

Årsredovisning 2003

www.sgsstudentbostader.se



SGS
student
bostäder

Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Uthyrningsläget under året _____	9
Lokaluthyrning _____	9
Inhyrda bostäder _____	9
SGS Veckobostäder _____	10
Boinflytande - Kontaktkommittéer - Förtroenderåd - Fritidsverksamhet _____	10
Internationellt studentutbyte _____	10
Hysesförhandlingar _____	11
Underhåll - Reparation - Standardförbättringar _____	11
Investeringar _____	12
Fastighetsförvärv _____	12
Byggnadsverksamhet _____	13
Personal _____	14
Personalutveckling _____	14
Förvaltningsuppdrag _____	15
Miljöarbete _____	15
Ekonomi _____	16
Disposition av rörelseresultatet _____	16
Resultaträkning _____	17
Balansräkning _____	18
Kassaflödesanalys _____	20
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	21
Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning _____	22 – 31
Bostäder i förvaltning _____	32
Utgående hyror 2003-12-31 _____	34
Outhyrda bostäder månadsvis fördelning _____	36
Styrelsesammansättning, revisorer mm _____	37
Revisionsberättelse _____	39
Flerårsöversikt _____	40

VD har ordet ■



2003 blev ett mycket bra år för SGS Studentbostäder.

Det var ett oerhört intensivt och utvecklande år, då vi arbetade hårt och målmedvetet för att leva upp till de krav och förväntningar som våra kunder har på oss.

Vi har lagt ner stort engagemang

för att klara av den snabba expansion som vi förväntas genomföra, vilket givetvis också ställt stora krav på vår relativt lilla organisation. Jag känner mig mycket nöjd med att vi klarat av att identifiera, utveckla, kalkylera, projektera, handla upp, finansiera, bygga, hyra ut och flytta in i så många projekt som vi gjort under året.

Stark efterfrågan på våra bostäder

Verksamhetsåret 2003 kan sammanfattas i stora fastighetsinvesteringar, mycket arbete med vårt Kvibergsprojekt efter att vi drabbades av Flexihus konkurs, att vi passerade 6 000 bostäder, en kraftigt växande kö, inga outhyrda bostäder, introduktion av en ny kundorienterad hemsida, en bra utveckling av vårt miljöarbete och ett förbättrat Nöjd-Kund-Index-värde.

Göteborgs Stad har under året avslagit vår ansökan om kommunal borgen för 5 projekt omfattande ca 450 lägenheter.

Våra strategiska mål

Ett av våra strategiska mål är att: "Ingen student skall behöva avstå från sin studieplats för att det inte finns någon godtagbar bostad".

Vi har därför en expansionsplan som innebär att vi skall försöka att öka med 2 000 bostäder under åren 2003 - 2005, till totalt 7 700 bostäder. Detta ställer givetvis extremt hårda krav på att

"allt måste flyta helt friktionsfritt" i alla de olika steg som skall tas från "idé till verklighet".

Jag kan nu konstatera att även om alla på SGS Studentbostäder och Göteborgs Stad gör sitt bästa så kommer vi inte att klara utbyggnadsplanen fullt ut. Den demokratiska processen gör att det inte går att få fram detaljplaner och bygglov i den omfattningen att vi hinner planera, finansiera, projektera och bygga så mycket på 3 år. Sannolikt tar det ytterligare 1 till 2 år att nå målet.

Det är dock inte utan stolthet jag konstaterar att vi sedan beslutet, i september 2002, om vår snabba expansion har tillskapat 1 015 fler bostäder, varav 576 är inflyttade fram till april 2004.

Stark efterfrågan på våra bostäder

Det är med blandade känslor vi kan konstatera att vår kö vuxit från 12 100 till 16 700 under år 2003. Ser man tillbaka ytterligare ett år så var kön då 8 100.

Givetvis är det mycket roligt att vi har attraktiva bostäder att erbjuda och att det sannolikt är en långsiktigt stark efterfrågan på dessa. Men trots att vi bygger mycket räcker det inte till. Efterfrågan ökar i sådan takt att det påminner om att "ösa en läckande båt".

Dessbättre vet vi att den verkliga efterfrågan inte är 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. Blir man sedan antagen på annan ort än Göteborg görs sällan någon avanmälan och det tar då 6 månader innan per-



Kanoninvigning på Kviberg



Sebastian Lieborn nyinflyttad i
vår 6 000 studentbostad



sonen faller ur vår kö via den automatiska körensningen.

Vi genomför varje år i november en köanalys. För 2003 visade analysen att av de 16 700 i kön önskade 30% inte längre bostad i Göteborg. Av de ca 11 200 (8 900) som fortfarande var intresserade bodde ca 2 500 redan hos oss och ville byta produkt, oftast från enkelrum till lägenhet eller från en lägenhet i ytterområde till en i centrum. Av de 11 200 var det ca 6 400 (57%) som redan studerade på högskolorna i Göteborg, av dessa bodde ca 2 300 personer på tillfälligt hyresavtal och ca 230 personer saknade eget hyresavtal. Utredningen visar entydigt att det finns ett behov av fler studentbostäder.

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

Göteborg ligger bra till

Vi har under de senaste åren genomfört en rad åtgärder för att bli bättre på punkter som vi i våra hyresgästenkäter fått kritik för.

Det är mycket tillfredställande att dessa åtgärder lett till att vi får ett högre Nöjd Kund Index (NKI). Att vi endast slagits av Chalmers Studentbostäder och att Göteborg leder dubbelt vid jämförelse med Lund, Linköping, Stockholm och Uppsala är både inspirerande och roligt.

På väg mot våra mål

Det är mycket glädjande att vi kunnat erbjuda 441 nya bostäder till våra studenter under 2003.

- Brahegatan i Gamlestaden, 175 lägenheter (inhyrda).
- Frölunda Torg, 64 rum i lägenheter med kök och vardagsrum (inhyrda).
- Kviberg etapp I, 202 lägenheter. Efter årsskiftet har vi nu startat ytterligare 224 lägenheter.
- Nya Varvet, 15 lägenheter (inhyrda).
- Kviberg etapp II, 209 lägenheter.



Kviberg

Första Långgatan



Projektidéer under utredning

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret arbetar vi nu med åtta olika detaljplaner omfattande ca 1 400 lägenheter. Kviberg etapp II och III (209 + 100 lgh), Örebrogatan (144 lgh), Guldhedens norra vattentorn (67 lgh), Olofshöjd (ca 90 lgh), Smörgatan (ca 95 lgh), Dr Fries Torg (ca 70 lgh), Friggagatan (ca 500 lgh) och Skansberget (ca 85 lgh) Utöver dessa bearbetar vi i olika stadier ytterligare ett antal projektidéer. På Kviberg hoppas vi t ex kunna gå vidare med ytterligare etapper så att det blir totalt ca 700 studentbostäder på området. Givetvis följer vi med intresse utvecklingen av var den nya Idrottshögskolan som Göteborgs universitet nyss fattat beslut om skall lokaliseras, Kviberg är ett av alternativen.

Vi stärker vårt varumärke

Under året har vi lyckats etablera varumärket SGS Studentbostäder väl.

Många har hört av sig och uttryckt sig mycket positivt över vår nya innehållsrika och informativa hemsida som lanserades under sommaren. Vi har även fått lovord för den nya grafiska profil

som nu syns på alla våra trycksaker, på våra fordon och på våra byggarbetsplatser.

SGS Studentbostäder har blivit ett etablerat namn på kort tid.

