

Årsredovisning 2005

www.sgsstudentbostader.se

← Hyresärenden

Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Uthyrningsläget under året	10
Lokaluthyrning	10
Inhyrda bostäder	10
SGS Veckobostäder	11
Boinflytande - Kontaktkommittéer - Förtroenderåd - Fritidsverksamhet	11
Internationellt studentutbyte	11
Hysesförhandlingar	11
Underhåll - Reparation - Standardförbättringar	12
Investeringar	13
Byggnadsverksamhet	13
Personal	14
Personalutveckling	14
Förvaltningsuppdrag	15
Miljöarbete	16
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 2005-12-31	36
Outhyrda bostäder, månadsvis fördelning	38
Styrelsesammansättning, revisorer mm	39
Revisionsberättelse	41
Flerårsöversikt	42



“En bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder.”

VD har ordet ■

2005 blev ett mycket bra år för SGS Studentbostäder. Det var ett intensivt och utvecklande år, då vi arbetade hårt och målmedvetet för att försöka leva upp till de krav och förväntningar som våra kunder har på oss. Jag är mycket belåten med vad vår organisation på ett förtjänstfullt sätt klarat av att genomföra under året.

Verksamhetsåret 2005 kan sammanfattas i stora underhållsinsatser, nya fastighetsinvesteringar, vi passerade över 5 000 bostäder i fastigheter vi själva äger, mycket arbete med att bearbeta projektidéer, en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder, en förstärkt organisation och utveckling av vårt miljöarbete.

Våra mål omfattar ekonomi, men också nöjda kunder och medarbetare. Det är med stor tillfredsställelse jag konstaterar att vi under året uppfyllt samtliga mål.

Årets resultat är något bättre än förväntat. Vi fick återigen högt betyg i personalenkäten samt bästa betyg i Nöjd-Kund-Index-undersökningen då vi jämförde oss med de största studentbostadsföretagen i Sverige.

Vårt hus på Kronhusgatan har uppmärksammats för sina kvaliteter och fått det prestigefyllda priset för bästa byggnad i Göteborg av Per och Alma Olssons fond.



Kronhusgatan



Våra strategiska mål

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 2005 och utökat med ytterligare 209 bostäder i Kviberg, vilket innebär att vi har expanderat med 1 965 bostäder under perioden 2000–2005, till totalt 6 663.

Bra belägna studentbostäder utgör en viktig faktor för att behålla och förstärka Göteborgs position som Sveriges mest attraktiva studentstad. SGS Studentbostäder har ett stort ansvar för att det finns tillgång till studentbostäder.



När det gäller det framtida bostadsbehovet för perioden 2005 - 2010 bedömer vi 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 inom Chalmers och Göteborgs universitet.

Under 2006 kommer närmare 800 nya studentbostäder att färdigställas, varav 102 av SGS Studentbostäder - vår tredje etapp på Kviberg. Sannolikt är behovet väl tillfredsställt inför hösten 2006 och troligen även för större delen av 2007.



Under året har vi uppnått en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder. Kötiden för ett enkelrum vid höstterminens start var ca 6 månader att jämföra med ca 10 månader höstterminen 2004. Det känns bra att våra ansträngningar att bygga ut bostadsbeståndet givit resultat. Under april till juni var en del av våra enkelrum outhyrda, vilket är förvånande med hänsyn till att dessa är våra billigaste bostäder. Av detta kan man konstatera att det geografiska läget är mycket viktigt, att enkelrummen med gemensamma kök inte alltid är så attraktiva och att det alltid är stor efterfrågan på de mest centrala lägenheterna.

Stor efterfrågan på de mest centrala lägenheterna.

Tillväxttakten av vår bostadskö har nu dämpats något jämfört med de senaste åren. Vid årets slut var det 19 900 som stod i kö jämfört med 19 300 föregående år. Den verkliga efterfrågan är inte riktigt så stor som kön visar. Vår uthyrning via Internet gör det enkelt att ställa sig i kö och den medvetne studenten anmäler sig därför i god tid för studentbostad både utomlands och på flera högskoleorter i Sverige. Bli man sedan antagen på annan ort än Göteborg görs sällan någon avanmälan och det tar då 6 månader innan den automatiska körensningen tar bort bostadsansökan.





Vi genomför varje år i november en köanalys. För 2005 visade analysen att av de 20 750 (18 900) som stod i kön i november så önskade 52% (31%) inte längre bostad i Göteborg. De hade börjat studera på annan ort, i annat land eller funnit en bostad i Göteborg. Av de ca 10 000 (13 000) som fortfarande var intresserade stod hälften i kö för framtida behov och resterande ca 5 400 (6 000) var av olika skäl intresserade av bostad. Av dessa bodde 1 500 (1 440) redan hos oss och ville byta produkt, oftast från enkelrum till lägenhet eller från lägenhet i ytterområde till centrum. 800 (1 140) bodde hos föräldrarna och 1 350 (1 020) hade bostad hos annan hyresvärd. 1 600 (1 700) bodde på tillfälliga andrahandskontrakt och 170 (230) saknade helt eget hyreskontrakt, d v s de bor svart eller "på soffan" hos en studiekamrat.

Den befarade akuta bostadskrisen vid höstterminsstarten dämpades tack vare att göteborgarna i stor utsträckning ställde upp med privatrum. Vår privatrumsförmedling på vår hemsida har gjort att det alltid finns rum att tillgå då man kommer till stan.

Behov av allt fler studentbostäder!

Även om det nu 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 att gruppen 20–24 åringar år 2012 är hela 30% större än nu.

Om regeringens målsättning att 50 procent av en årskull ska påbörja en högskoleutbildning före 25 års ålder ligger fast, så skulle antalet nybörjare vid universitet och högskolor behöva öka med 15 000 under de närmsta 7–8 åren och antalet helårsstudenter öka med 60 000. Om dessa platser skulle fördelas någorlunda jämnt utgående från högskolornas storlek skulle det betyda att antalet helårsstudenter på Universitetet skulle öka med 5 250 (1 200 nya nybörjare per år) och på Chalmers med 1 750 (350), d v s en total ökning av antalet helårsstudenter i Göteborg med 7 000 (1 550). Utökningen av utbildningsplatser för internationella studenter kräver i princip en bostad för varje ny student eftersom de saknar kontaktnät för att finna ett boende i det befintliga bostadsbeståndet.

Bolognaprocessen som ger fler i Mastersutbildning kommer sannolikt att medföra en höjd medelålder med 1–2 år bland studenterna i Göteborg och att behovet av lite större lägenheter kommer att öka.





Projektidéer under utredning

I vårt arbete tillsammans med Göteborgs Stad att finna nya projekt har vi erbjudits att bygga närmare 400 nya studentbostäder i Lindholmsallén, alldeles invid IT-universitetet och Chalmers Lindholmen. Vi tycker detta är ett bra framtidsläge för studentbostäder med såväl närheten till utbildningslokaler som bra kommunikationer in till centrum. Chalmers har vidare beslutat att successivt bygga ut sin verksamhet på Lindholmen. Vi har nu utformat ett hus med 386 lägenheter och är i slutskedet av förhandlingarna om villkoren för att få en tomträtt på fastigheten.

