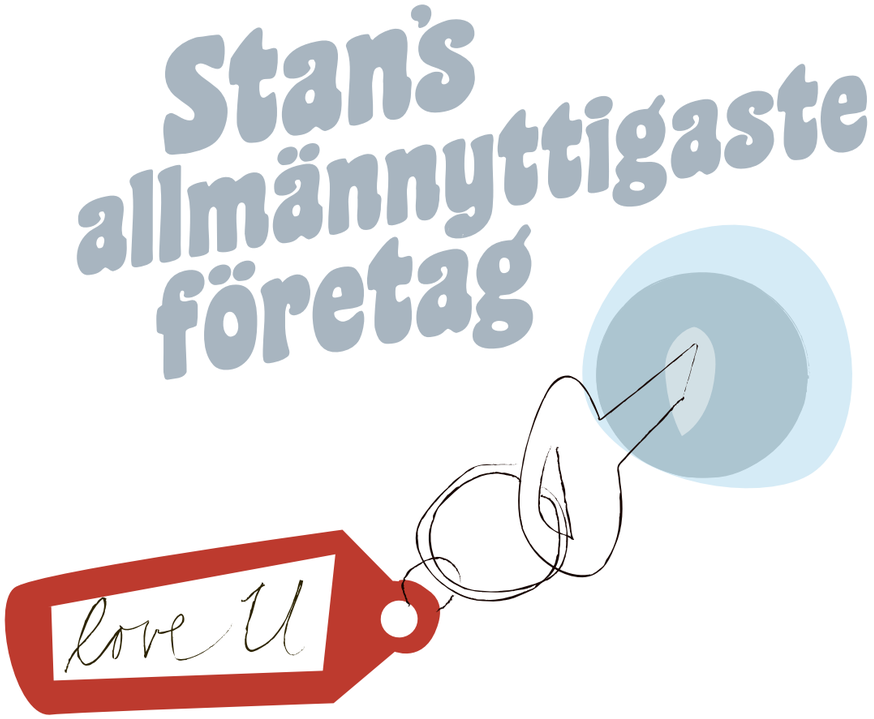
Årsredovisning 2009

Kungälvsbostäder



Innehåll

Vi hjälper Kungälv växa	5
Vi hjälper unga utveckla sin stadsdel	7
Snart kan vi hjälpa våra kunder ännu bättre	9
Ett sätt att hjälpa kan vara att sälja	11
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Bokslutskommentarer	20
Noter till Resultat- och Balansräkning	21
Revisionsberättelse	29
Nyckeltal	30
Definitioner	31
Miljöredovisning	32
Fem år i sammandrag	34
Fastighetsförteckning	35

Boendefrågor är en viktig del av stadsutvecklingen. Här har vi på Kungälvsbostäder en uppgift att fylla.

Kungälvs kommun har en uttalad ambition att växa till 50 000 invånare. Ett led i det arbetet är marknadsföringskampanjen ”Upptäck Kungälv” som syntes i olika medier under 2009, där vi medverkade i satsningen.

Syftet med Upptäck Kungälv är att positionera Kungälv som en attraktiv och havsnära kommun inom pendlingsavstånd från Göteborg och på så vis locka nya invånare att flytta hit. Bland annat gjordes insatser under Volvo Ocean Race och kampanjen gick också på bussar och spårvagnar i Göteborg.

En viktig aspekt för att få människor att söka sig till Kungälv är förstås att kunna erbjuda ett attraktivt boende.

Kampanjen ”Upptäck Kungälv” skall göra staden mer attraktiv och på sikt öka inflyttningen.

Spektakulärt kvarter gör staden än mer attraktiv

Ett särskilt intressant boende kommer vi att kunna erbjuda på den så kallade Kongahällatomten. Den har nära till allt och ligger mitt i Kungälv.

Dessutom kommer byggnaderna att bli något extra, både när det gäller energiförbrukning och arkitektur. Bland annat kommer en huskropp att få en takträdgård på hela 600 kvadratmeter med utsikt över Bäckparkens vattenspegel.

Vi tror att det nya kvarteret har potential att attrahera även mer långväga gäster till Kungälv.

Så här kommer kvarteret att se ut. Förutom bostäder kommer vi även att att hyra ut kontors- och butikslokaler.

En blandning av olika upplåtelseformer

Vi vill skapa en bra mix av människor i Kongahällaområdet och provar därför att blanda upplåtelseformerna i vårt kvarter.

Det tolv våningar höga punkthuset kommer att bestå av kooperativa hyresrätter. I den lite lägre sidobyggnaden blir det traditionella hyresrätter, förutom de fyra taklägenheterna som vi kommer att sälja som äganderätter.

Det är första gången vi provar det nya politiska beslutet från maj 2009 som erbjuder möjligheten att bygga äganderätter. Poängen är förstås att det kan hjälpa oss att finansiera projektet och därmed hålla nere hyrorna. Men vi ser alltså också fördelar med att ha olika upplåtelseformer, för att på så vis skapa en bra blandning av människor.

Överklagande riskerar bromsa utvecklingen

Tyvärr har enskilda intressenter än en gång satt käppar i hjulet. En närliggande livsmedelsaffär har protesterat mot detaljplanen. Snarare än att se potentiella nya kunder har de fokuserat på att de förlorar ett antal parkeringsplatser.

Oavsett hur resonemanget är så blir konsekvenserna kostsamma. När byggprocesser förhalas, ibland så länge som sju-åtta år, spricker alla kalkyler och hela projektet fördyras. Resultatet blir förstås högre boendekostnader för kommunens invånare.

Vi hjälper unga utveckla sin stadsdel

Vår målsättning är att bidra med det goda boendet i Kungälvs kommun. Det innebär att vi även engagerar oss i de boendes vardagsliv utanför själva fastigheterna. Under 2009 har vi till exempel satsat resurser på ungdomarna i vårt absolut största bostadsområde – Komarken.

Kungälvsbostäder har mer än 1200 lägenheter i Komarken och här bor många ungdomar i olika åldrar.

Studieresa gav inspiration

Under hösten reste vi, tillsammans med ungdomar, politiker och tjänstemän, på en studieresa till Råslätt i Jönköping. Råslätt är ett bostadsområde som har en hel del gemensamt med Komarken. Här har man på olika sätt jobbat för att få ungdomar att känna ansvar och stolthet för sitt område. Vi blev, liksom ungdomarna från Komarken, inspirerade och kom hem med många goda idéer.

Ny lokal för 16 plus

Vi på Kungälvsbostäder är sedan tidigare engagerade i Komarkens fritidsgård. Men eftersom den inte är öppen för ungdomar över 16 år, behövde de lite äldre ungdomarna i området någonstans att hålla till, särskilt vintertid.

Därför ställde vi lokalen Orren 14 till förfogande. Vi hjälpte också till med en container och målarfärg. Sedan fick ungdomarna, tillsammans med en fritidsledare, ta ansvar för att själva städa ur och måla lokalen. Tanken var att de skulle få en bättre känsla för att Orren 14 verkligen var deras egen lokal om de inte fick allt ”serverat”. En möbelaffär på orten ställde upp med inredning.

