Kungälvsbostäder

Ny organisation

Årsberättelse 2016

Innehåll
Årsberättelse 2016

2016 i korthet	2
Vd Bettina Öster Tunberg	4
Fastighetsförvaltning	6
Miljöredovisning	7
Fastighetsutveckling	8
Kunder och marknad	9
Finansförvaltning	10
Flerårsjämförelse	11
Årsredovisning	12
Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Förändringar eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Noter	22
Revisionsberättelse	32
Fastighetsförteckning	34

Produktion:
Kungälvsbostäder

Foto:
Anders Västlund: sida 1, 5, 6, 9, 10, 36
Övriga foton Kungälvsbostäder

Text:
Maria Lagergreen Västlund, Medialaget: sida 4, 10
Åsa Rehnström, Medialaget: sida 6, 8, 9
Övriga texter Kungälvsbostäder

2016 i korthet

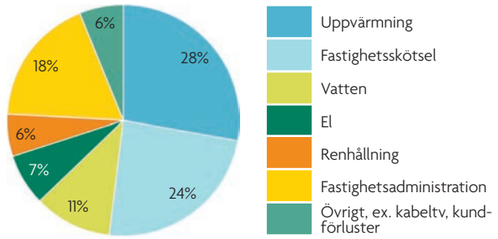
28
ANSTÄLLDA

Vi driftsätter vår nya organisation som innebär ytterligare 10 medarbetare inom förvaltningen samt en del nya tjänster. Vid årets slut är vi 28 anställda, 14 kvinnor och 14 män.

5433

kronor är vår genomsnittshyra per månad. Den genomsnittliga lägenheten är på tre rum och kök och 65 m².

DRIFTSKOSTNADER: 80 MILJONER



är antalet bostäder i vårt bestånd. Tillsammans ger de 176,9 miljoner i hyresintäkter.

2706
BOSTÄDER

120
KONGAHÄLLAGATAN

är adressen till vårt nya kontor som vi inviger med pompa och ståt i slutet av oktober.

258
MEDELANTALET SÖKANDE PER LÄGENHET

19022 personer står i vår bostadskö till vilken vi förmedlar 215 lägenheter under året. Medelantalet sökande per lägenhet ökar med 6% och den genomsnittliga kötiden är 7 år.

KONGAHÄLLA VÄXER UPP
På Kongahälla växer vår nybyggnation upp. Den första hyresgästen blir Fastighetsbyrån som skriver kontrakt i mars. I december påbörjar vi uthyrningen av de 63 bostäderna. I huset finns även lokaler till ett gruppboende som kommer att hyras av kommunen. I september 2017 flyttar hyresgästerna in, först i Kungälvs nya stadsdel.

195 913 m²
BOSTADS OCH LOKALYTA

142

miljoner satsar vi på nya fastigheter och underhåll i befintliga under 2016.

34,9
% SOLIDITET

89
NYA BOSTÄDER I PRODUKTION UNDER ÅRET

HARESLÄTT
Vi handlar upp entreprenör och påbörjar bygget av 18 lägenheter på Hareslätt i slutet av året.

9%
DIREKTAVKASTNING

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

En försäljning av sex specialfastigheter med totalt 40 lägenheter i områdena Grinden och Iskällan ger ett minskat lånebehov och tillskott på 36,6 miljoner.

24%
MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING

Genom vår medverkan i SABO:s Skåne-initiativ åttar vi oss att minska vår energiförbrukning. Målsättningen var en minskning av fastighetsel, uppvärmning av fastigheterna samt uppvämning av vatten på 20 procent mellan år 2007 och 2016. Vi når en minskning på 24,4 procent. Nu väntar nya energiutmaningar.

Kungälvsbostäder har bytt skepnad

Bettina Öster Tunberg
Vd på Kungälvsbostäder

I slutet av oktober 2016 klippte jag bandet framför vår nya lokal på Kongahällagatan 120. Med det tog Kungälvsbostäder ett stort steg i sin utveckling, då vi inte bara plockade hem vår fastighetsskötsel och anställde egna fastighetsvärdar utan också sjösatte ett nytt Kungälvsbostäder.

Själva bandklippningen var också ett avslut på ett arbete som har präglat de senaste åren: planering och genomförande av vår omorganisation.

Frågan om fastighetsskötseln ska finnas ”inom huset” eller läggas ut på entreprenad har diskuterats länge på Kungälvsbostäder. Under 2015 fattades till slut beslutet om att det var dags och när avtalet med entreprenören löpte ut, skapade vi en egen organisation för fastighetsskötseln. Vi kände att förutsättningen för att nå upp till den nivå av tillgänglighet och personligt bemötande som vi önskade, var egna fastighetsvärdar.

För att bygga en stabil grund till övergången bestämde vi oss för att strukturera om hela vår organisation. Genom att arbeta kreativt, öppet och tillsammans hittade vi en modell med fyra team: förvaltning, fastighetsutveckling, ekonomi och marknad.

För att närma oss våra hyresgäster och skapa en naturlig mötesplats där hela vår förvaltning kan sitta tillsammans delade vi upp vår verksamhet på två lokaler. Kvar på Uddevallavägen 1 finns våra uthyrare samt medarbetare som arbetar med ekonomi, nybyggnation, underhållsprojekt och kommunikation. På förvaltningskontoret på Kongahällagatan 120 sitter fastighetsvärdar, förvaltare och förvaltningens kundtjänst. Hit kommer nu hyresgäster för att göra felanmälan, hämta ut nycklar, tala med förvaltarna eller anmäla en störning.

Omorganisationen var såväl viktig som nödvändig för att kunna utvecklas som allmännyttigt bostadsbolag i Kungälv och för att bli en aktör som kan vara med och ta sig an kommunens stora frågor. Genom att skriva på kommunens sociala översiktsplan under hösten 2016 har vi också skrivit under på att vi tillsammans med övriga kommunala verksamheter kommer att arbeta hållbart utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv.

Jag kan nu se tillbaka på ett intensivt 2016 där vi har lagt en grund som gör att vi kan ta en aktivare roll i Kungälvs utveckling, att vi kan bli ett bostadsbolag som utifrån affärsmässiga grunder arbetar för att skapa bostäder till människor i vår kommun och att vi har en organisation som ger oss möjlighet att utifrån våra ekonomiska förutsättningar vara ett tillgängligt bostadsbolag med nöjda kunder.

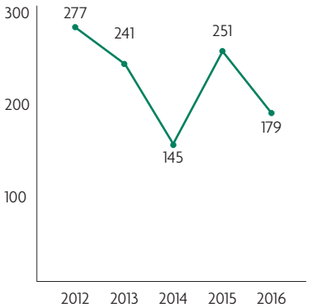
Jag ser fram emot att fortsätta driva utvecklingen och tillsammans med medarbetare och hyresgäster skapa ett ännu bättre Kungälvsbostäder 2017.

”Vår nya organisation gör att vi kan ta en aktivare roll i Kungälvs utveckling och bli en aktör som kan vara med och ta sig an kommunens stora frågor”

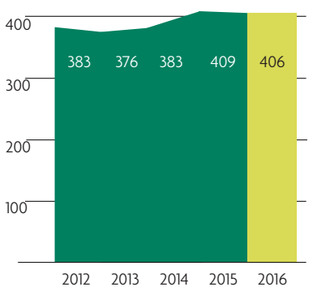
Fastighetsförvaltning
- vi kommer närmare våra hyresgäster

10 nya medarbetare ska arbeta för ökad tillgänglighet och bättre service till våra hyresgäster.

UNDERHÅLLSKOSTNADER SEK/M²



DRIFTSKOSTNADER SEK/M²



Under 2016 har vi genomgått en omfattande omorganisation och anställt tio nya medarbetare. Målsättningen är en organisation med större närvaro och öppenhet gentemot våra hyresgäster.

EN NY FÖRVALTNINGSORGANISATION

Den största förändringen är att vår fastighetsskötsel sedan den 1 november 2016 sköts i egen regi. Det som tidigare var en upphandlad tjänst utförs nu av nio nyanställda fastighetsvärdar och en driftetekniker. Omorganiseringen innebär även att vi arbetar utifrån fyra nya team uppdelade på förvaltning, fastighetsutveckling, ekonomi samt kommunikation och marknad.

EGNA FASTIGHETSVÄRDAR

Vi har lyssnat på våra hyresgästers önskemål om att bli mer närvarande i våra bostadsområden och med egna fastighetsvärdar kan vi uppfylla den önskan. Förutom en tydligare förankring i vår organisation kommer de nya fastighetsvärdarna få ett större ansvar för sina områden än vad entreprenörerna haft. Med kortare beslutsvägar kan hyresgästerna få bättre hjälp och en närmre kontakt med oss som hyresvärd.

Varje fastighetsvärd ansvarar för cirka 250–300 lägenheter och ska se till att allt sköts i området, genomföra besiktningar och anlita entreprenörer när det behövs. De har budgetansvar och utrymme att göra det lilla extra för hyresgästerna. Vid rekryteringen har vi strävat efter att anställa medarbetare med skiftande bakgrund, ålder och kön.