Miljöarbetet går vidare

Vi har arbetat med att vidareutveckla vårt miljöarbete och därför fastställt en miljöpolicy som lyder:

”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.”

Vi har nu en miljöplan och i februari 2004 blev vi miljödiplomerade av Göteborgs Stads

Miljöförvaltning. Det innebär inte att vi kan slappna av och luta oss tillbaka, tvärtom är det nu det verkliga arbetet börjar.

Vi blir Internetoperatör

Efter en längre tids utredande har det nyligen tecknats 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 Studiehem.

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 att vi nu efter några års stillestånd kan gå vidare och innan sommaren koppla in samtliga egna fastigheter samt dem vi blockförhyr.

Tillsammans utvecklar vi kunskapsstaden Göteborg

2003 blev ett år som vi kan vara nöjda med!

Vi har genom målmedvetet arbete återigen lyckats genomföra många av våra målsättningar.

Vi har en stabil plattform att stå på när vi nu har påbörjat arbetet med att göra en ny affärsplan för "SGS Studentbostäder 2005 – 2010".

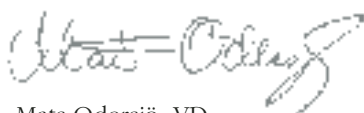
Det är en spännande och svår uppgift att bedöma hur antalet utbildningsplatser ser ut om 6 år. Ännu svårare är det att spå hur bostadsmarknaden ser ut. Vad har byggts? Vad efterfrågas? Hur ser studenternas betalningsförmåga ut? Var kan man tänka sig att bo i Göteborg för att välja just Göteborg som studieort?

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.

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

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 2004



Mats Odersjö, VD





Första Långgatan

Uthyrningsläget under året

Sedan flera år tillbaka råder en brist på bostäder i Göteborg. För få nya bostäder byggs samtidigt som Göteborg har en nettoinflyttning. Detta präglar också bostadssituationen för studenter och märks främst genom att många nyinflyttade studenter upplever det svårt att få en permanent bostad. Samtidigt har de som studerat klart och vill bo kvar i Göteborg svårigheter att hitta en ny bostad utanför SGS Studentbostäder.

Under året har antalet köande fortsatt att öka kraftigt från 12 100 till 16 700 personer vid årsskiftet. En av orsakerna till den kraftiga ökningen kan vara att det nu är enkelt att anmäla sig via Internet. För att få stå kvar i vår kö måste anmälan förnyas var 6:e månad.

Den analys av kön som vi låtit ett konsultföretag genomföra i november visar att 30% av de köande inte längre önskar bostad i Göteborg. De har antingen löst sin bostadssituation eller kommit in på en annan studieort. Av köanalysen framgår också att bland dem som redan läser på högskolan i Göteborg har 59% ett permanent boende (hos föräldrar, eget hyresavtal eller så bor de redan hos oss), 37% bor med tillfälligt hyresavtal (privatrum/inneboende eller godkänt andrahandsavtal) och 4% saknar eget hyresavtal (bor hos kamrat eller har ett svart andrahandsavtal).

Även under 2003 har vi genomfört en studiekontroll bland våra hyresgäster. Kravet som ställs för att få bo hos oss är att man är högskolestudent och klarar 7 poäng per termin. Kontrollen frigjorde 70 bostäder jämfört med 100 år 2002.

I juni lanserade vi vår nya hemsida som förutom den nya designen också innehåller en mängd nya funktioner som underlättar för den som vill söka bostad hos oss och som ger ökad service till våra hyresgäster. Som ett led i att ingen student skall behöva avstå en studieplats i Göteborg för att det inte finns någon bostad har vi infört förmedling av privatrum och andrahandsbostäder på vår hemsida. Där kan privatpersoner som önskar hyra ut en bostad till en student annonsera kostnadsfritt. Under 2003 fick vi totalt 1 070 annonser och under hela året har det funnits lediga privatrum på vår hemsida.

Under året tecknades 1 851 hyresavtal i vårt befintliga bostadsbestånd, vilket är en minskning med 179 mot föregående år. Dessutom tecknades 441 hyresavtal för årets nytillkomna bostäder.

Den genomsnittliga boendetiden fortsätter att öka. År 2003 var den 2,66 år (2,51) vilket är den längsta genomsnittliga boendetiden någonsin. I brist på andra bostäder bor man kvar vilket i sin tur leder till att vi får färre hyresavtal att teckna till nya studenter.

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Antal sökande	4 200	4 000	3 700	5 100	3 400	4 300	4 700	6 100	8 100	12 100	16 700
Boendetid i år	1,45	1,45	1,66	1,69	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51	2,66

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 47 kommersiella lokaler. Hyresintäkterna har uppgått till 10 016 tkr (7 672) varav 1 667 tkr utgör en engångsintäkt för fastigheten på Birger Jarlsgatan.

Inhyrda bostäder

Totalt hyr SGS Studentbostäder 1 535 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:

Brahegatan

I Gamlestaden på Brahegatan har f d hotell Forum byggts om till fina studentbostäder av fastighetsägaren Poseidon. Vi blockförhyr samtliga 175 lägenheter (3 år), från ett rum och kokskåp till tre rum och kök. Inflyttning skedde till höstterminens start den 1 september.

Frölunda Torg

På Näverlursgatan och Marconigatan vid Frölunda Torg har Poseidon byggt om 14 stora lägenheter till totalt 64 studentrum med gemensamma kök och vardagsrum. Sedan tidigare har vi 33 rum vilket gör att vi nu kan erbjuda 97 studentrum i detta område.

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

Västra Andersgårdsgatan

Den fastighet på Västra Andersgårdsgatan med 45 lägenheter som tillfälligt hyrts in från Göteborgs kommun återlämnades den 1 april. Kommunen använder nu fastigheten i sin Altbo-verksamhet.

Baron Rogers gata

I Backa har vi tillfälligt hyrt in 12 lägenheter i paviljonger i väntan på att dessa behövdes av fastighetsägaren Poseidon som ersättningslägenheter vid den planerade ombyggnaden av Backa Röd. Lägenheterna återlämnades den 1 januari 2004.

SGS Veckobostäder

SGS Veckobostäder består av 80 st rum på Olofshöjd samt 3 st lägenheter i Rosendal. Vi erbjuder tillfälliga besökare ett prisvärt boende i centrala Göteborg.

Bland våra viktiga kunder märks Göteborgs universitet, Chalmers samt besökare och utställare från Svenska Mässan. Turismen i storstadsregionen ökar och privatpersoner är nu SGS Veckobostäders största kundgrupp. Under sommaren 2003 nåddes toppnoteringar i beläggning och intäkter tack vare evenemang som Bruce Springsteen-galan, Gothia Cup och flera internationella konferenser.

Den genomsnittliga beläggningen var 2003 60% (55,8). Årets vinst uppgår till 628 tkr (422) vilket är det bästa resultat sedan VM-året 1995.

Boinflytande – förtroenderåd – kontaktkommitté – fritidsverksamhet

Som ett sätt för oss som hyresvärd att skapa bra kontakt med våra hyresgäster finns i de flesta av våra hus förtroenderåd. De företräder de boende och träffar representanter från SGS Studentbostäders förvaltningspersonal fyra gånger per år. I Rosendal, som har en försvarlig del ickestudenter bland de boende finns en aktiv kontaktkommitté.

Vid våra träffar diskuteras och informeras om förvaltningsfrågor, budgeterade underhållsåtgärder samt aktiviteter och åtgärder som syftar till att stärka hyresgästernas engagemang och trivsel i respektive område.

