkr.

Sannolikt ligger vi nu på en underhållsnivå som innebär åtgärder för ca 30 mkr årligen i ett antal år framöver. Två stora underhållsprojekt har identifierats varav det ena startat 2004, nämligen renovering av parkeringsgarage i Olofshöjd. Arbetet kommer att utföras under fyra år och bedömd kostnad är ca 30 mkr.

Vi har även konstaterat att loftgångarna i Rosendal måste åtgärdas. Projektet innebär nya loftgångar, tilläggsisolering av fasader, nya tamburdörrar och nya fönster. Arbetet kommer att påbörjas under 2005 och beräknas pågå i drygt två år. Bedömd kostnad ca 50 mkr.

Det är samtidigt glädjande att vi kunnat genomföra ett antal standardförbättringar i våra äldre hus. Rotary har fått helt ny inredning i samtliga gemensamhetskök. Vi har satsat mycket på trygghet och säkerhet med bl a nya porttelefonanläggningar, säkra tambur-, cykelrums- och entrédörrar samt inte minst nyckelfria passagekontrollanläggningar.



Följande större arbeten har utförts under året.

### **Olofshöjd**

- Nya tegeltak.
- Ombyggnad av P-däck.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Målning av trapphus.
- Byte av ställverk.

### **Johannebergsgruppen**

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Nya källarförråd, Volrat Tham.
- Nya gemensamhetskök, Rotary.
- Omläggning tak, Rotary.
- Nya tambur- och entrédörrar, Rotary.
- Passagekontrollanläggning , Kjellmansgatan.
- Nya cykelrumsdörrar, Kjellmansgatan.

### **Rosendal**

- Ombyggnad av trinettkök hus 3 – 4.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Byte av allmänbelysning Studiegångens förskola.
- Byte utvändiga stolparmaturer.
- Målning av trapphus.

### **Lillatorp**

- Ny utvärdig dränering.

### **Hökegårdsgatan**

- Ny porttelefonanläggning.
- Målning av trapphus.

## **Investeringar**

Den totala investeringsvolymen under 2004 uppgick till 176 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 173 mkr. De största investeringarna utgörs av Kviberg etapp 2, Kronhusgatan, Första Långgatan, Tredje Långgatan och Birger Jarl.

Inventarieinvesteringarna uppgår till 3 mkr.

## **Fastighetsförvärv**

Under 2004 har följande fastighetsaffärer gjorts.

- En kontorsfastighet på Kronhusgatan 2 D inköptes 2003 för 7,25 mkr. Avsikten med förvärvet var att vinna kontroll över plan- och bygglovsförfarandet på grannfastigheten där vi producerade bostäder. Fastigheten såldes i februari 2004 för 7,5 mkr.
- Tre fastigheter är inköpta på Kviberg för sammanlagt 14 657 tkr. När de tre etapperna är färdiga kommer området att inrymma 513 studentlägenheter och 2 mindre kommersiella lokaler.

## Byggnadsverksamhet

### Tredje Långgatan

Ombyggnaden av de gamla tjänstebostäderna vid den före detta brandstationen på Tredje Långgatan 10 färdigställdes i maj 2004. Projektet har varit omgärdat av problem från förvärvet i juni 2000 tills nu. Hyresgästernas motstånd mot ombyggnadsplanerna drevs till högsta instans. Huset konstaterades ha omfattande angrepp av äkta hussvamp. Inflyttningen i de 24 mycket trevliga lägenheterna skedde i juni 2004, d v s exakt fyra år efter vårt tillträde. Nettoinvesteringen uppgår till 30,1 mkr.

### Första Långgatan

Arbetet med att förvandla det gamla lagerhuset på Första Långgatan 12 till 42 spännande och annorlunda studentbostäder avslutades första kvartalet 2004. Lägenheterna hyrdes omedelbart ut och vi har enbart hört positiva omdömen om utformningen, bl a finns det en lägenhet i tre plan. Utöver lägenheterna finns en lokal som hyrs av Göteborgs Konstskola. Nettoinvesteringen uppgår till 37,4 mkr

### Birger Jarl

Ett signum för vår projektverksamhet har blivit att konvertera hus, som ursprungligen varit uppförda för ett annat ändamål, till studentbostäder. Hushållsseminariet som förvärvades sommaren 2003 av Akademiska Hus har under ca 40 år tjänat som skola för blivande slöjd- och hushållslärare. I september 2004 färdigställdes 124 attraktiva studentbostäder i det vackra huset med en fantastisk park på tomten. Nettoinvesteringen kommer att uppgå till 86,2 mkr.

### Kronhusgatan

Kronhusgatan blev vårt mest komplicerade projekt någonsin. Nedtagningen av de 5 000 m<sup>3</sup> berg som krävdes var betydligt mer komplicerat än någon kunnat förutse. De oerhört hårda restriktioner som följde på närheten till omgivande bebyggelse, befolkningsskyddsrum och transformatorstation har tyvärr inneburit att byggtiden förlängts och kostnaderna ökat. Huset färdigställdes i augusti och inflyttning var den 1 september. Intresset var ovanligt stort och lägenheterna övertäckades 15 gånger. Nettoinvesteringen kommer att uppgå till 61,8 mkr.

### Kviberg etapp 2

I maj 2004 påbörjade vi vår andra etapp på Kviberg. Projektet innehåller 209 lägenheter och skall vara helt klart i augusti 2005. Första inflyttning sker redan i maj 2005. Vi har märkt en ökad efterfrågan på större lägenheter så projektet innehåller bland annat 16 st 2 r o k och 20 st 3 r o k. Kompakta lägenheter som förutom att erbjuda bra boende för lite större hushåll även kan användas som "kompislägenheter". Den totala nettoinvesteringen är beräknad till 115 mkr.

