

Årsredovisning 2002

www.sgsstudentbostader.se



SGS
student
bostäder

Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Uthyrningsläget under året	9
Lokaluthyrning	9
Veckobostäder	9
Boinflytande - Kontaktkommittéer - Förtroenderåd - Fritidsverksamhet	10
Internationellt studentutbyte	10
Hysesförhandlingar	10
Underhåll - Reparation - Standardförbättringar	10
Investeringar	11
Fastighetsförvärv	11
Byggnadsverksamhet	12
Personal	14
Personalutveckling	14
Förvaltningsuppdrag	15
Miljöarbete	15
Ekonomi	15
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 2001-12-31	34
Outhyrda bostäder månadsvis fördelning	36
Styrelsesammansättning, revisorer mm	37
Revisionsberättelse	39
Flerårsöversikt	40

VD har ordet ■



Året 2002 har varit ett bra år för SGS Studentbostäder. Det har också varit ett intensivt och innehållsrikt år och jag känner stor tillfredsställelse med att vår organisation klarat av att genomföra så mycket under året på ett så för-tjänstfullt sätt!

Verksamhetsåret 2002 kan sammanfattas i stora fastighetsinvesteringar, utökat bostadsbestånd, extremt hög uthyrningsgrad, måttliga hyreshöjningar, nytt Internetbaserat uthyrningssystem, fler internationella utbytesstudenter, ett stort antal projekt-möten och ett förbättrat Nöjd-Kund-Index-värde.

Av de 9 000 har ca 60% idag en permanent lösning (ca 1 000 bor redan hos SGS Studentbostäder), 27% har tillfälliga hyreskontrakt (godkända andrahandsavtal eller inneboende), medan 13% saknar tillfredsställande hyresavtal, d v s har ej godkända andrahandsavtal eller bor hos goda vänner.

Det bör påpekas att 2 500 av dem som har en "permanent lösning" bor hos sina föräldrar och önskar en egen "studentlya".

Fyra skäl till bostadsbristen

Varför har det då blivit så här svårt att få tag i en egen bostad? Jag vill här lyfta fram de fyra viktigaste skälen.

■ Göteborgsregionen lider av en allmän bostadsbrist. Totalt finns det sedan 3 år tillbaka endast ca 200 lägenheter lediga för omgående uthyrning i Göteborgs kommun. Bara för 4 år sedan fanns ca 2 000 lediga lägenheter och för ytterligare 4 år

sedan ca 5 000 lediga lägenheter! Regionen har sedan dess utvecklats positivt och antalet invånare har stadigt ökat. Under 2001 ökade

Göteborgs kommun med 4 300 invånare och under 2002 med 3 500 invånare. Dessa konkurrerar givetvis om det fåtal lediga lägenheter som finns.

■ Det byggs för få hyresrätter eftersom de flesta aktörer inte anser att en investering är affärs-mässig. De höga byggkostnaderna är svåra att

Tillsammans kan vi utveckla kunskapsstaden Göteborg

Tyvärr har året också resulterat i ökade underhållskostnader samt längre kötider.

Vårt företag befinner sig mitt i ett intensivt utvecklings- och expansionsskede. Sommaren 1999 antog styrelsen för SGS Studentbostäder en målsättning att utöka beståndet med 2 000 bostäder fram till och med 2005. Detta ledde till att vi tillsammans med Göteborgs kommun arbetat mycket intensivt med att få fram och genomföra ett antal nya bostadsprojekt.

Efterfrågan ökar trots stora insatser

Sedan januari år 2000 och fram till den 1 december 2002, då det var inflyttning i Odin på Burggrevegatan, har vi faktiskt lyckats expandera med 821 lägenheter i bra lägen, varav 570 under 2002!

Dessvärre har kön samtidigt vuxit från 8 100 till 12 100 personer under 2002! Det är onekligen en viss likhet med att "ösa en läckande båt".

En i november genomförd köanalys visar att ca 9 000 av dem som står i kön fortfarande efterfrågar en bostad hos oss. Av dessa 9 000 är det knappt 8 000 som vill ha ny bostad inom ett år.



Prickskyttestigen





räkna hem med acceptabla hyresnivåer. Där är vi på SGS Studentbostäder ett undantag eftersom vi som Stiftelse inte har något primärt vinstmål. Dock måste självfallet hyrorna ge utrymme för tillfredsställande avskrivningar och erforderliga underhållsarbeten.

■ Antalet utbildningsplatser vid Göteborgs universitet och Chalmers har sedan 1990 ökat med ca 15 000, från ca 28 000 till ca 43 000 platser - en expansion med ca 1 100 platser per år! För perioden 2003 – 2005 beräknas en fortsatt expansion med ca 1 500 platser per år.

■ Antalet internationella studenter i mastersprogram eller Erasmusprogram har ökat kraftigt. Vi hyr i dagsläget ut 803 (14%) av våra bostäder till Göteborgs universitet och Chalmers. Efterfrågan är dock större än vad vi kan erbjuda, ytterligare ca 300 bostäder behövs till höstterminen 2003.

Nu dubblar vi utbyggnadstakten

I vår affärsplan har vi satt som ett av de strategiska målen att:

”Ingen student skall behöva avstå från sin studieplats därför att det inte finns någon godtagbar bostad.”

Med hänsyn till den ökade kön och den allt längre kötiden (10 månader för enkelrum och 1,5 år för lägenheter) beslutade styrelsen den 18 september att vi skall försöka öka expansionstakten från planerade 1 200 bostäder åren 2003 – 2005

till 2 000 under samma period, d v s i stort sett en fördubblad målsättning!

Detta kommer givetvis att sätta såväl vår egen organisation som kommunens organisation på prov. Här kommer att krävas både konventionella som okonventionella grepp!

Ett bra exempel på att Göteborgs kommun är måna om att vi kan bygga fler bostäder är att vi under våren 2002 fick kommunal borgen för våra byggen på Postgatan (73 lgh) och Odin (150 lgh), vilket ger oss bättre förutsättningar då vi skall finansiera dessa projekt.

Nya bostäder med modulbyggnadsteknik

I september år 2001 fick vi av styrelsen uppdraget att försöka få fram ca 500 nya lägenheter till terminsstarten hösten 2002, byggda med prefabricerade bostadsmoduler och placerade på platser som har ett acceptabelt läge, men som saknar detaljplan för att få permanenta bygglov.



Det visade sig vara svårare än vi trodde att få loss byggbara markytor, eftersom våra planerade bostäder ofta kom i konflikt med miljöaspekter och/eller grannar. Vi har dock lyckats att uppföra 285 st lägenheter på 25 kvm i fyra mycket bra projekt!

Detta har blivit möjligt genom ett stort engagemang från kommunens politiker och tjänstemän som gjort att vi snabbt fått tillfälliga bygglov om 10 år.

I november 2002 tecknade vi ett ramavtal med Flexihus AB om ytterligare leveranser av lägenheter. Avtalet ger oss möjlighet att beställa och färdigställa ca 500 lägenheter år 2003 och 1 000 lägenheter år 2004.

På väg mot våra mål

Det är mycket glädjande att vi kunnat erbjuda 570 nya lägenheter till våra kunder år 2002.

- Ekbacka i Backa Röd, 124 lägenheter (inhyrda)
- Helmutsgatan i Krokslätt, 144 lägenheter
- Fridhemsgatan i Sandarna, 56 lägenheter
- Högsbogatan, 56 lägenheter
- Prickskyttestigen, 29 lägenheter
- Frölunda, 11 lägenheter (inhyrda)
- Odin på Burggrevegatan, 150 lägenheter

Efter det gångna årsskiftet har vi redan startat 324 lägenheter!

- Kronhusgatan, 56 lägenheter.
- Tredje Långgatan 10, 24 lägenheter
- Första Långgatan 12, 42 lägenheter
- Kviberg etapp 1, 202 lägenheter



Projektidéer under bearbetning

Tillsammans med kommunen arbetar vi just nu med åtta olika detaljplaner omfattande ca 1 500 lägenheter i olika stadier. Kviberg etapp 1 (202 lgh), Kviberg etapp 2 och 3 (ca 400 lgh), Örebrogatan (ca 150 lgh), Angered (ca 200 lgh), Guldhedens norra vattentorn (67 lgh), Skansberget (ca 100 lgh), kv Venus (ca 300 lgh) och Dr Fries Torg (ca 70 lgh).

Vi ligger dessutom i förhandlingar om inhyrningar och förvärv av ytterligare 500 lägenheter med inflyttning de närmaste åren! Detta ger totalt att det inte är helt omöjligt att vi skall klara av att producera 2 000 nya lägenheter under perioden 2003 – 2005.