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och ibland med andra fastighetsutvecklare arbetar vi nu med åtta olika detaljplaner omfattande ca 1 300 lägenheter. Guldhedens norra vattentorn (74 lgh), Örebrogatan (ca 144 lgh), Smörgatan (ca 110 lgh), Dr Fries Torg (ca 77 lgh), Friggagatan (ca 500 lgh), Gibraltar (f d Matematist Centrum ca 250 lgh), Skansberget (ca 85 lgh) och Landerigatan (ca 75 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 600 studentbostäder på området.



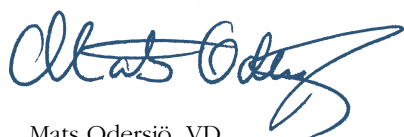
Tillsammans utvecklar vi kunskapsstaden Göteborg

Att nå framgång är endast möjligt genom att alla drar åt samma håll, såväl medarbetare, styrelse, företrädare för Göteborgs Stad och alla våra samarbetspartners. För detta vill jag tacka er alla å det varmaste.

Genom ett målinriktat och öppet samarbete skall vi tillsammans få fler studenter att välja Göteborg som studieort. Trygghet, bra service, närhet till högskolorna och mångfald är självfallet några nyckelord. Göteborg ligger bra till men vi måste jobba vidare med att utveckla oss och bli ännu bättre.

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.

Göteborg i april 2006



Mats Odersjö, VD



Uthyrningsläget under året

Bostadssituationen i Göteborg präglas av att det fortfarande är svårt att få en bostad i vissa områden, särskilt i centrum. Göteborgs befolkning beräknas under 2005 öka med 3 500 invånare till knappt 485 000. Antalet bostäder ökade med knappt 1 800 under året, vilket var något lägre än föregående år.

Antalet heltidsstudenter vid landets högskolor minskade med 2,5 %. Minskningen är den första på tjugo år. Även i Göteborg har antalet högskolestudenter minskat något.

För SGS Studentbostäders del såg vi under 2005 en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på studentbostäder. Den minsta kötiden för att få ett enkelrum vid höstterminens start minskade från 10 till 6 månader. Antalet outhyrda bostäder under våren har också ökat något. I huvudsak var det enkelrum som stod tomma under april – juni.

Ett viktigt skäl till att kötiderna minskar är att den kraftiga utbyggnaden av studentbostäder nu ger resultat. Ett annat skäl är att rörligheten på bostadsmarknaden i stort ökat. Det gynnar även studenter, som har lättare att hitta bostad utanför studentbostadsmarknaden. Under 2006 tillkommer knappt 800 nya studentbostäder. Det kan innebära att vi får ett litet överskott på studentbostäder även under hösten.

Årets studiekontroll gav 71 (70) uppsagda bostäder. Under året tecknades 2 898 hyresavtal i vårt befintliga bestånd vilket är en ökning med 317 mot föregående år. Dessutom tecknades 209 hyresavtal för årets nyttillkomna bostäder. Den genomsnittliga boendetiden minskade till 1,92 år (2,06). Minskningen av den genomsnittliga boendetiden bland våra hyresgäster beror på att det har blivit lättare att hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden i Göteborg.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Antal sökande	3 700	5 100	3 400	4 300	4 700	6 100	8 100	12 100	16 700	19 300	19 900
Boendetid i år	1,66	1,69	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66	2,06	1,92

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 52 kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 7 409 tkr (7 431). Under året flyttade en större hyresgäst från vårt f d huvudkontor i Olofshöjd. Den lokalen är avställd i väntan på beslut om vad som skall ske med fastigheten. Lokalen kommer troligen att byggas om till lägenheter. I slutet av året tecknades hyresavtal för två mindre och en större lokal som varit outhyrda under lång tid.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 635 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. 7 av dessa återlämnades den 30 juni 2005 och resterande 15 elevbostäder återlämnades den 1 januari 2006.

Växelmyntsgatan

På Växelmyntsgatan hyr vi av Bostads AB Poseidon 40 paviljonger som tidigare använts som evakueringslägenheter vid ombyggnader i området. Under året har en paviljong återlämnats på grund av vattenskada.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder har 80 rum belägna på Olofshöjd. Rummen hyrs ut möblerade till tillfälliga besökare i Göteborg. Bland gästerna finns privatpersoner, företag, mässdeltagare och anhöriga till redan boende hos SGS Studentbostäder. Beläggningen 2005 var 56,5% och resultatet 160 tkr (-142). Rekryteringskostnader vid byte av ansvarig personal innebar utgifter som drog ner resultatet.

Under 2006 hoppas SGS Veckobostäder att kunna genomföra en uppgradering av rummen så att samtliga får tillgång till bredband och därmed blir mer attraktiva för gäster som stannar länge.

Boinflytande – förtroenderåd – kontaktkommitté – fritidsverksamhet

Engagemang från studenterna i boendesociala- och trivsselfrågor går långt tillbaka i tiden hos SGS Studentbostäder. Frågorna och intresset har naturligtvis ändrats över tiden. Att tillhandahålla symaskiner, strykjárn och dammsugare är inte längre aktuellt utan har ersatts av lokaler som hyser biljard, minigym och bio. En verksamhet som överlevt alla förändringar och tidens utveckling är studentpuben. Ett bra exempel på detta är Rotary studentpub som drivs av studenter till gagn för alla boende.

När vi idag planerar och bygger nya studentbostadshus är de gemensamma lokalernas utformning en viktig fråga som ägnas stor omsorg vid projekteringen. Vi försöker sedan alltid hjälpa till så att studenterna bildar ett så kallat förtroenderåd som vi kan träffa 4 gånger per år för att informera om vår verksamhet och de underhållsåtgärder som skall utföras under året. Självklart lyssnar vi även på de boendes synpunkter och önskemål. Verksamheten finansieras av den så kallade förtroendekronan som varierar mellan 9 och 20 kronor per månad och som tas ut på hyran efter hyresgästernas beslut.

Internationellt studentutbyte

Sedan 1992 har SGS Studentbostäder avtal med Göteborgs universitet och Chalmers om bostäder till utbytesstudenter. Antalet utländska studenter som 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 927 (903) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av våra bostäder och 20% av enkelrummen i ordinarie bostadsbestånd.

Hyresförhandlingar

2005 tecknades avtal med Hyresgästföreningen att hyromna för bostäderna i eget fastighetsbestånd höjdes med 2,5% från den första maj 2005. De studentlägenheter som SGS Studentbostäder hyr in från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.

P-platser och garage höjdes med 10 kr/månad. Internetavgiften var oförändrad med 180 kr/månad.

Förhandlingarna om 2006 års hyror är ännu inte avslutade.