## Personal

### Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2004	2003	2004	2002
Administrativ personal, kvinnor	21	20	18,4	18,7
Administrativ personal, män	16	15	14,4	13,5
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4	3,2	2,6
Fastighetspersonal, män	<u>20</u>	<u>21</u>	<u>19,6</u>	<u>18,4</u>
	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>55,6</b>	<b>53,2</b>

### Personalkostnader, tkr

	2004	2003
Styrelse och VD	1 187	1 165
Tjänstemän	10 695	10 099
Fastighetspersonal	5 373	5 086
Pensionskostnader	1 899	1 460
Övriga sociala kostnader	<u>6 103</u>	<u>5 697</u>
	<b>25 257</b>	<b>23 507</b>

## Personalutveckling

### Utbildning

Kompetensutveckling är ett fortsatt fokuserat område och under 2004 har satsningen legat på ungefär samma nivå som 2003. Den totala kostnaden för 2004 uppgår till 484 tkr (501), vilket motsvarar 8 tkr per anställd. Utav den totala kostnaden på kompetensutveckling ligger den största delen 299 tkr på områdesförvaltning/fastighetskötsel.

På den administrativa sidan har två områdeschefsutbildningar slutförts och kurser i bland annat Andrahandsuthyrning, Störningar i lägenhetsboende, Alkohol på arbetsplatsen, Information om ansvar för brandskydd, samt en första utbildning i Aptus har genomförts.

Bland fastighetsskötarna har kurser i Elteknik, Heta arbeten, VVS, Mekaniska lås, Skadebesiktning, Ventilationssystem OVK, Måleribesiktning genomförts och all områdespersonal har gått kursen Elansvar i fastighetsbolag.

Samtlig personal har gått kursen Grundutbildning i miljö.

### Friskvård

Under 2004 har SGS Studentbostäder anlitat Feelgood för företagshälsovård.

Motion och friskvård subventioneras av SGS Studentbostäder och ca hälften av vår personal använder sig av subventionen.

Glädjande har sjukfrånvaron 2004 sjunkit till endast 1,7 %, från en redan låg nivå på 2,1 %. SGS Studentbostäder hade ingen långtidssjukskriven under 2004.



## Föreningar

SGS Studentbostäder stödjer ekonomiskt personalens Kamratklubb som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2004 har ett flertal arrangemang genomförts såsom skidresa, curling, konsertbesök, utflykt med segelfartyget Hawila, beachvolleyboll m m.

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

## Personalstugor

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

## Personaldagar

Under 2004 lades vårens personaldagar med konferens i Halmstad, samt höstens personaldag med konferens i Göteborg samt rundtur till våra senast färdigställda projekt.

## Förvaltningsuppdrag

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

På uppdrag av Stiftelsen Dan Broströmhemmet utreder vi nu tillsammans med Göteborgs kommun möjligheten att bygga ut antalet studentbostäder med ca 40 nya lägenheter.

## Miljöarbete

Den 26 januari 2004 blev vi miljödiplomerade av Göteborgs Stad. Diplomeringsen innebär att vi har påbörjat vårt miljöledningsarbete och är miljöanpassade enligt fastställda krav inom bland annat kemikalieanvändning, transporter, källsortering, energisparande och produktval. Diplomeringsen drivs i samarbete med Göteborgsregionens kommunalförbund.

I arbetet med att nå våra tre miljömål; *minska mängden miljöfarliga ämnen vid projektering och produktion, minska mängden avfall och öka sorteringen samt minska energiförbrukningen för fastighetsförvaltningen*, har bland annat följande åtgärder vidtagits;

- Vi har nu en lista på icke önskvärda material/ämnen för produktion/planering. Listan används som krav när vi anlitar entreprenörer.
- Vi har haft en informationsträff med våra leverantörer för att informera om vårt miljöarbete.
- Vi har infört källsortering på vårt huvudkontor och samverkar med Renova vid utformning av miljörum. Under 2005 planerar vi att stänga våra sista sopnedkast som är belägna i Rosendal och istället bygga fristående miljöhus.
- Datoriserad styr- och övervakning installeras nu i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Vårt mål är att vi själva skall kunna driftoptimera våra fastigheter i framtiden. För närvarande har vi två pilotprojekt, Ostkupan i Kallebäck, som drivs av Göteborg Energi och Odin som vi själva hanterar.

- För att vi på ett systematiskt och strukturerat sätt skall kunna arbeta med resurs- och energibesparingar i framtiden har vi beslutat att under 2005 påbörja en energi- och resurssparplan. Fastighetsavdelningen har därför förstärkts med specialistkompetens inom området.
- För 2005 har vi även antagit miljömålet att inventera samtliga våra fastigheter med avseende på eventuell förekomst av radon.

### **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

2004 har givit ett tillfredsställande utfall trots att resultatet efter finansiella poster har minskat till 4,9 mkr (9,5).

Resultatförsämringen beror på att bland jämförelsestörande poster finns en nedskrivning på 5,3 mkr av den ombyggda fastigheten på Tredje Långgatan. Fastigheten var i sämre skick och krävde betydligt mera omfattande sanerings- och ombyggnadsåtgärder än beräknat. Dessutom blev det fördyringar eftersom det tog drygt två år att evakuera befintliga hyresgäster. För att nå en tillfredsställande avkastning på det bokförda värdet har nedskrivningen varit nödvändig.

Det har ändå varit möjligt att öka underhållsåtgärderna med 8,3 mkr till 26,9 mkr. En stor del av fastighetsbeståndet är nu 30 – 40 år gammalt och behöver ett ambitiöst underhållsprogram för att bibehålla sin attraktionskraft på bostadsmarknaden. För 2005 budgeteras underhållsåtgärder för 32 mkr och ändå med ett resultat efter finansiella poster på 11 mkr.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader har ökat till 36,9 mkr (35,6) och låneportföljen har ökat till 1 025 mkr (869). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,2% (4,6) i genomsnitt under året medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid senaste årsskiftet var räntenivån 4,0%. Räntebindningstiden har minskat under året från 3,5 år till 2,9 år. Om räntan går upp 1% ökar räntekostnaderna med 2,7 mkr.