Internetuthyrningen - en succé

Den uthyrning vi startade i maj via Internet har blivit en succé. Tekniskt har det fungerat perfekt och vi har fått ta emot många rosor för detta



attraktiva och lättillgängliga sätt att erbjuda lediga lägenheter! Givetvis blir det inte fler lägenheter bara för att vi utnyttjar denna teknik. Men nu kan ju alla som är registrerade i vår kö, när som helst på dygnet och var som helst där man befinner sig, anmäla sitt intresse till just den lediga bostadstyp som man är i behov av!

Ett namn med en ny profil

För att leva upp till de kriterier som ställs på ett etablerat, välrenommerat och professionellt företag som vi anser oss vara, har vi under året arbetat med olika frågeställningar runt vår profilering.

Vi vill...

- skapa en tydlig företagsprofilering.
- skapa ett starkt varumärke.
- skapa en tydligare skyltning för att underlätta för besökare och hyresgäster att hitta rätt.

Vi har därför beslutat...

- att det juridiska namnet Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder skall vara oförändrat.
- att byta till en modernare och med verksamhetsinriktningen mer passande logotyp.
- att vi i tal och skrift skall använda namnet SGS Studentbostäder.
- att under våren 2003 skylta om och lansera den nya logotypen.
- att utveckla en ny modernare och mer innehållsrik hemsida som lanseras under sommaren 2003.

Kund- och Personalenkäter

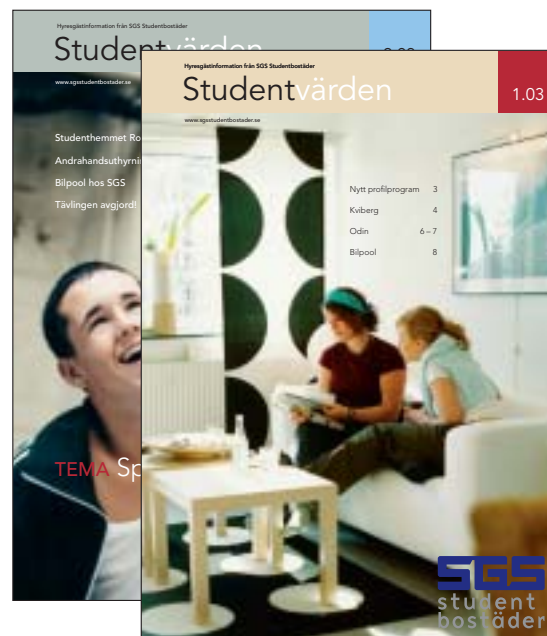
Som ni förstår har vi mycket att jobba med just nu. Detaljplaner, projekteringar, entreprenader, uthyrning av och inflyttning i nya bostäder. Utvecklingsarbete av hemsidan, privatrumsförmedling, studiekontroller, omprofilering och bilpools etc.

Med utgångspunkt från kundattitydundersökningen 2001 har vi arbetat med konkreta åtgärdsprogram som syftar till att "lyfta" vår lägsta nivå och bli en ännu bättre och ännu attraktivare hyresvärd för er alla!

Glädjande är att konstatera att den personalenkät som gjordes i våras visar på att vår personal generellt stortrivs med sina arbetsuppgifter och att det "händer så mycket spännande".

Kundattitydundersökningen som gjordes på våren gav oss en bekräftelse på att man noterat

och uppskattat en hel del av de saker vi försökt att förbättra. Vårt NKI-värde ökade från 3,68 till 3,69 och vi kan därmed glädjande konstatera att SGS Studentbostäder fortfarande ligger i topp bland de stora studentbostadsföretagen.



Tillsammans kan vi utveckla kunskapsstaden Göteborg

Vi kan summera 2002 med stor tillfredsställelse. Vi har genom hårt och målmedvetet arbete lyckats genomföra många av våra målsättningar. Samtidigt har vi lagt en god grund för att klara av att bygga 2 000 nya bostäder under perioden 2003 – 2005.

Tillgången på bra belägna studentbostäder har visat sig utgöra en avgörande faktor för att behålla och stärka Göteborgs position som Sveriges mest attraktiva studentstad.

SGS Studentbostäder har därför en betydande roll i Göteborgs utveckling till en ledande kunskapsstad. Detta arbete kräver ett väl utvecklat samarbete med ett stort antal viktiga aktörer, t ex Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Chalmers, Göteborgs Förenade Studentkårer, Göteborg & Co samt självfallet stadens näringsliv.

Genom ett målinriktat och öppet samarbete skall vi tillsammans få fler studenter att välja Göteborg som förstaval av studiestad.

Vår ambition är självfallet att vår logotyp skall fungera som en kvalitetsstämpel och ett garanti-bevis på att den högskolestuderande gjort ett bra och riktigt bostadsval.



Ett varmt välkomnande till studie-
staden och en god tillgänglighet när
det gäller studentbostäder torde fak-
tiskt också kunna innebära ett bättre
studieresultat och att Göteborg också
i det framtida förvärvslivet är ett
attraktivt val av bostadsort.

Trygghet, bra service, närhet till
högskolorna och mångfald är själv-
fallet några nyckelord i vår möjlighet
att nå vår vision.

Studenter väljer utbildningsort
utifrån en kombination av bra utbild-
ning, bra bostäder och ett rikt utbud
av kultur- och fritidsaktiviteter. Här
ligger Göteborg bra till, men vi måste
jobba vidare för att utveckla oss och
bli ännu bättre!

Göteborg i april 2003


Mats Odersjö, VD



Uthyrningsläget under året

Bostadssituationen i Göteborg har under året varit fortsatt besvärlig vilket i hög utsträckning präglar arbetet på vår uthyrningsavdelning.

I maj förändrade vi vårt uthyrningssätt då vi gick över till att hyra ut alla våra bostäder via Internet. Lediga bostäder publiceras på vår hemsida och den som söker en bostad måste själv gå in och anmäla sig på de bostäder som de är intresserade av. Förändringen har mottagits positivt av våra kunder som får en bättre överblick över lediga bostäder samtidigt som de kan söka bostad när de själva har tid. Vi har också gjort en förändring av vårt kösystem vilken innebär att den som inte varit aktiv och loggat in sig på 6 månader stryks ur vår kö. Allt i syfte att få en så korrekt och aktuell kö som möjligt.

Under sommaren genomfördes en studiekontroll av våra boende. Kravet är att man skall vara högskolestudent och klara 7 poäng per termin för att få behålla sin bostad hos oss. Kontrollen underlättades av att vi denna gång fick betygsutdrag direkt från Göteborgs universitet och Chalmers. Resultatet blev att lite drygt 100 bostäder frigjordes till nya studenter vilket var färre än vid förra studiekontrollen ett år tidigare.

Ett problem är att de som vill flytta ifrån oss men bo kvar i Göteborg i många fall har stora svårigheter att hitta en ny bostad.

Även i år har vi haft en förmedling av privatrum. Här har under hela året funnits lediga rum.

Bostadskön fortsätter att öka och bestod vid årets slut av 12 100 personer (8 100).

Under året tecknades 2 030 hyresavtal i vårt befintliga bostadsbestånd, vilket är en minskning med 176 mot föregående år. Dessutom tecknades 570 hyresavtal för årets nytillkomna bostäder.

I tider med brist på bostäder i Göteborg ökar den genomsnittliga tiden man bor i sin studentbostad. År 2002 var den 2,51 år (2,30), vilket är den längsta genomsnittliga boendetiden hos oss under de senaste 30 åren. 1989 var boendetiden 2,47 år. I övrigt har det varit få år med mer än 2 års genomsnittlig boendetid.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Antal sökande	4 400	4 200	4 000	3 700	5 100	3 400	4 300	4 700	6 100	8 100	12 100
Boendetid i år	1,71	1,45	1,45	1,66	1,69	1,59	1,67	1,82	1,91	2,30	2,51

Lokaluthyrning

SGS Studentbostäder hyr ut 47 kommersiella lokaler. Under året har det tillkommit 5 nya lokaler. I nybyggda Odin finns två butikslokaler och tre nya butikslokaler har tillkommit i Rosendal i samband med den förnyelse av torget som genomförts där.

Hyresintäkterna har uppgått till 7 672 tkr (6 947).

SGS Veckobostäder

Genom SGS Veckobostäder finns möjlighet att hyra möblerade rum och lägenheter vid tillfälligt besök i Göteborg. Vår anläggning består av 80 rum och 3 lägenheter. Bland stamgästerna märks främst Göteborgs universitet, Chalmers Tekniska Högskola samt besökare och utställare från Svenska Mässan.