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 857 (803) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av vårt hela bostadsbestånd och 21% av enkelrummen.

Hyresförhandlingar

För 2003 har tecknats avtal med Hyresgästföreningen att hyrorna för bostäderna i eget fastighetsbestånd höjs med 1,95% från den första mars 2003. De studentlägenheter som SGS Studentbostäder hyr in från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjer sina övriga bostäder med.

P-platser och garage höjs med 10 kr/månad. Internetavgiften höjs från 150 kr/månad till 170 kr/månad.

2004 höjs 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 höjs med 2,0%. De äldre lägenheterna, med gemensam elmätning, höjs med 3,9%.

De inhyrda lägenheterna får samma höjning som fastighetsägarna höjer med.

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

Underhåll – Reparation – standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2003 uppgick till 18,5 mkr. Vår budget för 2003 var 21,4 mkr. Att utfallet underskred budgeten beror till största delen på att de avslutande stambytena/badrensreoveringarna i Rosendal blev ca 3 mkr billigare än budgeterat.

Vi kan tyvärr konstatera att kostnaderna för reparationer ökat kraftigt under 2003. Årets utfall på 10,4 mkr överskrider budgeterade kostnader med 3,0 mkr. Jämfört med utfallet 2001 på 7,4 mkr och 2002 på 7,2 mkr är ökningen anmärkningsvärd. Sannolikt beror detta bland annat på en kombination av en något återhållen underhållsnivå de senaste åren till förmån för kraftsamlingen i Rosendalsprojektet och det faktum att flera av våra fastigheter nått sådan ålder att tyngre underhåll typ stambyten, tak och fasader börjar bli nödvändiga. Detta leder till att vi de närmaste åren måste öka vårt budgeterade underhåll till i storleksordningen 25 mkr per år i ett antal år.

Vi har under 2003 byggt datanät i våra två fastigheter Ceresgatan och Hökegårdsgatan. Under året har nio fastigheter anslutits till GUNET. Detta innebär att vi har 5 465 lägenheter uppkopplade. Nettoinvesteringen för datanätet uppgår 2003 till ca 2,5 mkr.

Följande större arbeten har utförts under året.

Olofshöjd

- Periodiska målnings- och underhållsarbeten.
- Installation av frysar och jordade uttag i lägenheter.
- Målning trapphus.
- Nya tegeltak.

Ostkupan

- Ny tvättstuga.
- Infodring av avloppsstammar.

Johanneberg

- Målning trapphus.
- Nya postlådor.
- Passagekontrollanläggning.
- Nya dörrar till gruppkök.
- Fönsterbyten.
- Renovering värmesystem.

Rosendal

- Färdigställande av stam- och badrumsrenovering.
- Färdigställande av P-däcksrenovering.
- Nya pentryn i hus 3 och 4.
- Utbyte lekutrustning.

Oxhagsgatan

- Nytt tegeltak.
- Fönstermålning.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen under 2003 uppgick till 221 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 217 mkr. De största investeringarna utgörs av Kviberg, Kronhusgatan, Första Långgatan, Tredje Långgatan och Birger Jarl.

Inventarieinvesteringarna uppgår till 4,5 mkr. Nya möbler till studentlägenheterna har inköpts för 1,8 mkr och inventarier för fastighetsförvaltningen har anskaffats till en sammanlagd kostnad av 2,7 mkr.

Fastighetsförvärv

Under 2003 har följande fastighetsaffärer gjorts.

- En renoveringsfastighet inköptes på Första Långgatan för 7,0 mkr som byggs om till 42 studentlägenheter och en lokal i gatuplan.
- En kontorsfastighet har inköpts på Kronhusgatan 2 D för 7,25 mkr. Avsikten med förvärvet var att vinna kontroll över plan- och bygglovsförfarandet på grannfastigheten där vi producerar bostäder. Fastigheten såldes i februari 2004 för 7,5 mkr.
- En fastighet på Birger Jarlsgatan där tidigare Institutionen för Hushållsvetenskap hade sin verksamhet är inköpt för 30 mkr och byggs om till 124 lägenheter.
- Avtal är träffat med Higab om förvärv av marken för Kvibergprojektets första etapp. Avstyckning är ännu inte gjord.

Byggnadsverksamhet

Kviberg etapp I

Vårt enda projekt för egen förvaltning som färdigställdes 2003. Samtidigt ett av våra största bostadsprojekt på senare år och en investering på nästan 100 mkr. Projektet påbörjades av Flexihus, vår största leverantör 2002. Tyvärr gick Flexihuskoncernen i konkurs i juni 2003. Då var vårt projekt på Kviberg långt ifrån färdigställt. Parallellt med de finansiella problemen för leverantören drabbades husen av fuktskador. Vi har i egen regi utfört en mycket noggrann och omfattande torkning av husen. Samtliga skadade delar har bytts ut och mätningar har utförts i samtliga lägenheter. För färdigställande av entreprenaden anlätades Peab Sverige AB. Inflyttning har skett i tre etapper och samtliga 202 lägenheter var inflyttade innan årsskiftet. Nettoinvesteringen beräknas uppgå till 95,6 mkr.

Första Långgatan 12

Under hela 2003 har ombyggnaden av vårt spännande projekt på Första Långgatan 12 pågått. Arbetet med att omforma det gamla lagerhuset till 42 st studentbostäder har varit komplicerat och ställt arkitekternas kreativitet på prov. När nu huset närmar sig färdigställande med inflyttning i 34 lägenheter den 1 februari och de sista 8 lägenheterna den 1 april kan vi konstatera att vi får ett unikt hus med spännande planlösningar som inte liknar något annat bostadshus. Den enda lokalen i huset kommer att hyras av Göteborgs Konstskola. Nettoinvesteringen beräknas uppgå till 36,9 mkr.

Tredje Långgatan 10

Ombyggnaden av de gamla tjänstebostäderna vid brandstationen på Tredje Långgatan 10 påbörjades i mars 2003. Efter rivningsarbetena konstaterades att huset var angripet av den fruktade äkta hussvampen. Ett omfattande åtgärdsprogram har vidtagits för att byta de angripna delarna och förhindra fortsatt spridning. Åtgärderna har kostat ca 2,5 mkr och försenat färdigställandet med två månader. Inflyttning i de 24 lägenheterna sker den 1 juni 2004. Nettoinvesteringen beräknas uppgå till ca 24 mkr.

Kronhusgatan

Ganska snart efter starten av byggnadsarbetena i februari 2003 visade det sig att nedtagningen av de 5 000 m³ berg som krävdes var betydligt mer komplicerat än någon hade kunnat förutse. De oerhört hårda restriktioner som följde på närheten till omgivande bebyggelse, befolkningsskyddsrum och transformatorstation har medfört att flera olika tekniker har fått användas. Vi har bl a utfört försiktig sprängning, knackning, sömborring och linsågning. Detta medförde att bergarbetet tog tre månader längre tid än beräknat och blev betydligt dyrare. Efter att husarbetena startade i augusti har den justerade tidplanen följts och i skrivande stund är taket just färdigställt. Vi kan konstatera att vi får ett fantastiskt studentbostadshus med ett unikt läge i staden där flera av de 56 lägenheterna får havsutsikt. Nettoinvesteringen beräknas uppgå till 58,7 mkr.