Det egna kapitalet har ökat till 87,9 mkr (85,6), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Soliditeten har minskat till 7,3% (8,3). Trots att det egna kapitalet ökat så minskar soliditeten. Det beror på att balansomslutningen ökat med 168 mkr till 1 205 mkr. De närmaste åren räknar vi med ytterligare stora investeringar i nya bostäder vilket gör att soliditeten kommer att fortsätta minska.

Under 2004 har samtliga fastigheter/tomträtter värderats av extern värderingsman. Marknadsvärdet bedöms till 1 915 mkr och det bokförda värdet uppgår till 1 004 mkr. Övervärdet blir därmed 911 mkr. Belåningen för dessa fastigheter är 903 mkr. Om man använder det bedömda marknadsvärdet istället för det bokförda värdet på fastigheterna får man en justerad soliditet på 35,2% att jämföra med den synliga soliditeten ovan på 7,3%.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 29,8 mkr (28,1). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 20,0 mkr (29,8). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 15 mkr. Den pågående byggnationen på Kviberg etapp 2 är obelånad och vid årsskiftet var 59 mkr nedlagda i projektet.

## Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 4 870 tkr. Periodiseringsfonden från inkomståret 1998 är upplöst med 377 tkr och till årets periodiseringsfond avsätts 1 437 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 1 143 tkr och aktuell skatt för verksamhetsåret är 1 208 tkr.

Årets resultat på 1 459 tkr avsätts till reservfonden.



## Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2004 (tkr)

	Not	2004	2003
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	245 362	216 422
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 402	325
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	-142	628
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>246 622</b>	<b>217 375</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 6	- 74 213	- 67 842
Inhyrda bostäders hyror		- 50 890	- 41 291
Underhållskostnader	5	- 26 900	- 18 551
Fastighetsskatt		- 5 399	- 5 466
Administration fastighetsförvaltning	6	- 3 934	- 3 162
Administration områdesförvaltning	6	- 5 770	- 4 805
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 12	- 20 278	- 18 838
Jämförelsestörande poster	9	- 5 323	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>- 192 707</b>	<b>- 159 955</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53 915</b>	<b>57 420</b>
<b>Administration och uthyrning</b>			
Central administration	6, 8	- 13 757	- 10 981
Uthyrning	6	- 4 303	- 5 367
Avskrivningar, övrigt	7, 12	- 436	- 643
<b>Summa administration och uthyrning</b>		<b>- 18 496</b>	<b>- 16 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 419</b>	<b>40 429</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Intäktsräntor		337	276
Räntebidrag		6 099	4 618
Räntekostnader fastighetslån		- 36 930	- 35 630
Övriga finansiella kostnader		- 55	- 148
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>- 30 549</b>	<b>- 30 884</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 870</b>	<b>9 545</b>
Upplösning periodiseringsfond		377	1 708
Avsättning periodiseringsfond		- 1 437	- 2 447
Avsättning uppskjuten skatt	10	- 1 143	- 453
Aktuell skatt	11	- 1 208	- 1 992
<b>Årets resultat som avsätts till reservfonden</b>		<b>1 459</b>	<b>6 361</b>

## Balansräkning per den 31/12 2004 (tkr)

Tillgångar	Not	2004	2003
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7, 12	935 715	657 372
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 12, 13	65 570	69 278
Mark	12	62 301	47 626
Markanläggning	12	3 197	3 382
Bostadslånepost enligt lag	7	3 061	4 261
Förbättring annans byggnad	7	366	0
Maskiner och inventarier	7	7 420	8 396
Pågående nyanläggningar	14	64 407	209 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 142 037</b>	<b>999 725</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	0
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	0
Reversfordran		765	0
SPP-fordran		12	36
Balanserat räntetak	15	556	990
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 781</b>	<b>1 066</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 143 818</b>	<b>1 000 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 036	487
Mervärdesskatt		0	0
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar	16	20 652	676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	19 560	5 392
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 248</b>	<b>6 555</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>19 997</b>	<b>29 769</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 245</b>	<b>36 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 205 063</b>	<b>1 037 115</b>

Eget kapital och skulder	Not	2004	2003
<b>Eget kapital</b>			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		73 911	67 550
Årets avsättning		1 459	6 361
Utgående balans		75 370	73 911
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 980</b>	<b>80 521</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond, inkomståret 1998		0	377
Periodiseringsfond, inkomståret 1999		1 338	1 338
Periodiseringsfond, inkomståret 2000		994	994
Periodiseringsfond, inkomståret 2001		1 948	1 948
Periodiseringsfond, inkomståret 2003		2 447	2 447
Periodiseringsfond, inkomståret 2004		1 437	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 164</b>	<b>7 104</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	6 556	5 413
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	58 538
Fastighetslån	15, 18	966 306	747 729
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		58 218	63 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 024 524</b>	<b>869 275</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 409	40 044
Mervärdesskatt		198	230
Skatteskuld		1 316	1 394
Övriga kortfristiga skulder	19	1 252	1 007
Förskottsbetalda hyror		17 554	14 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 110	17 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 839</b>	<b>74 802</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 205 063</b>	<b>1 037 115</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		1 026 563	838 184
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		329	301
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	13	58 218	63 008
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>58 547</b>	<b>63 309</b>

## Kassaflödesanalys (tkr)

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 870	9 545
Avskrivningar	20 783	19 566
Minskning (+) / ökning (-) av SPP-fordran	24	963
Jämförelsestörande poster, nedskrivning	5 300	0
Årets inkomstskatt	- 1 208	- 1 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 769</b>	<b>28 082</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	- 34 693	16 835
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	9 037	30 194
<b>Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 113</b>	<b>75 111</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 156 347	- 214 619
Investeringar i modulhus med tillfälliga bygglov	0	- 88
Investeringar i mark	- 16 588	- 1 913
Investeringar i markanläggningar	0	- 72
Investeringar i maskiner och inventarier	- 2 749	- 4 477
Investeringar i annans byggnad	- 385	0
Investeringar i andelar i bostadsrättsföreningar	- 408	0
Försäljning av inventarier	206	12
Försäljning av fastighet	7 468	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 168 803</b>	<b>- 221 157</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	163 060	160 772
Amortering av lån	- 7 811	- 9 175
Upptagna avbetalningslån	0	483
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	434	- 237
Ökning (-) / minskning (+) av reversfordran	- 765	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>154 918</b>	<b>151 843</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 9 772</b>	<b>5 797</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>29 769</b>	<b>23 972</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 997</b>	<b>29 769</b>



## Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser, bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS Studentbostäder) med organisationsnummer 857200-6438 har valt att använda sig av en funktionsindeldad resultaträkning.