Ungdomarna fick själva ta ansvar för att städa ur och måla den nya lokalen i Orren 14.

En insats som gav snabb effekt

I Komarken är det många ungdomar som inte firar jul. Det innebär att de inte har något för sig under den långa julledigheten och sysslolösheten kan leda till stök och oro. Men jul- och nyårshelgen 2009 blev den lugnaste på många år. Vi tror att det hjälpt att fritidsgården höll öppet under julledigheten och att det dessutom arrangerades exempelvis fotbollsturnering, gruppträning och biobesök.

Upprustning av området

Under de närmaste åren skall vi också satsa hårt på att rusta upp Komarken. Fasaderna skall tvättas eller målas om. Vi skall jobba med planteringar och belysning för att skapa trygghet och trivsel och se till att det blir en positiv spiral i området.

Det finns gott om idéer om hur man kan göra Komarken mer attraktivt för framtiden. Bland annat har arkitektstuderande från Chalmers skissat fram förslag för hur Komarken kan utvecklas i framtiden. Under en vecka fick också en grupp feriearbetande ungdomar från Komarken ta fram sin vision för hur de vill att Komarken skall se ut. Resultatet, som bland annat innehöll torghandel, lusthus och fotbollsplaner, presenterades förstås i de nyrenoverade lokalerna i Orren 14.

Snart kan vi hjälpa våra hyresgäster ännu bättre

Under året har vi utvecklat vår egen organisation och våra medarbetare så att vi kan vara ett ännu bättre stöd för våra hyresgäster. Det har både handlat om att anställa nytt folk och om att anpassa organisationen för att kunna hantera nya funktioner. I samband med det har vi också byggt om vårt eget kontor för att göra det säkrare och mer funktionellt.

Nu tar vi hem kundnära funktioner

I våra NKI–mätningar har vi kunnat utläsa ett visst missnöje när det gäller de kundnära funktionerna. Framför allt gäller det felanmälan och tider för åtgärdande av fel.

Det är en anledning till att vi har bestämt oss för att sköta teknisk förvaltning och hyresgästförvaltning i egen regi. Ambitionen är förstås att erbjuda bättre och snabbare service. Ett viktigt steg är att förbättra återkopplingen för felanmälningar över internet.

Men de kundnära funktionerna är också en viktig del av kontakten med hyresgästerna. Om vi låter ett annat företag med ett annat varumärke sköta den regelbundna kontakten med hyresgästerna, får de inte riktigt känslan av att de bor hos oss.

Hela boendeprocessen på ett ställe

Under 2009 beslutade Kungälvs kommun att lägga ner bostadsförmedlingen. Istället kommer vi på Kungälvsbostäder att ta hand om kön i egen regi. Vi tar över bostadskön som den är och alla kommer att få behålla sina platser. En skillnad är att man inte behöver betala någon avgift för att stå i kö när den nya organisationen träder i kraft.

En annan fördel är att hela boendeprocessen nu samlas på ett ställe. Tidigare fick man gå till Bostadsförmedlingen för att söka lägenhet, till Kungälvsbostäder för att skriva kontraktet och till Primär Fastighetsförvaltning för att hämta nyckeln eller göra felanmälan. Nu kan hyresgästerna få hjälp med allt på en och samma adress.

Vi anställer fyra personer

Ett resultat av organisationsutvecklingen är att vi anställer fyra personer. Vi har anställt en förvaltare med inriktning på lägenhetsbesiktning och kundkontakter. Vi förstärker kundservicegruppen med två personer – en som tar hand om bostadskön och en som skall sköta felanmälan.

Dessutom kommer vi att anställa en teknisk chef. Nybyggnationer och underhåll är våra mest kapitalintensiva projekt och det är viktigt att vi har maximal kontroll.

Nu kan du snart få hjälp med hela boendeprocessen på ett och samma ställe – vårt kontor.

Kundnära funktioner som till exempel fastighetsskötsel är en viktig del av kontakten med hyresgästerna.

Ett sätt att hjälpa kan vara att sälja

Att bygga för att sälja är inte Kungälvsbostäders uppgift. Vi jobbar för det goda boendet i Kungälv, och vi gör det först och främst med hyresrätten som boendeform. Vi ser det också som vår uppgift att skapa nya hyresrätter när behovet finns och vi kan göra det till rimliga kostnader.

Men kan det trots det finnas tillfällen då det är förenligt med vår uppgift att faktiskt sälja en hyresrättsfastighet så att den kan ombildas till bostadsrätter? Frågan har varit uppe till debatt under året.

Exemplet Jordliden

Jordliden är ett bostadsområde med 80 lägenheter av radhuskaraktär. Här har hyresgästerna kontaktat oss och frågat om de får köpa och ombilda fastigheten till bostadsrätter.

Det är viktigt att poängtera att vi på Kungälvsbostäder inte tar initiativ till några försäljningar. Däremot säger våra regler att vi kan överväga en försäljning, om mer än 70 % av hyresgästerna vill det och om vi tycker att det gagnar våra syften på längre sikt.

I fallet Jordliden kan vi se fördelar med en försäljning. De medel vi får in på en försäljning kommer vi att behöva för att stärka hyresrätten på andra fronter.

Vi måste ha råd att bygga centralt

Hyresrätten är som starkast i centrala områden. Det är här, i närheten av infrastruktur och service, som efterfrågan är som störst. Skall Kungälv nå målet på 50 00 invånare är det först och främst i centrala områden vi skall bygga.

Men nyproduktion är dyrt, speciellt i centrala delar där markpriserna är höga. Det betyder att marknadsvärdet för en del nybyggda fastigheter kan vara lägre än produktionskostnaden. Detta kan kräva nedskrivningar med förluster som följd.

För att kunna ge oss in i sådana projekt måste vi bygga upp ett kapital i verksamheten. Om vi säljer exempelvis Jordliden kan vi stärka kassan och därmed klara av att genomföra ytterligare ett centralt byggprojekt. Dessutom kan vi finansiera en del själva och på så sätt minska finansieringskostnaden, vilket i sin tur resulterar i lägre hyror.

Stiftelseformen garanterar att medlen kommer hyresgästerna till godo

Det finns exempel från andra delar av landet där allmännyttiga bolag har sålt fastigheter för att finansiera underhåll av sina miljonprogram. Det är ett sätt att använda sig av försäljning och samtidigt främja hyresrätten.

Men det finns också exempel där kommuner som är i stort behov av pengar har gått in och tagit hand om medel som skapats genom försäljning av hyresrätter. Eftersom de flesta allmännyttiga bolagen är aktiebolag är det möjligt att agera så. Men Kungälvsbostäder är en stiftelse och det scenariot kan därför inte uppstå här. Alla pengar stannar i bolaget och kommer förr eller senare hyresgästerna till godo.

Jordliden är ett område av radhuskaraktär.

Om Kungälv skall nå målet på 50 000 invånare är det först och främst centralt vi skall bygga.