NYTT KONTOR

I samband med att fastighetsskötseln gick över i egen regi samlade vi under 2016 all förvaltning på samma adress. På Kongahällagatan 120 ligger förvaltningsteamets nya kontor med fastighhetsvärdar, driftetekniker, kundtjänst, fastighetsförvaltare och förvaltningschef. Där finns även en kundmottagning som hyresgästerna kan vända sig till för bland annat felanmälningar samt hämtning och lämning av nycklar. Genom att samla all förvaltning under ett tak blir kommunikationen mellan de olika yrkesgrupperna smidigare och hyresgästen får snabbare och mer effektiv hjälp.

FÖRVALTARROLLEN ÄNDRAS

Det övergripande ansvaret för löpande underhåll och drift av fastigheter har fastighetsförvaltarna som även har personalansvaret för fastighetsvärdarna. Genom dessa får förvaltarna en bättre inblick i det dagliga arbetet ute i områdena och bättre förutsättningar för att ta fram långsiktiga underhållsplaner för fastigheterna.

Den nya organisationen med egna fastighetsvärdar skapar en möjlighet att i större grad arbeta förebyggande och få bättre och närmare kontakt med våra hyresgäster.

MILJÖREDOVISNING

Vi arbetar kontinuerligt för en effektiv energi- och resursanvändning genom hushållning, återvinning och användning av förnyelsebar energi. Vår ambition är att varje år minska vår påverkan på miljön genom lägre förbrukning och bättre kontroll. Vi arbetar också för att minska vår totala avfallsmängd och för att underlätta för våra hyresgäster att återvinna. Vi har varit anslutna till SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär ett åttagande att minska vår användning av fastighetsel, uppvärmning och uppvärmning av vatten med 20 procent från basåret 2007 till 2016. Vi lyckdes minska dessa med 24,4 procent.

AVFALLSHANTERING

Vi har under ett flertal år strävat efter att erbjuda våra hyresgäster hushållsnära källsortering. Under 2016 utökade vi fraktionerna på Nedre Komarken då grovsoprummen omvandlades till miljöhus. Under året slutförde Kungälvs kommun genomförandet av matavfallsinsamling och samtliga hyresgäster har nu möjlighet att lämna matavfall för återvinning till biogas och biogödsel.

VATTEN OCH AVLOPP

För att sänka vattenförbrukningen arbetar vi löpande med förbättringar i form av snålspolande blandare, duschmunstycken och toaletter vid köks- och badrums-renoveringar. Vid renovering av tvättstugor uppdateras utrustningen till modernare maskiner med lägre förbrukning. Under året har den totala vattenförbrukningen minskat med 8 procent.

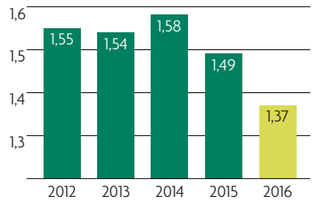
UPPVÄRMNING

Vi har under en längre tid aktivt arbetat för att endast använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 procent förnyelsebar (flis eller fiskleverolja). Värmeenergianvändningen består till 95 procent av fjärrvärme, övriga uppvärmningssätt är direktverkande el, bergvärmepumpar och luftvärmepumpar. Fjärrvärmeanvändningen har minskat med 3,2 procent jämfört med 2015. Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning utförs för att bättre kunna jämföra förbrukningar oavsett hur kallt eller varmt det varit. Siffrorna brevid är korrigerade med ett så kallat Energiindex (EI) från SMHI.

FASTIGHETSEL

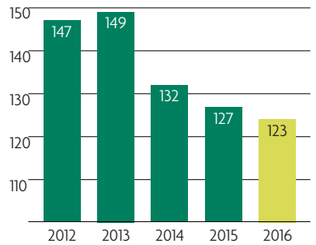
För att minska energianvändningen fortsätter vi arbetet med att installera närvarostyrd ledbelysning i gemensamma utrymmen, energieffektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning. Vid byte av vitvaror köper vi enbart in energieffektiva sådana. I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning utom eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare med mera. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärmepumpar). Under 2016 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 7,7 procent jämfört med 2015.

VATTEN, m³/m²



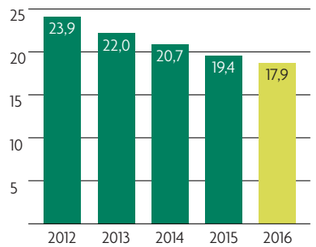
Total förbrukning, m³ /BOA+LOA m²

FJÄRRVÄRME, kWh/m²



Total förbrukning, kWh/BOA+LOA m², normalårskorrigerad

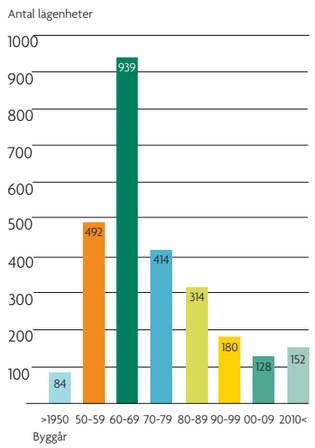
FASTIGHETSEL, kWh/m²



Total förbrukning, kWh/BOA+LOA m²

Fastighetsutveckling
- vi bidrar till utvecklingen och förnyelsen av Kungälv

ÅLDERSSAMMANSÄTTNING FASTIGHETER



FEM OUTNYTTJADE LOKALER BLIR 13 BOSTÄDER

Under året arbetar vi på bred front för att skapa fler hyresrätter och identifierar fem outnyttjade lokaler med potential att byggas om till bostäder. Bygglov beviljas för att skapa 13 nya hem.

I samband omorganisationen skapade vi ett eget team för fastighetsutveckling. Där samlar vi vår kompentens inom byggprojektledning och kan jobba effektivare med nybyggnad, ombyggnad och renovering. Med god kännedom om våra fastigheter har vi ett nära samarbete med funktionerna för förvaltning, ekonomi och uthyrning. Teamet ger en bättre helhetssyn och möjlighet att arbeta nära våra hyresgäster.

KOMMUNSAMVERKAN

Behovet av nya bostäder i Kungälv är stort och Kungälvsbostäder är en aktiv part i kommunens utveckling. Det innebär att vi samverkar med kommunen och är delaktiga i en rad stadsutvecklingsprojekt redan från start. Som exempel kan nämnas vår nybyggnation i Kongahälla och Hareslätt.

Våra framtida planer består både av förtätning av våra befintliga bostadsområden och ett fortsatt samarbete i kommunens utvecklingsprojekt. Tillsammans bidrar vi till Kungälvs utveckling.

NYPRODUKTION

I Kongahälla håller ett nytt bostadsområde med köpcentrum och resecentrum på att växa upp. Under 2017 färdigställer vi 63 nya lägenheter, ett gruppboende och två lokaler i kvarteret Kronan. Förutom ett centralt läge har de nya lägenheterna en stark miljöprofil. På gården installeras en sopsug som forslar bort matavfall och blandsopor utan att sopbil behöver användas. De boende erbjuds även gratis medlemskap i en bilpool i ett år efter att fastigheterna har färdigställts och det kommer finnas ett miljörum för källsortering i kvarteret. Uthyrningen av lägenheterna har påbörjats och intresset är stort.

I Hareslätt på Koön bygger vi 18 nya lägenheter som kommer vara färdiga i början på 2018. Det blir tre hus vackert belägna mitt i naturen och med närhet till havet. Lägenheterna är tvåor och treor med egen ingång och med balkong eller uteplats.

Förra året antog kommunen en ny detaljplan för centrala Diseröd och nu har vi möjlighet att bygga 25–40 hyresrätter i orten. Våra nya bostäder är en del av en större förtätning och utveckling av Diseröd där det även planeras för ett centrum med affär och aktivitetshus samt bostadsrätter och fler villatomter.

RENOVERINGSBEHOVET

En stor del av Kungälvsbostäders fastigheter är byggda på 1950-, 1960- och 1970-talet och i behov av större renoveringar. Så är fallet i Fontin där vi ska genomföra en stamrenovering. I samband med att vi byter avlopps- och vattenstammar kommer vi även utföra andra renoveringar. Då stamrenoveringar påverkar alla hyresgäster i en trappuppgång är en viktig del av vårt arbete att skapa en bra hyresgästdialog och samarbeta nära med Hyresgästföreningen.

Kunder och marknad
- vi sätter fokus på hyresgästerna i uthyrningen

I samband med omorganisationen samlade vi uthyrning med kommunikation och marknad i ett nytt team. Det var en naturlig utveckling eftersom uthyrningen är tätt sammankopplat med marknadsföring. Under de närmsta åren kommer vi producera många nya lägenheter som ska marknadsföras och hyras ut.