### **Fordringar**

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

### **Avskrivningsprinciper**

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 på annans byggnad har skrivits av med 5 % enligt plan. Även 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 1 200 tkr enligt plan. Enligt lagen med 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.

### **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)

<b>Not 1</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Bostäder	237 147	204 834
	Lokaler	7 431	10 016
	P-platser	2 729	2 632
	<b>Summa hyresintäkter brutto</b>	<b>247 307</b>	<b>217 482</b>
	<b>Hysesbortfall</b>		
	<b>Outhyrt</b>		
	Outhyrda bostäder	- 139	- 36
	Outhyrda lokaler	- 619	- 110
	Outhyrda p-platser	- 316	- 270
		<b>- 1 074</b>	<b>- 416</b>
	<b>Övrigt</b>		
	Hysesrestitutioner	- 288	- 198
	Avställda för renovering	- 561	- 428
	Hysesrabatter	- 22	- 18
		<b>- 871</b>	<b>- 644</b>
	<b>Summa hyresbortfall</b>	<b>- 1 945</b>	<b>- 1 060</b>
	<b>Summa hyresintäkter netto</b>	<b>245 362</b>	<b>216 422</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen</b>		
	Sålda tjänster	2	17
	Besöksparkering	278	240
	Försäkringsersättningar	50	0
	Vinst försäljning av fastighet	32	0
	Arbetskostnadsbidrag	956	0
	Övriga intäkter	84	68
	<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>1 402</b>	<b>325</b>
<b>Not 3</b>	<b>SGS Veckobostäder</b>		
	Intäkter	4 902	5 236
	Kostnader	- 4 975	- 4 523
	Avskrivning	- 69	- 85
	<b>Resultat</b>	<b>- 142</b>	<b>628</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Reparationer	10 228	10 421
Vatten	4 368	3 696
Elförbrukning	11 522	8 849
Värme	19 523	17 872
Sophantering	3 270	3 104
Kabel-TV	2 064	1 812
Fastighetskötsel	17 812	17 720
Tomträttsavgäld	1 589	1 549
Obetalda hyror	151	85
Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	1 544	1 389
Övriga driftkostnader	2 142	1 345
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>74 213</b>	<b>67 842</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
<b>Bostäder</b>		
Bygg	505	1 032
Målning, tapetsering	2 550	2 409
Golv	344	371
Våtrum	418	287
Spisar	294	119
Kylskåp	261	147
El, armaturer	200	67
Ventilation	267	65
Värme, vatten, sanitet	257	183
Lås och nycklar	67	99
<b>Summa bostäder</b>	<b>5 163</b>	<b>4 779</b>
<b>Inre gemensamma utrymmen</b>		
Trapphus	1 642	925
Tvättstugor	82	170
Hissar	328	231
El, armaturer	1 749	317
Övrigt inre underhåll	224	718
<b>Summa inre gemensamma utrymmen</b>	<b>4 025</b>	<b>2 361</b>
<b>Yttre underhåll</b>		
Fönster	421	230
Tak	2 159	1 440
Fasad	395	70
Yttre miljö	1 233	648
Övrigt yttre underhåll	456	976
<b>Summa yttre underhåll</b>	<b>4 664</b>	<b>3 364</b>

Övrigt	2004	2003
Kommersiella lokaler	1 689	262
Ombyggnad P-däck Rosendal	0	962
Ombyggnad trinettkök Rosendal	1 709	0
Stambyte / badrumsrenoveringar Rosendal	153	6 068
Upprustning Torget Rosendal	0	37
Loftgångsrenovering Rosendal	202	104
Skyltprogram	84	614
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	5 052	0
Ombyggnad gruppkök Rotary	4 159	0
<b>Summa övrigt</b>	<b>13 048</b>	<b>8 047</b>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>26 900</b>	<b>18 551</b>

## Not 6 Personal

### Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	21	20
Administrativ personal, män	16	15
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4
Fastighetspersonal, män	20	21
	<b>61</b>	<b>60</b>

### Sjukfrånvaro

Kvinnor, ordinarie arbetstid, timmar	48 687	41 244
Män, ordinarie arbetstid, timmar	64 604	65 668
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	113 291	106 912
Antal sjuktimmar	1 964	2 241
Total sjukfrånvaro i procent	1,73	2,10

### Frånvarolängd, procent

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	0,27	2,23	0	0
30 – 49 år	2,67	0,98	0	0
Över 50 år	3,79	0,80	0	0
<b>Genomsnitt</b>	<b>2,58</b>	<b>1,10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Procentsatserna är uträknade efter antalet ordinarie arbetstimmar och sjukfrånvaro i respektive grupp.



<b>Personalkostnader, tkr</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Styrelse och VD	1 187	1 165
Tjänstemän	10 695	10 099
Fastighetspersonal	5 373	5 086
Pensionskostnader 1)	1 899	1 460
Övriga sociala kostnader	6 103	5 697
	<b>25 257</b>	<b>23 507</b>

- 1) Varav styrelse och VD 191 tkr (172). I VD:s pensionsförmåner ingår bland annat en livränteförsäkring som är pantsatt till honom. Effekterna av pensionsförmånerna i sin helhet är för närvarande föremål för en översyn.

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på en årslön.