Birger Jarl

Sommaren 2003 förvärvade vi Hushållsseminariet av Akademiska Hus i Göteborg. Huset har ett mycket centralt och bra läge i stadsdelen Kungsladugård i Göteborg. Den institution vid Göteborgs universitet som varit i lokalerna skall så småningom flytta in i den nya Pedagoggen. Huset byggs nu om på totalentreprenad till 124 lägenheter som är klara för inflyttning den 1 september. Ombyggnaden präglas av de varsamhetsbestämmelser som gäller för projektet. Nettoinvesteringen beräknas uppgå till 84,9 mkr.

Kviberg etapp II

Större delen av 2003 har vi tillsammans med Göteborgs Stad drivit ett planarbete som skall ge oss 600 – 700 lägenheter på det gamla regementsområdet vid Kviberg. Etapp II står nu närmast på tur och vi hoppas kunna påbörja markarbetena i maj 2004. Projektet innehåller 209 lägenheter och investeringen beräknas uppgå till 125 mkr.

Personal

Antal anställda i medeltal

	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2003	2002	2003	2002
Administrativ personal, kvinnor	20	18	18,7	16,6
Administrativ personal, män	15	14	13,5	13,0
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4	2,6	3,0
Fastighetspersonal, män	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>18,4</u>	<u>18,9</u>
	60	57	53,2	51,5

Personalkostnader, tkr

	2003	2002
Styrelse och VD	1 165	1 032
Tjänstemän	10 099	9 708
Fastighetspersonal	5 086	5 039
Pensionskostnader 1)	1 460	1 316
Övriga sociala kostnader	<u>5 697</u>	<u>5 191</u>
	23 507	22 286

Personalutveckling

Utbildning

Under år 2003 har satsningen på kompetensutveckling fortsatt. Kostnaden för 2003 uppgår till 501 tkr (616), d v s motsvarande 8 356 kr per anställd.

På den administrativa sidan har utbildningen för våra områdeschefer i ledarskap slutförts. En områdeschef samt en biträdande områdeschef har påbörjat en områdeschefsutbildning som slutförts under 2004. Övriga kurser för den administrativa personalen har varit inom hyresjuridik, avflyttningsbesiktning, kvalificerad fastighetsförvaltning, farligt avfall samt alkohol och andra droger på jobbet.

Två fastighetsskötare har gått utbildningen BB2-begränsad elbehörighet. Vi har fortsatt med basutbildningen för nyanställda fastighetsskötare. De har gått utbildning inom heta arbeten, vardagsjuridik samt elteknik. Övriga kurser har varit inom avflyttningsbesiktning, lås, arbetsmiljö och motorsågsarbete.

Lokalvårdarna har gått kursen "Lokalvårdarens möte med hyresgäster"

Under våren gick all områdespersonal kurs i farligt avfall.

Friskvård

SGS Studentbostäder anlitar Feelgood för företagshälsovård.

Subventionering av motionskort har även skett under 2003. Mer än hälften av vår personal använder sig av denna subvention för egen friskvård.

Föreningar

Det finns två personalföreningar inom SGS Studentbostäder. Det är Kamratklubben och Konstföreningen.

Kamratklubben verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget och SGS Studentbostäder stödjer föreningen ekonomiskt. Under 2003 har det varit många aktiviteter, såsom bio- och teaterbesök, öl- och ostprovning, klättring samt de traditionella aktiviteterna – skidresa, drakbåtspaddling och utflykt med segelfartyget Hawila.

Konstföreningen hade i december sin årliga konstutlottning.

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

Hösten 2003 antogs SGS Studentbostäders första miljöpolicy. Med denna som grund har vi arbetat vidare mot en miljöplan och en miljödiplomering enligt Göteborgs Stad. Arbetet har bedrivits i olika faser med bl a inventering av vår nuvarande verksamhet och vilka lagar och förordningar som påverkar oss, styrning med miljömål och rutiner samt utbildning av vår personal.

Vi har antagit följande miljömål i vår miljöplan:

- Minska mängden miljöfarliga ämnen vid projektering och produktion.
- Minska mängden avfall och öka sorteringen.
- Minska energiförbrukningen för fastighetsförvaltningen.

Vi har även skapat rutiner för avfallshantering, inköp, kemikaliehantering och leverantörsbedömningar. Ansvarsbeskrivningar har upprättats för ledningsgruppen, miljöansvarig och områdeschefer.

I februari 2004 blev vi efter genomgång med Miljöförvaltningen i Göteborg diplomerade. Diplomeringen ger oss ett kvitto på att vi arbetar på ett strukturerat och offensivt sätt med miljö i vår verksamhet.

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.

Vårt samarbete med Göteborg Energi om energibesparing och driftoptimering av vårt hus Ostkupan har fungerat under 2003. Vi har precis fått en utvärdering oss tillhanda. Vid en första anblick verkar energibesparingen främst vara betydande i form av sänkta värmekostnader.

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för år 2003 blev 9,5 mkr, att jämföras med 2,0 mkr år 2002.

Resultatförbättringen beror dels på lägre ränta än budgeterat dels på att de nybyggda fastigheterna ger överskott. Den minskade kostnaden för underhåll beror på att underhållsprojektet för renoveringen av avloppsstammar och P-däck i Rosendal har slutförts till en lägre kostnad än budgeterat. I gengäld har kostnaderna för reparationer ökat i motsvarande grad.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader har ökat till 35,6 mkr (30,1) och låneportföljen har ökat till 869 mkr (717). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,6% (4,8) i genomsnitt under året medräknat den periodiserade kostnaden för räntetak. Vid årsskiftet var räntenivån 4,3%. Räntebindingstiden har ökat under året från 2,7 år till 3,5 år. Om räntan går upp 1% ökar räntekostnaderna med 5,3 mkr.

Det egna kapitalet har ökat till 85,6 mkr (78,7), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Soliditeten har minskat till 8,3% (9,3). Trots att det egna kapitalet ökat så minskar soliditeten. Det beror på att balansomslutningen ökat med 190 mkr till 1 037 mkr. De närmaste åren räknar vi med ytterligare stora investeringar i nya bostäder vilket gör att soliditeten kommer att fortsätta minska.

Så länge de nya investeringarna ger positiva kassaflöden utgör soliditetsminskningen inget problem utan det utökade fastighetsbeståndet förstärker SGS Studentbostäders ekonomi.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 28,1 mkr (18,6). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 29,8 mkr (24,0). Därutöver fanns outnyttjade kreditlöften på 205 mkr vilket väl täcker pågående investeringar.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 9 545 tkr. Periodiseringsfonden från inkomståret 1997 är upplöst med 1 708 tkr och till årets periodiseringsfond avsätts 2 447 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 453 tkr och aktuell skatt för verksamhetsåret är 1 992 tkr.