BOENDEUTVECKLARE

Till kommunikations- och marknadsteamet knyts även den helt nya tjänsten boendeutvecklare. Vi har tidigare identifierat boninflytande som ett område vi vill fokusera extra på. Det ska genomsyra hela organisationen och finnas med i hjärtat av alla projekt. Boendeutvecklaren kommer fokusera på att hitta bra former för att ta tillvara på våra hyresgästers synpunkter och utveckla hyresgästdialogen, både i samband med stamrenoveringar och andra stora renoveringar samt i vardagen. Tjänsten innebär ett omfattande samarbete med Hyresgästföreningen och vår gemensamma boinflytandekommitté.

NÖJDARE KUNDER

Ett viktigt verktyg i arbetet med boninflytande är hyresgästundersökningarna som vi genomför varje år. Förra årets undersökning visar att vi lyckats förbättra våra hyresgästers upplevelse av service, bemötande och tillgänglighet. Det är resultatet av medvetna insatser utifrån de svar vi fått i tidigare undersökningar. Nöjd-Kund-undersökningen för 2016 visar också att vi behöver satsa ytterligare på åtgärder som skapar trygghet i våra områden.

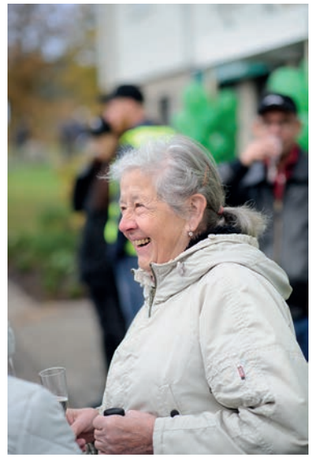
NY UTHYRNINGSPOLICY

I maj 2016 beslutade styrelsen att fastställa en ny uthyrningspolicy. Vi har tidigare haft svårt att hjälpa våra hyresgäster till ett nytt boende när deras livsvillkor ändrats. Det ville vi ändra på. Enligt den nya uthyrningspolicyn kan hyresgästerna räkna om sin boendetid till kötid. Det betyder att en äldre hyresgäst som är i behov av att bo i en fastighet med hiss eller en växande barnfamilj som behöver en större lägenhet har fått bättre möjligheter att hitta ett nytt boende.

Policyn ger även sökande mellan 18–25 år förtur till lägenheter upp till 25 kvadratmeter. Genom att förändra reglerna för uthyrning vill vi premiera lojala hyresgäster som bott hos oss länge och skapa större rörlighet i beståndet.

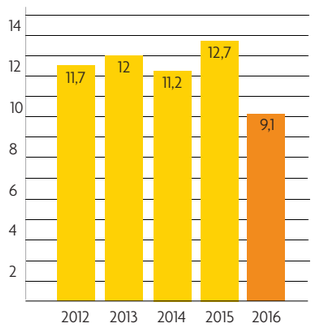
BOSTADSMARKNADEN

Vi har ett fortsatt högt söktryck på våra lägenheter. Under 2016 ökade antalet bostadsökande med nästan 4 000 och allt fler söker till varje ledig lägenhet samtidigt som den genomsnittliga kötiden som krävs ökar. För att möta antalet sökande har vi ett flertal nybyggnationer inplanerade de närmsta åren och gläds åt att vi i slutet på förra året kunde påbörja uthyrningen av de nya lägenheterna på Kongahällagatan.



En ny Uthyrningspolicy fastställdes under året. Den nya policyn tar extra hänsyn till befintliga hyresgästers förändrade behov av bostad.

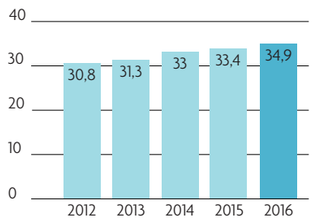
UTFLYTTNINGSFREKVENS, %



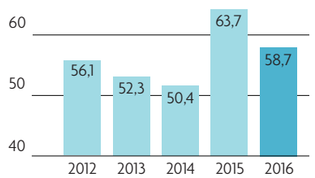
Finansförvaltning
- ny modell för styrning av verksamheten

Kungälvsbostäders ekonomiteam består av Anette Nyman, hyresekonom, Lena Berg, ekonomiassistent, Camilla Solbacken, ekonomichef och Mia Lewin, redovisningsansvarig.

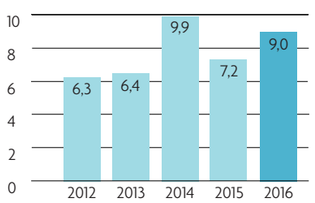
SOLIDITET, %



BELÅNINGSGRAD, %



DIREKTAVKASTNING, %



Stiftelsen Kungälvsbostäder ska vara ett starkt bostadsbolag som på ett ekonomiskt hållbart sätt kan bygga och förvalta fastigheter inom vår kommun. Det kräver ett genomtänkt och långsiktigt ekonomiskt arbete.

FINANSIELLA STYRKORT

Vi har under året ställt om vår organisation och i samband med det har vi tagit ett nytt grepp på vår finansförvaltning. Det handlar bland annat om att vi kompletterat vår finanspolicy med finansiella nyckeltal. De ska användas som styr- och kontrollinstrument och är ett viktigt verktyg i vår interna beslutsprocess.

Stiftelser omfattas inte av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, men vi avser ändå att bedriva verksamheten på likartat sätt som de företag som omfattas av denna lagstiftning. I lagen står bland annat att ”bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.” Det innebär bland annat noggranna ekonomiska analyser och kalkyler innan en åtgärd vidtas. Till stöd för att leva upp till dessa krav arbetar vi förutom med vår finanspolicy, projekt- och investeringspolicy, finansiella styrkort också med en prognosmodell. Där kan vi se hur en investering slår mot vår balans- och resultaträkning samt våra nyckeltal tio år framåt i tiden. De finansiella styrkorten fastställer hur vi ska arbeta och definierar våra ekonomiska mål inom soliditet, belåningsgrad, likviditesreserv, direktavkastning och avkastning på eget kapital. I vår finanspolicy finns definitioner för vilka riktvärden vi har att förhålla oss till.

FRAMTIDSUTSIKTER

Våra kostnader ökar varje år; leverantörer höjer sina priser, löner ökar, liksom fastighetsskatt och räntekostnader. Faktorprisindex steg med 2 procent 2015–2016, byggindex med 8 procent för 2015 och prognosen för 2016 är närmare 20 procent. Ändrad taxering medförde att vår fastighetsskatt ökade med 5 procent. En utmaning för oss och andra bostadsbolag är att nivåerna på hyresintäkterna inte ökar i samma utsträckning som våra kostnader. Den senaste hyresförhandlingen gav en hyreshöjning på 0,8 procent. På sikt är det inte ekonomiskt hållbart att intäkterna inte täcker de årliga prisökningarna. Vid ett förändrat ränteläge ökar kostnaderna för våra lån och det finns även en oro för att fastighetsbolagen kommer att få en inskränkning av möjligheten till ränteavdrag.

Precis som många andra fastighetsbolag byggdes stora delar av vårt bestånd under miljonprogramstiden. Dessa fastigheter står nu inför omfattande renoveringar samtidigt som behovet av nya bostäder är större än på många år. Trots dessa utmaningar har vi ett gemensamt ansvar för att långsiktigt värna om hyresrätten och skapa goda förutsättningar för att kunna driva bostadsföretag på ett ekonomiskt hållbart sätt. Den nysatsning som vi gjort inom det finansiella området under 2016 är till för att hjälpa oss att se hur våra beslut om renoveringar och nybyggnation påverkar vår ekonomi. Den gör att vi kan fatta ekonomiskt hållbara beslut som gör oss till ett starkt och ekonomiskt stabilt bostadsföretag i Kungälv.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

RESULTATRÄKNING	2016	2015	2014	2013	2012
Hyresintäkter	197 229	197 534	191 205	187 292	182 025
Övriga intäkter	8 409	5 979	4 646	2 930	2 293
Summa intäkter	**205 638**	**203 513**	**195 851**	**190 222**	**184 318**
Driftskostnader	-80 000	-81 449	-75 359	-73 964	-74 472
Underhållskostnader	-35 247	-50 054	-28 476	-47 317	-53 898
Fastighetsskatt	-5 065	-4 829	-4 681	-4 563	-4 921
Driftsöverskott	**85 326**	**67 181**	**87 335**	**64 378**	**51 027**
Avskrivning fastigheter	-33 411	-31 493	-28 727	-27 476	-26 178
Centrala adm. kostn.	-8 337	-8 123	-6 588	-8 207	-7 427
Jämförelsestörande poster	-1 714	0	0	0	16 445
Resultat före finansförvaltning	**41 864**	**27 565**	**52 020**	**28 695**	**33 867**
Ränteintäkter	52	117	1 024	2 350	2 910
Räntekostnader	-19 389	-19 575	-21 235	-21 791	-19 467
Resultat vid försälj. av koncernföretag	0	0	0	0	46 042
Finansnetto	-19 338	-19 458	-20 211	-19 441	29 485
Resultat efter finansförvaltning	22 526	8 107	31 809	9 254	63 352
Bokslutsdispositioner	351	-596	-2 779	-2 454	-540
Skatt	-5 183	-1 388	-5 351	-1 546	-1 310
Resultat efter skatt	**17 694**	**6 123**	**23 679**	**5 254**	**61 502**

BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	966 246	926 907	933 586	838 867	825 288
Övr. anläggningstillgångar	73	73	73	73	73
Övr. omsättningstillgångar	7 561	7 765	8 507	13 198	14 598
Kassa, bank & korta placeringar	57 725	90 117	74 405	137 303	141 538
Summa tillgångar	**1 031 605**	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**	**981 497**
Eget kapital	352 751	335 057	328 934	305 255	300 000
Obeskattade reserver	8 702	9 053	8 457	5 677	3 224
Avsättningar	27 119	21 937	21 008	17 534	17 635
Räntebärande skulder	566 000	589 807	589 807	589 807	589 807
Ej räntebärande skulder	77 033	69 008	68 365	71 168	70 831
Summa eget kapital & skulder	**1 031 605**	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**	**981 497**

KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamhet	64 309	40 621	60 682	32 303	24 004
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-72 894	-24 909	-123 580	-36 538	22 747
Kassaflöde, finansverksamhet	-23 807	0	0	0	0
Årets kassaflöde	-32 392	15 712	-62 898	-4 235	46 751
LKM vid årets början	90 117	74 405	137 303	141 538	94 787
LKM vid årets slut	57 725	90 117	74 405	137 303	141 538

NYCKELTAL					
Direktavkastning %	9,0	7,2	9,9	6,4	6,3
Vinstmarginal %	11,0	4,0	16,2	4,9	34,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,0	3,9	2,7	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,8	2,2	2,0
Genomsnittsränta %	3,4	3,3	3,6	3,7	3,3
Belåningsgrad %	58,7*	63,7*	50,4	52,3	56,1
Nettosättning, tkr	508 275	499 690	515 502	452 504	448 269
Soliditet %	34,9	33,4	33,0	31,3	30,8
Avkastning på eget kapital %	6,4	2,0	8,2	2,5	22,9
Avkastning på totalt kapital %	4,1	2,7	5,3	3,2	3,9
Likviditet, ggr	0,8	1,4	1,2	2,1	2,2

DEFINITIONER

Direktavkastning:
Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal:
Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.

Genomsnittsränta:
Räntekostnader i % av genomsnittliga räntebärande skulder. Inkl. kommunal borgensavgift med 0,3%.

Belåningsgrad till 2014:
Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.

*** Belåningsgrad från 2015**:
Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inkl. pågående ny- och ombyggnationer.

Soliditet:
Eget kaptial inklusive skatteeffekt av OR % av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansförvaltningen i procent av genomsnittligt eget kapital inkl. 78% av OR.

Avkastning på totalt kapital:
Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Nettoskuldsättning:
Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga skulder.

Räntetäckningsgrad:
Resultat före finansförvaltningen exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader.

Skuldsättningsgrad:
Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Likviditet:
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfrista skulder.

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
• Förvaltningsberättelse	12
• Resultaträkning	17
• Balansräkning	18
• Förändringar i eget kapital	20
• Kassaflödesanalys	21
• Noter	22

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder bildades 1949 av Kungälvs kommun som tillskött kapital och har till ändamål enligt stadgarna att ”såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälvs stad förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder”. Idag är Kungälvsbostäder ett modernt bostadsföretag med egen administration och förvaltning. Kungälvs kommun utser styrelse och revisorer. Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och Fastigo.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens sammansättning:

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	**Suppleant**
Ulla Johansson, ordförande	Göran Ragndah
Jane Bredin, vice ordförande	Göran Christiansson
Benny Andersen	Göran Oscarsson
Kent Börjesson	Liban Wehlie
Mike Höglund	Ove Wiktorsson

REVISORER

Ordinarie	**Suppleant**
Peter Sjöberg, auktoriserad revisor	Samuel Meytap, auktoriserad revisor
Hans Henriksson, lekmannarevisor	Christina Carlsson, lekmannarevisor
Lars Pehrson, lekmannarevisor	Björn Brogren, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bettina Öster Tunberg

LEDNING

Camilla Solbacken, ekonomichef	Zumra Boskovic, fastighetsutvecklingschef
Johan Ygdenheim, förvaltningschef	Linda Winstedt, kommunikations- och marknadschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med strax över 2700 lägenheter samt kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. Företaget avser vara en aktiv del i Kungälvs utveckling och expansion genom att producera nya och attraktiva bostäder, skapa trygga och trivsamma utemiljöer, arbeta efter en hållbar och långsiktig renoveringsstrategi samt erbjuda sina hyresgäster möjlighet till inflytande över sitt boende.

ORGANISATION

Under året har ett omfattande arbete med att skapa en ny organisation med fastighetsskötsel i egen regi ägt rum. Kungälvsbostäder har anställt nio fastighetsvärdar och en driftstekniker.

Omorganisationen har inte bara berört företagets förvaltning utan även medfört förändringar i övriga delar av organisationen. Fyra verksamhetsteam har formats och nya chefstjänster inrättats.

Kungälvsbostäder har också satsat på en ny tjänst, boendeutvecklare, som ska arbeta med boinflytande och hyresgästdialogen. Vid årets slut hade Kungälvsbostäder vuxit till 28 anställda.

VIKTIGA HÄNDELSER 2016

Under våren avslutas försäljningen av sex fastigheter i bostadsområdena Iskällan och Grinden i Kungälv. Fastigheterna innehåller totalt 40 lägenheter som hyrts som gruppboende och särskilt boende av kommunen. Försäljningsintäkten uppgår till 36,6 Mkr.

I april fattar styrelsen beslut om en ny uthyrningspolicy med syfte att underlätta för befintliga hyresgäster att hitta ett mer passande boende när behoven förändras. Från och med september får dessa tillgodoräkna sig boendetid som kötid.

Under året växer Kungälvsbostäders fastighet på Kongahälla upp. Totalt byggs 71 lägenheter i det kvarter som kommer att bli inflyttningsklart först i Kungälvs nya stadsdel. I maj beslutar styrelsen att Kungälvsbostäder avstår från att gå in i ytterligare ett projekt i området.

Statusbesiktning inför kommande stamrenovering i Fontin pågår under hösten. Bland annat undersöks lägenheter och allmänna ytor liksom el- och rörinstallationer, ventilationskanaler och bottenplattor.

I oktober börjar 10 nya medarbetare på Kungälvsbostäder och förvaltningsteamet flyttar in i nya lokaler på Kongahällagatan 120. Samtliga hyresgäster bjuds in till invigningen. Generösare telefontider ökar tillgängligheten för hyresgäster och bostadssökande.

VÅRA FASTIGHETER

Kungälvsbostäders har 2706 lägenheter. Bostädernas yta uppgår till 174 571,8 kvm och lokalernas yta till 21 341 kvm.

Fastighetsskötsel och underhåll utfördes på entreprenad av Riksbyggen fram till oktober 2016. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB från maj 2016. Yttre skötsel utförs på entreprenad av PEAB till och med april 2018.

Under 2016 har Forum Fastighetsekonomi på uppdrag av Kungälvsbostäder gjort en fördjupad värdering av 1/3-del av fastighetsbeståndet. Anledningen är dels att den schabloniserade värderingen som årligen utförs i Datschas värderingsprogram visade att marknadsvärdet var lägre eller väldigt nära bokförda värdet för några av våra fastigheter. Dels de skärpta redovisningsreglerna enligt K3 gentemot fastighetsvärdering som kräver att om marknadsvärdet understiger det bokförda värdet skall fastigheterna skrivas ner. Den externa värderingen visade ett högre marknadsvärde än vad Datschas modell gjorde och inget nedskrivningsbehov förelåg. Kungälvsbostäders marknadsvärde för hela beståndet uppgick till 1 917 Mkr. Under 2017 kommer ytterligare 1/3-del av beståndet värderas.

VÅRA HYRESGÄSTER

Alla som bor hos Kungälvsbostäder får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästenkät. Under 2016 valde 35 procent av hyresgästerna att göra detta. Resultatet visar att andelen helnöjda samt nöjda hyresgäster är 67 procent.

EKONOMI, SAMMANFATTNING

Resultat efter skatt för 2016 uppgår till 17,7 Mkr (6,1). Soliditeten uppgår till 34,9 % (33). Driftöverskottet uppgår till 85,3 Mkr (67,2). Ett ökat avskrivningsunderlag beroende på underhåll mot investeringar samt utrangeringar vid komponentbyte i förvaltningsfastigheter har medfört ökade avskrivningar på 33,4 Mkr (31,5). Resultat före finansförvaltningen uppgår till 42 Mkr (28).