Under året har ersättning för revision utgått med 134 tkr (187) samt för övriga konsultationer och utredningar med 70 tkr (15). Beloppen fördelar sig med 28 tkr (106) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 106 tkr (81) samt för övriga konsultationer och utredningar med 70 tkr (15) till Ernst & Young AB.

## Not 7 Avskrivningar (se även not 12)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltnings- inventarier	Maskiner och fordon	Mark- invent.	Kontors- inventarier	Vecko- bostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	33 511	7 007	64	10 355	1 391	52 328
Försåld internetdator	- 256					- 256
Årets inköp	1 911	499	0	267	72	2 749
<b>Summa</b>	<b>35 166</b>	<b>7 506</b>	<b>64</b>	<b>10 622</b>	<b>1 463</b>	<b>54 821</b>
Ackumulerad avskrivning	- 27 373	- 5 861	- 64	- 9 359	- 1 275	- 43 932
Försåld internetdator	50					50
Årets avskrivning	- 2 441	- 573	0	- 436	- 69	- 3 519
<b>Summa</b>	<b>- 29 764</b>	<b>- 6 434</b>	<b>- 64</b>	<b>- 9 795</b>	<b>- 1 344</b>	<b>- 47 401</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 402</b>	<b>1 072</b>	<b>0</b>	<b>827</b>	<b>119</b>	<b>7 420</b>

### Förbättring annans byggnad

Anskaffningskostnad	385
Årets avskrivning	- 19
<b>Bokfört värde</b>	<b>366</b>

### Avskrivningar enligt plan

	Fastighets- förvaltning	Administration och uthyrning	Vecko- bostäder	Summa bokförings- mässiga avskrivn.	Summa Skatte- mässiga avskrivn
Byggnader	12 151	0	0	12 151	19 244
Bostadslånepost	1 200	0	0	1 200	415
Modulhus	3 709	0	0	3 709	1 484
Markanläggning	185	0	0	185	185
Maskiner o inventarier	3 014	436	69	3 519	3 519
<b>Summa</b>	<b>20 259</b>	<b>436</b>	<b>69</b>	<b>20 764</b>	<b>24 847</b>

## Bostadslånepost (SFS 1972:175)

	2004	2003
Ingående bostadslånepost	4 261	5 461
Avskrivning	- 1 200	- 1 200
<b>Utgående bostadslånepost</b>	<b>3 061</b>	<b>4 261</b>

### Not 8 Centraladministration

Under 2004 har nytt ekonomisystem inhandlats och implementerats. Systemet togs i drift 2005-01-01. Kostnaden uppgick till 1 863 tkr.

### Not 9 Jämförelsestörande poster

Nedskrivning av Tredje Långgatan	5 300	0
Avtalspension inkl särskild löneskatt	638	0
Rest av inkomstskatt för år 2003	17	0
Nedsättning av fastighetsskatt för år 2001 och 2002	- 632	0
<b>Summa jämförelsestörande poster</b>	<b>5 323</b>	<b>0</b>

### Not 10 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 910 197 tkr (639 362) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 938 776 tkr (661 633). Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 70 734 tkr (72 218) och är högre än i redovisningen som uppgår till 65 570 tkr (69 278) tkr. Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 23 415 tkr (19 331). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 6 556 tkr (5 413).

### Not 11 Aktuell skatt

Aktuell skatt består av årets inkomstskatt på 1 208 tkr

## Not 12 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	130 995	2 556	44 485	3 636	85 430
Volrat Tham	16 941	839	12 149	833	4 798
Viktor Rydberg	28 274	0	3 687	304	24 283
Rotary	16 254	130	8 154	534	7 696
Kjellmansgatan	11 266	218	3 455	274	7 755
Oxhagsgatan	3 924	0	685	92	3 147
Medicinareberget	20 788	0	1 290	187	19 311
Vasagatan	10 816	0	604	90	10 122
Ostkupan	27 246	566	12 438	889	14 485
Rosendal	179 846	5 585	28 587	3 311	153 533
Lillatorp	6 711	0	1 261	143	5 307
Andra Långgatan 21	11 542	0	443	82	11 017
Andra Långgatan 23	14 174	0	479	94	13 601
Johannebergs vattentorn	15 833	39	548	104	15 220
Husaren	72 037	0	2 317	475	69 245
Hökegårdsgatan	20 897	78	310	111	20 554
Storgatan	29 078	0	489	154	28 435
Tredje Långgatan	3 218	25 512	44	80	
- nedskrivning				5 300	23 306
Postgatan	46 147	0	192	102	45 853
Ceres	33 081	461	176	93	33 273
Odin	74 699	34	157	149	74 427
Birger Jarl	0	72 425	0	94	72 331
Första Långgatan	0	36 745	0	131	36 614
Kronhusgatan 2 C	0	63 319	0	31	63 288
Kviberg etapp 1	0	92 842	0	158	92 684
<b>Summa byggnad</b>	<b>773 767</b>	<b>301 349</b>	<b>121 950</b>	<b>17 451</b>	<b>935 715</b>
Varav nedskrivning				- 5 300	
<b>Summa planenliga avskrivningar byggnad</b>				<b>12 151</b>	

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 3 461 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Helmutsgatan	33 799	0	2 312	1 689	29 798
Fridhemsgatan	14 490	0	981	725	12 784
Högsbogatan	14 419	0	962	721	12 736
Prickskyttestigen	11 470	0	644	574	10 252
<b>Summa modulhus</b>	<b>74 178</b>	<b>0</b>	<b>4 899</b>	<b>3 709</b>	<b>65 570</b>



Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Kjellmansgatan	247	0	52	12	183
Rosendal	3 129	0	204	155	2 770
Ostkupan	135	0	40	8	87
Volrat Tham	150	0	27	8	115
Lillatorp	46	0	2	2	42
<b>Summa markanläggning</b>	<b>3 707</b>	<b>0</b>	<b>325</b>	<b>185</b>	<b>3 197</b>

Mark	Bokfört värde
Vasagatan	510
Andra Långgatan 21	427
Andra Långgatan 23	441
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
<b>Summa</b>	<b>62 301</b>

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	421 770	177 813
Volrat Tham	72 200	39 144
Viktor Rydberg	49 139	27 126
Rotary	76 554	15 000
Vattentornet	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	215 083	127 410
Lillatorp	10 156	6 000
Husaren	66 783	73 000
Andra Långgatan 21, 23	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	29 093	33 000
Odin	60 597	110 000
Birger Jarl	400	60 000
Första Långgatan	21 389	28 000
Kronhusgatan 2C	19 550	39 000
Kviberg etapp 1	48 400	88 500
<b>Summa</b>	<b>1 335 106</b>	<b>1 057 940</b>

Av fastighetsinteckningarna är 1 026 563 tkr utnyttjade och 31 377 tkr i eget förvar.