Våra kommersiella lokaler

Ett starkt och långsiktigt välmående kvarter måste ha bra övrig service också.
Därför jobbar vi även till en del med kommersiella lokaler.
Det kan handla om att t ex introducera/behålla en livsmedelsbutik eller en fritidsgård.

Uddevallavägen 1
Centralt beläget kontorshus i tre våningar med p-däck i källarvåningen. Här har bl a vi vårt kontor.

Vikingatorget
Affärsfastighet med livsmedel, konditori och restaurang. Fastigheten är belägen i anslutning till bostadsområdet Komarken.

Nytorget
Centralt belägen affärsfastighet i två våningar med butiker, restaurang och kontor.

Orren
Enplansbyggnad med daglig verksamhet för barn och ungdom.

Nordmannatorget
Affärsfastighet i västra Kungälv med vårdcentral, butik, bowling och fritidsgård.

Kode
Mindre fastighet i Kode centrum med bibliotek och frisör.

Här skall vi bygga mer...

Kongahälla. 57 lägenheter i tre olika upplåtelseformer – hyresrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt. Projektet, som bl a omfattar en parkmiljö med vattenspegel, kommer att bli blir tongivande för Kongahällatomten Problematik med överklagande innebär dock att byggstarten nu beräknas till någon gång under 2011.

Fontin. Tre stycken fyravånings flerbostadshus om totalt 38 lägenheter. Upplåteslseformen är kooperativ hyresrätter. Beräknad inflyttning december 2010.

Våra bostadsfastigheter

Centrum
Äldre stadsbebyggelse i 3-våningshus med inslag av nyare höghus med hiss.
1–5 rok. 331 lägenheter.

Rådmansparken m fl
Äldre stadsbebyggelse i 3-våningshus med inslag av nyare höghus med hiss.
1–4 rok. 155 lägenheter.

Fontin
Flerbostadshus i 3-4 våningar.
1–5 rok.
255 lägenheter varav 24 med hiss.

Fridhem
Höghus intill grönområde.
1–3 rok.
74 lägenheter med hiss.

Komarken
Flerbostadshus i 3 och 7 våningar.
1–4 rok. 608 lägenheter.
Hiss i höghusen.

Gula Komarken
Flerbostadshus i 3 våningar.
1–6 rok. 445 lägenheter.

Ingegatan m fl
Flerbostadshus i 3 våningar.
1–5 rok. 165 lägenheter.

Jordliden
Radhusområde med 2–5 rok.
80 lägenheter.

Ulvegärde
Småhusområde med 2–4 rok.
111 lägenheter.

Olseröd
Blandat höghus och radhus.
2–4 rok. Hiss i höghus.
102 lägenheter.

Nunnegårdsgatan
3-punkthus med hiss. 2–4 rok.
43 lägenheter.

Illergatan
1 1/2-plans radhus och 2-plans flerbostadshus. 2–4 rok.
52 lägenheter.

Skolvägen
2-planshus. 2–4 rok.
16 lägenheter.

Stället
4-bohus i två plan. 3–5 rok.
76 lägenheter.

Romelanda
2-plans souterränghus.
2–3 rok i centralt läge.
12 lägenheter.

Kode
Enplansradhus i två områden.
2–3 rok i centralt läge.
10+12 lägenheter.

Sadelmakaren 10
Nyare stadsbebyggelse
3–5 våningar med hiss. 2–4 rok.
76 lägenheter.

Västra Porten 4
Gruppbostad med 5 lägenheter.

Rökgatan 1–3
Centralt beläget flerbostadshus i 3 våningar. P-däck i källare.
Kooperativ hyresrätt. 15 lägenheter.

Gamla Torget
Äldre 2-plans trähus.
3 lägenheter på övre plan.
Restaurang och butik i bottenplan.

Böcklegrind
Gruppbostäder och radhus,
40 lägenheter.

Ullstorp
Ullstorp etapp 1
2-plans flerbostadshus, 2–4 rok,
40 lägenheter.

Ullstorp
Ullstorp etapp 2
2-plans flerbostadshus, 2-4 rok,
18 lägenheter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.
Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder startade sin verksamhet 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt kapital och som utser styrelse och revisorer.
Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och FASTIGO.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	**Personlig suppleant**
Lennart Kristiansson, ordf.	Peter Wessel
Lennart Jonsson, v ordf.	Tomas Gustavsson
Bengt Bülow	Nathalie Lööf
Jane Johansson Bredin	Tomas Källberg
Ingvar Haglund	Brita Ullman
Jan-Olof Hanson	Ulla Johansson
Ingemar Karlsson	Liban Wehlie

REVISORER:

Ordinarie	**Suppleant**
Michael Lindengren, auktoriserad revisor	Bror G Frid, auktoriserad revisor
Olle Björnström, lekmannarevisor	Georg Stjernström, lekmannarevisor
Jan Abrahamsson, lekmannarevisor	Göran Ragndal, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bo Genvad

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder skall främja bostadsförsörjningen i Kungälvs kommun och erbjuda hyresgästerna bra bostäder till rimliga kostnader.
Kungälvsbostäder äger 2 749 lägenheter fördelade på 4 kommundelar i Kungälvs kommun. Bostädernas yta uppgår till 181 967 kvm. Lokalernas yta uppgår till 23 129 kvm.

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Kungälvsbostäders personal utgörs av nio personer som i huvudsak svarar för företagsledning, ekonomi, teknisk förvaltning och hyresadministration.
Fastighetsservice och underhåll utförs på entreprenad av Primär Fastighetsförvaltning AB. Avtalet löper t.o.m. april 2010. Kungälvsbostäder ger ut en tidning "Hemmavid" som förmedlar information till Kungälvsbostäders hyresgäster. Tidningen utkommer med fyra nummer om året.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Företagsledning och styrelse har under 2009 arbetat med att se över organisationen. Vissa kundnära funktioner som felanmälan och förvaltare kommer därför under 2010 att tas in i den egna organisationen vilket innebär två nyanställningar. Dessutom har en teknisk chef anställts.
I samband med att Bostadsbyrån läggs ned har en person nyanställts för att sköta lägenhetsförmedlingen. Den nya organisationen kommer att vara på plats under våren 2010.
Under 2009 gick Kungälvsbostäder ut med ett förfrågningsunderlag för upphandling av driftsentreprenad 2010. Beslut om ny driftsentreprenör tas under 2010. Ytterligare 26 lägenheter i Ullstorp, etapp 3, började byggas under våren 2009 med inflyttning i januari och februari 2010.
Byggnation av 12 lägenheter i Kode startade i maj med inflyttning i mars 2010. Upphandling av byggentreprenaden i Fontin gjordes under våren och PEAB som vann upphandlingen startade entreprenaden i november. Inflyttning i nov/dec 2010.
Ett dotterbolag har bildats avseende planer att sälja fastigheten Brandriskan 1 till bostadsrättsförening.