Underhåll – Reparation – Standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2005 uppgick till 27,8 mkr. Vår budget för 2005 var 31,6 mkr. Avvikelsen beror på att vi inte har kunnat utföra gruppköksrenovering och takrenovering på Kjellmansgatan. I det första fallet tog förhandlingarna med hyresgästerna längre tid än beräknat varför köksbytet sker först 2006. Takrenoveringen kräver en ändring av gällande detaljplan, så det är för närvarande osäkert när projektet kan utföras.

Underhållskostnaderna har nu under ett antal år legat på förhållandevis höga nivåer. Detta beror delvis på att vi har haft och har flera stora underhållsprojekt. 2002 avslutades den första etappen av Rosendalsprojektet, 2003 genomfördes stambyte och badrumsrenoveringar i Rosendal och 2004 påbörjades parkeringsgaragen i Olofshöjd. Vi måste vänja oss vid och planera för ett antal stora underhållsprojekt de närmaste åren framöver som sannolikt kommer kräva underhållsvolymer på 30 – 35 mkr årligen.

Glädjande nog verkar vi ha ett trendbrott när det gäller utfallet kontra budget på våra reparationer. Visserligen överstiger utfallet budget med ca 1 mkr men tidigare års avvikelser har varit betydligt större.

Våra två ojämförligt största underhållsprojekt, loftgångsprojektet i Rosendal och garagerenovering Olofshöjd pågår för fullt.

I Rosendal kommer samtliga loftgångar att bytas ut. Vid bytet breddas loftgången vilket förbättrar handikapptillgängligheten. Fasaden byts och väggen tilläggsisoleras vilket förbättrar utseende och energiförbrukning. Nya treglasfönster monteras. Den totala utgiften beräknas uppgå till ca 50 mkr varav ca 51% utgör investering och 49% belastar driften. Projektet skall vara klart till sommaren 2007.

I vårt garagerenoveringsprojekt har vi avverkat ca 30%. Projektet påbörjades 2004 och beräknas vara klart senast 2007. Under 2005 åtgärdades en stor gård och ett mindre parkeringsgarage. I huvudsak utförs betongreparationer och nya tätskikt. Den totala utgiften beräknas uppgå till 34 mkr.

Följande större arbeten har utförts under året.

Olofshöjdsgruppen

- Renovering garage C.
- Gårdsrenovering.
- Renovering balkonger.
- Målning av trapphus.
- Passagekontrollanläggning.
- Nya tegeltak.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- PCB-sanering.
- Infodring av stamledningar, Ostkupan.

Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.
- Passagekontrollanläggning, Volrat Tham och Kjellmansgatan.
- Ny dränering och uteplats, Volrat Tham.
- Nya tamburdörrar, Rotary.
- Postlådor i trapphus, Kjellmansgatan.
- Ombyggnad av lokal, Tredje Långgatan.

Rosendal

- Nytt områdeskontor.
- Renovering loftgångar.
- Ombyggnad av trinettekök hus 3 - 4.
- Utbyte fasadskivor.
- Periodiska målnings- och mattläggningsarbeten.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen under 2005 uppgick till 125 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 123 mkr. De största investeringarna utgörs av Kviberg etapperna 2 och 3 på sammanlagt 97 mkr.

Investeringarna i inventarier blev sammanlagt 2 mkr.

Byggnadsverksamhet

Kviberg 2

Under året har vi färdigställt den andra etappen av vår utbyggnad i det gamla regementsområdet Kviberg. 209 studentbostäder stod klara för inflyttning till sommaren och samtliga lägenheter hyrdes omedelbart ut.

Husen i etapp 2 har ett modernt formspråk där de förhållandevis stora volymerna har brutits ner i separata kubformade huskroppar med mellanliggande trapphus. Materialvalen har gjorts med omsorg med tonvikt på god boendemiljö och långsiktig hållbarhet. Lägenheterna har några speciella detaljlösningar som sticker ut jämfört med traditionella bostäder. Fönsterpartierna är mycket dominerande och går från golv till tak. Framför dessa sitter en specialdesignad radiator med en bred ekbänk ovanpå – lösningar som vi vet uppskattas av de boende och gör Kviberg till ett mycket attraktivt område även över kommande konjunkturcykler.

Projektet har genomförts så att både ekonomiska, kvalitativa och tidsmässiga mål har uppnåtts. Den totala investeringen uppgår till 107 mkr.

Kviberg 3

I skrivande stund närmar sig vår tredje etapp i Kviberg sitt färdigställande. De 102 lägenheterna är klara för inflyttning den 1 maj 2006.

Huset blir en centrumanläggning för alla våra boende i Kviberg och innehåller förutom bostäderna flera lokaler. En av lokalerna kommer att inrymma ett kvarterskontor för att kunna serva våra kunder på ett bra sätt. Två större lokaler, tänkta att inrymma en kvarterskrog och servicebutik, skall vi hyra ut till externa operatörer. Vi har valt att samla flera gemensamhetslokaler i huset som kan användas för boende i hela området, bland annat gym, matsal, biljardrum och TV-rum.

Gestaltningen av byggnaden karaktäriseras av distinkt volym och strama fasader som tolkar den intilliggande militära byggnadsmiljön. Lägenheternas utformning och detaljlösningar påminner mycket om etapp 2.

Den totala investeringen beräknas uppgå till 74 mkr.

För både etapp 2 och 3 gäller att de har ett större inslag av 2:or och 3:or än vad som vanligtvis förknippas med studentboende. Vi har märkt en betydligt större efterfrågan på denna typ av bostäder.

Personal

Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2005	2004	2005	2004
Administrativ personal, kvinnor	20	21	19,5	18,4
Administrativ personal, män	21	16	18,9	14,4
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4	3,2	3,2
Fastighetspersonal, män	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>19,0</u>	<u>19,6</u>
	64	61	60,6	55,6

Personalkostnader, tkr

Styrelse och VD	1 312	1 187
Tjänstemän	13 400	10 695
Fastighetspersonal	5 529	5 373
Pensionskostnader	2 144	1 899
Övriga sociala kostnader	<u>6 608</u>	<u>6 103</u>
	28 993	25 257

Personalutveckling

Utbildning

Kompetensutveckling är alltid ett viktigt, fokuserat område och under 2005 har satsningen legat på en högre nivå jämfört med 2004. Den totala kostnaden för 2005 uppgår till 536 tkr (484), vilket motsvarar knappt 9 tkr per anställd. Av den totala kostnaden på kompetensutveckling ligger den största delen, 309 tkr på områdesförvaltning/fastighetsskötsel.

På den administrativa sidan har kurser i bl a Hyresjuridik, Skadebesiktning, Styr- och reglerteknik, Störningar i lägenhetsboende, Fukt och mögel, Entreprenadjuridik, Kemikaliehantering och Ansvarsfrågor i fastighetsförvaltning genomförts. Därutöver har våra områdeskontorister gått en uppskattad utbildning för receptionister.

Bland fastighetsskötarna har kurser i Elteknik, Heta arbeten, VVS, Driftteknik, Hyresjuridik, Skadebesiktning och Avflyttningsbesiktning genomförts och våra lokalvårdare har haft en anpassad utbildningsdag.