Ökningen jämfört med föregående år beror främst på minskade kostnader för planerat underhåll. Snitträntan är något högre än föregående år, 3,16 % (2,72).

HYRESINTÄKTER

Nettoomsättningen uppgår till 205,6 Mkr (203,5) varav hyresintäkter bostäder 176,9 Mkr (171,6), lokaler 15,5 Mkr (21,0). Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 5,3 Mkr, 3,1 %. Ökningen beror främst på omklassificering från lokal till bostad samt generell hyreshöjning. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 010 kr/kvm (992).

Sammantaget har hyresintäkterna främst påverkats av förhandlingar och omklassificeing från lokal till bostad. Kungälvsbostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 0,83 % från 1 januari.

DRIFTSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Årets driftskostnader uppgår till 80 Mkr (81,5). Driftskostnader per kvm uppgår till 406 kr/kvm (409). Minskningen beror främst på minskade uppvärmningskostnader.

SKATTER

Redovisad skatt uppgår till -5,1 Mkr (-1,5). Av skattekostnaden utgörs -5,1 Mkr (-0,9) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår till 0 Mkr (-0,5). Kungälvsbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KASSAFLÖDE

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 64 Mkr (41). Ökningen förklaras främst av förbättrat rörelseresultat före finansiella poster främst beroende av att en högre andel av det planerade underhållet gick mot investering 2016 jämfört med 2015.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -73 Mkr (-25) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter 29 Mkr och nyproduktion med 78 Mkr samt intäkter för fastighetsförsäljning 34 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -107 Mkr (-99) och fastighetsförsäljningen med 34 Mkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -24 Mkr (0 Mkr), vilket förklaras av amorteringar under året.

LIKVIDA MEDEL

Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 58 Mkr (90). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 32 Mkr jämfört med en ökning med 16 Mkr föregående år.

FINANSIERING

Det är Kungälvsbostäders och styrelsens målsättning att finansverksamheten ska säkerställa bolagets behov av kapital till lägsta kostnad för att bedriva verksamheten.

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Under 2016 har 536 Mkr av lånen omförhandlats. 30 Mkr nyupplåning och 54 Mkr har amorterats.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Kungälvsbostäders skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i Kungälvsbostäders finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger Kungälvsbostäder möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 535 Mkr (485). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på cirka 51,7 Mkr (50,9) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Kungälvsbostäder tillämpar så kallad Säkringsredovisning, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,17 år (4,03) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,16% (2,72).

Som säkerhet för upptagna lån lämnas egna pantbrev i kombination med borgen som lämnas av Kungälvs kommun mot en årlig avgift på 0,3 % (0,3). Betald borgensavgift till Kungälvs kommun under året uppgår till 1,4 Mkr (1,5). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Kungälvsbostäders styrelse består av fem ledamöter. Under 2016 har styrelsen, utöver löpande kontakter, genomfört nio protokollförda möten, en strategidag tillsammans med företagets ledning och ett studiebesök till de flesta delar av fastighetsbeståndet.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvsbostäder. Under året har besluten berört nyproduktion på Kongahälla, Hareslätt och Diseröd. Styrelsen tog beslut om att inte gå vidare med projektet att bygga hyresrätter på kvarter 10, Kongahälla östra. Styrelsen tog även beslut om ny finanspolicy, en projekt- och investeringspolicy och en ny policy för uthyrning.

Styrelsen har även under året arbetat för en permutation av stiftelsens stadgar.

VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvaret för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. Under 2014 genomfördes ett aktivt arbete med att identifiera, värdera och kategorisera våra väsentliga risker. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas sedan i den årliga affärsplanen och uppföljning sker löpande av utfallet. Under 2016 har Kungälvsbostäder fortsatt arbetet med att hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. De identifierade risker som kan påverka verksamheten på lång och kort sikt är uppdelade i de tre kategorierna; omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker.

OMVÄRLDSRISKER

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling. Följande omvärldsrisker har identifierats:

Flyktingströmmar

Risk för trångboddhet och oroligheter i bostadsområdena ställer ökade krav på Kungälvsbostäders sociala åtagande. Kungälvsbostäder förväntas hjälpa till att erbjuda kommunen bostäder, vilket kan väcka missnöje hos dem som köat länge för en bostad. Det finns risk för segregering i vissa områden. Åtgärder är nära samarbete med kommunen och att vara uppdaterade vad gäller kommunens behov. Kungälvsbostäder arbetar även för att ombilda lokaler till lägenheter och deltar aktivt i kommunens arbete med den Sociala översiktsplanen.

Högkonjunktur i byggbranschen

Den rådande högkonjunkturen inom byggbranschen innebär risk för färre anbud. Produktionspriserna är höga och fortsätter att öka, vilket kan innebära att Kungälvsbostäder inte kan producera nya bostäder. Höga priser kan även innebära att företaget inte klarar att genomföra renoveringar i den omfattning som fastigheterna kräver. Åtgärder är god ekonomistyrning och riskanalys, framtagande av renoveringsstrategi med utgångspunkt i rådande högkonjunktur, väl genomarbetade underlag inför upphandlingar och omvärldsbevakning av marknaden.

Bristande tillgång på kompetenser inom byggprojektledning

Den överhettade marknaden medför brist på personer med rätt kompetenser inom byggsektorn. Åtgärden är att satsa på att utbilda personal internt, kombinerat med att löpande försöka rekrytera och koppla duktiga konsulter till företaget.

Hyressättning i nyproduktion

Höga produktionskostnader innebär höga hyror. Dessa i sin tur innebär risk för hyresförluster och hög omsättning i lägenheterna. Åtgärden är att hålla denna risk under uppsikt.

VERKSAMHETSRISKER

Stiftelsens stadgar

Risk för att Stiftelsens stadgar sedan 1949 är föråldrade och begränsar företaget från att expandera och förädla sitt bestånd på bästa möjliga sätt. Åtgärd är att vara innovativa och utifrån de ramar och begränsningar som stadgarna innebär ändå utveckla Stiftelsen på bästa möjliga sätt.

Ny förvaltningsorganisation

Risk för att misslyckas med att implementera ny orga-

nisation med nya tjänster och medarbetare. Åtgärd är att vara lyhörda för de synpunkter som kommer från samtliga medarbetare.

Underhåll och förvaltning

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre fastigheter som kräver goda ekonomiska resurser. Risk finns att företaget inte klarar att utföra de renoveringar och underhåll som krävs, vilket riskerar skicket på fastigheterna samt kan påverka hyresgästernas tillit till Kungälvsbostäder som fastighetsägare. Åtgärderna är god ekonomisk styrning och rätt prioriteringar, noggrannhet i planering och förankring av projekt samt att arbeta med boinflytande i de fall det är möjligt.

EKONOMISKA OCH FINANSIELLA RISKER

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att kunna renovera befintliga fastigheter och uppfylla affärsplanens krav på nyproduktion. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna inte utgöra något hinder för verksamheten men för att kunna uppfylla framtida krav på renovering och nyproduktion behövs möjligheten till ökad belåning samt försäljning av fastigheter ses över. Styrelsen fastställer årligen en Finanspolicy som anger övergripande regler för finansfunktionen samt hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. De finansiella riskerna som identifierats är:

Ekonomiska resurser

Stort renoveringsbehov i kombination med krav på nyproduktion utarmar likvida medel och ökar belåningsgraden. Åtgärden är att följa Finans- samt Projekt- och investeringspolicyn, och att löpande uppdatera och arbeta med företagets 10-åriga ekonomiska simuleringsmodell.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Hur mycket och hur snabbt ränteförändringen får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. Åtgärden för att minska risken är användande av derivat och genomsnittlig räntebindningstid.

Låneportföljens struktur ska vara avvägning av kort och lång räntebindning för att minimera och ge stabilitet i räntekostnaden. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 4,17 år (4,03). Uppföljning av ränterisken sker löpande.

Likviditetrisk

Med likviditetsrisk menas att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Åtgärden är att arbeta med likviditetsbudget och investeringskalkyler. Likviditetsreserven i kombination med likviditetsbudget och investeringskalkyler ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Vid årsskiftet uppgick likviditeten till 58 Mkr. Enligt Finanspolicyn skall likviditetsreseven uppgå till 50 Mkr.

UTSIKTER INFÖR 2017

Hyresgästförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2017- års hyresnivåer, som inleddes i november 2016 pågår fortfarande.

2017 kommer beslut om stamrenoveringen i Fontin att fattas och upphandling av entreprenaden att genomföras.

I slutet av 2016 startade uthyrningen av lägenheterna på Kongahälla. Denna kommer avslutas under första kvartalet 2017 och inflyttningen i den nya fastigheten sker i september.

2016 upphandlades en entreprenör för byggnationen av 18 lägenheter i tre huskroppar på Hareslätt i Marstrand. Dessa kommer att byggas och förmedlas under 2017 med inflyttning 2018.