EKONOMI, SAMMANFATTNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 22,3 mkr (12,1 mkr).
Investeringar i fastigheter har gjorts med 65,0 mkr (35,8 mkr).
Soliditeten uppgår till 19,7 % (19,6%).
Resultatet har påverkats positivt på grund av avsevärt lägre räntekostnader under året.
Bostadshyrorna höjdes år 2009 med i genomsnitt 2,75 %.
Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt under 2009 till 853 kr/kvm (825 kr/kvm).
Hyresförhandlingar mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen region Västra Sverige gällande hyran för 2010 pågår.

FINANSIERING

Det är företagets och styrelsens målsättning att finansverksamheten skall säkerställa företagets behov av kapital till lägsta kostnad för att bedriva den operativa verksamheten. Tillgänglig likviditet skall utnyttjas på bästa sätt genom att amortera på befintliga lån och placera överskottslikviditet för att skapa meravkastning i enlighet med företagets finanspolicy.
Under 2009 har 50 mkr nyupplånats. Lån har lösts eller omförhandlats med 401 mkr. Lån har amorterats med 265 575 kr.
För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i vår skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i vår finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger oss möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med våra långivare. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 175 mkr (175mkr). På bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -5,5 mkr (-9,7 mkr) i avtalen.
Ett undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,43 år (2,96) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgår till 1,8% (3,75%).

UNDERHÅLL

Nästan hälften av vårt fastighetsbestånd är byggt före 1966 och behovet av grundliga underhållsåtgärder kommer att vara på en hög nivå under de närmaste åren. Bland de större åtgärder som utförts och som också pågår kan nämnas fasad– och balkongrenoveringar, takrenoveringar, byte av stamledningar, elledningar och ventilation samt köks– och badrumsrenoveringar.
Under 2009 uppgick underhållsinvesteringarna i våra fastigheter till 10,7 mkr (12,9 mkr) varav merparten är att hänföra till standardhöjande underhåll i vårt äldre fastighetsbestånd.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	84 300 384 kr
avsättes till reservfonden	–2 968 000 kr
överföres i ny räkning	81 332 384 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2009	2008
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	1	172 852	164 926
Övriga intäkter	2	526	574
Nettoomsättning		**173 378**	**165 500**
Driftskostnader	3	–65 172	–62 604
Underhåll	4	–43 621	–42 007
Fastighetsskatt		–4 871	–4 351
Driftsöverskott		**59 714**	**56 539**
Avskrivningar	5, 12, 13	–20 284	–19 231
Resultat fastighetsrörelsen		**39 430**	**37 308**
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	–5 583	–4 273
Resultat före finansförvaltningen		**33 847**	**33 035**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		525	1 712
Räntebidrag		495	735
Räntekostnader		–12 604	–23 372
Summa finansförvaltning		**–11 583**	**–20 925**
Resultat efter finansförvaltningen		**22 264**	**12 110**
Bokslutsdispositioner	9	–2 027	–2 291
Skatt	10, 11	–5 399	–2 142
Årets resultat		**14 838**	**7 677**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2009–12–31	2008–12–31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	697 263	696 616
Inventarier och installationer	13	1 090	725
Pågående ny- och ombyggnationer	14	51 080	1 211
Summa materiella anläggningstillgångar		**749 434**	**698 552**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	193	193
Andelar i koncernföretag	16	100	
Summa finansiella anläggningstillgångar		**293**	**193**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**749 728**	**698 745**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		114	137
Kundfordringar		280	203
Övriga fordringar	17	1 215	1 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 774	2 550
Summa kortfristiga fordringar		**3 382**	**4 231**
Kortfristiga placeringar	19	**34 908**	**10 979**
Kassa och bank		**33 261**	**31 577**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**71 551**	**46 787**
SUMMA TILLGÅNGAR		**821 278**	**745 532**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2009–12–31	2008–12–31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		59 040	57 505
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		**68 981**	**67 446**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		69 463	63 321
Årets resultat		14 838	7 677
Summa fritt eget kapital		**84 300**	**70 998**
SUMMA EGET KAPITAL		**153 282**	**138 444**
OBESKATTADE RESERVER	21	**12 252**	**10 226**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	8	1 462	2 074
Avsättning för skatter	11	12 498	10 850
Summa avsättningar		**13 960**	**12 923**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22, 23	**591 207**	**541 472**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 077	15 894
Skatteskulder		1 867	–
Övriga kortfristiga skulder	24	4 973	4 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	22 661	21 747
Summa kortfristiga skulder		**50 578**	**42 467**
SUMMA SKULDER		**641 785**	**583 939**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**821 278**	**745 532**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		29 731	66 119
Ansvarsförbindelser		**59**	**43**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	22 264	12 110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19 715	19 051
	41 979	**31 161**
Betald skatt	–3 751	–1 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**38 227**	**29 217**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	945	1 393
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	8 015	84
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**47 187**	**30 693**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–71 209	–36 180
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	–
Förvärv av dotterbolag	–100	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–71 309**	**–36 180**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av låneskulder	–266	–144
Nyupplåning	50 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**49 734**	**–144**
Årets kassaflöde	**25 613**	**–5 631**
Likvida medel vid årets början	42 556	48 186
	68 169	**42 556**
Likvida medel vid årets slut	**68 169**	**42 556**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	33 261	31 577
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	34 908	10 979
	68 169	**42 556**

Bokslutskommentarer

Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Redovisnings– och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.
Företaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

Administrationskostnader

Åtskillnad görs 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

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/–fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter samt avsättningar för pensioner.

Anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde. Byggnad skrivs av under nyttjandeperioden ned till bedömt restvärde.
Nyttjandeperioden och avskrivningsplan prövas löpande. När en ny bedömning av kvarvarande nyttjandeperiod väsentligt avviker från tidigare bedömning justeras nyttjandeperiod och avskrivningsbelopp för innevarande och framtida perioder.
Större planerade underhållsåtgärder, vilka innebär förbättrad prestanda läggs till anskaffningsvärdet, samtidigt som eventuellt restvärde avseende utbytt utrustning i sin helhet kostnadsföres. I samband med sådana åtgärder omprövas också fastighetens kvarvarande utnyttjandeperiod. Skattelagstiftningen tillåter att viss del av på fastighet balanserade kostnader för underhåll och förbättring avdrages som kostnad direkt. I de fall bolaget valt att i deklarationen yrka sådant avdrag beräknas och skuldföres uppskjuten skatt på den skattepliktiga temporära skillnad som uppkommer.
Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden och i förekommande fall efter senare gjorda nedskrivningar. Avskrivnings % för byggnader gäller från år 1999. Tidigare avskrevs byggnaderna enligt en progressiv avskrivningsplan.

Följande procentsatser tillämpas:

Inventarier och installationer:	20 %–33 %
Byggnader:	2–3 %
Markanläggningar:	5 %

Avskrivningar över plan redovisas som bokslutsdisposition. Ackumulerade avskrivningar utöver plan redovisas som obeskattade reserver.

Fordringar

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

Skulder

Skulder upptas till nominellt belopp.