Hyresgäster hos SGS Studentbostäder har dessutom möjlighet att hyra rum åt släkt och vänner på besök till mycket förmånliga priser. Trenden de senaste åren är att våra gäster i genomsnitt bor allt kortare tid vilket ger en högre intäkt per natt. Den genomsnittliga beläggningen var 55,8% (59,3).

Årets vinst blev 422 tkr (240).

Boinflytande - kontaktkommittéer - förtroenderåd – fritidsverksamhet

I de flesta av våra hus finns förtroenderåd som vi träffar fyra gånger om året för information och diskussion om boendefrågor, investeringar och underhåll. Vårt senast bildade förtroenderåd på Ekbacka har nu tagit över ansvaret för de fina gemensamhetslokaler vi byggt i huset.

I vårt område Rosendal finns en aktiv kontaktkommitté som erbjuder lokaler och utrustning för ett flertal aktiviteter. Sommarfest med loppmarknad, graffitikurs, musikverkstad bland mycket annat erbjuds alla boende i Rosendal.

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. Under 2003 har styrelsen beslutat att bevilja ett tillfälligt avsteg och tillåta en procentuellt högre andel förturer för internationella utbytesstudenter om så behövs.

Vid årsskiftet var 803 (602) bostäder reserverade för internationella utbytesstudenter. Det motsvarar 14% av vårt hela bostadsbestånd och 21% av enkelrummen.

Hyresförhandlingar

Den första januari 2002 höjdes hyran i samtliga bostäder i eget fastighetsbestånd med 2,0%. De studentlägenheter som SGS Studentbostäder hyr in från andra fastighetsägare fick samma höjning som fastighetsägaren höjde sina övriga bostäder med.

För p-platser och garage liksom Internetavgifter skedde ingen hyresändring 2002.

För 2003 har tecknats avtal med Hyresgästföreningen att 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.

Underhåll – reparation - standardförbättringar

Underhållskostnaden för 2002 uppgår till 23,7 mkr. Av detta svarar det kostnadsförda underhållet avseende Rosendalsprojektet för 13,3 mkr. I huvudsak är etapp 1 av Rosendalsprojektet avslutad under 2002 och vi koncentrerar oss nu på att avsluta stambytet under 2003.

Vi har under året anslutit ytterligare 2 917 lägenheter till kabel-TV från comhem, som ger ett bredare programutbud än tidigare.

Följande större arbeten har utförts under året:

Olofshöjd

- Periodiska målnings- och mattläggningensarbeten
- Målning av trapphus
- Nya tegeltak
- Fönsterbyte i lägenheter och gemensamhetskök

Hökegårdsgatan

- Renovering av samtliga balkonger
- Periodiska målnings- och mattläggningensarbeten

Johannebergsgruppen

- Periodiska målnings- och mattläggningensarbeten
- Upprustning av gemensamhetslokaler
- Fönsterbyte, Kjellmansgatan
- Nya portar, Andra Långgatan

Ostkupan

- Omfogning av fasadelement (PCB-sanering)
- Datoriserat styr- och övervakningssystem

Rosendal

- Färdigställande av "Länken" och hus 3 och 4
- Fortsatt renovering av P-däck
- Stamrenovering, s k relining, och badrumsrenovering
- Färdigställande av Rosendalstorgets upprustning
- Elektroniskt tvättbokningssystem

Investeringar

Den totala investeringsvolymen under 2002 uppgick till 172,6 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick till 167,5 mkr. De största investeringarna utgörs av Odin, modulhus på Helmutsgatan, Fridhemsgatan, Högsbogatan och Prickskyttstigen med tillfälliga bygglov samt om- och tillbyggnad i Rosendal.

Inventarieinvesteringarna uppgår till 5,1 mkr. De allt tyngre dataprogrammen har föranlett inköp av nya servrar för 1,0 mkr. Nya möbler till studentlägenheterna har inköpts för 3,0 mkr och inventarier för fastighetsförvaltningen har anskaffats till en sammanlagd kostnad av 1,1 mkr.

Fastighetsförvärv

Under kalenderåret 2002 gjordes inga fastighetsförvärv.

I januari 2003 avslutades två affärer.

- En renoveringsfastighet inköptes på Första Långgatan för 7,0 mkr som under 2003 skall byggas om till 42 studentlägenheter och en lokal i gatuplan.
- En kontorsfastighet har inköpts på Kronhusgatan för 7,25 mkr. Avsikten med förvärvet är att vinna kontroll över plan- och bygglovsförfarandet på grannfastigheten där vi avser producera studentbostäder.

Byggnadsverksamhet

Ekbacka i Backa Röd

Ekbacka i Backa Röd – 124 lägenheter har genom ett blockhyresavtal (10 år) med Poseidon givit oss 124 nya fina lägenheter sedan den 15 januari 2002 då ett äldre bostadshus har omvandlats till studentbostäder med egen pub och motionshall i bottenvåningen.

Modulhus med tillfälliga bygglov

I september 2001 fick vi styrelsens uppdrag att försöka få fram ca 500 nya lägenheter byggda med prefabricerade bostadsmoduler och placerade på bra platser inom Göteborg. Lägenheterna skulle dessutom helst vara inflyttningsklara till höstterminens start 2002!

Vi har lyckats med att bygga 285 st lägenheter som var klara till terminsstarten.

På Helmutsgatan i Krokslätt har vi byggt 144 lägenheter på 15 veckor! Fridhemsgatans 56 lägenheter i Sandarna tog 7 veckor och de 56 som byggdes på Högsbogatan tog endast 22 dagar att montera till fullt färdigt hus! Detta torde vara en helt unikt kort byggtid! Av dessa 256 lägenheter har vi reserverat 108 till Universitetet på Helmutsgatan och Fridhemsgatan, samt hyrt ut hela Högsbogatan till Chalmers. I båda fallen hyr man sedan ut till internationella studenter. På Prickskyttestigen har vi uppfört 29 lägenheter i en spännande hustyp som liknar stadsvillor. Samtliga projekt har tidsbegränsade bygglov i 10 år med möjlighet till förlängning i 5 + 5 år.

Investeringen uppgår till 74,1 mkr.

Odin

Vårt senast färdigställda nybyggnadsprojekt, Odin på Burggrevegatan, slutbesiktigades i november och hyresgästerna flyttade in den 1 december. Affärskonceptet där vi köpt både fastighet och entreprenad av en part, Odinsgatans Fastighets AB, har i det här fallet varit en framgångsfaktor för oss. Vi har erhållit ett bra hus med en begränsad tidsmässig insats från vår sida. Postgatan har utgjort referensobjekt i tillämpliga delar vilket underlättat genomförandet för oss.

Huset innehåller 150 lägenheter och 2 lokaler i ett mycket attraktivt läge med bra kommunikationer i omedelbar anslutning till huset.

Investeringen uppgår till 106,6 mkr.

Kronhusgatan

Den 20 december 2002 beställde vi entreprenaden för vårt projekt på Kronhusgatan. Detta efter en lång och komplicerad process med projektering, detaljplan och bygglov. Ett tekniskt komplicerat projekt ovan Götatunneln, bredvid ett befolkningsskyddsrum och en transformatorstation och med en hel del komplicerade sprängningsarbeten. För att undanröja det sista hindret för projektets genomförande beslöt vi efter omfattande utredningar att förvärva grannfastigheten på Kronhusgatan 2 D. Därefter var alla pusselbitar på plats och vårt nybygge kunde startas den 1 februari 2003 och kommer att vara färdigställt den 1 juni 2004. Huset innehåller 56 lägenheter och en lokal.

Investeringen beräknas uppgå till 52 mkr.

Tredje Långgatan 10

Twisten med de kvarvarande hyresgästerna på Tredje Långgatan 10 är nu upplöst. Efter förhandlingar i Svea Hovrätt den 19 december 2002 valde hyresgästerna innan domen meddelades, att träffa en frivillig uppgörelse med oss. Uppgårelsen innebar att de accepterade vårt förslag till ersättnings-lägenhet och flyttade den 15 januari 2003. Vi har nu beställt totalentreprenaden med byggstart i mars och inflyttning i de 24 lägenheterna sker i mars 2004.

Investeringen beräknas uppgå till 22 mkr.

Första Långgatan 12

Under januari 2003 har vi förvärvat ett unikt hus på Första Långgatan 12. Huset är ett gammalt lagerhus med breda loftgångar och har under senare år hyrts ut till bl a konstärsateljéer. Vi tecknade samtidigt avtal om ombyggnad av fastigheten till 42 studentlägenheter och en lokal. Avtalskonstruktionen liknar vårt upplägg på Odin med ett "turn-key"-projekt. Inflyttning blir i december 2003.

Investeringen beräknas uppgå till 38 mkr.