Vi har för avsikt att under hösten 2017 upphandla etapp ett för byggnation av cirka 20 lägenheter i Diseröd för en byggstart i början av 2018.

VINSTDISPOSITION

Stiftelsen får inte dela ut av realisationsvinster. Dessutom kräver stadgarna en viss kapitalisering, det vill säga avsättning till bundet eget kapital. Följande medel finns disponibla.

Styrelsen beslutar:

Att av till förfogande stående vinstmedel	249 869 796
Avsättes till reservfond	- 3 538 821
Överföres i ny räkning	**246 330 975**

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016	2015
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	2	197 229	197 534
Övriga rörelseintäkter	3	8 409	5 979
Nettoomsättning		**205 638**	**203 513**
Driftskostnader	4, 5	-80 000	-81 449
Underhåll	6	-35 247	-50 054
Fastighetsskatt		-5 065	-4 829
Driftsöverskott		**85 236**	**67 181**
Avskrivningar	7, 8, 9	-33 411	-31 493
Resultat fastighetsrörelsen		**51 915**	**35 688**
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-8 337	-8 123
Resultat vid försäljning av fastighet		-1 714	-
Resultat före finansförvaltningen		**41 864**	**27 565**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		51	117
Räntekostnader		-19 389	-19 575
Summa finansförvaltning		**-19 338**	**-19 458**
Resultat efter finansförvaltningen		**22 526**	**8 107**
Bokslutsdispositioner	13	351	-596
Skatt	14	-5 183	-1 388
Årets vinst		**17 694**	**6 123**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	872 881	903 716
Inventarier och installationer	9	2 772	1 234
Pågående ny- och ombyggnationer	15	90 593	21 957
		966 246	926 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	73	73
Summa anläggningstillgångar		**966 319**	**926 980**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fodringar			
Hyresfodringar		37	121
Kundfodringar		293	365
Aktuella skattefodringar		4 129	3 884
Övriga kortfristiga fodringar	17	490	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 612	3 342
		7 561	7 765
Kassa och bank		57 725	90 117
Summa omsättningstillgångar		**68 286**	**97 882**
Summa tillgångar		**1 031 605**	**1 024 862**

BALANSRÄKNING forts.

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		92 940	91 716
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		102 881	101 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		232 176	227 277
Årets vinst		17 694	6 123
		249 870	233 400
Summa eget kapital		**352 751**	**335 057**
OBESKATTADE RESERVER	19	**8 702**	**9 053**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	20	27 119	21 937
Summa avsättningar		**27 119**	**21 937**
SKULDER			
Långfristiga skulder	21, 22, 23, 24		
Fastighetslån	25	154 000	589 807
Summa långfristiga skulder		**154 000**	**589 807**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	412 000	-
Övriga kortfristiga skulder	26	17 402	17 230
Leverantörsskulder		32 957	25 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 674	26 715
Summa kortfristiga skulder		**489 033**	**69 008**
Summa eget kapital och skulder		**1 031 605**	**1 024 862**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Not	Grundfond	Reservfond	Konsolider-ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2016-01-01		4 787	91 716	5 154	227 277	6 124
Vinstdisposition		-	1 225	-	4 889	-6 124
Årets resultat		-	-	-	-	17 694
Eget kapital 2016-12-31		**4 787**	**92 941**	**5 154**	**232 176**	**17 694**

Grundfond
Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram till och med 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond
Avsättningar gjorda åren 1984 - 1986 enligt förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus (så kallad ROT). Allmännyttiga bostadsföretag skulle göra en avsättning motsvarande minst 2 % av fastighetskapitalet för bostäder som var äldre än 10 år för att vara berättigade till räntebidrag för förbättringsåtgärderna.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	**2016**	**2015**
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	41 863	27 565
Avskrivningar	31 752	30 726
Övriga ej likvidpåverkande poster	1 800	863
Erhållen ränta	1 511	-
Erlagd ränta	-19 027	-21 799
Betald inkomstskatt	-245	-2 101
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**57 654**	**35 254**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 010	4 257
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelseskulder	7 665	1 110
Summa förändring av rörelsekapital	**6 655**	**5 367**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**64 309**	**40 621**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-106 896	-24 909
Sålda materiella anläggningstillgångar	34 002	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-72 894**	**-24 909**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-23 807	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-23 807**	**0**
Årets kassaflöde	-32 392	15 712
Likvida medel vid årets början	90 117	74 405
Likvida medel vid årets slut	**57 725**	**90 117**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	57 725	90 117
	57 725	**90 117**

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER forts.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1.

INTÄKTER

Hyresintäkter bokförs linjärt över leasingperioden baserat på villkoren i leasingavtalet. Hyresintäkter bokförs i den period de avser.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Åtskillnad förs mellan Centrala administrationskostnader och Fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader är kostnader för övergripande funktioner och arbetsuppgifter i företaget. Fastighetsadministration är administrativa kostnader som ingår i arbetet inom drift och underhåll inklusive service till hyresgästerna. Fastighetsadministration ingår i driftskostnader.

SKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

LEASINGAVTAL

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Kungälvsbostäder är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavtal är också att betrakta som ett operationellt leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där Kungälvsbostäder är leasingtagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskin, personbil och dylikt. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Bostäder/ Kommersiella fastigheter

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30-50 år
Stammar (värme, sanitet) VS	25-50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	30-50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex. hiss)	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost (ex. Aptus, gårdshus)	50 år
Markanläggningar	20 år

Övriga materiella anläggningstillgångar
För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER forts.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar i Kungälvsbostäder utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning

Ersättningar efter avslutad anställning
I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar Kungälvsbostäder fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Kungälvsbostäders resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

LÅNEUTGIFTER

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kungälvsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

AKTIER OCH ANDELAR

Ett bolag redovisas som intresseföretag när Kungälvsbostäder direkt eller indirekt innehar minst 20% av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till ÅRL 7:3a.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER forts.

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGS-REDOVISNING

Kungälvsbostäder utnyttjar så kallade ränteswapar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även Kungälvsbostäders mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Kungälvsbostäder dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Kungälvsbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGS-REDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLDA

Kungälvsbostäder har för närvarande inga derivat som inte uppfyller kriterierna för säkring. Derivatinstrument som är ingångna före övergången till K3 redovisas i enlighet med äldre rekommendationer i enlighet med kapitel 35.

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag bedömer Kungälvsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Not 2 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	177 189	171 988
Lokaler	15 883	22 003
Garage	1 676	1 619
P-platser	3 658	3 299
Övriga hyresintäkter	353	205
Hyresintäkter brutto	**198 759**	**199 114**
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-470	-432
Lokaler	-856	-969
Garage	-98	-84
P-platser	-106	-95
Hyresbortfall brutto	**-1 530**	**-1 580**
Hyresintäkter netto	**197 229**	**197 534**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	44	43
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	44	43
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	8 113	7 514
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 631	4 462
	12 744	11 976

Not 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2016	2015
Parkeringsavgifter	285	297
Övriga intäkter	8 124	5 682
Summa	**8 409**	**5 979**

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetsskötsel	-19 194	-18 944
Riskkostnader	-998	-966
Uppvärmning	-22 111	-23 231
Vatten	-8 951	-8 915
Elavgifter	-5 351	-5 238
Renhållning	-4 471	-4 682
Kabel-TV	-889	-847
Ersättningar till HGF	-634	-749
Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-508	-448
Fastighetsadministration	-14 399	-14 817
Övrigt	-2 494	-2 612
Summa	**-80 000**	**-81 449**

Not 5	OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2016	2015
	Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
	Förfaller till betalning inom ett år	501	265
	Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 351	227
		1 852	492
	Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	337	356

I Kungälvsbostäders redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrd kontorsutrustning samt en bil. Avtalet om hyra av kontorsutrustning löper på 3-4 år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 1 år. Avtalet om hyra bil löper på 3-5 år.