Säkring av Kungälvsbostäders räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar Kungälvsbostäder mor ränteförändningar. Eventuell ränteskillnad skall erhållas eller erläggas p g a en ränteswap redovisas i posten räntekostnader, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkerhetsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2009	2008
Not 1	**Hyresintäkter**		
	Bostäder	155 720	149 245
	Lokaler	15 403	14 830
	Garage	1 535	1 343
	P-platser	2 164	1 935
	Övriga hyresintäkter	234	238
	Hyresintäkter brutto	**175 056**	**167 590**
	Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
	Bostäder	–459	–611
	Lokaler	–1 582	–1 917
	Garage	–55	–50
	P-platser	–108	–85
	Hyresbortfall brutto	**–2 204**	**–2 664**
	Hyresintäkter netto	**172 852**	**164 926**
Not 2	**Övriga intäkter**		
	Parkeringsavgifter	233	254
	Övriga intäkter	294	320
	Summa	**526**	**574**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel	13 481	15 210
	Riskkostnader	720	631
	Uppvärmning	20 452	18 528
	Vatten	7 621	7 571
	Elavgifter	6 828	6 093
	Renhållning	4 713	4 824
	Ersättningar till HGF	636	635
	Kabel-TV	1 926	1 928
	Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	406	265
	Fastighetsadministration	7 496	5 949
	Övrigt	892	970
	Summa	**65 172**	**62 604**
Not 4	**Underhåll**		
	Löpande underhåll	6 421	10 704
	Planerat underhåll	37 006	31 188
	Skadegörelse	194	114
	Summa	**43 621**	**42 007**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2009	2008
Not 5	**Avskrivningar enligt plan**		
	Inventarier och installationer	243	162
	Byggnader	18 190	17 266
	Upp- och nedskrivningar	1 469	1 469
	Markanläggningar	382	334
	Summa	**20 284**	**19 231**
	Utrangering		
	Oavskrivet värde på utrangerade byggnadsdelar	–	–
	Summa	**0**	**0**
	Avskrivningar totalt	**20 284**	**19 231**
Not 6	**Centrala administrationskostnader**		
	Administrationskostnader	5 541	4 221
	Avskrivningar enligt plan	42	52
	Summa	**5 583**	**4 273**
Not 7	**Ersättning till revisorer**		
	Revisionsuppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	84	116
	Andra uppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	21	8
	Lekmannarevisor	8	8
	Summa	**113**	**131**
Not 8	**Medelantalet anställda / utbetalda löner och ersättningar**		
	– kvinnor	6	4
	– män	3	3
	Summa	**9**	**7**
	Löner och ersättningar uppgår till		
	Styrelse och verkställande direktör	883	824
	Övriga anställda	2 186	1 669
	Summa	**3 069**	**2 493**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 090	944
	Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 220 (104))	409	314
	Totala löner, ersättningar, soc.avg och pensionskostnader	**4 567**	**3 751**

Tidigare VD hade enligt avtal rätt till garantipension mellan 61 och 65 års ålder. Avsättning och inanspråktagande av garantipension redovisas under rubriken ”Övriga avsättningar”. Vid uppsägning från bolagets sida har VD rätt till lön i 12 månader.

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2009	2008
Not 9	**Bokslutsdispositioner**		
	Upplösning av periodiseringsfond	2 838	–
	Avsättning till periodiseringsfond	–4 789	–2 245
	Avskrivningar utöver plan	–76	–46
	Summa	**–2 027**	**–2 291**
Not 10	**Skatt på årets resultat**		
	Aktuell skatt för året	3 751	1 945
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 648	197
	Summa	**5 399**	**2 142**
Not 11	**Uppskjuten skatt**		
	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 skattefordran		
	Avsättningar		
	Avsättning till pensioner	–385	–546
	Värdepapper	–	27
	Summa	**–385**	**–519**
	Uppskjuten skatteskuld		
	Anläggningstillgångar		
	Byggnader	12 883	11 369
	Summa	**12 883**	**11 369**
	Netto	**12 498**	**10 850**
Not 12	**Förvaltningsfastigheter**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	896 702	862 234
	Årets investeringar	10 733	34 468
	Utrangerade anskaffningsvärden	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**907 435**	**896 702**
	Ingående avskrivningar	–231 789	–214 523
	Årets avskrivningar	–18 190	–17 266
	Återförda avskrivningar på utrangerade byggnadsdelar	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–249 979**	**–231 789**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2009	2008
Not 12	**Förvaltningsfastigheter, fortsättning**		
	Ingående nedskrivningar	–133 561	–136 372
	Årets avskrivning på nedskrivningar	2 811	2 811
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–130 751**	**–133 561**
	Ingående uppskrivningar	121 773	126 053
	Årets avskrivning på uppskrivningar	–4 280	–4 280
	Ackumulerade avskrivning på uppskrivningar	**117 492**	**121 773**
	Utgående planenligt restvärde, byggnader	**644 198**	**653 124**
	Skattemässiga restvärden byggnader	**595 213**	**609 895**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	7 864	7 064
	Årets investeringar	2 366	800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 230**	**7 864**
	Ingående avskrivningar	–3 217	–2 883
	Årets avskrivningar	–382	–334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–3 599**	**–3 217**
	Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**6 631**	**4 647**
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	38 844	37 728
	Årets investeringar	7 590	1 116
	Årets försäljning	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 434**	**38 844**
	Utgående planenligt restvärde, mark	**46 434**	**38 844**
	Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**697 263**	**696 616**
	Taxeringsvärde, byggnad	871 602	851 384
	Taxeringsvärde, mark	316 953	265 523
	Summa	**1 188 555**	**1 116 907**
Not 13	**Inventarier och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	16 418	16 078
	Årets anskaffningar	650	340
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 069**	**16 418**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2009	2008
Not 13	**Inventarier och installationer, fortsättning**		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	–15 693	–15 480
	Årets avskrivningar	–285	–213
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–15 978**	**–15 693**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**1 090**	**725**
Not 14	**Pågående ny– och ombyggnationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 211	1 756
	Årets anskaffningar	49 953	18 856
	Omfört till byggnad	–84	–19 401
	Utgående anskaffningsvärden	**51 080**	**1 211**
Not 15	**Aktier och andelar**		
	Kungälvs Bostadsförmedling AB, 1 600 aktier, andel 20 %	160	160
	Grundavgift i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
	Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	10	10
	Övriga poster	0	0
	Summa	**193**	**193**
Not 16	**Andelar i koncernföretag**		
	Ingående anskaffningsvärden	–	–
	Förvärv	100	–
	Summa	**100**	

Namn	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Brandliden AB	556785-4301	Kungälv	90	-10

Namn	Kapital/ andel	Röstandel	Antal andelar/ aktier	Bokfört värde 2009
Brandliden AB	100%	100%	1 000	100
Summa				**100**

Not 17	**Övriga fordringar**		
	Momsfordran	1 119	651
	Skattefordran	–	653
	Övriga fordringar	96	38
	Summa	**1 215**	**1 342**
Not 18	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna räntebidrag	81	114
	Upplupen intäktsränta	96	864
	Förutbetalda försäkringspremier	803	720
	Förutbetald lösenkostnad derivat	–	17
	Övriga poster	794	834
	Summa	**1 774**	**2 550**

Belopp i tkr		2009	2008
Not 19	**Kortfristiga placeringar**		
	Företagscertifikat	34 908	10 979
	Summa	**34 908**	**10 979**

Not 20 Förändring eget kapital

2008	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings–fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	55 343	5 154	54 676	10 807
Vinstdisposition		2 162		8 645	–10 807
Årets resultat					7 677
Vid årets utgång	**4 787**	**57 505**	**5 154**	**63 321**	**7 677**

2009	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings–fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	57 505	5 154	63 321	7 677
Vinstdisposition		1 535		6 142	–7 677
Årets resultat					14 838
Vid årets utgång	**4 787**	**59 040**	**5 154**	**69 463**	**14 838**

Grundfond

Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram t o m 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond

Avsättningar gjorda åren 1984 –1986 enligt förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus (s k 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.