Årets resultat på 6 361 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2003 (tkr)

	Not	2003	2002
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	216 422	191 666
Övriga förvaltningsintäkter	2	325	246
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	628	422
Summa nettoomsättning		217 375	192 334
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	- 67 842	- 57 301
Inhyrda bostäders hyror		- 41 291	- 37 460
Underhållskostnader	5	- 18 551	- 23 664
Fastighetsskatt		- 5 466	- 5 685
Administration fastighetsförvaltning	6	- 3 162	- 2 893
Administration områdesförvaltning	6	- 4 805	- 4 346
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 11	- 18 838	- 15 064
Summa fastighetskostnader		- 159 955	-146 413
Bruttoresultat		57 420	45 921
Administration och uthyrning			
Central administration	6	- 10 981	- 11 123
Uthyrning	6	- 5 367	- 5 142
Avskrivningar, övrigt	7, 11	- 643	- 850
Summa administration och uthyrning		- 16 991	- 17 115
Rörelseresultat		40 429	28 806
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		276	561
Räntebidrag		4 618	3 129
Räntekostnader fastighetslån		- 35 630	- 30 070
Övriga finansiella kostnader	8	- 148	- 387
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 30 884	- 26 767
Resultat efter finansiella poster		9 545	2 039
Upplösning periodiseringsfond		1 708	298
Avsättning periodiseringsfond		- 2 447	0
Avsättning uppskjuten skatt	9	- 453	- 688
Aktuell skatt	10	- 1 992	- 69
Årets resultat som avsätts till reservfonden		6 361	1 580

Balansräkning per den 31/12 2003 (tkr)

Tillgångar	Not	2003	2002
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 11	657 372	655 920
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 11, 12	69 278	72 895
Mark	11	47 626	45 713
Markanläggning	11	3 382	3 492
Bostadslånepost enligt lag	7	4 261	5 461
Maskiner och inventarier	7	8 396	7 512
Pågående nyanläggningar	13	209 410	7 142
Summa materiella anläggningstillgångar		999 725	798 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
SPP-fordran		36	999
Balanserat räntetak	14	990	753
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 066	1 792
Summa anläggningstillgångar		1 000 791	799 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		487	1 288
Mervärdesskatt		0	494
Skattefordran		0	375
Övriga fordringar		676	924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 392	20 309
Summa kortfristiga fordringar		6 555	23 390
Kassa och bank		29 769	23 972
Summa omsättningstillgångar		36 324	47 362
Summa tillgångar		1 037 115	847 289

Eget kapital och skulder	Not	2003	2002
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond		67 550	65 970
Ingående balans			
Årets avsättning		6 361	1 580
Utgående balans		73 911	67 550
Summa eget kapital		80 521	74 160
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond, inkomståret 1997		0	1 708
Periodiseringsfond, inkomståret 1998		377	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	0
Summa obeskattade reserver		7 104	6 365
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	9	5 413	4 960
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		58 538	57 766
Fastighetslån	14, 16	747 729	592 244
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		63 008	67 186
Summa långfristiga skulder		869 275	717 196
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 044	20 398
Mervärdesskatt		230	0
Skatteskuld		1 394	0
Övriga kortfristiga skulder	17	1 007	927
Förskottsbetalda hyror		14 923	13 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 204	10 240
Summa kortfristiga skulder		74 802	44 608
Summa eget kapital och skulder		1 037 115	847 289
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		838 184	731 080
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		301	288
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	12	63 008	67 186
Summa ansvarsförbindelser		63 309	67 474

Kassaflödesanalys (tkr)

	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 545	2 039
Avskrivningar	19 566	16 090
Minskning (+) / ökning (-) av SPP-fordran	963	574
Årets inkomstskatt	- 1 992	- 69
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 082	18 634
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	16 835	- 14 189
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	30 194	6 566
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	75 111	11 011
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	- 214 619	- 90 466
Investeringar i modulhus med tillfälliga bygglov	- 88	- 74 090
Investeringar i mark	- 1 913	0
Investeringar i markanläggningar	- 72	- 2 953
Investeringar i maskiner och inventarier	- 4 477	- 5 139
Utrangering försålt fordon	12	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 221 157	- 172 648
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	160 772	113 980
Amortering av lån	- 9 175	- 1 881
Upptagna avbetalningslån	483	57 766
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	- 237	235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151 843	170 100
Årets kassaflöde	5 797	8 463
Likvida medel vid årets början	23 972	15 509
Likvida medel vid årets slut	29 769	23 972

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 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%.

Låneposten 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 paritetlånen på balansräkningens aktivsida. Skattemässigt skrivs bostadslåneposten av med 3%.

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	2003	2002
	Bostäder	204 834	182 302
	Lokaler	10 016	7 672
	P-platser	2 632	2 475
	Summa hyresintäkter brutto	217 482	192 449
	Hysesbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	- 36	- 29
	Outhyrda lokaler	- 110	- 51
	Outhyrda p-platser	- 270	- 244
		- 416	- 324
	Övrigt		
	Hysesrestitutioner	- 198	- 181
	Avställda för renovering	- 428	- 256
	Hysesrabatter	- 18	- 22
		- 644	- 459
	Summa hyresbortfall	- 1 060	- 783
	Summa hyresintäkter netto	216 422	191 666
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Sålda tjänster	17	19
	Besöksparkering	240	189
	Övriga intäkter	68	38
	Summa övriga intäkter	325	246
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	5 236	4 863
	Kostnader	- 4 523	- 4 265
	Avskrivning	- 85	- 176
	Resultat	628	422

Not 4 Driftkostnader

	2003	2002
Reparationer	10 421	7 224
Vatten	3 696	3 715
Elförbrukning	8 849	7 992
Värme	17 872	16 079
Sophantering	3 104	2 483
Kabel-TV	1 812	835
Fastighetskötsel	17 720	14 801
Tomträttsavgäld	1 549	1 540
Obetalda hyror	85	70
Risikkostnader, bevakning, försäkring mm	1 389	1 121
Övriga driftkostnader	1 345	1 441
Summa driftkostnader	67 842	57 301

Not 5 Underhållskostnader**Bostäder**

Bygg	1 032	346
Målning, tapetsering	2 409	2 478
Golv	371	306
Våtrum	287	270
Spisar	119	183
Kylskåp	147	468
El, armaturer	67	57
Ventilation	65	64
Värme, vatten, sanitet	183	339
Lås och nycklar	99	147

Summa bostäder**4 779** **4 658****Inre gemensamma utrymmen**

Trapphus	925	389
Tvättstugor	170	130
Hissar	231	227
El, armaturer	317	253
Övrigt inre underhåll	718	467

Summa inre gemensamma utrymmen**2 361** **1 466****Yttre underhåll**

Fönster	230	1 209
Tak	1 440	337
Fasad	70	791
Yttre miljö	648	551
Övrigt yttre underhåll	976	555

Summa yttre underhåll**3 364** **3 443**

Övrigt	2003	2002
Kommersiella lokaler	262	582
Ombyggnad P-däck Rosendal	962	4 181
Upprustning hus 3-4 Rosendal	0	1 385
Stambyte / badrumsrenoveringar Rosendal	6 068	7 742
Upprustning Torget Rosendal	37	0
Lofgångsrenovering Rosendal	104	0
Skyltprogram	614	207
Summa övrigt	8 047	14 097
Summa underhållskostnader	18 551	23 664

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Administrativ personal, kvinnor	20	18
Administrativ personal, män	15	14
Fastighetspersonal, kvinnor	4	4
Fastighetspersonal, män	21	21
	60	57

Sjukfrånvaro

Kvinnor, ordinarie arbetstid, timmar	41 244
Män, ordinarie arbetstid, timmar	65 668
Totalt, ordinarie arbetstid, timmar	106 902
Antal sjuktimmars	2 241
Total sjukfrånvaro i procent	2,10

Frånvarolängd, procent

Ålder	0 – 60 dagar		Över 60 dagar	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0 – 29 år	1,51	1,58	0	0
30 – 49 år	2,14	1,22	0	0
Över 50 år	4,94	3,13	0	0
Genomsnitt	2,82	1,64	0	0

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

Personalkostnader, tkr

Styrelse och VD	1 165	1 032
Tjänstemän	10 099	9 708
Fastighetspersonal	5 086	5 039
Pensionskostnader 1)	1 460	1 316
Övriga sociala kostnader	5 697	5 191
	23 507	22 286

- 1) Varav styrelse och VD 172 tkr (154). I VD:s pensionsförmåner ingår en livränteförsäkring, som är pantsatt till honom och inte innebär någon riskexponering för SGS Studentbostäder.