Kviberg

Vi har i samarbete med Göteborgs Stad och Higabgruppen som markägare planerat för en stor studentbostadsetablering inom det f d regementsområdet Kviberg. Vi hoppas under de närmaste två åren få bygga ca 600 lägenheter.

En första etapp omfattande 202 lägenheter beviljades bygglov den 4 mars 2003. Vi har beställt entreprenaden av Flexihus AB och räknar med att inflyttning kan ske i augusti – september 2003!

Modulhus

I november 2002 tecknade vi ett ramavtal med Flexihus AB om ytterligare leveranser av lägenheter. Avtalet ger oss möjlighet att beställa och färdigställa ca 500 lägenheter 2003 och 1 000 lägenheter 2004.

Beroende på vilka tomter vi kan hitta kommer vi att jobba både med bygglov för tillfällig åtgärd och permanenta bygglov. Närmast efter Kviberg räknar vi med en etablering på Örebrogatan om ca 150 lägenheter och en i Angered med ca 200 lägenheter.

Rosendal

Under år 2000 utformades ett åtgärdsprogram som vi kallar "Rosendalsprojektet" med syfte att öka attraktiviteten i bostadsområdet.

Rosendalsprojektet har under 2002 fortskridit som planerat. Följande större delprojekt förtjänar att nämnas:

- Renoveringen av parkeringsgaraget har fortsatt och är till största delen färdig. Endast en mindre del av bottenplanet återstår. Underhållskostnaden för året uppgår till 4,2 mkr.
- Upprustningen av hus 3 och 4 har färdigställts. Den glasade förbindelselänken mellan husen innebär att hus 3 och 4 fått sina efterlängttade gemensamhetslokaler och att hela huset nås med hiss. Den totala kostnaden för nybyggnad och upprustning uppgår till 14,8 mkr.
- Upprustningen av Rosendalstorget har färdigställts med förskönad utemiljö och nybyggd gångbro. Totalkostnaden uppgår till 4,4 mkr.
- "Reliningen" av stammar och badrumsrenoveringar fortgår. Årets totala kostnad uppgår till 12,9 mkr
- De tre butikerna i hus nummer 6 är färdigställda. Investeringen uppgår till 1,6 mkr.
- Ombyggnad av tvättstugorna i hus 8 och 19 samt installation av elektroniskt tvättbokningssystem. Investeringen uppgår till 0,8 mkr.

Personal

Anställda i medeltal	Antal anställda		Antal årsarbetare	
	2002	2001	2002	2001
Administrativ personal, kvinnor	18	17	16,6	15,5
Administrativ personal, män	14	14	13,0	13,0
Fastighetspersonal, kvinnor	4	6	3,0	4,9
Fastighetspersonal, män	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>18,9</u>	<u>20,6</u>
	57	59	51,5	54,0
Personalkostnader, tkr				
	2002	2001		
Styrelse och VD	1 032	986		
Tjänstemän	9 708	7 906		
Fastighetspersonal	5 039	5 625		
Pensionskostnader	1 316	1 222		
Övriga sociala kostnader	<u>5 191</u>	<u>5 010</u>		
	22 286	20 749		

Personalutveckling

Utbildning

Under 2002 har vi ökat vår satsning på kompetensutveckling av personalen. Denna satsning uppgår till 616 tkr (360) vilket motsvarar 10 800 kronor per anställd.

På den administrativa sidan har våra områdeschefer påbörjat en utbildning i ledarskapsutveckling och den kommer att slutföras under 2003. Övriga kurser för personalen har varit inom kvalificerad fastighetsförvaltning, entreprenadjuridik, hyresjuridik, besiktnings teknik, arbetsmiljö samt försäkringar inom ITP-planen.

Under 2002 har vi anställt flera fastighetsskötare. De har genomgått kurser i vardagsjuridik, elteknik samt heta arbeten. Dessa kurser ingår i vår basutbildning för fastighetspersonalen. Övriga fastighetsskötare har utbildats inom vitvaror, VVS och besiktnings teknik.

Lokalvård

Antalet anställda inom lokalvård har minskat. Vi har valt att inte nyanställa när lokalvårdare har sagt upp sig eller pensionerats, utan har istället tagit in städentreprenörer.

Friskvård

SGS Studentbostäder anlitar Feelgood för företagshälsovård.

Under 2002 har vi fortsatt med att uppmuntra våra anställda när det gäller friskvård genom att subventionera motionskort o dyl. Mer än hälften av vår personal använder sig av denna subvention.

SGS Studentbostäder stödjer ekonomiskt personalens Kamratklubb som verkar för sammanhållning och gemenskap inom företaget. Kamratklubben har arrangerat ett flertal aktiviteter såsom skidresa, drakbåtspaddling, beachvolleyboll, vinprovning, teaterföreläsning samt en 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. Förvaltningsuppdraget för fastigheten på Skanstorget 9 för Stiftelsen Gästforskarbostäder vid Göteborgs universitet upphörde 2002-12-31.

Miljöarbete

Enligt vår affärsplan skall vi ha en miljöplan färdig till årsskiftet 2003/2004. Arbetet med att inventera övriga studentbostadsföretags miljöplaner och att lägga en plattform för vår egen har påbörjats under 2002.

Vi har tillsammans med Business Region Göteborg (BRG) bildat en bilpool med två elhybridbilar som får disponeras av BRG-personal och våra hyresgäster på Postgatan. Om detta koncept visar sig framgångsrikt skall vi försöka att utveckla samarbetet till att omfatta flera av våra centrala fastigheter.

Vi har installerat datoriserade styr- och övervakningssystem i våra fastigheter Ostkupan och Odin, på Ostkupan i samarbete med Göteborg Energi och på Odin tillsammans med Siemens. Vi utvärderar systemen under 2003 och hoppas naturligtvis på rejäla energibesparingar.

I samband med flera av våra senaste projekt har vi kommit i kontakt med markföreningar. Detta kräver miljötekniska markundersökningar och samverkan med Miljö och Hälsa i Göteborg. Vi måste även öka vår egen kunskap att finna tekniska lösningar för att kunna bygga på sådan mark. Miljöcertifiering eller miljöplaner som bygger på ISO 14001 värderas positivt i samband med upphandlingar av entreprenader och årsavtal.

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster för år 2002 blev 2,0 mkr, att jämföras med 10,0 mkr år 2001.

Huvudanledningen till resultatförsämringen är att underhållskostnaderna ökat på ett högre tempo i programmet för renovering av avloppsstammar och P-däck i Rosendal.

Fastighetsförvaltningens räntekostnader har ökat till 30,1 mkr (23,8) och låneportföljen har utökats till 717 mkr (547). Räntenivån för låneportföljen har varit 4,8% (4,9) i genomsnitt under året medräknat den periodiserade kostnaden för räntetak. Räntebindningstiden har förlängts under året från 0,5 år till 2,7 år vid årsskiftet och är i februari 2003 uppe i 3,7 år. Om räntan går upp 1% ökar räntekostnaderna med 2,9 mkr.

Göteborgs Stad har beviljat borgen för två nybyggnadsprojekt under 2002. Borgen uppgår sammanlagt till 156,6 mkr.

Det egna kapitalet har ökat till 78,7 mkr (77,4), inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt. Soliditeten har minskat till 9,3% (11,6). Trots att det egna kapitalet ökat så minskar soliditeten. Det beror på att balansomslutningen ökat med 178 mkr till 847 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 Studentbostädernas ekonomi.

Den löpande verksamheten har genererat ett kassaflöde på 18,6 mkr (23,0). Kassaflödet har använts till att delfinansiera investeringarna. Vid årsskiftet var likviditeten 24,0 mkr (15,5). Därutöver fanns ett outnyttjat byggnadskreditiv på den färdigställda fastigheten Odin på 58 mkr.

Disposition av rörelseresultatet

Resultatet efter finansiella poster är 2 039 tkr. Periodiseringsfonden från inkomståret 1997 är upplöst med 298 tkr.

Avsättning till uppskjuten skatt är gjord med 688 tkr.

Årets resultat på 1 580 tkr avsätts till reservfonden.