Not 21	**Obeskattade reserver**		
	Avskrivningar över plan	202	127
	Periodiseringsfond, tax 2004	–	2 838
	Periodiseringsfond, tax 2005	2 883	2 883
	Periodiseringsfond, tax 2008	2 133	2 133
	Periodiseringsfond, tax 2009	2 245	2 245
	Periodiseringsfond, tax 2010	4 789	–
	Summa	**12 252**	**10 226**

Belopp i tkr		2009	2008
Not 22	**Låneskuldernas förfallostruktur**		
	Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s.k. ränteswapar.		
	Skulder som förfaller inom ett år	354 207	149 972
	Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	203 000	300 500
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	34 000	91 000
	Summa	**591 207**	**541 472**

Not 23 Lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
2009	416 207	0,92%	70%
2010	0	0,00%	0%
2011	0	0,00%	0%
2012	0	0,00%	0%
efter 2012	175 000	3,89%	30%
	591 207	**1,80%**	**100%**

Not 24 Kortfristiga skulder

Insatser i Notarieängen kooperativa hyresrättsförening i Kungälv bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behövs återbetalas inom 90 dagar

Ingående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	4 653	4 653
Uttagna insatser under året	–306	–
Insatta insatser under året	306	–
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	4 653	4 653
Övrigt	320	18
Summa	**4 973**	**4 671**

Not 25	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förskottsbetalda hyror	14 564	14 093
	Upplupna räntekostnader	3 961	5 884
	Sent ankomna fakturor	3 848	1 662
	Övriga poster	289	107
	Summa	**22 661**	**21 747**

Kungälv 2010–02–17

Lennart Kristiansson
STYRELSENS ORDFÖRANDE

Lennart Jonsson

Jane Johansson Bredin

Ingvar Haglund

Bengt Bülow

Jan–Olof Hansson

Ingemar Karlsson

Bo Genvad
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010–03–01

Olle Björnström

Jan Abrahamsson

Michael Lindengren
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder

Org nr 853300–0579

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Vi tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltnings–berättelsen samt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 1 mars 2010

Olle Björnström

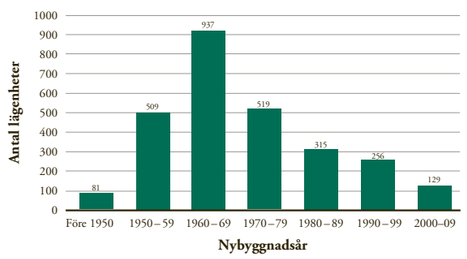
Jan Abrahamsson

Michael Lindengren
AUKTORISERAD REVISOR
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

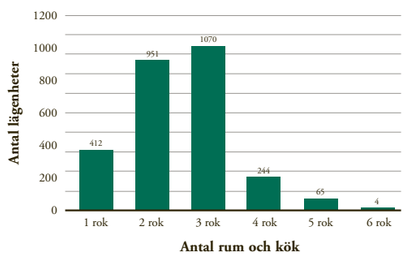
Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Direktavkastning, %	8,3%	8,2%	9,0%	8,3%	7,8%
Vinstmarginal, %	12,8%	7,3%	10,4%	7,2%	2,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,2	2,4	2,3	1,8
Skuldsättningsgrad, ggr	3,9	3,9	4,1	4,3	4,8
Genomsnittsränta, %	2,5%	4,6%	4,5%	4,0%	4,7%
Räntebidragsberoende, %	0,3%	0,4%	0,5%	0,7%	0,7%
Belåningsgrad, %	61,5%	57,3%	59,6%	61,7%	66,4%
Nettoskuldsättning, tkr	523 038	498 916	493 430	467 265	466 826
Soliditet, %	19,7%	19,6%	18,6%	17,9%	16,7%
Avkastning på eget kapital, %	11,0%	7,1%	9,4%	6,8%	1,7%
Avkastning på totalt kapital, %	4,4%	4,7%	5,5%	4,5%	4,1%
Likviditet, ggr	1,4	1,1	1,3	1,6	1,2

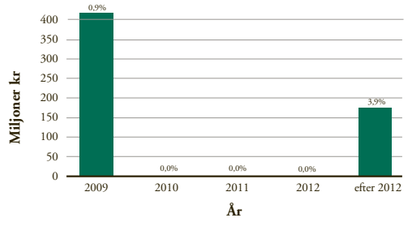
Ålderssammansättning fastigheter



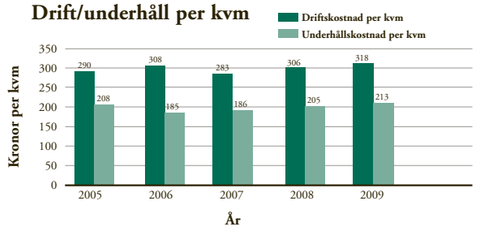
Bostadslägenheter per lägenhetstyp



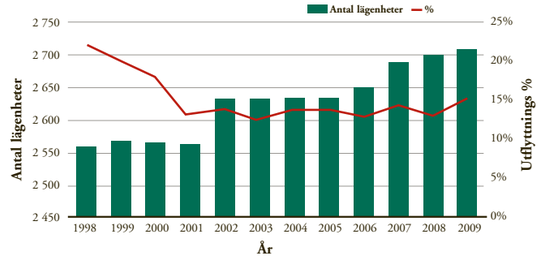
Lånestruktur och räntebindningstid



Drift/underhåll per kvm



Utflyttningsfrekvens och antal lägenheter



Definitioner

Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.
Vinstmarginal	Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.
Räntetäckningsgrad	Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångs–karaktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till eget kapital.
Genomsnittsränta	Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
Räntebidragsberoende	Räntebidragens andel i procent av hyresintäkter + räntebidrag.
Belåningsgrad	Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.
Nettoskuldsättning	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar.
Soliditet	Eget kapital inkl 72 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansförvaltning i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 72 % av obeskattade reserver.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Likviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Miljöredovisning

Kungälvsbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med en miljöriktig långsiktighet.
Målsättningen är att varje år minska vår miljöpåverkan genom minskade förbrukningar.
Kungälvsbostäders handlingsplan för miljöarbete (2008-2010) beskrivs i olika mål

- Energianvändningen för fastighetsel och uppvärmning skall minska med 2% per år.
- Vattenförbrukningen skall minska med 4% per år.
- Minska kemiska produkters påverkan på miljön.
- Minska den totala avfallsmängden genom ökad återanvändning, återvinning eller energiutvinning av material.
- Effektivisera leveranser och eliminera onödiga transporter.