SGS Studentbostäders uppsägningstid för verkställande direktören är sex månader. Därutöver utgår avgångsvederlag på en årslön. Under året har ersättning för revision utgått med 187 tkr (154) samt för övriga konsultationer och utredningar med 15 tkr (22).

Under året har ersättning för revision utgått med 106 tkr (154) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och till Ernst & Young AB med 81 tkr (0) samt för övriga konsultationer och utredningar med 15 tkr (22) till Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Not 7 Avskrivningar (se även not 11)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner och fordon	Mark-invent.	Kontorsinventarier	Veckobostäder	Summa inventarier
Anskaffningskostnad	29 799	6 713	64	10 126	1 364	48 002
Försålt fordon		- 111				- 111
Årets inköp	3 713	508	0	229	27	4 477
Summa	33 512	7 110	64	10 355	1 391	52 368
Ackumulerad avskrivning	- 25 217	- 5 366	64	- 8 716	- 1 191	- 40 490
Försålt fordon		99				99
Årets avskrivning	- 2 321	- 532	0	- 643	- 85	- 3 581
Summa	- 27 538	- 5 799	64	- 9 359	- 1 276	- 43 972
Bokfört värde	5 974	1 311	0	996	115	8 396

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa Skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	10 899	0	0	10 899	15 525
Bostadslånepost	1 200	0	0	1 200	415
Modulhus	3 704	0	0	3 704	1 482
Markanläggning	182	0	0	182	182
Maskiner o inventarier	2 853	643	85	3 581	3 581
Summa	18 838	643	85	19 566	21 185

Bostadslånepost (SFS 1972:175)

	2003	2002
Ingående bostadslånepost	5 461	6 661
Avskrivning	- 1 200	- 1 200
Utgående bostadslånepost	4 261	5 461

Not 8 Övriga finansiella kostnader

	2003	2002
Pantbrev	0	301
Övrigt	148	86
Summa övriga finansiella kostnader	148	387

Not 9 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 639.362 tkr (642.951) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 661.633 tkr (661.381). Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 72.218 tkr (73.612) och är högre än i redovisningen som uppgår till 69.278 tkr (72.895).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 19.331 tkr (17.713).

Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 5.413 tkr (4.960).

Not 10 Aktuell skatt

Aktuell skatt består av årets inkomstskatt på 2.055 tkr samt nedsättning av fastighetsskatt jämte ränta med 66 tkr enligt besked om slutlig skatt S03 (tax 2003).

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

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	130 256	739	41 032	3 457	86 506
Volrat Tham	16 666	275	11 361	789	4 791
Viktor Rydberg	28 100	174	3 412	275	24 587
Rotary	16 017	237	7 653	502	8 099
Kjellmansgatan	11 266		3 199	256	7 811
Oxhagsgatan	3 924		600	85	3 239
Medicinareberget	20 788		1 116	173	19 499
Vasagatan	10 816		521	83	10 212
Ostkupan	26 776	470	11 614	824	14 808
Rosendal	175 622	4 224	25 537	3 044	151 265
Lillatorp	6 711		1 126	133	5 452
Andra Långgatan 21	11 542		368	77	11 097
Andra Långgatan 23	14 174		393	87	13 694
Johannebergs vattentorn	15 833		451	97	15 285
Husaren	72 037		1 878	439	69 720
Hökegårdsgatan	20 645	252	209	101	20 587
Storgatan	29 078		347	142	28 589
Tredje Långgatan	3 218		28	16	3 174
Postgatan	46 147		100	92	45 955
Ceres	32 800	281	91	85	32 905
Odin	74 555	144	15	142	74 542
Kronhusgatan 2 D	0	5 555	0	0	5 555
Summa byggnad	766 971	12 351	111 051	10 899	657 372
Modulhus med tillfälliga bygglov	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Helmutsgatan	33 761	38	624	1 688	31 487
Fridhemsgatan	14 468	22	258	723	13 509
Högsbogatan	14 419	0	241	721	13 457
Prickskyttestigen	11 442	28	72	572	10 826
Summa modulhus	74 090	88	1 195	3 704	69 279
Markanläggning	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets Avskrivn.	Bokfört värde
Kjellmansgatan	247	0	40	12	195
Rosendal	3 057	72	52	152	2 925
Ostkupan	135	0	32	8	95
Volrat Tham	150	0	19	8	123
Lillatorp	46	0	0	2	44
Summa markanläggning	3 635	72	143	182	3 382

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
Kronhusgatan 2 D	1 913
Summa	47 626

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	310 049	177 813
Volrat Tham	47 102	39 144
Viktor Rydberg	31 283	27 126
Rotary	49 978	15 000
Vattentornet	10 131	10 000
Kjellmansgatan	27 298	9 638
Oxhagsgatan	4 074	3 200
Medicinareberget	21 011	24 000
Vasagatan	6 878	13 800
Ostkupan	39 998	21 997
Rosendal	157 447	127 410
Lillatorp	7 398	6 000
Husaren	49 741	73 000
Andra Långgatan 21, 23	11 941	17 975
Hökegårdsgatan	12 212	13 512
Storgatan	12 945	30 200
Tredje Långgatan	3 363	1 907
Postgatan	20 048	46 600
Ceres, Lindholmen	20 565	33 000
Odin	47 142	110 000
Kronhusgatan 2 D	3 029	4 220
Birger Jarl	-	28 000
Första Långgatan	2 246	28 000
Summa	895 879	861 542

Av fastighetsinteckningarna är 838.184 tkr utnyttjade och 23.358 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 63.008 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångsvärde	Ny-/till-/ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Tredje Långgatan	1 334	10 075		11 409
Kronhusgatan	4 800	19 684		24 484
Kviberg etapp 1	908	100 045		100 953
Kviberg etapp 2	0	791		791
Första Långgatan	54	31 905		31 959
Guldhedens norra vattentorn	31	187		218
Rosendal sophus / RIK administration	15	- 110		- 95
Rosendal 5 B	0	366		366
Örebrogatan	0	156		156
Birger Jarl	0	39 091		39 091
Rotarys containerplats	0	78		78
Summa	7 142	202 268	0	209 410

Not 14 Räntetak

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003	2002
Upplupna intäktsräntor	8	7
Upplupna räntebidrag	702	610
Förutbetalda kostnader	4 682	2 706
Upplupna investeringsbidrag	0	16 986
Summa förutbetalt och upplupet	5 392	20 309

Not 16 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfallotider tkr	Andel	Ränta	Justerade förfallotider tkr	Andel
2004	838 075	96%	3,3%	190 075	22%
2005	31 200	4%	5,4%	31 200	4%
2006			3,7%	310 000	36%
2008			5,2%	100 000	12%
2009			5,2%	120 000	13%
2012			5,7%	118 000	13%
Summa fastighetslån	869 275	100%	4,2%	869 275	100%

Ränterisken har begränsats med räntetak på 7% med löptid till september 2004 för 100 000 tkr. Detta tak ligger så högt att det inte anses begränsa ränterisken.

Därutöver finns 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.

I kolumnen "Justerade förfallotider" är beloppen omfördelade med hänsyn till när räntetaken och ränteswaparna förfaller. Beloppen utgörs alltså av de lån som ränteändras under respektive år och som inte skyddas av derivatinstrument, resp när derivatinstrumenten förfaller och skyddet därmed upphör.