Resultaträkning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2002 (tkr)

	Not	2002	2001
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	191 666	167 272
Övriga förvaltningsintäkter	2	246	692
SGS Veckobostäder, nettoresultat	3	422	240
Summa nettoomsättning		192 334	168 204
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 6	-94 761	-81 409
Underhållskostnader	5	-23 664	-17 614
Fastighets skatt		-5 685	-4 751
Administration fastighetsförvaltning	6	-2 893	-2 513
Administration områdesförvaltning	6	-4 346	-3 631
Avskrivningar på fastighetsförvaltning	7, 11	-15 064	-12 274
Summa fastighetskostnader		-146 413	-122 192
Bruttoresultat		45 921	46 012
Administration och uthyrning			
Central administration	6	-11 123	-8 988
Uthyrning	6	-5 142	-4 564
Avskrivningar, övrigt	7, 11	-850	-706
Summa administration och uthyrning		-17 115	-14 258
Rörelseresultat		28 806	31 754
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäktsräntor		561	748
Räntebidrag		3 129	2 596
Räntekostnader fastighetslån		-30 070	-23 771
Övriga finansiella kostnader	8	-387	-1 313
Summa finansiella intäkter och kostnader		-26 767	-21 740
Resultat efter finansiella poster		2 039	10 014
Upplösning periodiseringsfond		298	64
Avsättning periodiseringsfond		0	-1 948
Avsättning uppskjuten skatt	9	-688	-657
Aktuell skatt	10	-69	-1 637
Årets resultat som avsätts till reservfonden		1 580	5 836

Balansräkning per den 31/12 2002 (tkr)

Tillgångar	Not	2002	2001
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7, 11	687 920	562 606
Modulhus med tillfälliga bygglov	7, 11, 12	72 895	0
Mark	11	13 713	13 713
Markanläggning	11	3 492	598
Bostadslånepost enligt lag	7	5 461	6 661
Maskiner och inventarier	7	7 512	6 064
Pågående nyanläggningar	13	7 142	51 935
Summa materiella anläggningstillgångar		798 135	641 577
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HBV Husbyggnadsvaror		40	40
SPP-fordran		999	1 573
Balanserat räntetak	14	753	988
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 792	2 601
Summa anläggningstillgångar		799 927	644 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 288	2 028
Mervärdesskatt		494	0
Skattefordran		375	0
Övriga fordringar		924	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20 309	6 897
Summa kortfristiga fordringar		23 390	9 201
Kassa och bank		23 972	15 509
Summa omsättningstillgångar		47 362	24 710
Summa tillgångar		847 289	668 888

Eget kapital och skulder	Not	2002	2001
Eget kapital			
Grundfond		610	610
Konsolideringsfond		6 000	6 000
Reservfond			
Ingående balans		65 970	60 134
Årets avsättning		1 580	5 836
Utgående balans		67 550	65 970
Summa eget kapital		74 160	72 580
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond, inkomståret 1997		1 708	2 006
Periodiseringsfond, inkomståret 1998		377	377
Periodiseringsfond, inkomståret 1999		1 338	1 338
Periodiseringsfond, inkomståret 2000		994	994
Periodiseringsfond, inkomståret 2001		1 948	1 948
Summa obeskattade reserver		6 365	6 663
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	9	4 960	4 272
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		57 766	0
Fastighetslån	14, 16	592 244	547 331
Avbetalningslån på modulhus med tillfälliga bygglov		67 186	0
Summa långfristiga skulder		717 196	547 331
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 398	18 740
Mervärdesskatt		0	47
Skatteskuld		0	4 370
Övriga kortfristiga skulder	17	927	913
Förskottsbetalda hyror		13 043	9 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 240	4 921
Summa kortfristiga skulder		44 608	38 042
Summa eget kapital och skulder		847 289	668 888
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		731 080	559 480
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		288	287
Ägarförbehåll Handelsbanken Finans	12	67 186	0
Summa ansvarsförbindelser		67 474	287

Kassaflödesanalys (tkr)

	2002	2001
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 039	10 014
Avskrivningar	16 090	13 176
Minskning (+) / ökning (-) av SPP-fordran	574	1 455
Årets inkomstskatt	-69	-1 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 634	23 008
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskade(+) / ökade(-) kortfristiga fordringar	-14 189	-4 796
Ökning(+) / minskning(-) kortfristiga skulder	6 566	4 911
Kassaflöde efter förändringar av rörelsekapital	11 011	23 123
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader, färdigställda och pågående	-90 466	-133 565
Investeringar i modulhus med tillfälliga bygglov	-74 090	0
Investeringar i mark	0	-3 250
Investeringar i markanläggningar	-2 953	0
Investeringar i maskiner och inventarier	-5 139	-2 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 648	-139 630
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	113 980	120 329
Amortering av lån	-1 881	-1 642
Upptagna avbetalningslån	57 766	0
Minskning (+) / ökning (-) av balanserat räntetak	235	777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170 100	119 464
Årets kassaflöde	8 463	2 957
Likvida medel vid årets början	15 509	12 552
Likvida medel vid årets slut	23 972	15 509

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 paritetslånen 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 balansräkning. I enlighet med rekommendationen avsätts ingen uppskjuten skatt för de obeskattade reserverna.

Noter till resultat- och balansräkning, tkr

Not 1	Hyresintäkter	2002	2001
	Bostäder	182 302	159 496
	Lokaler	7 672	6 947
	P-platser	2 475	1 850
	Summa hyresintäkter brutto	192 449	168 293
	Hyresbortfall		
	Outhyrt		
	Outhyrda bostäder	-29	-51
	Outhyrda lokaler	-51	-60
	Outhyrda p-platser	-244	-200
		-324	-311
	Övrigt		
	Hyresrestitutioner	-181	-339
	Avställda för renovering	-256	-342
	Hyresrabatter	-22	-29
		-459	-710
	Summa hyresbortfall	-783	-1 021
	Summa hyresintäkter netto	191 666	167 272
Not 2	Övriga intäkter på fastighetsförvaltningen		
	Sålda tjänster	19	12
	Besöksparkering	189	143
	Ersättning telefoner	0	9
	Försäkringsersättningar	0	507
	Övriga intäkter	38	21
	Summa övriga intäkter	246	692
Not 3	SGS Veckobostäder		
	Intäkter	4 863	4 675
	Kostnader	-4 265	-4 239
	Avskrivning	-176	-196
	Resultat	422	240

Not 4 Driftkostnader

	2002	2001
Reparationer	7 224	7 367
Vatten	3 715	3 655
Elförbrukning	7 992	7 601
Värme	16 079	14 408
Sophantering	2 483	1 783
Kabel-TV	835	276
Fastighetskötsel	14 801	13 311
Tomträttsavgäld	1 540	1 249
Hyror, inhyrda bostäder	37 460	30 260
Obetalda hyror	70	23
Riskkostnader, bevakning, försäkring mm	1 121	713
Övriga driftkostnader	1 441	763
Summa driftkostnader	94 761	81 409

Not 5 Underhållskostnader**Bostäder**

Bygg	346	699
Målning, tapetsering	2 478	2 241
Golv	306	419
Våtrum	270	400
Spisar	183	205
Kylskåp	468	315
El, armaturer	57	211
Ventilation	64	19
Värme, vatten, sanitet	339	50
Lås och nycklar	147	236

Summa bostäder**4 658** **4 795****Inre gemensamma utrymmen**

Trapphus	389	152
Tvättstugor	130	40
Hissar	227	168
El, armaturer	253	239
Övrigt inre underhåll	467	660

Summa inre gemensamma utrymmen**1 466** **1 259****Yttre underhåll**

Fönster	1 209	327
Tak	337	213
Fasad	791	655
Yttre miljö	551	59
Övrigt yttre underhåll	555	438

Summa yttre underhåll**3 443** **1 692**

Övrigt	2002	2001
Kommersiella lokaler	582	709
Ombyggnad P-däck Rosendal	4 181	4 809
Upprustning hus 3-4 Rosendal	1 385	1 103
Stambyte / badrumsrenoveringar Rosendal	7 742	2 243
Upprustning Torget Rosendal	0	1 004
Skyltprogram	207	0
Summa övrigt	14 097	9 868
Summa underhållskostnader	23 664	17 614

Not 6 Personal

Antal anställda i medeltal

Kvinnor	22	23
Män	35	36
Summa	57	59

Personalkostnader, tkr

Styrelse och VD	1 032	986
Tjänstemän	9 708	7 906
Fastighetspersonal	5 039	5 625
Pensionskostnader ¹⁾	1 316	1 225
Övriga sociala kostnader	5 191	5 010
	22 286	20 752

1) Varav styrelse och VD 154 tkr (140). 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 154 tkr (140) samt för övriga konsultationer och utredningar med 22 tkr (102).