### Not 13 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 58 218 tkr under ansvarsförbindelser.

### Not 14 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångs- värde	Ny-/till-/ ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Tredje Långgatan	11 409	14 339	25 748	0
Tredje Långgatan, lokalombyggnad	0	55	0	55
Kronhusgatan	24 484	38 835	63 319	0
Kviberg etapp 1	100 953	- 2 214	98 739	0
Kviberg etapp 2	791	57 786	0	58 577
Kviberg etapp 3	0	4 614	0	4 614
Första Långgatan	31 959	5 477	37 436	0
Guldhedens norra vattentorn	218	42	0	260
Rosendal miljöhus	-95	2	0	-93
Rosendal 5 B	366	5 021	5 387	0
Rosendals områdeskontor	0	579	0	579
Rosendal, passagesystem	0	137	0	137
Rotary, cykelparkering	0	20	0	20
Örebrogatan	156	6	0	162
Birger Jarl	39 091	43 337	82 425	3
Rotarys containerplats	78	15	0	93
<b>Summa</b>	<b>209 410</b>	<b>168 051</b>	<b>313 054</b>	<b>64 407</b>

### Not 15 Räntetak

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

### Not 16 Övriga fordringar

	2004	2003
Byggstimulans	19 196	0
Balanserat arbetskostnadsbidrag (ROT)	956	0
HBV Fordringar	365	368
Övrigt	135	308
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 652</b>	<b>676</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004	2003
Upplupna intäktsräntor	7	8
Upplupna räntebidrag	753	702
Förutbetalda kostnader	3 948	4 682
Upplupna investeringsbidrag	14 582	0
Upplupen intäkt	270	0
<b>Summa förutbetalt och upplupet</b>	<b>19 560</b>	<b>5 392</b>

## Not 18 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfallotider tkr	Andel	Ränta	Justerade förfallotider tkr	Andel
2005	1 024 524	100%	2,6%	236 524	23%
2006			3,7%	310 000	30%
2008			5,2%	100 000	10%
2009			5,2%	120 000	12%
2010			4,2%	140 000	13%
2012			5,7%	118 000	12%
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>1 024 524</b>	<b>100%</b>	<b>4,0%</b>	<b>1 024 524</b>	<b>100%</b>

Ränterisken har begränsats med en räntekrage mellan 4,2 % och 5,2 % för 110 000 tkr med löptid till oktober 2006 och en räntekrage mellan 3,0% och 3,75% för 200 000 tkr med löptid till juli 2006.

Med hjälp av ränteswapar på sammanlagt 338 000 tkr har ränterisken framflyttats till åren 2008, 2009 och 2012 enligt ovanstående tabell.

Dessutom finns en performanceswap på 140 000 tkr som löper till april 2010 med tröskel vid 5,0%. Performanceswapen är kombinerad med ett räntetak på 6% med samma belopp och samma löptid.

I kolumnen "Justerade förfallotider" är beloppen omfördelade med hänsyn till när räntekragarna och ränteswaparna förfaller.

Låneportföljens genomsnittsränta är 4,0 % efter justering för derivatintstrumenten.

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2004	2003
Personalens källskatt	691	504
Avräkning Dan Broströmshemmet	411	380
Övrigt	150	123
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>1 252</b>	<b>1 007</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004	2003
Upplupna kostnader	1 470	801
Upplupna semesterlöner	1 880	1 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 228	1 053
Upplupna räntor	14 532	13 600
<b>Summa upplupet och förutbetalt</b>	<b>19 110</b>	<b>17 204</b>

Bostäder i förvaltning 2004-12-31

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	Biplatser
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					57
Kjellmansgatan	1969	214	212		1		1					
Olofshöjd	1971	1390	1046		74		142	124	4	17		306
Rosendal	1972	702		198	19	25	49	133	253	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		24						2	7
Husaren	1997	147			20		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		16				2	10
Kviberg	2003	202			164		38					
Fösta Långgatan	2004	42			22		10	9	1		1	
Tredje Långgatan	2004	24			10		3				3	
Birger Jarl	2004	124			109		9					43
Kronhusgatan	2004	56			41		11	4			1	
<b>Summa</b>		<b>4820</b>	<b>2162</b>	<b>198</b>	<b>883</b>	<b>457</b>	<b>94</b>	<b>605</b>	<b>390</b>	<b>31</b>	<b>52</b>	<b>805</b>

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kokvrå	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	135			95			40					
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		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		117	117										
Ekbacka	2002	124				103		21					
Brahegatan	2003	175		52	32	15		50		2			
Nya Varvet	2004	22		7	15								
Norra Ågatan	2004	78			70	8							
<b>Summa</b>		<b>1643</b>	<b>217</b>	<b>293</b>	<b>525</b>	<b>399</b>		<b>112</b>	<b>93</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Totalt</b>		<b>6463</b>	<b>2379</b>	<b>491</b>	<b>1408</b>	<b>856</b>		<b>206</b>	<b>698</b>	<b>394</b>	<b>31</b>	<b>52</b>	<b>811</b>