Energianvändning

Kungälvsbostäder arbetar aktivt med att minska driftsförbrukningen av el, värme- och vatten. Under det gångna året har vårt optimeringsarbete med befintliga system fortsatt. Under 2009 har flera projekt med energiinriktning genomförts. Utvärdering av projektet med inriktning på inomhusmiljö och styrteknik på fastigheten Orren 14 har utförts och visat goda resultat vilket gjort att Kungälvsbostäder redan startat med etapp II under hösten. Installation av nya trapphusbelysningar med lågenergilampor som ljuskällor har pågått under hela året. Nya belysningssystem baseras alltid på närvaro.

Uppvärmning

Kungälvsbostäder har aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100% förnyelsebar energi (flis eller fiskleverolja). För att minska vår framtida miljöpåverkan kommer alternativ till våra fastigheter med oljepannor och direktverkande el att utvärderas. Under 2010 kommer två stycken fastigheter konverteras till fjärrvärme.
Fördelning mellan energiform för uppvärmning av uthyrningsbara ytor:

Fjärrvärme	88,7%
Bergvärmepumpar	3,8%
Luftvärmepumpar	0,5%
Direktverkande el	5,6%
Olja	1,2%
Vattenburen el	0,2%

Fjärrvärme

Under 2009 har den faktiska fjärrvärmeförbrukningen ökat med 3,9% jämfört med 2008. Detta p.g.a. att 2009 har varit ett förhållandevis mycket kallt år jämfört med tidigare år.

Energiindex-korrigerad fjärrvärmeförbrukning

Normalårskorrigeringen utförs för att bättre kunna jämföra förbrukningar oavsett hur kallt eller varmt det varit. Nedanstående siffror är korrigerade med ett s.k. Energi-index från SMHI.

År	Antal m²	MWh	kWh/m²
2009	181 858	27 819	153,0
2008	180 725	28 334	156,5
2007	180 725	29 452	161,8
2006	178 153	29 540	166,3
2005	176 730	31 243	175,9

Under 2009 har den normalårskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen minskat med 2,2% jämfört med 2008.

Fastighetsel

Under det gångna året har vi fortsatt vårt arbete med att satsa på en minskad användning av elenergi. Främst handlar det om att ändra till närvarostyrd belysning, eleffektivare fläktar och pumpar. I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning exklusive eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare m.m. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärmepumpar). Under 2009 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 2,6% jämfört med 2008. Om inte 2009 hade varit ett förhållandevis kallt år så hade resultatet varit ännu bättre. Man kan i driftsstatistiken se att fastigheter där klimatet påverkar elenergiförbrukningen (pga motorvärmare, eluppvärmda förråd etc) haft en markant ökning.

År	Antal m²	MWh	kWh/m²
2009	191 850	4 191	21,8
2008	191 850	4 304	22,4
2007	189 887	4 466	23,5
2006	187 345	4 882	26,1
2005	186 543	5 365	28,8

Vatten och avlopp

Löpande sker utbyte av gamla kranar och tvättmaskiner mot modernare material.
I vår nyproduktioninstalleras individuell mätning av varm- och kallvatten. Förbrukningen av vatten skall inte ingå i hyran utan debiteras utefter hyresgästens förbrukning. Detta är en åtgärd som Kungälvsbostäder tänker utvärdera och eventuellt även införa i befintligt bestånd.
Under 2009 har vattenförbrukningen minskat med 2,6% jämfört med 2008.

År	m³/lägenhet	m³/m²
2009	203 860	1,64
2008	203 860	1,69
2007	199 652	1,75
2006	197 080	1,80
2005	196 289	1,76

Avfallshantering

Kungälvsbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering. Detta arbete har kommit långt men bostadsområden återstår ännu. Under 2010 planeras för att installera sophämtning i djupbehållarsystem (nedgrävda behållare) i flera bostadsområden. I dessa områden kommer man även att kunna sortera biologiskt avfall.

Fem år i sammandrag

	2009	2008	2007	2006	2005
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	172 851	164 926	158 131	151 985	150 420
Övriga intäkter	526	574	596	1 948	641
S:a intäkter	**173 378**	**165 500**	**158 727**	**153 933**	**151 061**
Driftskostnader	–65 172	–62 604	–57 445	–60 650	–57 008
Underhållskostnader	–43 621	–42 007	–37 757	–36 516	–40 862
Fastighetsskatt	–4 871	–4 351	–4 212	–4 968	–5 134
Driftsöverskott	**59 714**	**56 539**	**59 313**	**51 799**	**48 057**
Avskrivning fastigheter	–20 284	–19 231	–18 109	–17 297	–16 643
Centrala adm kostn	–5 583	–4 273	–4 224	–4 470	–4 083
Resultat före finansförvaltning	**33 847**	**33 035**	**36 980**	**30 032**	**27 331**
Ränteintäkter	525	1 712	2 573	1 345	1 724
Räntebidrag	495	735	822	1 094	1 110
Räntekostnader	–12 604	–23 372	–23 907	–21 395	–25 857
Finansnetto	**–11 583**	**–20 925**	**–20 512**	**–18 956**	**–23 023**
Resultat efter finansförvaltning	**22 264**	**12 110**	**16 468**	**11 076**	**4 308**
Bokslutsdispositioner	–2 027	–2 291	–1 455	54	3 809
Skatt	–5 399	–2 142	–4 206	–2 927	–2 386
Resultat efter skatt	**14 838**	**7 677**	**10 807**	**8 203**	**5 731**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	748 344	697 826	681 056	632 291	617 809
Övr anläggningstillgångar	1 384	919	791	1 144	817
Övr omsättningstillgångar	3 382	4 231	5 624	9 173	7 291
Kassa, bank o korta placeringar	68 169	42 556	48 186	52 957	72 093
Summa tillgångar	**821 278**	**745 532**	**735 657**	**695 565**	**698 010**
Eget kapital	153 282	138 444	130 767	119 960	111 757
Obeskattade reserver	12 252	10 226	7 934	6 479	6 533
Avsättningar	13 960	12 923	12 957	10 180	7 406
Räntebärande skulder	591 207	541 472	541 616	520 222	538 919
Ej räntebärande skulder	50 578	42 467	42 383	38 724	33 395
Summa skulder	**821 278**	**745 532**	**735 657**	**695 565**	**698 010**