Not 7 Avskrivningar (se även not 10)

	Fastighetsförvaltning			Administration och uthyrning		
	Förvaltningsinventarier	Maskiner o fordon	Markinvent	Kontorsinvent	Veckobostäder	Summa invent
Anskaffningskostnad	26 682	5 902	64	8 991	1 288	42 927
Årets inköp	3 117	811	0	1 135	76	5 139
Summa	29 799	6 713	64	10 126	1 364	48 066
Ackumulerad avskrivning	-23 196	-4 735	-51	-7 866	-1 015	-36 863
Årets avskrivning	-2 021	-631	-13	-850	-176	-3 691
Summa	-25 217	-5 366	-64	-8 716	-1 191	-40 554
Bokfört värde	4 582	1 347	0	1 410	173	7 512

Avskrivningar enligt plan

	Fastighetsförvaltning	Administration och uthyrning	Veckobostäder	Summa bokföringsmässiga avskrivn.	Summa skatte-mässiga avskrivn
Byggnader	9 945	0	0	9 945	13 950
Bostadslånepost	1 200	0	0	1 200	415
Modulhus	1 195	0	0	1 195	478
Markanläggning	59	0	0	59	59
Maskiner o inventarier	2 665	850	176	3 691	3 691
Summa	15 064	850	176	16 090	18 593

Bostadslånepost (SFS 1972:175)

Ingående bostadslånepost

Avskrivning

Utgående bostadslånepost

2002

6 661

-1 200

5 461

2001

7 861

-1 200

6 661

Not 8 Övriga finansiella kostnader

	2002	2001
Pantbrev	301	1 244
Övrigt	86	69
Summa övriga finansiella kostnader	387	1 313

Not 9 Uppskjuten skatt

Det bokförda värdet i deklarationen på byggnader inkl bostadslåneposter uppgår till 674 951 tkr (554 010) och är lägre än i redovisningen som uppgår till 693 381 tkr (569 267). Modulhusens bokförda värde i deklarationen uppgår till 73 612 tkr (0) och är högre än i redovisningen som uppgår till 72 895 tkr (0).

Den skattepliktiga temporära nettoskillnaden blir 17 713 tkr (15 257). Den uppskjutna skatteskulden, som denna skillnad ger upphov till, blir 4 960 tkr (4 272).

Not 10 Aktuell skatt

Aktuell skatt avser justeringar av fastighetsskatt och inkomstskatt för räkenskapsår 2001 (tax 2002) enligt besked om slutlig skatt S02.

Not 11

Färdigställda fastigheter och modulhus (se även not 7)

Byggnad	Tidigare anskaffn.	Nyanskaffn. under året	Tidigare avskrivn.	Årets avskrivn.	Bokfört värde
Olofshöjd	130 070	186	37 731	3 301	89 224
Volrat Tham	16 634	32	10 615	746	5 305
Viktor Rydberg	28 081	19	3 161	251	24 688
Rotary	15 981	36	7 173	480	8 364
Kjellmansgatan	11 266	0	2 962	237	8 067
Oxhagsgatan	3 620	304	526	74	3 324
Medicinareberget	20 777	11	956	160	19 672
Vasagatan	10 816	0	444	77	10 295
Ostkupan	26 728	48	10 840	774	15 162
Rosendal	148 851	26 771	22 887	2 650	150 085
Lillatorp	6 705	6	1 003	123	5 585
Andra Långgatan 21	11 539	3	297	71	11 174
Andra Långgatan 23	14 171	3	312	81	13 781
Johannebergs vattentorn	15 830	3	361	90	15 382
Husaren	72 037	0	1 467	411	70 159
Hökegårdsgatan	20 645	0	116	93	20 436
Storgatan	29 073	5	216	131	28 731
Tredje Långgatan	3 218	0	14	14	3 190
Postgatan	44 870	1 277	13	87	46 047
Ceres	32 800	0	12	79	32 709
Odin	0	106 555	0	15	106 540
Summa byggnad	663 712	135 259	101 106	9 945	687 920
Modulhus med tillfälliga bygglov					
Helmutsgatan	0	33 761	0	624	33 137
Fridhemsgatan	0	14 468	0	258	14 210
Högsbogatan	0	14 419	0	241	14 178
Prickskyttestigen	0	11 442	0	72	11 370
Summa modulhus	0	74 090	0	1 195	72 895
Markanläggning					
Kjellmansgatan	247	0	28	12	207
Rosendal	150	2 907	21	31	3 005
Ostkupan	135	0	24	8	103
Volrat Tham	150	0	11	8	131
Lillatorp	0	46	0	0	46
Summa markanläggning	682	2 953	84	59	3 492

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
Summa	13 713

Fastighet	Taxeringsvärde	Fastighetsinteckningar
Olofshöjd	336 649	127 813
Volrat Tham	50 102	39 144
Viktor Rydberg	34 083	27 126
Rotary	56 978	15 000
Johannebergs vattentorn	10 131	10 000
Kjellmansgatan	32 298	9 638
Oxhagsgatan	4 074	3 200
Medicinareberget	23 211	24 000
Vasagatan	6 878	13 800
Ostkupan	45 998	21 997
Rosendal	157 447	127 410
Lillatorp	7 398	6 000
Husaren	49 741	73 000
Andra Långgatan 21, 23	13 149	17 975
Hökegårdsgatan	12 212	13 512
Storgatan	12 945	30 200
Tredje Långgatan	3 363	1 907
Postgatan	20 048	46 600
Ceres	20 565	33 000
Odin	6 834	110 000
Summa	904 104	751 322

Av fastighetsinteckningarna är 731 080 tkr utnyttjade och 20 242 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 67 186 tkr under ansvarsförbindelser.

Not 13 Pågående nyanläggningar

Projekt	Ingångs- värde	Ny-/till- / ombyggnad	Överfört till färdigställda	Bokfört värde
Tredje Långgatan	1 228	106	0	1 334
Kronhusgatan	313	4 487	0	4 800
Odin	37 903	68 652	106 555	0
Modulhus med tillfälliga bygglov	1 920		1 920	0
Kviberg	0	908		908
Första Långgatan	0	54		54
Guldhedens norra vattentorn	0	31		31
Rosendal projektering	2 125	0	2 125	0
Rosendal torget	87	4 274	4 361	0
Rosendal länken	7 645	4 994	12 639	0
Rosendal hus 3-4	389	385	774	0
Rosendal flyttning av ställverk	325	1 204	1 529	0
Rosendal café / RIK administration	0	15		15
Summa	51 935	85 110	129 903	7 142

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

	2002	2001
Upplupna intäktsräntor	7	8
Upplupna räntebidrag	610	636
Förutbetalda kostnader	2 706	3 177
Upplupna investeringsbidrag	16 986	0
Övriga upplupna intäkter	0	3 076
Summa förutbetalt och upplupet	20 309	6 897

Not 16 Fastighetslån

Konverteringsår	Förfallotider, tkr	Andel	Ränta	Justerade förfallotider, tkr	Andel
2003, inkl byggn kreditiv	673 633	94%	4,3%	225 634	31%
2004	12 362	2%	5,1%	12 362	2%
2005	31 200	4%	5,4%	31 200	4%
2006	0		4,4%	110 000	15%
2008			5,2%	100 000	14%
2009			5,2%	120 000	17%
2012			5,7%	118 000	16%
Summa fastighetslån	717 195	100%	5,0%	717 196	100%

Ovanstående låneportfölj är uppdaterad till förhållandena i februari 2003 med hänsyn till att flera derivataffärer är gjorda i årets början för att förlänga räntebindingstiden.

Ränterisken har begränsats med räntetak på 7% med löptid till april 2003 för 98 000 tkr och till september 2004 för 100 000 tkr. Dessa tak ligger så högt att de inte anses begränsa ränterisken. Därutöver finns en räntekrage mellan 4,2 % och 5,2 % för 110 000 tkr med löptid till oktober 2006.

Med hjälp av ränteswapar på sammanlagt 338 000 tkr har ränterisken framflyttats till åren 2008, 2009 och 2012 enligt ovanstående tabell. Räntebindingstiden har därigenom ökat från 0,5 år i december 2001 till 3,7 år i februari 2003 till priset av en ökning av låneportföljens räntenivå från 4,5 % till 5,0 %.

I kolumnen "Justerade förfallotider" är beloppen omfördelade med hänsyn till när räntetaket 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 4,4 %. Efter justering för derivatintstrumenten ökar räntan till 5,0 %.