Den personal som inte tidigare gått Grundutbildning i miljö genomförde denna under 2005.

Friskvård

Under 2005 har SGS Studentbostäder tecknat avtal med Affärshälsan för företagshälsovård. Vi har tillsammans med Affärshälsan startat upp ett hälsoprojekt som slagit mycket väl ut. Samtlig personal erbjöds att göra en hälsoprofilbedömning tillsammans med ett samtal kring livsstil och hälsa. En total sammanställning för företaget gjordes och vi kunde ringa in våra största riskfaktorer. Detta har lett till en hälsomedvetenhet på företaget i form bättre kostvanor samt större motionsbenägenhet. Vissa punktinsatser har också gjorts bland personalen.

Glädjande har en del av resultatet blivit att sjukfrånvaron 2005 sjunkit till endast 1,59 %, från en redan låg nivå på 1,73 %. SGS Studentbostäder hade ingen långtidssjuk personal under 2005.

Motion och friskvård är fortsatt subventionerat av SGS Studentbostäder och under 2005 utnyttjade 35 anställda denna förmån.

Sjukvårdsförsäkring

SGS Studentbostäders personal erbjöds under året att teckna en privat sjukvårdsförsäkring mot bruttolöneavdrag. Denna förmån utnyttjades av 15 anställda.

Föreningar

SGS Studentbostäder stödjer ekonomiskt personalens Kamratklubb som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Under 2005 har ett flertal arrangemang genomförts såsom skidresa, fäktning, teaterbesök, chokladprovning, 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 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 2005 lades vårens personaldagar med konferens och studiebesök i Köpenhamn, samt höstens personaldag med konferens i Göteborg.

Personalenkät

I april 2005 genomfördes en personalenkät bland all personal i samarbete med Arbetslivstjänster. Totalt svarade 64 anställda på enkäten.

NPI (Nöjd personal index) slutade på totalt 3,27 av 4 möjliga, varav 84,1% av svaren var positiva. Snittsiffran på andra företag är 2,99.

NCI (Närmaste chefs index) stannade på totalt 3,22, varav 78,5% av svaren var positiva. Snittsiffran på andra företag är 3,05.

Förtroendet för SGS Studentbostäders företagsledning fick ett utfall på totalt 3,37. Snittsiffran på andra företag är 2,62. I en jämförelse mellan tjänstemän och yrkesarbetare, låg yrkesarbetarnas index något högre.

Två öppna frågor rörande SGS Studentbostäders jämställdhet och mångfald ställdes. Gällande jämställdheten var 13 anställda kritiska och påpekade att det är brist på kvinnor som chefer och fastighetsskötare samt brist på manliga bostadsförmedlare. Gällande mångfalden var 12 anställda kritiska mot att vi har brist på anställda med annan kulturell bakgrund. Dessa synpunkter kommer att tas i beaktande i den nya jämställdhetsplan som tas fram 2006.

Glädjande kunde vi konstatera att SGS Studentbostäder behöll de höga indextalen från 2002 års personalenkät. I de frågor där vi kunde se en märkbar förbättring handlade det om att personalen känner till de krav och förväntningar som ställs, att det ställs rimliga krav och förväntningar samt att man själv kan bestämma över arbetstempot. Med det goda resultatet framför sig har samtliga grupper tagit fram handlingsplaner för ett aktivt förbättringsarbete inom den egna gruppen samt förslag till handlingsplan för närmsta chef. På vissa områden har påtagliga förändringar genomförts som ett direkt resultat av personalenkäten.

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

I maj 2005 blev vi omdiplomerade för vårt miljöarbete av Göteborgs Stad. Det miljöarbete vi sjösatte i samband med diplomeringen 2004 börjar nu ge resultat och verksamheterna har tagit till sig miljötänkandet på ett föredömligt sätt. Diplomeringen ser vi som en kvalitetsstämpel på att miljöarbetet bedrivs strukturerat och aktivt.

Vi har idag en miljöansvarig som sköter det löpande miljöarbetet och som ansvarar för kommunikation och information avseende miljöfrågor både internt och externt. Det finns tydliga arbetsbeskrivningar för de olika befattningarna inom företaget.

Miljöplanen innehåller vår miljöpolicy, våra rutiner och våra tre miljömål.

1. Kartläggning av eventuell förekomst av radon i våra fastigheter.
2. Minskning av energiförbrukningen i våra fastigheter
3. Minskning av miljöfarliga ämnen vid projektering och produktion.

I våra nya projekt styr vi entreprenörer och konsulter att arbeta med miljö genom att ställa krav på deras eget miljöarbete, att se till att de använder sig av godkända produkter samt att de lämnar varudeklarationer för ingående material vid avslutat projekt.

Under året har vi bland annat arbetat med

- kemikaliehantering inom företaget. Vi har informerat våra anställda om den upprättade kemikalielistans innehåll, vår rutin för hantering av kemikalier samt om vilka myndighetskrav som gäller. Därefter har en revision med positivt resultat genomförts för att kontrollera att hanteringen fungerar i praktiken och att rutinen efterföljs.
- energiutvärdering av fastigheter, där Kjellmangatan var först ut. Ytterligare utvärderingar på andra fastigheter kommer att göras framöver.
- att upprätta en energi- och resurssparplan, den är nu fastställd av ledningsgruppen.
- att ta fram en kortversion av vår miljöplan som används både internt och externt.
- att påbörja kartläggningen av radon. Vi har satt upp radonmätare i ca 1 500 lägenheter. Analysen av dessa kommer att ske under våren 2006.
- en grundlig inventering av PCB av vårt fastighetsbestånd. Det framkom att några av fastigheterna innehåller fogar med höga halter av PCB och för dessa fastigheter har ett åtgärdsprogram tagits fram för 2006 och 2007.
- projektering av miljöhus i Rosendal för att öka sorteringen och möjliggöra ett bra miljöarbete för de boende.

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

Det ekonomiska utfallet för 2005 är bra. Resultatet efter finansiella poster har ökat till 13,5 mkr (4,9).

Det svaga resultatet för 2004 beror på en engångsnedskrivning på 5,3 mkr av den ombyggda fastigheten på Tredje Långgatan.

Underhållsåtgärderna har 2005 ökat med 1 mkr till 28 mkr. En stor del av fastighetsbeståndet är nu 30 – 40 år gammalt och behöver ett fortsatt ambitiöst underhållsprogram. För 2006 budgeteras underhållsåtgärder för 37 mkr och vi räknar därför med ett lägre resultat 2006.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader ökade under 2005 till 42,6 mkr (36,9) och låneportföljen har ökat till 1 112 mkr (1 025). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,0% (4,2) i genomsnitt under året medräknat kostnaderna för derivatinstrument. Vid senaste årsskiftet var räntenivån 3,9%. Räntebindingstiden har under året ökat från 2,9 år till 3,7 år. Om räntan går upp 1% räknat från balansdagen ökar räntekostnaderna med 0,9 mkr för 2006. Det låga ränteläget under 2005 har i första hand använts till att förlänga räntebindingstiden och inte till att minska räntekostnaderna.