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta	Hyra kvm	Antal läg	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal yta	Taxeringsvärde
Brandriskan 1	Jordliden 1-110	7 312,0	686*	80		18	31	12	19		6,3%	0,0	60 977
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan	1 284,0	902	15			9	6			20,0%	0,0	12 105
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	4 368,5	887	52		22	22	8			9,6%	0,0	42 777
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1 271,0	834	12			7	5			16,7%	0,0	10 914
Tomaten 1	Ulveskogsgatan	1 786,5	880	20		4	12	4			15,0%	0,0	16 845
Mården 2	Illergatan 4-71	4 446,0	1 065	52		8	20	24			21,2%	0,0	23 712
Blåsippan 1	Ivar Claessonsg. 7 A-C	1 621,0	804	28	9	9	7	3			7,1%	104,5	8 531
Blåsippan 2	Ivar Claessonsg. 9 A-C	1 483,0	838	29	9	16	4				10,3%	109,0	7 854
Blåsippan 3	Ivar Claessonsg. 11 A-C	1 181,0	860	25	13	5	7				16,0%	38,7	6 501
Blåsippan 4	Ivar Claessonsg. 13-17	3 474,0	827	59	11	33	14		1		8,5%	101,0	18 537
Blåsippan 5	Trollhättev 9-15	2 029,5	821	35	2	30	2		1		11,4%	0,0	10 571
Blåsippan 6	Trollhättev 7 A-C	1 306,5	881	27	9	18					29,6%	31,8	7 114
Blåsippan 7	Trollhättev 5 A-C	951,2	835	15		9	4	2			6,7%	144,0	6 229
Köpmannen 2	Torggg 1 A-C	870,5	811	12	1	4	3	3	1			872,5	11 241
Köpmannen 3	Torggg 3 A-C	1 608,0	889	36	13	19	4				30,6%	308,5	13 691
Köpmannen 4	Torggg 5 A-C	1 658,5	898	37	13	20	4				13,5%	388,5	14 203
Lärken 1	Lärkgg. 1-19	7 221,0	779	123	28	35	51	3	6		15,4%	102,0	38 081
Lärken 2	Fontinvägen 4A - 10B	4 885,5	751	81	15	18	42	3	3		19,8%	120,0	25 788
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-B	1 206,0	853	27	9	18					3,7%	56,0	7 107
Stenbock 22	Parkg. 1 A-B	744,0	855	12	4		8					71,0	6 516
Kungsljuset 8	Tvetg. 269, 271, 273	4 854,0	784	74	3	52	19				10,8%	0,0	27 400
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	825,6	671*	12		6	6				8,3%	0,0	2 795
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2, 4 , 6	3 612,5	825	43		11	21	11			23,3%	370,0	24 161
Sadelmakaren 10	Florag 3-5, Ivar Claesons g 14	5 063,1	901	76		43	26	7			3,9%	432,0	36 041
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesg 26 A	775,1	846	13	1	10	2				7,7%	92,0	6 740
Borgmästarängen 3	Kristinedalsg. 21	795,0	767	11		3	6	1	1		9,1%	574,6	9 349
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11-49	6 327,5	859	87		61	26				12,6%	0,0	40 800
Tomaten 1	Del av Ulveskogsgatan	1 987,5	891	27		27					18,5%	0,0	13 684
Claes Brun 9	Rådmansg 33	1 038,0	955	16	3	7	6				6,3%	0,0	9 804
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	974	16	2	8	6				12,5%	0,0	10 027
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	974	16	2	8	6				18,8%	7,5	9 827
Claes Brun 11	G:a Gärdesg. 22 A-C	719,6	975	16	8	8					31,3%	0,0	6 728
Claes Brun 12	G:a Gärdesg. 20 A-C	721,8	947	14	4	8	2				21,4%	0,0	6 735
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesg 24 A-D	1 047,8	961	22	8	14					31,8%	0,0	9 827
Notarieängen 3	Rökg. 5 A-F	346,9	992	6	2	1	3					0,0	2 579
Notarieängen 3 (nya)	Rökg. 1-3	802,0	1 100#	15	1	8	6				10,0%	0,0	7 148
Stenbock 15	Rådmang. 41-43	475,2	958	10		10					8,3%	48,0	4 669
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1 825,0	989	24		8	8	8			33,3%	0,0	13 481
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	932	3		1	1	1			3,4%	234,0	3 475
Centrum 2	Torgg. 6	1 852,5	994	29	8	15	6					108,0	19 469
Äggosten 33-34, Brynosten 15	Plogvägen, Grepvägen o Prejel-vägen	2 542,0	1 085	40		12	14	14			37,5%	0,0	9 699
Brynosten 31	Grepvägen 369-373	1 057,1	1 229	17		6	6	5			23,5%	75,7	7 801
Fröhlich 4	Rådmansg. 40	289,0	1 050	6		6						286,0	0
Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	675,0	693*	10			10				20,0%	0,0	7 625
Guntorp 2:13	Smaragd. 1 o 3, Kodev. 33	776,0	886	12		8	4				16,7%	351,0	4 776
Storken 1	Anders Prästg. 1-7	11 685,5	781	208	66	38	84	10	8	2	17,8%	587,5	64 292
Storken 3	Kastalagatan 1-9	3 351,0	761	54		39	8	0	6	1	18,5%	260,0	18 803
Storken 4	Kastalagatan 1-9	11 708,5	755	182	2	71	88	8	12	1	11,5%	848,5	64 672
Rapphönan 1	Ingeg. 1-21, Trekunag. 2-22	11 121,0	820	165	13	60	80	9	3		13,9%	136,5	60 993
Orren 14	Kongahällag 80-118	19 373,0	771	290	50	50	165	25			22,8%	546,0	106 650
Orren 16	Kongahällag 2-28, 30-38	21 620,0	779	318	58	60	170	30			11,9%	397,0	123 445
Smultronstället 38	Ställets Bygata	6 979,0	824	68			24	40	4			0,0	44 600
Smultronstället 39	Ställets Bygata	656,0	885	8			8				12,5%	0,0	4 650
Högen 4	Skolvägen 10-38	1 098,0	908*	16		6	8	2			31,3%	0,0	8 173
		179 050,9	**825**	**2 701**	**367**	**951**	**1070**	**244**	**65**	**4**	**15,0%**	**7 801,8**	**1 140 212**
Affärs– och Specialfastigheter													
Blåsippan S:1 1)		0,0		0								0,0	816
Lärken S:1 1)		0,0		0								0,0	766
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	309,0	0	5	5							22,0	5 638
Grindenfastigheterna	Grindenvägen 4, 6, 8, 10	2 389,0		40	40							844,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								1 689,0	10 321
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								3 070,0	16 038
Sparven 1	Vikingatorget	0,0		0								3 240,0	12 916
Storkebo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								140,2	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0		0								375,0	916
Kastellegården 1:253 o 254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								830,0	932
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0		0								4 343,0	0
Orren 14, lekskola	Kongahällagatan	0,0		0								774,0	0
		2 698,0		**45**	**45**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**15 327**	**48 343**
SUMMA		**181 748,9**		**2 746**	**412**	**951**	**1 070**	**244**	**65**	**4**		**23 129**	**1 188 555**

* = kallhyra, # = kooperativ hyresrätt, 1) = p–garage

Produktion: Frank & Earnest Illustration: Helena Halvarsson Tryck: Billes