Not 6	UNDERHÅLL	2016	2015
	Löpande underhåll	-24 550	-20 256
	Planerat underhåll	-10 318	-29 267
	Skadegörelse	-379	-531
	Summa	**-35 247**	**-50 054**

Not 7	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	2016	2015
	Inventarier och installationer	-100	-154
	Förvaltningsfastigheter	-29 887	-28 129
	Upp- och nedskrivningar	-816	-817
	Markanläggningar	-2 608	-2 394
	Summa	-33 411	-31 494

Not 8	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2016	2015
	BYGGNADER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 432	1 065 852
	Årets investeringar	35 771	102 930
	Försäljningar och utrangeringar	-33 301	-350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 170 902	1 168 432
	Ingående avskrivningar	-364 007	-336 228
	Årets avskrivningar	-28 903	-28 084
	Årets försäljningar och utrangeringar	8 283	305
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 627	-364 007
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-95 439	-96 503
	Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 375	-95 439
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	99 008	100 889
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 881	-1 881
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	97 127	99 008
	Utgående planenligt restvärde, byggnader	**789 027**	**807 994**
	Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	**620 250**	**691 274**
	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 530	43 563
	Årets investeringar	707	9 045
	Årets försäljningar och utrangeringar	-281	-79
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 956	52 529
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 487	-9 171
	Årets avskrivningar	-2 608	-2 394
	Årets försäljningar och utrangering	66	79
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 029	-11 486
	Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**38 927**	**41 043**
	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 678	54 678
	Årets försäljningar	-9 752	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 926	54 678
	Utgående planenligt restvärde, mark	**44 926**	**54 678**
	Utgående planenligt restvärde, förvaltningsfastigheter	**872 880**	**903 715**
	Taxeringsvärde, byggnad	1 282 457	1 539 169
	Taxeringsvärde, mark	482 948	414 691
	Summa	**1 765 405**	**1 953 860**
	Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	1 917 474	1 846 874

Fastigheternas marknadsvärdering har uförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter och driftkostnader samt schabloner avseende underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2016 har 1/3-del av beståndet värderats av externt värderingsinstitut, Forum Fastighetsekonomi. För de fastigheter där extern värdering utförts har marknadsvärdet enligt Forum Fastighetsekonomi medräknats istället för marknadsvärdet enligt Datscha. Under 2017 kommer ytterligare 1/3-del av beståndet värderas externt.

Not 9	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärde	20 576	19 999
	Årets förändringar		
	-Inköp	1 782	577
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 358	20 576
	Ingående avskrivningar	-19 343	-19 095
	Årets förändringar		
	-Årets avskrivningar	-243	-248
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 586	-19 343
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**2 772**	**1 233**

Not 10	CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	2016	2015
	Administrationskostnader	-8 145	-8 029
	Avskrivningar enligt plan	-143	-94
	Summa	**-8 288**	**-8 123**

Not 11	ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2016	2015
	Revisionsuppdrag, PwC	-104	-94
	Arvode lekmannarevision	-49	-
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC		
	Skatterådgivning	-13	-23
	Övriga tjänster	-141	-117
	Summa	-307	-234

Not 12	MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER	2016	2015
	Medelantalet anställda	20	16
	varav kvinnor	13	12
	varav män	17	4
	Styrelseledamöter	5	5
	varav kvinnor	2	2
	varav män	3	8
	Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	1
	varav kvinnor	1	1
	Löner och andra ersättningar		
	Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem och dylikt)	-1 278	-1 235
	Övriga anställda	-7 696	-5 989
	Summa	-8 974	-7 224
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 062	2 533
	Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 281 (265))	-1 223	1 046
	Summa	**-13 259**	**10 803**

Vid uppsägning från bolagets sida har nuvarande vd rätt till lön i 12 månader.

Not 13	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2016	2015
	Upplösning av periodiseringsfond	739	-
	Avsättning till periodiseringsfond	-	-682
	Återföringar/avskrivningar över plan	-388	86
	Summa	**351**	**-596**

Not 14	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2016	2015
	Aktuell skatt	-	-460
	Uppskjuten skatt	-5 183	-928
	Skatt på årets resultat	-5 183	-1 388
	Redovisat resultat före skatt	22 877	7 511
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-5 033	-1 653
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-40
	Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-9
	Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	-137	-16
	Skatteeffekt av ej redovisade underskottsavdrag	-316	-
	Övriga poster	330	330
	Redovisad skattekostnad	-5 183	-1 388

Not 15	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärde	21 957	109 602
	Årets anskaffningar	105 270	26 810
	Omfört till byggnad	-35 771	-102 930
	Omfört till markanläggningar	-707	-9 045
	Omfört till konst	-	-227
	Omfört till kostnad	-156	-2 253
	Utgående anskaffningsvärde	**90 593**	**21 957**

Not 16	AKTIER OCH ANDELAR	2016	2015
	Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
	Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	10	10
	Andelar i intresseföretag	40	40
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**73**	**73**

Not 17	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016	2015
	Momsfordran	442	53
	Övriga kortfristiga fordringar	48	-
	Summa	**490**	**53**

Not 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror	15	15
	Upplupna ränteintäkter	547	60
	Förutbetalda räntekostnader	-	1 946
	Förutbetalda försäkringspremier	181	-
	Övriga poster	1 869	1 321
	Summa	**2 612**	**3 342**

Not 19	OBESKATTADE RESERVER	2016-12-31	2015-12-31
	Avskrivningar över plan	479	91
	Periodiseringsfond, tax 2011	-	739
	Periodiseringsfond, tax 2012	1 530	1 530
	Periodiseringsfond, tax 2013	675	675
	Periodiseringsfond, tax 2014	2 494	2 494
	Periodiseringsfond, tax 2015	2 842	2 842
	Periodiseringsfond, tax 2016	682	682
	Summa	**8 702**	**9 053**

Not 20	UPPSKJUTEN SKATT	2016	2015

TEMPORÄRA SKILLNADER

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar		
Byggnader	27 119	21 937
Summa	**27 119**	**21 937**

Not 21	EVENTUALFÖRBINDELSER	2016-12-31	2015-12-31
	Övriga ansvarsförbindelser	133	130
	Summa	133	130

Not 22	LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR	2016	2015

Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, så kallade ränteswapar.

Skulder som förfaller inom 1 år	412 000	589 807
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	154 000	-
Summa	**566 000**	**589 807**

Not 23	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	För egna avsättningar och skulder		
	Avseende Skuld till kreditinstitut:		
	- Fastighetsinteckningar	173 131	56 938
	Summa ställda säkerheter	**173 131**	**56 938**

Not 24	VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2016	2015

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Kontrakt med negativa värden		
Ränteswapar	-51 733	-50 901

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finans i Förvaltningsberättelsen.

Not 25	LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID		
År	**Lånebelopp**	**Genomsnittlig ränta, %**	**Andel av lån, %**
2017	31 000	-0,02	5
2018	105 000	4,00	19
2019			
efter 2019	430 000	3,19	76
Summa	**566 000**	**3,16**	**100**

Not 26	KORTFRISTIGA SKULDER	2016	2015

Insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening och Fontinbergets kooperativa hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behövas återbetalas inom 90 dagar.

Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 118
Uttagna insatser under året	-1 916	-2 234
Insatta insatser under året	1 916	2 234
Utgående insater i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 771**
Övrigt	631	459
Summa	**17 042**	**17 230**

Not 27	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	16 406	16 643
	Upplupna räntekostnader	7 016	6 654
	Upplupna semesterlöner	339	267
	Upplupna sociala avgifter	106	84
	Övriga poster	2 807	3 067
	Summa	**26 674**	**26 715**

Not 28	FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET	2016	2015

Stiftelsen får inte dela ut realisationsvinster. Dessutom kräver stadgarna en viss kapitalisering, det vill säga avsättning till bundet eget kapital. Följande medel finns disponibla:

Balanserade vinstmedel	232 176	227 277
Årets vinst	17 694	6 123
	249 870	233 400
Styrelsen föreslår att vinsmedlen disponeras så att		
Avsättes till reservfond	3 539	1 225
i ny räkning överförs	246 331	232 175
	249 870	233 400

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder,
org.nr 853300-0579

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *auktoriserade revisorns ansvar* samt *revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2016.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna och verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Auktoriserade revisorns ansvar och revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Auktoriserade revisorns och revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller

• på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 24 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Sjöberg	Lars Pehrson	Hans Henriksson
Auktoriserad revisor	Revisor	Revisor

Bifogad revisionsberättelse omfattar legal årsredovisning vilket i detta tryckta dokument omfattar sidorna 12 till 31.