Det egna kapitalet har ökat till 97,4 mkr (87,9), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Soliditeten har ökat till 7,5% (7,3).

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 var 7,3%. Under 2005 har avkastningskraven sjunkit vilket skulle ha givit ett högre fastighetsvärde vid en ny värdering. Den senaste etappen i Kviberg har färdigställts till lägre kostnad än budgeterat och visar ett gott resultat. Samtliga fastigheter ger betryggande resultat i förhållande till marknadens avkastningskrav.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 33,6 mkr (29,8). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 18,9 mkr (20,0). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 50 mkr, vilket täcker pågående byggnation.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 13 510 tkr. Periodiseringsfonden från inkomståret 1999 är upplöst med 1 338 tkr och till årets periodiseringsfond avsätts 2 335 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 1 700 tkr och aktuell skatt för verksamhetsåret är 2 027 tkr.

Årets resultat på 8 786 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2005 (tkr)

	Not	2005	2004
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	264 666	245 362
Övriga förvaltningsintäkter	2	427	1 402
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	160	- 142
Summa nettoomsättning		265 253	246 622
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	- 76 751	- 74 213
Inhyrda bostäders hyror		- 52 811	- 50 890
Underhållskostnader	5	- 27 850	- 26 900
Fastighetsskatt		- 5 919	- 5 399
Administration fastighetsförvaltning	6	- 5 368	- 3 934
Administration områdesförvaltning	6	- 6 740	- 5 770
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 11	- 21 647	- 20 278
Jämförelsestörande poster	8	0	- 5 323
Summa fastighetskostnader		- 197 086	- 192 707
Bruttoresultat		68 167	53 915
Administration och uthyrning			
Central administration	6	- 15 080	- 13 757
Uthyrning	6	- 4 253	- 4 303
Avskrivningar, övrigt	7, 11	- 426	- 436
Summa administration och uthyrning		- 19 759	- 18 496
Rörelseresultat		48 408	35 419
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		308	337
Räntebidrag		7 437	6 099
Räntekostnader fastighetslån		- 42 597	- 36 930
Övriga finansiella kostnader		- 46	- 55
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 34 898	- 30 549
Resultat efter finansiella poster		13 510	4 870
Upplösning periodiseringsfond		1 338	377
Avsättning periodiseringsfond		- 2 335	- 1 437
Avsättning uppskjuten skatt	9	- 1 700	- 1 143
Aktuell skatt	10	- 2 027	- 1 208
Årets resultat som avsätts till reservfonden		8 786	1 459

Balansräkning per den 31/12 2005 (tkr)

Tillgångar	Not	2005	2004
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 11	1 040 149	935 715
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 11, 12	61 860	65 570
Mark	11	67 821	62 301
Markanläggning	11	3 135	3 197
Bostadslånepost enligt lag	7	1 861	3 061
Förbättring annans byggnad	7	347	366
Maskiner och inventarier	7	6 333	7 420
Pågående nyanläggningar	13	63 240	64 407
Summa materiella anläggningstillgångar		1 244 746	1 142 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i BRF Fjäll-Lien		8	8
Andel i BRF Gullholmsbaden		400	400
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
Fordringar HBV		379	365
Reversfordran		0	765
SPP-fordran		0	12
Balanserat räntetak	14	2 471	556
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 298	2 146
Summa anläggningstillgångar		1 248 044	1 144 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		345	1 036
Mervärdesskatt		916	0
Övriga fordringar	15	16 388	34 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 158	4 978
Summa kortfristiga fordringar		23 807	40 883
Kassa och bank		18 876	19 997
Summa omsättningstillgångar		42 683	60 880
Summa tillgångar		1 290 727	1 205 063

Eget kapital och skulder

	Not	2005	2004
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		75 370	73 911
Årets avsättning		8 786	1 459
Utgående balans		84 156	75 370
Summa eget kapital		90 766	81 980
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond, inkomståret 1999		0	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	1 437
Periodiseringsfond, inkomståret 2005		2 335	0
Summa obeskattade reserver		9 161	8 164
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	9	8 256	6 556
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		11 942	0
Fastighetslån	14, 17	1 038 867	958 486
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		53 427	58 218
Summa långfristiga skulder		1 104 236	1 016 704
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 684	44 409
Mervärdesskatt		0	198
Skatteskuld		332	1 316
Kortfristig del av långfristiga skulder		8 226	7 820
Övriga kortfristiga skulder	18	1 127	1 252
Förskottsbetalda hyror		18 418	17 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 521	19 110
Summa kortfristiga skulder		78 308	91 659
Summa eget kapital och skulder		1 290 727	1 205 063
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		1 169 371	1 026 563
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		354	329
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	12	53 427	58 218
Summa ansvarsförbindelser		53 781	58 547

Kassaflödesanalys (tkr)

	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 510	4 870
Avskrivningar	22 122	20 783
Minskning (+) / ökning (-) av SPP-fordran	12	24
Ej kassapåverkande del av jämförelsestörande poster	0	5 300
Årets inkomstskatt	- 2 027	- 1 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 617	29 769
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade (-) kortfristiga fordringar	17 076	- 34 693
Ökning(+) / minskning (-) kortfristiga skulder	- 13 757	9 037
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	36 936	4 113
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 116 815	- 156 347
Investeringar i mark	- 5 520	- 16 588
Investeringar i markanläggningar	- 125	0
Investeringar i maskiner och inventarier	- 2 371	- 2 749
Investeringar i annans byggnad	0	- 385
Investeringar i andelar i bostadsrättsföreningar	0	- 408
Försäljning av inventarier	0	206
Försäljning av fastighet	0	7 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 124 831	- 168 803
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	96 502	163 060
Amortering av lån	- 8 564	- 7 811
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	- 1 915	434
Ökning (-) / minskning (+) av reversfordran	765	- 765
Ökning (-) fordringar HBV	- 14	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 774	154 918
Årets kassaflöde	- 1 121	- 9 772
Likvida medel vid årets början	19 997	29 769
Likvida medel vid årets slut	18 876	19 997

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 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 %.