Låneportföljens genomsnittsränta är 4,2 % efter justering för derivatintstrumenten.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2003	2002
Personalens källskatt	504	461
Avräkning Dan Broströms hemmet	380	342
Övrigt	123	124
Summa övriga kortfristiga skulder	1 007	927

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003	2002
Upplupna kostnader	801	2 230
Upplupna semesterlöner	1 750	1 440
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 053	1 025
Upplupna räntor	13 600	5 545
Summa upplupet och förutbetalt	17 204	10 240

Bostäder i förvaltning 2003-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o kokskåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108		24	1	10	1				6
Volrat Tham	1960	247	144	1			102					8
Ostkupan	1966	361	332			1	28		1		3	51
Rotary	1968	265	251	1			13					57
Kjellmangatan	1969	214	212	1			1					
Olofshöjd	1971	1390	1046		74	142	124	4	17			306
Rosendal	1972	676		198	19	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		4	24					2	7
Husaren	1997	147		20	107	20					2	
Storgatan	2000	36			24	12					1	
Hökegårdsgatan	1954	50			8	36	4	2	3			16
Ceres	1998	70			56	12		2				50
Postgatan	2001	73		73							2	35
Helmutsgatan	2002	144		144								30
Fridhemsgatan	2002	56		56								14
Högsbogatan	2002	56		56								
Prickskyttestigen	2002	29		29								7
Odin	2002	150		127	7	16					2	
Kviberg	2003	202		164		38						
Summa		4548	2162	198	440	71	584	31	385	31	47	752

Inhyrda bostäder	Färdigställt	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koksåp	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Dr Forselius Backe	1960	218		206			12					
Högsbohöjd	1961	135			95	40						
Pennygången	1961	63		63								
Lunden	1964	39		39								
Glasmästaregatan	1965	39		17	15	3	4					
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	4	3						6
Fröluda Torg		97	97									
Baron Rogers gata		12				12						
Ekbacka	2002	124			103	21						
Brahegatan	2003	175		52	32	15	50	24	2			
Summa		1535	197	286	425	406	120	97	4	0	0	6
Totalt		6083	2359	484	1102	846	191	681	389	31	47	758

Utgående hyror 2003-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra 2003
Viktor Rydberg 1,3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 723 – 2 843 4 309 4 428 – 6 172
Volrat Tham 1,3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 295 – 2 366 3 315 – 3 631
Ostkupan 1,3)	enkelrum två rum och kök	10 mån hyra 2)	2 139 – 2 230 3 888 – 4 217
Olofshöjd 1,3)	enkelrum ett rum och kök ett rum och kök 42 m två rum och kök tre rum och kök tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 811 2 889 – 3 613 4 511 3 555 – 3 681 4 947 4 821
Kjellmansgatan 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 670 – 2 709
Rosendal 1,3)	ett rum och kokskåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kokskåp/kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl. fyra rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 748 – 2 842 2 874 – 3 528 838 – 4 050 4 583 4 520 5 486 – 6 883
Rotary 1,3)	enkelrum två rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 962 – 2 981 3 604 - 4218
Lillatorpsgatan 3)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 378 3 656
Oxhagsgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl.		1 943 2 937
Medicinareberget 1,3)	enkelrum ett rum och kök två rum och kök	10 mån hyra 2)	3 144 3 513 – 3 971 4 395 – 5 236
Vasagatan 3)	ett rum och kök, omöbl.		3 625 – 5 053
Storgatan 3)	två rum och kök, omöbl.		4 511 – 5 848
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl		3 712 – 4 694
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl		3 361 – 3 483
Ceres 1)	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.		3 215 – 3 874 4 853 – 4 954 5 578
Andra Långgatan 1,3)	enkelrum ett rum och kök, omöbl. ett rum och kokvrå, omöbl.	10 mån hyra 2)	2 577 – 2 830 4 099 – 4 972 2 492 – 2 703
Husaren 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		2 650 – 3 231 3 442 – 4 656 4 445 – 5 025
Gårda Fabriker 1,3)	enkelrum ett rum och kokskåp ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2) 10 mån hyra 2)	3 020 2 703 – 3 337 3 759 – 5 078 4 709 – 7 189 6 081

Brahegatan 3)	ett rum och kokskåp ett rum och kokvrå, omöbl. ett rum och kök, omöbl. två rum och kokvrå, omöbl. två rum och kök, omöbl. tre rum och kök	10 mån hyra 2)	3 002 3 904 – 4 338 3 958 – 4 338 3 904 – 4 338 5 334 – 5 877 7 090
Kustgatan	ett rum och kök		2 855 – 3 464
Sten Sturegatan 1)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 336 – 3 436
Guldheden	ett rum och kokskåp två rum och kokvrå		1 991 3 235 – 3 360
Högsbo	ett rum och kokvrå ett rum och kök		1 989 – 2 085 2 986 – 3 963
Lunden	ett rum och kokvrå, c:a 31-41 m ²		2 583 – 3 291
Glasmästaregatan	ett rum och kokvrå/kök, omöbl. två rum och kokvrå/kök, omöbl.		2 170 – 4 056 3 080 – 3 965
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 532 – 2 767
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum ett rum och kök, omöbl.	10 mån hyra 2)	1 866 3 114 – 3 853
Kungsladugård	ett rum och kök		2 313 – 3 814
Sandarna	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 193 – 3 963 3 253 – 3 880
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå (Smyckegatan utgått)		2 602 – 2 996
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		3 016 – 3 262
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök	10 mån hyra 2)	3 562 – 4 272 4 231
Ekbacka, Hisingen	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 277 – 3 641 4 387 – 5 218
Odin 3)	ett rum och kokvrå, omöbl. ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 320 – 3 840 4 280 – 4 390 4 750 – 5 370
Helmutsrogatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 160
Prickskyttestigen 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 160
Fridhemsgatan	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 160
Hökegårdsgatan	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		3 876 – 4 560 3 946 – 4 164
Kviberg 3)	ett rum och kokvrå två rum och kokvrå		3 330 5 225

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 170 kr.

Samtliga bostäder uthyres 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
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
1983	103,0	54,0	53,0	101,0	192,0	541,0	567,0	252,0	26,0	11,0	8,0	13,0	1.921,0

Styrelsesammansättning, revisorer och företagsledning verksamhetsåret 2003

Styrelse

Kjell Mårtensson	ordförande
Patrik Hultgren	ledamot
Kenny Granberg	ledamot
Lennart Hjalmarsson	ledamot
Pernilla Näslund	vice ordförande
Cecilia Johnsson	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
Stig Cornéer	Göteborgs Förenade Studentkårer
Carl Johan Renvall	Göteborgs Förenade Studentkårer
Bo Appelqvist	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	administrativ chef
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 7 protokollförda sammanträden.

Göteborg i april 2004



Kjell Mårtensson
Ordförande



Pernilla Näslund



Patrik Hultgren



Kenny Granberg



Lennart Hjalmarsson



Robin Larsen



Jan Dahlqvist

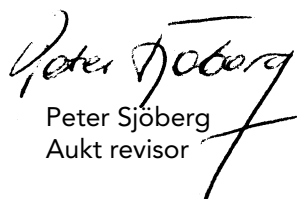


Mats Odersjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2003-04-23



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 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala mig oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

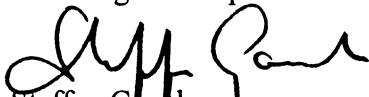
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 ersättningskyldig 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 2003 års verksamhet.