## Utgående hyror 2004-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2004
Viktor Rydberg 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 829 – 2 955 4 401 4 604 – 6 301
Volrat Tham 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 387 – 2 462 3 613 – 3 707
Ostkupan 1, 3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 233 – 2 330 4 241 – 4 393
Olofshöjd 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök tre rum och kök	10 mån hyra 2)	2 923 3 104 - 4 607 3 827 5 012 - 5 143
Kjellmansgatan 1, 3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 750 – 2 818
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)	2 956 2 988 – 3 667 3 990 – 4 765 4 699 5 704 – 7 154
Rotary 1, 3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 080 – 3 100 3 748 – 4 386
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 475 3 802
Oxhagsgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		2 022 3 054
Medicinareberget 1, 3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 213 3 590 – 4 056 4 490 – 4 757
Vasagatan, 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 704 – 5 160 5 178 - 5 970
Storgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl		3 368 – 4 608 4 608 – 5 549
Johannebergs vattentom 3)	ett rum och kök, omöbl.		3 793 – 4 795
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 435 – 3 560
Ceres 1)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 459 – 4 132 5 130 – 5 233 5 869
Andra Långgatan 1, 3)	enkelrum ett rum och kök, kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 635 – 2 893 2 764 – 5 078
Husaren 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 710 – 4 756 4 540 – 5 132
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)	3 120 2 793 – 3 446 3 852 – 5 243 4 753 – 7 420 6 277

Brahegatan 3)	ett rum och kokskåp ett rum och kök/ kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	3 101 3 500 – 4 647 4 032 – 6 067
Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		1 995 – 2 051 3 333
Högsbo	ett rum och kokvrå ett rum och kök		2 078 3 188 – 4 088
Lunden	ett rum och kokvrå, ca 31-41 m <sup>2</sup>		2 659 – 3 390
Glasmästaregatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		2 235 – 4 178 3 173 – 4 084
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 608 – 2 850
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	1 925 3 212 – 3 974
Kungsladugård	ett rum och kök		2 659 – 3 905
Sandarna	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 234 – 4 081 3 351 – 3 996
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå		2 680 – 3 077
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 107 – 3 360
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	3 805 – 4 556 4 515
Ekbacka, Hisingen 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 560 – 3 935 4 704 – 5 562
Odin 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 566 – 4 658 5 115 – 5 657
Norra Ågatan	ett rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 834 – 4 414
Helmutsrogatan 3) Fridhemsgatan 3) Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 404
Hökegårdsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 207 – 4 918 4 279 – 4 506
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå		3 403 5 336
Första Långgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök/kokvrå, omöbl.		3 733 – 4 702 5 056 – 7 156
Tredje Långgatan 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 486 – 4 762 5 110 – 5 806
Kronhusgatan 3,4)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		4657 – 5052 5776 – 6500 7619 – 8080
Birger Jarl 3)	ett rum och kök/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 792 – 4 655 5 410 – 5 464

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

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

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

4) Hyran i 2005 års hyresnivå.

## Antal outhyrda bostäder i genomsnitt per månad

År	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December	Summa
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	1.194,2
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
1985	1,0	0,5	0,0	3,5	18,0	100,0	61,5	23,5	9,5	1,5	3,5	2,5	225,0
1984	11,5	5,0	2,5	3,0	22,0	152,5	143,0	6,5	5,5	1,0	0,5	0,0	353,0

## Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2004

**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
Dzenana Rajic
Stig Cornéer
Amanda Höglund
Bo Appelqvist, t o m 040921
Björn I Eriksson, fr o m 040921

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

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

Ulla Söderlind	ordinarie	Svenska Industritjänstemannaförbundet (SIF)
Vakant		Fastighetsanställdas Förbund (FAF)

**Revisorer**

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

**Revisorssuppleanter**

Anders Åberg	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Petra Carlsson	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

**Företagsledning**

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

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, administrativa chefen, fastighetschefen och uthyrningschefen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2005

  
Kjell Mårtensson  
Ordförande

  
Pernilla Hallberg

  
Patrik Hultgren

  
Kenny Granberg


  
Lennart Hjalmarsson


  
Robin Larsen

  
Jan Dahlkvist

  
Mats Odersjö  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits *den 15 april 2005*

  
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 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 de 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 styrelseledamöter och verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om styrelseledamöter och verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet och årsredovisningslagen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen. Någon anledning att rikta anmärkning mot stiftelsens räkenskaper eller förvaltning föreligger ej.

Vi tillstyrker att styrelsen och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av 2004 års verksamhet.

Göteborg den 15 april 2005

  
Staffan Gavel  
Auktoriserad revisor

  
Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor



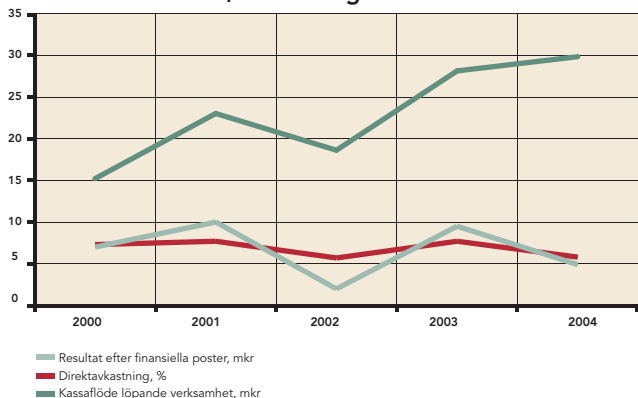
## Flerårsöversikt

		2000	2001	2002	2003	2004
Antal lägenheter		4 863	5 105	5 688	6 083	6 463
Bruttoomsättning, mkr		159,9	169,2	193,1	218,4	248,6
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Balansomslutning, mkr		536,9	668,9	847,3	1 037,1	1 205,1
Investeringar, mkr		61,7	139,6	172,6	221,2	176,5
Planenliga avskrivningar, mkr		12,4	13,2	16,1	19,6	20,8
Resultat efter finansiella poster, mkr		7,0	10,0	2,0	9,5	4,9
Årets resultat, mkr		4,3	5,8	1,6	6,4	1,5
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		15,2	23,0	18,6	28,1	29,8
Direktavkastning, %	2)	7,3	7,7	5,7	7,7	5,8
Skuldämningsgrad	3)	1,64	1,90	1,52	1,45	1,52
Eget kapital, mkr	4)	70,2	77,4	78,7	85,6	87,9
Soliditet, %	5)	13,1	11,6	9,3	8,3	7,3
Underhållsgrad, %	6)	18,5	14,8	16,0	13,3	14,9
Räntebidragsberoende, %	7)	2,2	1,6	1,7	2,3	2,6