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)

Not 1	Hysesintäkter	2005	2004
	Bostäder	256 712	237 147
	Lokaler	7 409	7 431
	P-platser	2 930	2 729
	Summa hyresintäkter brutto	267 051	247 307
	Hysesbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	- 703	- 139
	Outhyrda lokaler	- 171	- 619
	Outhyrda p-platser	- 366	- 316
		- 1 240	- 1 074
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	- 339	- 288
	Avställda för renovering	- 765	- 561
	Hysesrabatter	- 41	- 22
		- 1 145	- 871
	Summa hyresbortfall	- 2 385	- 1 945
	Summa hyresintäkter netto	264 666	245 362
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Sålda tjänster	111	2
	Besöksparkering	277	278
	Försäkringsersättningar	0	50
	Vinst försäljning av fastighet	0	32
	Arbetskostnadsbidrag	0	956
	Övriga intäkter	39	84
	Summa övriga intäkter	427	1 402
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	5 198	4 902
	Kostnader	- 4 989	- 4 975
	Avskrivning	- 49	- 69
	Resultat	160	- 142

Not 4 Driftskostnader

	2005	2004
Reparationer	9 481	10 228
Vatten	4 925	4 368
Elförbrukning	12 209	11 522
Värme	20 423	19 523
Sophantering	3 508	3 270
Kabel-TV	2 257	2 064
Fastighetskötsel	19 328	17 812
Tomträttsavgäld	1 691	1 589
Obetalda hyror	51	151
Risikkostnader, bevakning, försäkring m m	1 371	1 544
Övriga driftkostnader	1 507	2 142
Summa driftkostnader	76 751	74 213

Not 5 Underhållskostnader**Bostäder**

Bygg	3 718	505
Målning, tapetsering	2 654	2 550
Golv	593	344
Våtrum	477	418
Spisar	135	294
Kylskåp	416	261
El, armaturer	35	200
Ventilation	128	267
Värme, vatten, sanitet	270	257
Lås och nycklar	51	67

Summa bostäder**8 477** **5 163****Inre gemensamma utrymmen**

Trapphus	1 221	1 642
Tvättstugor	331	82
Hissar	334	328
El, armaturer	172	1 749
Övrigt inre underhåll	1 477	224

Summa inre gemensamma utrymmen**3 535** **4 025****Yttre underhåll**

Fönster	190	421
Tak	1 025	2 159
Fasad	1 023	395
Yttre miljö	1 447	1 233
Övrigt yttre underhåll	1 279	456

Summa yttre underhåll**4 964** **4 664**

Övrigt	2005	2004
Kommersiella lokaler	1 190	1 689
Stambyte / badrumsrenoveringar Rosendal	0	153
Ombyggnad trinettök Rosendal	0	1 709
Loftgångsrenovering Rosendal	4 791	202
Skyltprogram	33	84
Ombyggnad P-däck Olofshöjd	1 801	5 052
Gårdsrenovering Olofshöjd	1 884	0
Ombyggnad gruppkök Rotary	0	4 159
Nya gruppkök Kjellmansgatan	1 175	0
Summa övrigt	10 874	13 048
Summa underhållskostnader	27 850	26 900

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	20	21
Administrativ personal, män	21	16
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4
Fastighetspersonal, män	19	20
	64	61

Ordinarie arbetstid

Antal arbetstimmar, kvinnor	52 734	48 687
Antal arbetstimmar, män	74 855	64 604
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	127 589	113 291

Sjukfrånvaro

Antal sjuktimmar	2 027	1 964
Total sjukfrånvaro i procent	1,59	1,73

Frånvarolängd, procent

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	0,46	1,21	0	0
30 – 49 år	3,57	0,69	0	0
Över 50 år	0,84	3,00	0	0
Genomsnitt	2,13	1,21	0	0

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

Personalkostnader, tkr

	2005	2004
Styrelse och VD	1 312	1 187
Tjänstemän	13 400	10 695
Fastighetspersonal	5 529	5 373
Pensionskostnader 1)	2 144	1 899
Övriga sociala kostnader	6 608	6 103
	28 993	25 257

- 1) Av vilka styrelse och VD 672 tkr (191), varav 412 tkr avser en retroaktiv inbetalning som ett resultat av den genomförda översynen avseende pensionsförmånernas effekter. I VDs 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 144 tkr (134) samt för övriga konsultationer och utredningar med 80 tkr (70). Beloppen fördelar sig med 70 tkr (28) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 162 tkr (176).

Not 7 Avskrivningar (se även not 11)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Veckobostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	35 166	7 506	64	10 622	1 463	54 821
Årets inköp	898	1 081	0	392	0	2 371
Summa	36 064	8 587	64	11 014	1 463	57 192
Ackumulerad avskrivning	29 764	- 6 434	- 64	- 9 795	- 1 344	- 47 401
Årets avskrivning	- 1 873	- 1 110	0	- 426	- 49	- 3 458
Summa	- 31 637	- 7 544	- 64	- 10 221	- 1 393	- 50 859
Bokfört värde	4 427	1 043	0	793	70	6 333

Förbättring annans byggnad

Anskaffningskostnad	385
Ackumulerad avskrivning	-19
Årets avskrivning	- 19
Bokfört värde	347

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	13 548	0	0	13 548	22 628
Bostadslånepost	1 200	0	0	1 200	415
Modulhus	3 710	0	0	3 710	1 484
Markanläggning	187	0	0	187	187
Förbättring annans byggnad	19	0	0	19	19
Maskiner o inventarier	2 983	426	49	3 458	3 458
Summa	21 647	426	49	22 122	28 191

Bostadslånepost (SFS 1972:175)

	2005	2004
Ingående bostadslånepost	3 061	4 261
Avskrivning	- 1 200	- 1 200
Utgående bostadslånepost	1 861	3 061

Not 8 Jämförelsestörande poster

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

Not 9 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 1 012 034 tkr (910 197) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 1 048 908 tkr (938 776). Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 69 250 tkr (70 734) och är högre än i redovisningen som uppgår till 61 860 tkr (65 570) tkr. Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 29 484 tkr (23 415). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 8 256 tkr (6 556).

Not 10 Aktuell skatt

Aktuell skatt består av årets inkomstskatt på 2 027 tkr.

Not 11 Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	133 551	3 596	48 121	3 890	85 136
Volrat Tham	17 780		12 982	919	3 879
Viktor Rydberg	28 274		3 991	312	23 971
Rotary	16 384		8 688	560	7 136
Kjellmansgatan	11 484	615	3 729	301	8 069
Oxhagsgatan	3 924		777	99	3 048
Medicinareberget	20 788		1 477	202	19 109
Vasagatan	10 816		694	97	10 025
Ostkupan	27 812		13 327	962	13 523
Rosendal	185 431	8 691	31 898	3 569	158 655
Lillatorp	6 711		1 404	154	5 153
Andra Långgatan 21	11 542		525	89	10 928
Andra Långgatan 23	14 174		573	101	13 500
Johannebergs vattentorn	15 872		652	112	15 108
Husaren	72 037		2 792	511	68 734
Hökegårdsgatan	20 975		421	119	20 435
Storgatan	29 078		643	166	28 269
Tredje Långgatan	28 730	693	124	136	
-nedskrivning			5 300		23 863
Postgatan	46 147		294	111	45 742
Ceres	33 542		269	101	33 172
Odin	74 733	- 848	306	164	73 415
Birger Jarl	72 425	3 809	94	314	75 826
Första Långgatan	36 745		131	154	36 460
Kronhusgatan 2 C	63 319	- 1 361	31	120	61 807
Kviberg etapp 1	92 842	952	158	179	93 457
Kviberg etapp 2	0	101 835		106	101 729
Summa byggnad	1 075 116	117 982	139 401	13 548	1 040 149
Varav nedskrivning			5 300		

Enligt Årsredovisningslagen 4:3 har ränta för investeringar under byggtiden aktiverats med 1 943 tkr.

Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Helmutsgatan	33 799	0	4 001	1 690	28 108
Fridhemsgatan	14 490	0	1 706	725	12 059
Högsbogatan	14 419	0	1 683	721	12 015
Prickskyttefältet	11 470	0	1 218	574	9 678
Summa modulhus	74 178	0	8 608	3 710	61 860

Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Kjellmansgatan	247	0	64	12	171
Rosendal	3 129	0	359	155	2 615
Ostkupan	135	0	48	8	79
Volrat Tham	150	125	35	10	230
Lillatorp	46	0	4	2	40
Summa markanläggning	3 707	125	510	187	3 135

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
Kviberg etapp 2	5 520
Summa	67 821

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
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	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	46 200	60 000

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Första Långgatan	25 490	28 000
Kronhusgatan 2C	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	1 212 940

Av fastighetsinteckningarna är 1 169 371 tkr utnyttjade och 43 569 tkr i eget förvar.

Not 12 Modulhus med tillfälliga bygglov

SGS Studentbostäder har under 2002 uppfört 285 lägenheter i modulhus med 10-åriga bygglov på arrenderad tomtmark. Husen skrivs av i redovisningen på 20 år och är finansierade med ett avbetalningslån i Handelsbanken Finans med 15-årig amorteringsplan. Lånet slutamorteras efter 10 år om Handelsbanken Finans så begär. Handelsbanken Finans har ägarförbehåll i byggnaderna, vilket är upptaget med 53 427 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Tredje Långgatan, lokalombyggnad	55	700	755	0
Kviberg etapp 2	58 577	48 781	107 358	0
Kviberg etapp 3	4 614	47 959	0	52 573
Guldtornet	260	10	0	270
Rosendals miljöhus	- 93	22	0	- 71
Rosendals områdeskontor	579	2 488	3 067	0
Rosendal, passagesystem	137	498	635	0
Rotary, cykelparkering	20	55	0	75
Örebrogatan	162	6	0	168
Birger Jarl	3	3 810	3 813	0
Kaserntorget	0	9 491	0	9 491
Ombyggnad Olofshöjd HK	0	63	0	63
Lindholmsallén	0	171	0	171
Gibraltar	0	147	0	147
Ombyggn. Olofshöjd områdeskontor	0	185	0	185
Olofshöjd Aptus portlås	0	75	0	75
Rotarys containerplats	93	0	0	93
Summa	64 407	114 461	115 628	63 240

Not 14 Räntetak

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

Not 15 Övriga fordringar

	2005	2004
Investeringsstimulans	16 154	33 778
Balanserat arbetskostnadsbidrag (ROT)	114	956
Övrigt	120	135
Summa övriga fordringar	16 388	34 869

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäktsräntor	0	7
Upplupna räntebidrag	834	753
Förutbetalda kostnader	5 324	3 948
Upplupen intäkt		270
Summa förutbetalt och upplupet	6 158	4 978

Not 17 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfallotider mkr	Andel	Räntenivå
2006	114	10%	2,1%
2007	0	0%	0%
2008	100	9%	5,2%
2009	250	22%	4,5%
2010	290	26%	4,1%
2011	240	22%	3,5%
2012	118	11%	5,7%
Summa fastighetslån	1 112	100%	3,9%

Samtliga lån har nu rörlig ränta eller kortare bindningstid än 12 månader. Ränterisken hanteras med derivatinstrument och förfallotiderna i tabellen anger derivatens förfallotider.

Ränterisken har begränsats med en räntekrage mellan 4,2 % och 5,2 % för 110 mkr med löptid till oktober 2006 och en räntekrage mellan 3,0% och 3,75% för 200 mkr med löptid till juli 2006. För att ersätta dessa instrument har ett räntetak på 130 mkr köpts med start juli 2006 på 3,5 % som löper till januari 2009 samt ett räntetak på 150 mkr med start juli 2006 på 3,75 % 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 finns en performanceswap på 140 mkr som löper till april 2010 med tröskel vid 5,0%. Performanceswapen 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 3,9 % efter justering för derivatintstrumenten per 2005-12-31. Genomsnittsräntan under verksamhetsåret 2005 har varit 4,0 %. Den låga räntenivån under året har i första hand använts till att förlänga räntebindningstiderna och inte till att minska räntekostnaderna.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2005	2004
Personalens källskatt	645	691
Avräkning Dan Broströmshemmet	363	411
Övrigt	119	150
Summa övriga kortfristiga skulder	1 127	1 252

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	1 089	1 470
Upplupna semesterlöner	1 532	1 880
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 092	1 228
Upplupna räntor	15 808	14 532
Summa upplupet och förutbetalt	19 521	19 110

Bostäder i förvaltning 2005-12-31

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	701		198	19	25	49	132	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		4	24					2	7
Husaren	1997	• 147			20	107	20				2	
Storgatan	2000	• 36			24		12				1	
Hökegårdsgatan	1954	50			8		36	4	2	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							
Prickskyttstigen	2002	29			29							7
Odin	2002	150			127	7	16				2	10
Kviberg	2003	411			337		54	20				
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	
Summa		5 028	2 162	198	1 056	457	94	620	410	31	52	805

• = Ombyggda till studentbostäder

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskep	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	134			95		39					
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	24	2			
Nya Varvet	2004	15			15							
Norra Ågatan	2004	78			70	8						
Summa		1 635	217	286	525	399	111	93	4	0	0	6
Totalt		6 663	2 379	484	1 581	856	205	713	414	31	52	811

Utgående hyror 2005-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2005
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 Broströmmhemmet 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
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
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

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2005

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	Göteborgs kommun
Amanda Höglund	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 april 2006



Kjell Mårtensson
Ordförande



Patrik Hultgren



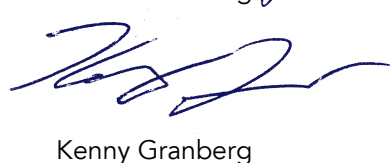
Lennart Hjalmarsson



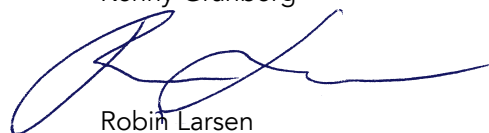
Jan Dahlkvist



Pernilla Hallberg



Kenny Granberg



Robin Larsen



Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7 april 2006



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 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om styrelseledamot och verkställande direktör är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten och verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 7 april 2006