Göteborgs Stad har under 2002 beviljat borgen för nybyggnadsprojekten Odin och Postgatan på sammanlagt 156,6 mkr.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2002	2001
Personalens källskatt	461	586
Avräkning Dan Broströms hemmet	342	198
Övrigt	124	129
Summa övriga kortfristiga skulder	927	913

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2002	2001
Upplupna kostnader	2 230	247
Upplupna semesterlöner	1 440	1 238
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 025	1 018
Upplupna räntor	5 545	2 418
Summa upplupet och förutbetalt	10 240	4 921

Bostäder i förvaltning 2002-12-31

Egna fastigheter	Färdigställt år	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koks.	Ett rum o kokvrå	Ett rum o kök	Två rum o kokvrå	Två rum o kök	Tre rum o kök	Fyra rum o kök	Butiker, lokaler	Bilplatser
Viktor Rydberg	1954	144	108			24	1	10	1			6
Volrat Tham	1960	247	144			1		102				8
Ostkupan	1966	361	332					28	1		3	58
Rotary	1968	266	253					13				51
Kjellmansgatan	1969	214	212			1		1				
Olofshöjd	1971	1391	1047			74		142	124	4	17	313
Rosendal	1972	677		198	1	19	48	133	253	25	12	166
Lillatorp	1952	45			2	42	23	3			1	
Oxhagsgatan	1942	25				12		15				
Medicinareberget	1993	82	55			17		3				9
Vasagatan	1993	20										
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				
Hökegårdsgatan	1954	50				8		36	3	3	3	16
Ceres	1998	70				56		12	2			50
Postgatan	2001	73									2	35
Helmutsgatan	2002	144			73							30
Fridhemsgatan	2002	56			144							10
Högsbogatan	2002	56			56							
Prickskyttstigen	2002	29			56							
Odin	2002	150			29							7
Summa		4349	2165	198	512	440	72	546	384	32	47	766

Inhyrda bostäder	Färdigställt år	Antal bostäder	Enkelrum	Ett rum o koks.	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					
Pennygången	1961	63			63							
Lunden	1964	39			39							
Glasmästaregatan	1965	39			17	15	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 Broströmshemmet		38	31		4							6
Fröluda Torg		32	32									
V:a Andersgårdsgatan		45			45							
Ekbacka	2002	124				103		21				
Baron Rogers gata	2002	12					12					
Summa		1339	132	234	438	391	69	73	2	0	0	6
Totalt		5688	2297	432	950	831	141	619	386	32	47	772

Utgående hyror 2002-12-31

Område	Typ	Anmärkning	Hyra
Viktor Rydberg 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 654 – 2 772
	ett rum och kök, omöbl. två rum och kök, omöbl.		4 210 4 035 – 6 036
Volrat Tham 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 235 – 2 304
	två rum och kök		3 235 – 3 545
Ostkupan 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 081 – 2 171
	två rum och kök		3 799 – 4 120
Olofshöjd 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 740
	ett rum och kök		2 817 – 3 527
	ett rum och kök 42 m ²		4 408
	två rum och kök		3 469 – 3 594
	tre rum och kök tre rum och kök, omöbl.		4 836 4 712
Kjellmansgatan 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 602 – 2 641
Rosendal 1,3)	ett rum och koksåp	10 mån hyra 2)	2 771 – 2 896
	ett rum och kök, omöbl.		2 802 – 3 444
	två rum och koksåp/kokvrå, omöbl.		3 748 – 3 799
	två rum och kök, omöbl.		4 479
	tre rum och kök, omöbl. fyra rum och kök, omöbl.		4 417 5 625 – 6 735
Rotary 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 886 – 2 911
	två rum och kök, omöbl.		3 514 – 4 079
Lillatorp 3)	ett rum och kök, omöbl.		2 316
	två rum och kök, omöbl.		3 569
Oxhagsgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		1 889
	två rum och kokvrå, omöbl.		2 864
Medicinareberget 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 068
	ett rum och kök		3 430 – 3 879
	två rum och kök		4 295 – 5 120
Vasagatan 3)	ett rum och kök, omöbl.		3 538 – 4 939
Storgatan	två rum och kök, omöbl.		4 408 – 5 719
Johannebergs vattentorn 3)	ett rum och kök, omöbl		3 625 – 4 588
Postgatan 3)	ett rum och kokvrå, omöbl		3 280 – 3 400
Ceres 1)	ett rum och kök, omöbl.		3 153 – 3 800
	två rum och kök, omöbl.		4 760 – 4 859
	tre rum och kök, omöbl.		5 471
Andra Långgatan 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 510 – 2 759
	ett rum och kök, omöbl.		4 004 – 4 860
	ett rum och kokvrå, omöbl.		2 428 – 2 635
Husaren 3)	ett rum och kokvrå, omöbl.		2 583 – 3 152
	ett rum och kök, omöbl.		3 359 – 4 277
	två rum och kök, omöbl.		4 343 – 4 912

Gårda Fabriker 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 945
	ett rum och kokskåp	10 mån hyra 2)	2 771 – 3 256
	ett rum och kök, omöbl.		3 670 – 4 964
	två rum och kök, omöbl.		4 601 – 7 035
	tre rum och kök, omöbl.		5 948
Kustgatan	ett rum och kök		2 824 – 3 427
Sten Sturegatan 1)	enkelrum	10 mån hyra 2)	2 880 – 3 368
Guldheden	ett rum och kokskåp		1 882 – 1 975
	två rum och kokvrå		3 209 – 3 308
Hösbo	ett rum och kokvrå		1 989
	ett rum och kök		2 777 – 3 600
Lunden	ett rum och kokvrå, c:a 31-41 m ²		2 571 – 3 263
Glasmästaregatan	ett rum och kokvrå/kök, omöbl.		2 246 – 4 115
	två rum och kokvrå/kök, omöbl.		3 057 – 3 931
Kaverös	ett rum och kokvrå		2 634 – 2 743
Dr Lindhs gata 1)	enkelrum	10 mån hyra 2)	1 831
	ett rum och kök, omöbl.		3 052 – 3 776
Kungsladugård	ett rum och kök		2 270 – 3 743
Sandarna	ett rum och kök, omöbl.		3 126 – 3 945
	två rum och kök, omöbl.		3 226 – 3 520
V Frölunda/Tynnered	ett rum och kokvrå (Smyckegatan utgått)		2 593 – 2 949
Lundby, Hisingen	två rum och kök, omöbl.		2 992 – 3 234
Dan Broströmhemmet 1,3)	enkelrum	10 mån hyra 2)	3 562 – 4 272
	dubbelrum reducerad möbl. gemens. kök		4 231
Ekbacka, Hisingen	ett rum och kök, omöbl.		3 195 – 3 552
	två rum och kök, omöbl.		4 283 – 5 099
Odin	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 320 – 3 840
	ett rum och kök, omöbl.		4 280 – 4 390
	två rum och kök, omöbl.		4 750 – 5 370
Helmutsgatan	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 100
Prickskyttestigen	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 100
Fridhemsgatan	ett rum och kokvrå, omöbl.		3 100
Hökegårdsgatan	ett rum och kök, omöbl.		3 802 – 4 473
	två rum och kök, omöbl.		3 870 – 4 084

1) El ingår i hyran. Viktor Rydberg, Andra Långgatan endast enkelrum, Gårda Fabriker 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 150 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
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 2002

Styrelse

Kjell Mårtensson	ordförande
Kenny Granberg	ledamot
Patrik Hultgren	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
Vakant	Göteborgs kommun
Daniela Ölmunger	Göteborgs Förenade Studentkårer
Stig Cornéer	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

Peter Sjöberg	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Petra Carlsson	auktoriserad revisor	Göteborgs Förenade Studentkårer

Revisorssuppleanter

Lennart Bertheden	auktoriserad revisor	Göteborgs kommun
Pär Sundaeus	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 6 protokollförda sammanträden.

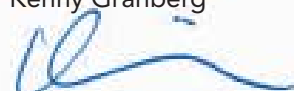
Göteborg i april 2003




Kjell Mårtensson
Ordförande



Kenny Granberg




Lennart Hjalmarsson



Jan Dahlqvist



Pernilla Näslund



Patrik Hultgren




Cecilia Johnsson

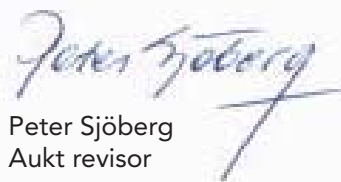


Mats Odersjö
Verkställande direktör

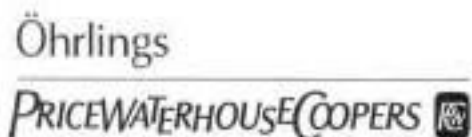
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2003-04-23



Petra Carlsson
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 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om styrelseledarmöter och verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamöter och verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med stiftelselagen 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 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 2002 års verksamhet.