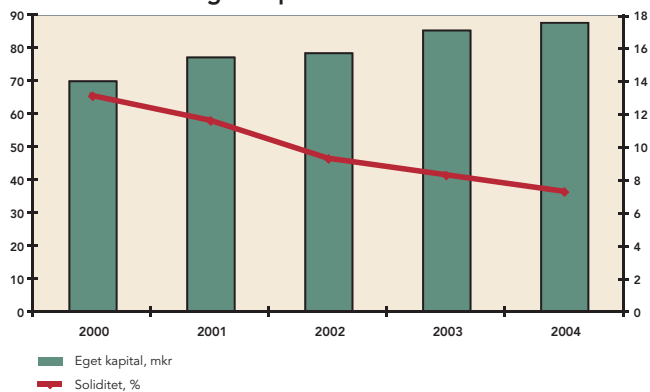
## Definitioner

- 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 / bostadshyror i %.

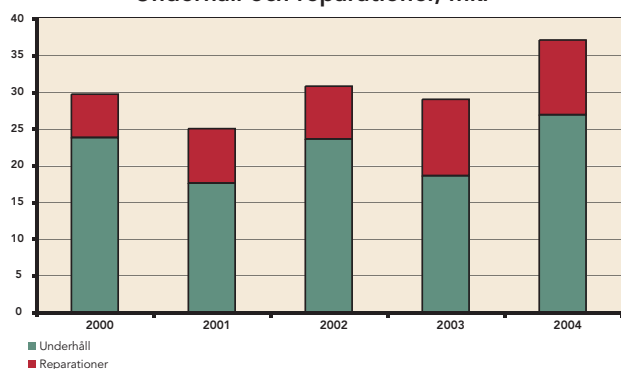
Resultat, avkastning och kassaflöde



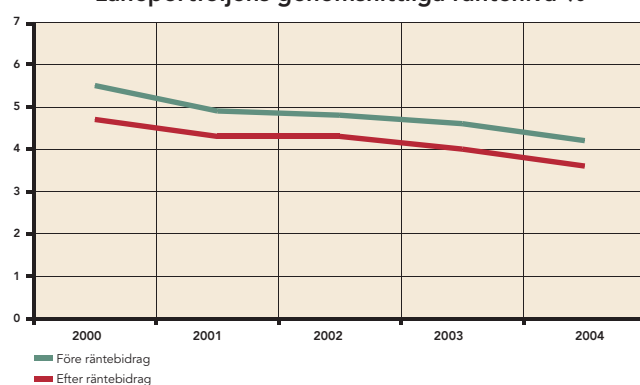
Eget kapital och soliditet



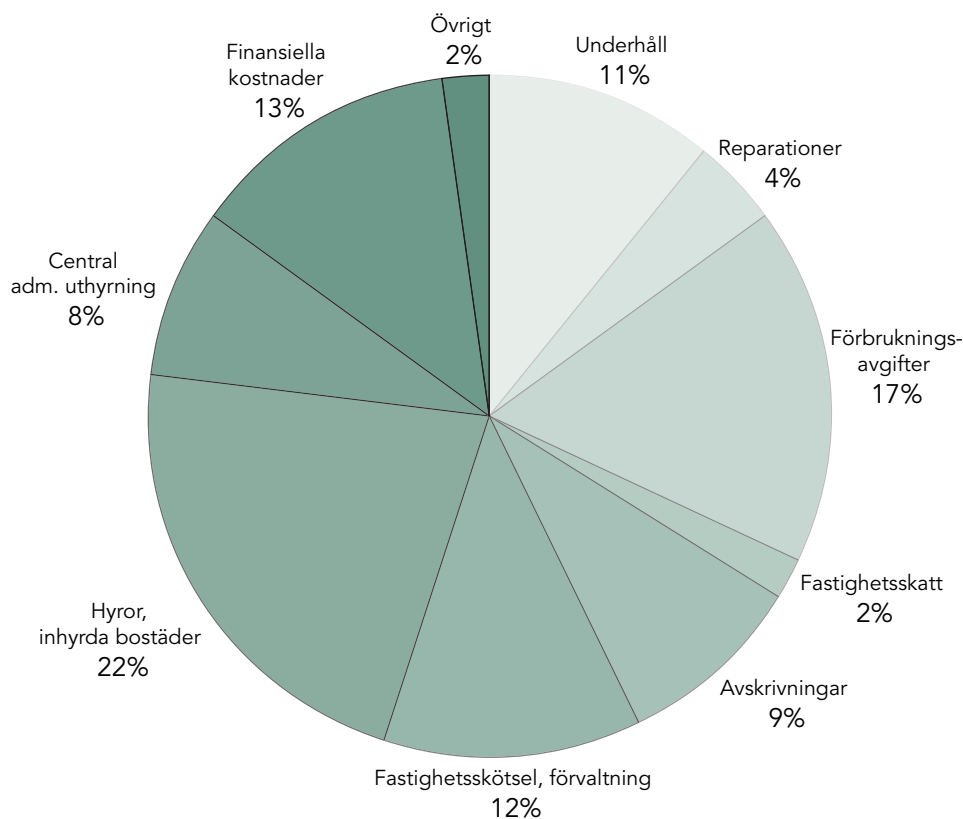
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





Utlandagatan 24, 412 80 Göteborg  
Telefon 031-81 33 60

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