Staffan Gävel
Auktoriserad revisor


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

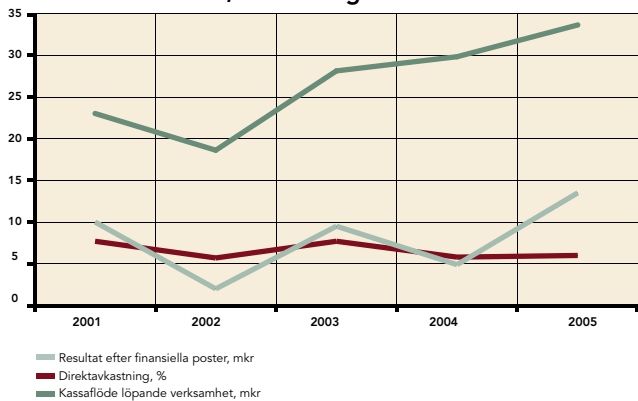
Flerårsöversikt

		2001	2002	2003	2004	2005
Antal lägenheter		5 105	5 688	6 083	6 463	6 663
Bruttoomsättning, mkr		169,2	193,1	218,4	248,6	267,6
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3%
Balansomslutning, mkr		668,9	847,3	1 037,1	1 205,1	1 290,7
Investeringar, mkr		139,6	172,6	221,2	176,5	124,8
Planenliga avskrivningar, mkr		13,2	16,1	19,6	20,8	22,1
Resultat efter finansiella poster, mkr		10,0	2,0	9,5	4,9	13,5
Årets resultat, mkr		5,8	1,6	6,4	1,5	8,8
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		23,0	18,6	28,1	29,8	33,6
Direktavkastning, %	2)	7,7	5,7	7,7	5,8	6,0
Skuldtäckningsgrad	3)	1,90	1,52	1,45	1,52	1,53
Eget kapital, mkr	4)	77,4	78,7	85,6	87,9	97,4
Soliditet, %	5)	11,6	9,3	8,3	7,3	7,5
Underhållsgrad, %	6)	14,8	16,0	13,3	14,9	14,0
Räntebidragsberoende, %	7)	1,6	1,7	2,3	2,6	2,9

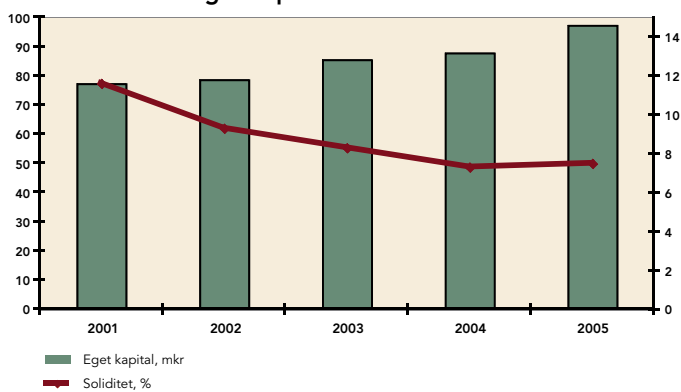
Definitioner

- 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 %.

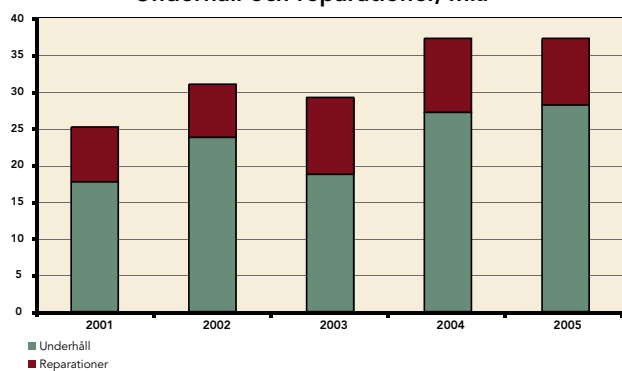
Resultat, avkastning och kassaflöde



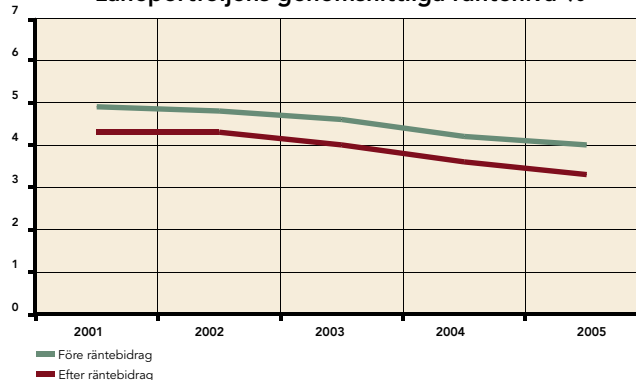
Eget kapital och soliditet



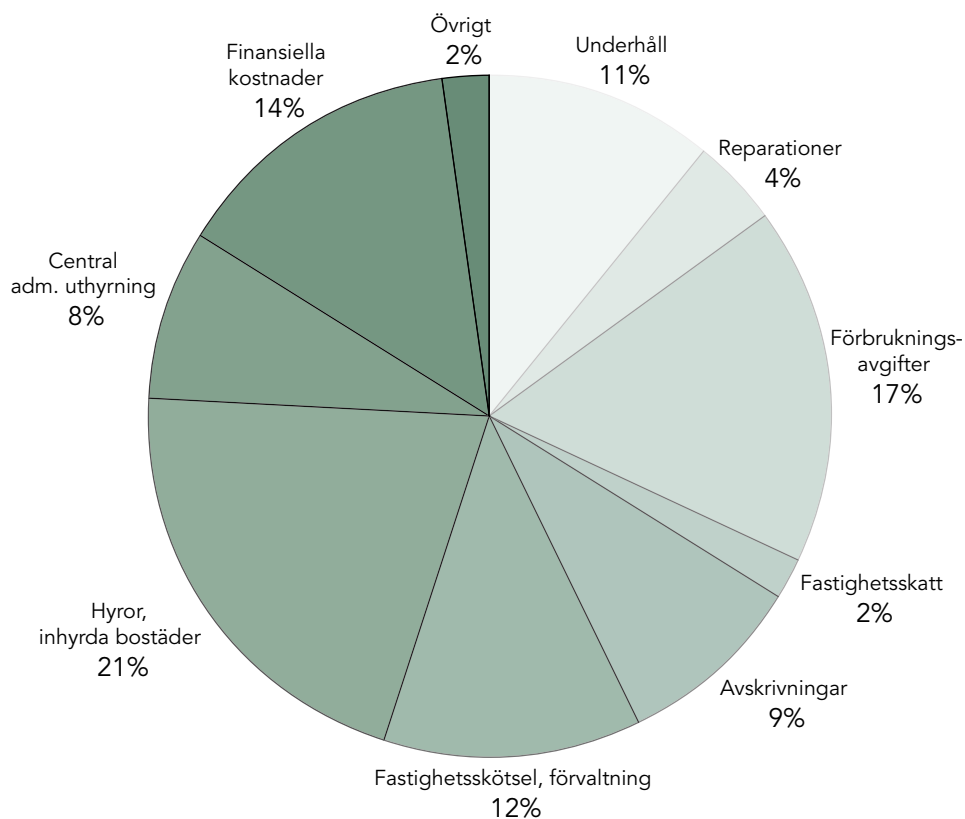
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





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

www.sgsstudentbostader.se