Göteborg 2003-04-23


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor


Petra Carlsson
Auktoriserad revisor

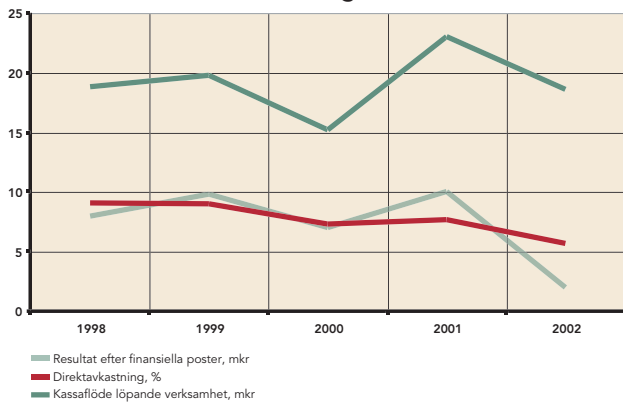
Flerårsöversikt

		1998	1999	2000	2001	2002
Antal lägenheter		4 769	4 757	4 863	5 105	5 688
Bruttoomsättning, mkr		157,2	158,5	159,9	169,2	193,1
Vakansgrad, bostäder, %	1)	1,6	0,5	0,1	0,0	0,0
Balansomslutning, mkr		483,2	496,4	536,9	668,9	847,3
Investeringar, mkr		6,6	28,1	61,7	139,6	172,6
Planenliga avskrivningar, mkr		11,2	11,5	12,4	13,2	16,1
Resultat efter finansiella poster, mkr		8,0	9,8	7,0	10,0	2,0
Årets resultat, mkr		4,9	5,0	4,3	5,8	1,6
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr		18,8	19,8	15,2	23,0	18,6
Direktavkastning, %	2)	9,1	9,0	7,3	7,7	5,7
Skuldtäckningsgrad	3)	1,53	1,58	1,64	1,90	1,52
Eget kapital, mkr	4)	58,2	65,6	70,2	77,4	78,7
Soliditet, %	5)	12,1	13,2	13,1	11,6	9,3
Underhållsgrad, %	6)	20,7	18,3	18,5	14,8	16,0
Räntebidragsberoende, %	7)	3,9	3,1	2,2	1,6	1,7

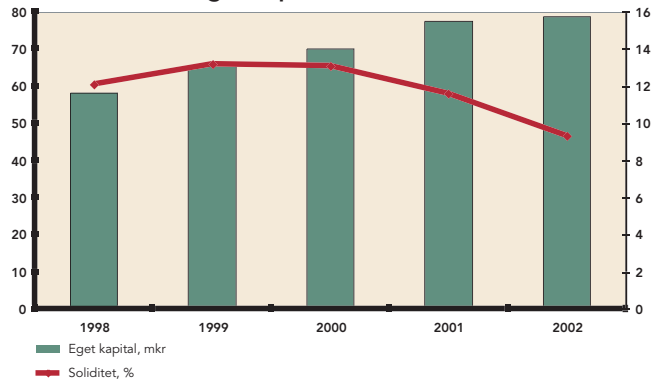
Definitioner

- 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 %

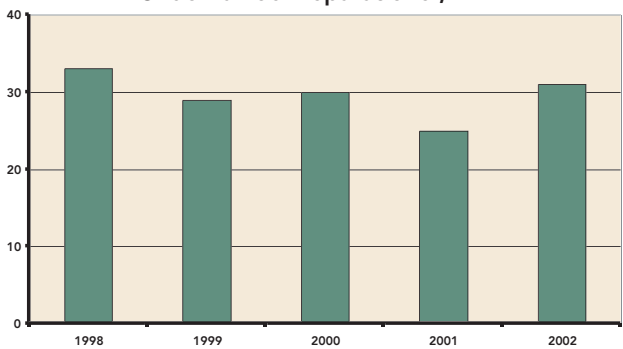
Resultat, avkastning och kassaflöde



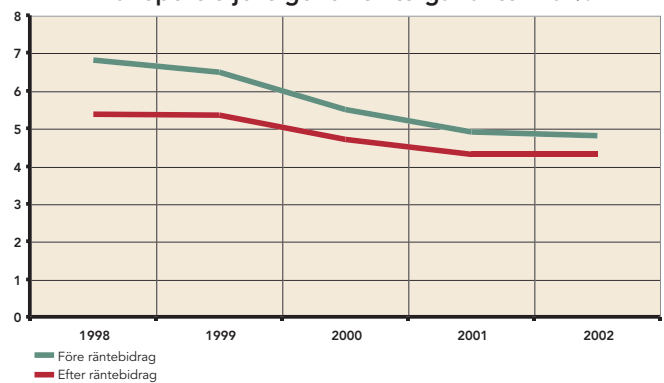
Eget kapital och soliditet



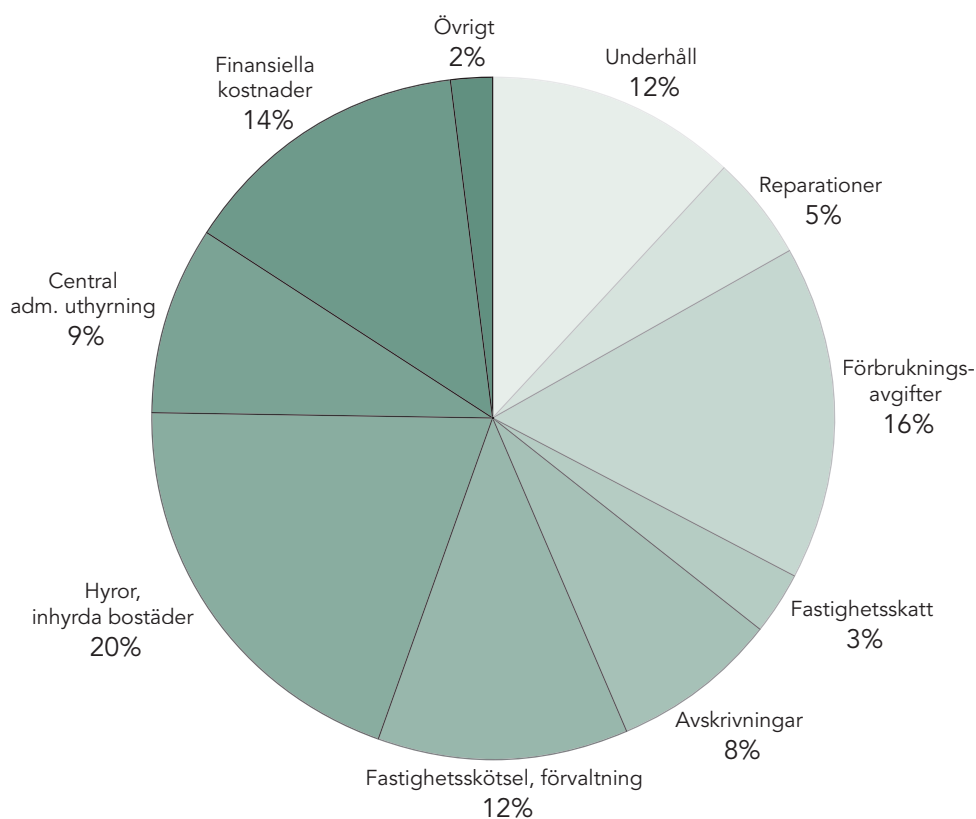
Underhåll och reparationer, mkr

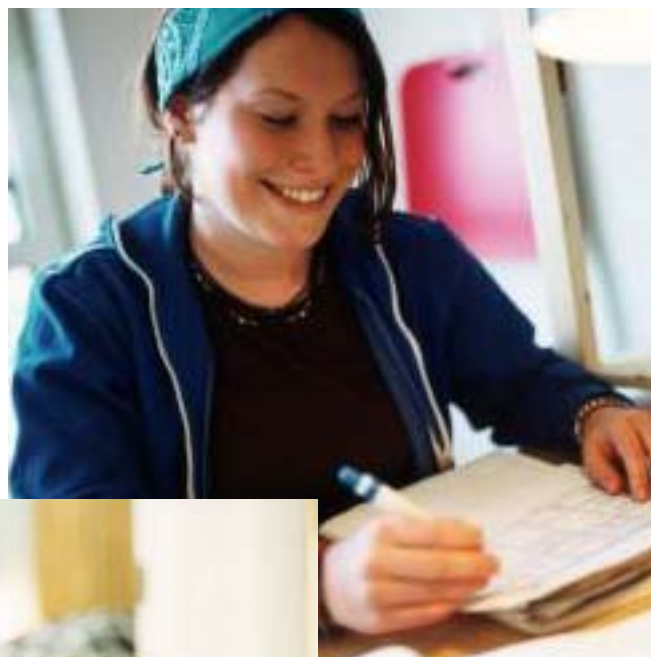


Låneportföljens genomsnittliga räntenivå %



Kostnadsfördelning





Bilder från Odin och Högsbogatan





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

www.sgsstudentbostader.se