Göteborg den 2 april 2004


Staffan Gavel
Auktoriserad revisor

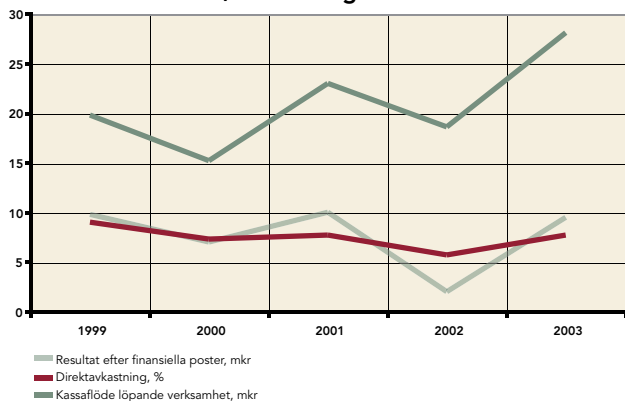

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt		1999	2000	2001	2002	2003
Antal lägenheter		4 757	4 863	5 105	5 688	6 083
Bruttoomsättning, mkr		158,5	159,9	169,2	193,1	218,4
Vakansgrad, bostäder, %	1)	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr		496,4	536,9	668,9	847,3	1 037,1
Investeringar, mkr		28,1	61,7	139,6	172,6	221,2
Planenliga avskrivningar, mkr		11,5	12,4	13,2	16,1	19,6
Resultat efter finansiella poster, mkr		9,8	7,0	10,0	2,0	9,5
Årets resultat, mkr		5,0	4,3	5,8	1,6	6,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		19,8	15,2	23,0	18,6	28,1
Direktavkastning, %	2)	9,0	7,3	7,7	5,7	7,7
Skuldtäckningsgrad	3)	1,58	1,64	1,90	1,52	1,45
Eget kapital, mkr	4)	65,6	70,2	77,4	78,7	85,6
Soliditet, %	5)	13,2	13,1	11,6	9,3	8,3
Underhållsgrad, %	6)	18,3	18,5	14,8	16,0	13,3
Räntebidragsberoende, %	7)	3,1	2,2	1,6	1,7	2,3

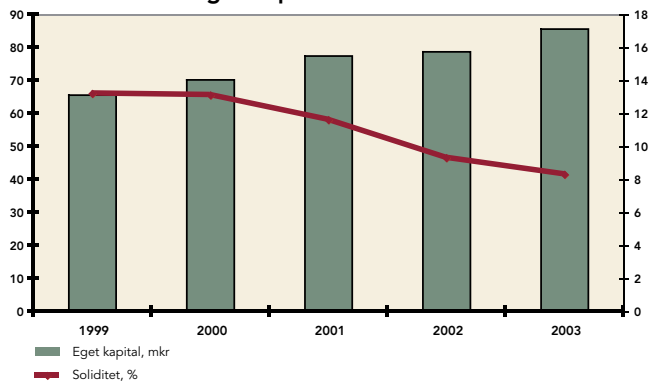
Definitioner

- 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 %.

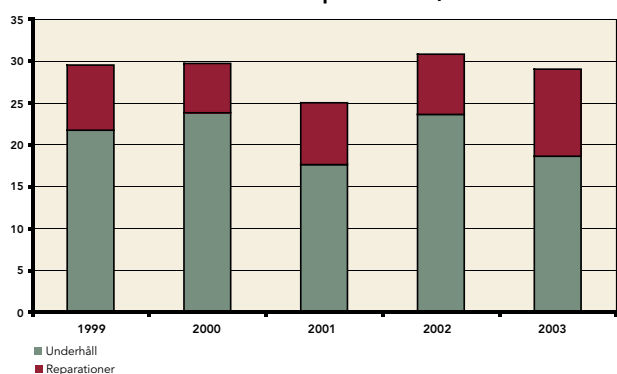
Resultat, avkastning och kassaflöde



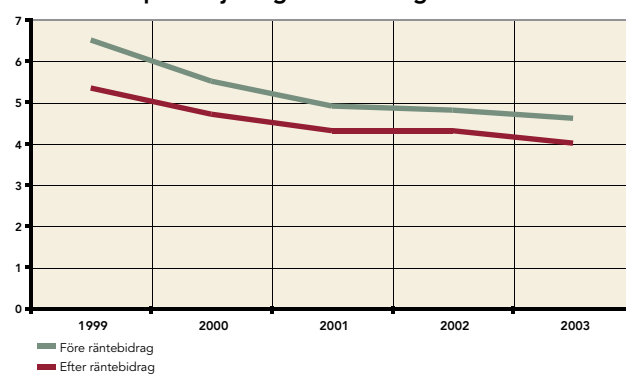
Eget kapital och soliditet



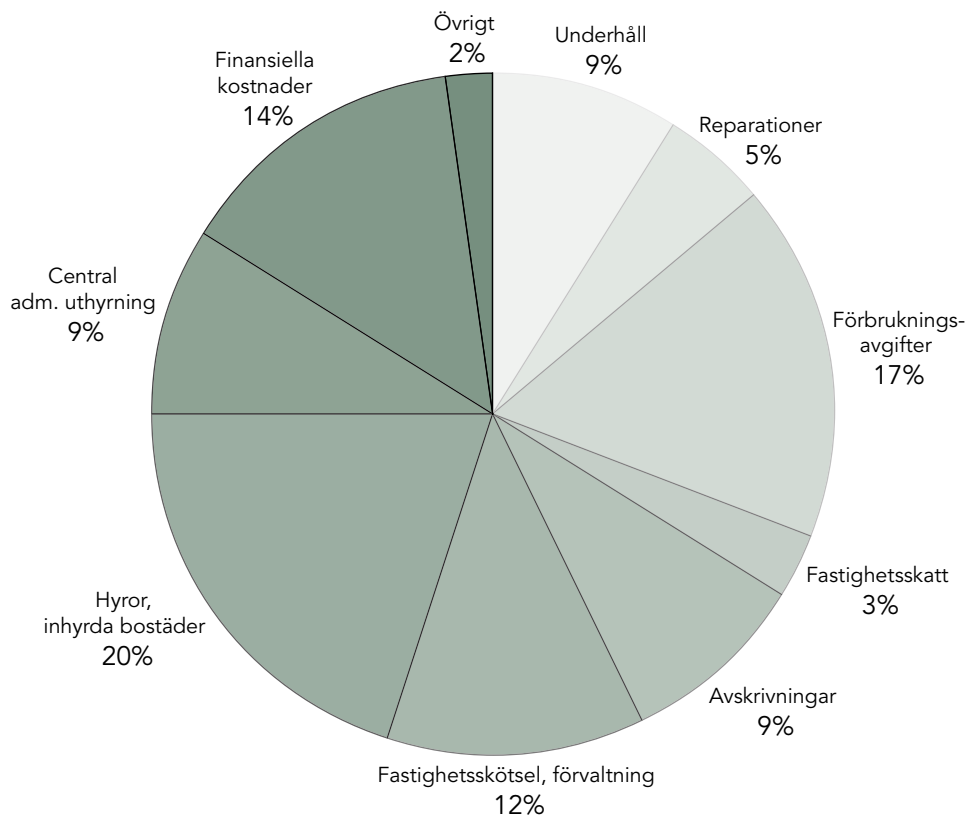
Underhåll och reparationer, mkr



Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





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

www.sgsstudentbostader.se