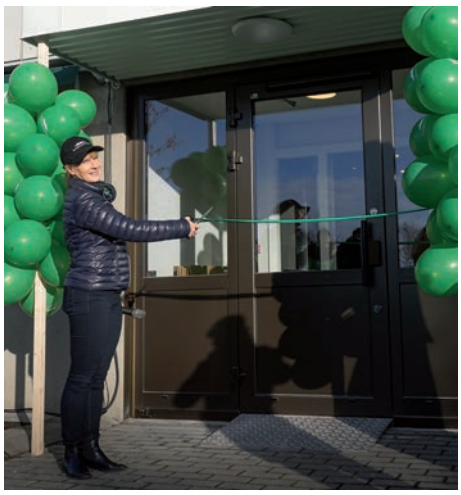
Fastighetsförteckning

Fastighets-beteckning	Adress	Värde-år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälvs centrum															
Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7 A-C	1952	1 621,0	957	28	9	9	7	3	-	-	3,6%	2	104,5	13 168
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A-C	1954	1 483,0	1 006	29	9	16	4	-	-	-	10,3%	1	109,0	13 322
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A-B	1954	1 181,0	1 018	25	13	5	7	-	-	-	20,0%	2	38,7	10 687
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3 474,0	989	59	11	33	14	-	1	-	10,2%	2	101,0	31 236
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9-15	1957	2 029,5	986	35	2	30	2	-	1	-	5,7%	0	0,0	18 765
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A-C	1955	1 306,5	1 043	27	9	18	-	-	-	-	7,4%	2	31,8	12 211
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A-C	1982	951,2	985	15	-	9	4	2	-	-	0,0%	3	144,0	9 031
Köpmannen 2	Torggatan 1 A-C	1956	870,5	952	12	1	4	3	3	1	-	16,7%	12	804,5	13 626
Köpmannen 3	Torggatan 3 A-D	1953	1 608,0	1 059	36	13	19	4	-	-	-	19,4%	5	258,5	18 452
Köpmannen 4	Torggatan 5 A-D, 7	1955	1 658,5	1 066	37	13	20	4	-	-	-	8,1%	3	349,5	19 707
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1 852,5	1 158	29	8	15	6	-	-	-	3,4%	3	211,5	23 987
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5 063,1	1 055	76	-	43	26	7	-	-	1,8%	3	522,0	52 974
Stenbock 22	Parkgatan 1 A-B	1981	744,0	998	12	4	-	8	-	-	-	8,3%	3	71,0	8 108
Stenbock 15	Rådmansgatan 41, 43	1990	475,2	1 108	10	-	10	-	-	-	-	0,0%	2	48,0	5 816
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1 048,0	1 127	16	2	8	6	-	-	-	0,0%	0	0,0	12 144
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1 043,5	1 127	16	2	8	6	-	-	-	6,3%	1	7,5	12 132
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1 034,6	1 111	16	3	7	6	-	-	-	18,8%	0	0,0	11 905
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A-C	1989	719,6	1 181	16	8	8	-	-	-	-	18,8%	0	0,0	8 757
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A-C	1989	721,8	1 139	14	4	8	2	-	-	-	21,4%	0	0,0	8 567
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A-C	1937	775,1	1 020	13	1	10	2	-	-	-	0,0%	1	92,0	8 553
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A-D	1989	1 047,8	1 157	22	8	14	-	-	-	-	13,6%	0	0,0	12 544
Borgmästarängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	900	11	-	3	6	1	1	-	0,0%	4	574,6	11 506
Notarieängen 3	Rökgatan 1-3	2006	802,0	1 154[1]	14	-	8	6	-	-	-	0,0%	0	0,0	8 503
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	1988	346,9	1 147	6	2	1	3	-	-	-	16,7%	0	0,0	3 603
Notarieängen 7	Rökgatan 9	1963	96,0	1 129	1	-	-	-	1	-	-	0,0%	0	0,0	1 965
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1 075	3	-	1	1	1	-	-	0,0%	2	234,0	3 758
BOSTADSFASTIGHETER - Fontin, Fridhem, Munkegärde, Olseröd, Håltet															
Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7 221,0	1 019	123	28	35	51	3	6	-	10,6%	2	102,0	66 108
Lärken 2	Fontinvägen 4-10 A-B	1959	4 885,5	982	81	15	18	42	3	3	-	7,4%	4	120,0	44 048
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-C	1960	1 206,0	1 131	27	9	18	-	-	-	-	3,7%	6	88,0	11 942
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1990	1 825,0	1 145[2]	24	-	8	8	8	-	-	4,2%	0	0,0	19 333
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2010	2 776,0	1 310[1]	38	-	11	21	6	-	-	18,4%	0	0,0	36 400
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4 854,0	915	74	3	52	19	-	-	-	5,4%	0	0	41 400
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3 612,5	969	43	-	11	21	11	-	-	4,7%	2	370,0	34 706
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6 327,5	996[2]	87	-	61	26	-	-	-	18,4%	0	0,0	59 000
Olsgärdet 1	Olserödsgatan13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1 284,0	1 050[2]	15	-	-	9	6	-	-	0,0%	0	0,0	14 457
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4 446,0	1 218[2]	52	-	8	20	24	-	-	11,5%	0	0,0	47 330

Fastighets-beteckning	Adress	Värde-år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Ulvegärde, Ullstorp															
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4 368,5	1 024[2]	52	-	22	22	8	-	-	7,7%	0	0,0	50 478
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1 786,5	1 012[2]	20	-	4	12	4	-	-	5,0%	0	0,0	19 900
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1 987,5	1 039[2]	27	-	27	-	-	-	-	14,8%	0	0,0	19 519
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1 271,0	967[2]	12	-	-	7	5	-	-	8,3%	0	0,0	12 785
Äggosten 33-34, Brynosten 15	Plogv. 167-185, Grepv. 415-449, Prejelv. 141-163	2007	2 542,0	1 249[2]	40	-	12	14	14	-	-	12,5%	0	0,0	29 033
Brynosten 31	Grepvägen 367-371 A-F	2008	1 057,1	1 393[2]	17	-	6	6	5	-	-	18,2%	1	75,7	14 825
Brynosten 93	Grepvägen 370-378 A-F	2010	1 807,2	1 403[2]	26	-	6	10	10	-	-	15,4%	0	0,0	24 890
BOSTADSFASTIGHETER - Komarken															
Storken 1	Anders Prästg. 1-7, Klosterg. 2-8, Gråbrödrag. 1-7, 2-12, 14-28	1963	11 685,5	922	208	66	38	84	10	8	2	9,1%	13	587,5	100 413
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1963	3 474,0	883	55	-	39	8	-	7	1	9,1%	1	137,0	28 937
Storken 4	Kastalag. 10-24, Kongahållag. 1-7, Vikingag. 1, 2 A-D, 4 A-F	1963	11 708,5	881	182	2	71	88	8	12	1	14,3%	14	848,5	98 256
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekungagatan 2-22	1965	11 121,0	990	165	13	60	80	9	3	-	8,5%	4	135,0	100 111
Orren 14	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-118	1969	19 373,0	913	290	50	50	165	25	-	-	9,3%	8	546,0	167 801
Orren 16	Kongahällgatan 2-28, 30-38 A-B	1971	21 620,0	909	318	58	60	170	30	-	-	6,9%	2	376,0	202 100
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2426,1	1 744	48	1	43	4	-	-	-	14,7%	2	412,3	44 758
BOSTADSFASTIGHETER - Romelanda, Kode, Ytterby															
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	777[3]	12	-	6	6	-	-	-	8,3%	0	0,0	4 106
Solberga-Bräcke 1:42 - 1:51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	805[3]	10	-	-	10	-	-	-	0,0%	0	0,0	8 826
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1 397[2]	12	-	6	6	-	-	-	8,3%	0	0,0	8 054
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3 A-L	1985	776,0	1 012	12	-	8	4	-	-	-	8,3%	0	0,0	6 668
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1 098,0	1 047[2,3]	16	-	6	8	2	-	-	12,5%	0	0,0	11 208
Magasinet 3	Runängsgatan 7 A-D	2013	1 873,5	1 462	28	4	9	8	7	-	-	21,4%	0	0,0	27 600
Totalt bostadsfastigheter			**173 756,3**	**1 010**	**2692**	**371**	**1 002**	**1 056**	**216**	**43**	**4**	**9,1%**	**110**	**7 500,1**	**1 710 010**
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER															
Blåsippan S:1[4]			0,0										0	0,0	680
Lärken S:1[4]			0,0										0	0,0	1 094
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	2002	309,0		5	-	5	-	-	-	-		1	22,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	1966	0,0										6	1 518,5	12 353
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	1981	0,0										9	2 786,0	23 200
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	1940	289,0		6	-	6	-	-	-	-		1	286,0	0
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	1985	0,0										3	351,0	0
Sparven 1	Vikingagatan 1	1967	0,0										4	3 240,0	15 865
Storkebo	Anders Prästgatan 9	1963	0,0										4	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	1969	0,0										4	414,0	1 460
Kastellegården 1:253, 1:254	Kastellegårdsvägen 190	1954	0,0										4	670,0	743
Rödhaken 20	Nordmannatorget		0,0										4	4 343,0	0
Totalt affärs- och specialfastigheter			**598,0**		**11**	**0**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**		**40**	**13 841**	**55 395**
TOTALT FASTIGHETER			**174 354,3**		**2 703[5]**	**371**	**1013**	**1056**	**216**	**43**	**4**		**150**	**21 341**	**1765405**

1) Kooperativ hyresrätt, 2) Hyra av p-plats/garage ingår, 3) Kallhyra, 4) Parkeringsgarage, 5) Totala antalet lägenheter är 2706, inräknat 3 lägenheter i BRF Millestolpen och Helgonabacken.

*Utflyttningsfrekvens



I slutet av oktober invigde vi våra nya lokaler på Kongahällagatan 120. Samtliga hyresgäster inbjöds att vara med och det bjöds på grillning, eldshow och lotteri. Samtidigt passade vi på att önska våra nya medarbetare välkomna.

Box 698, 442 18 Kungälv
Telefon: 0303-23 98 50
Fax: 0303-191 60
E-post: info@kungalvsbostader.se
www.kungalvsbostader.se
Organisationsnummer: 853300-0579

Kungälvsbostäder