Kungälvsbostäder

100 nya bostäder till Kungälv

KUNGÄLVS-BOSTÄDER ÅRSBERÄTTELSE 2017

Kungälvsbostäder är en aktiv part i Kungälvs utveckling, främst genom att producera nya bostäder och utveckla fastigheter. Men också genom socialt engagemang och genom att arbeta tillsammans med de boende för ökad trygghet och bättre miljö i deras bostadsområde.

Design: Plentymore Foto: Daniel Zdolsek/Sequence, Vegafoto

Innehållsförteckning

2017 i korthet 4

Vd har ordet: Hundra nya lägenheter till Kungälv 6

Samhällskontrakt och Nätverk Komarken – samverkan för ett socialt hållbart samhälle 8

Kongahälla inflyttat och klart – Kungälvsbostäder växer tillsammans med kommunen 10

Pilotprojektet Dämmevägen – stambyte i nära samråd med de boende. 14

Ett grönare Kungälv i allt vi gör 16

Förvaltningsberättelse 20

Flerårsjämförelse 25

Resultaträkning 27

Balansräkning 28

Förändringar eget kapital 30

Kassaflödesanalys 31

Noter 32

Revisionsberättelse 44

Fastighetsförteckning 46

2017 i korthet

Kungälvsbostäder är en aktiv del i Kungälvs utveckling genom produktion av nya och attraktiva bostäder, skapande av trygga och trivsamma utemiljöer, fokus på en hållbar och långsiktig renoveringsstrategi samt genom att erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande över sitt boende.

KONGAHÄLLA FÄRDIGSTÄLLT

I september kunde de första hyresgästerna äntligen flytta in på Kongahälla, Kungälvs nya, spännande stadsdel. Kongahälla är vårt största nybyggnadsprojekt på många år och vi har varit med från början i utvecklingen av området. Vår fastighet består av sex våningar och har totalt 71 moderna lägenheter, fördelat på 63 hyresrätter och 8 bostäder för kommunens behov.

100 NYA LÄGENHETER

Kungälvsbostäder har under 2017 byggt 71 lägenheter på Kongahälla, 18 lägenheter på Hareslätt och ett antal lokaler har omvandlats till hyresrätter.

Den genomsnittliga lägenheten

3 rum och kök

64 kvadratmeter

5 536 i hyra

NÄTVERK, SAMHÄLLSKONTRAKT OCH BOINFLYTANDE

Utöver att jobba med boinflytande i alla våra delar är vi även en aktiv partner i Nätverk Komarken och i det samhällskontrakt som har arbetats fram av Kungälvs kommun tillsammans med flera av kommunens samhällsaktörer. Syftet med samhällskontraktet är bland annat att minska utanförskapet med 20 %.

SOLIDITET 33,2 %

BELÅNINGSGRAD 61,7 %

29
personer jobbar på Kungälvsbostäder.

2
nya tjänster har tillsatts under året.

15
kvinnor

14
män

NÖJDARE HYRESGÄSTER

Vår Nöjd Kund-undersökning visade att vi fick nöjdare hyresgäster 2017.

Kungälvsbostäder som helhet steg från 67 % till **74 %**.

Fastighetsvärdarnas bemötande steg från 80 % till **87 %**.

Fastighetsvärdarnas tillgänglighet steg från 70 % till **81 %**.

Kundtjänstens service steg från 77 % till **78 %.**

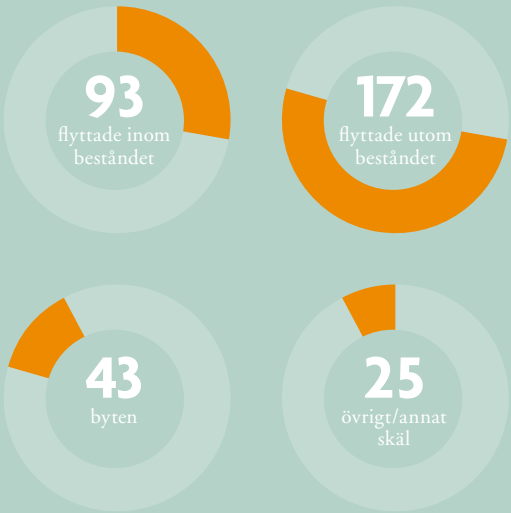
2 775
lägenheter finns i vårt bestånd.

199 285
kvadratmeter är den sammanlagda ytan av lägenheter och lokaler vi äger.

333
flyttar genomfördes.

257
lägenheter förmedlades till bostadskön.

228
sökande i snitt per lägenhet.



Det gläder mig att Kungälvs attraktionskraft fortsätter att stärkas, och att Kungälvsbostäder är en del av denna positiva utveckling.

Bettina Öster Tunberg
Vd Kungälvsbostäder

Hundra nya lägenheter till Kungälv

Kungälvsbostäders vd blickar tillbaka på ett rekordår för företaget och utvecklingen av Kungälv. Och ser framåt med stor tillförsikt.

DET ÄR FANTASTISKT roligt att se att de första hyresgästerna har flyttat in på Kongahälla. Efter en lång process med turer fram och tillbaka kan vi konstatera att projektet har blivit mycket lyckat och att Kungälv är en attraktiv plats att bo på. Trots relativt höga hyreskostnader var samtliga 71 bostäder på Vendergatan uthyrda vid inflyttningen i september. Detta visar att Kungälv är expansivt, att fler vill bo mitt i stan och att folk utifrån söker sig hit. Det gläder mig att Kungälvs attraktionskraft fortsätter att stärkas, och att Kungälvsbostäder är en del av denna positiva utveckling.

Året som gått har varit ett rekordår för oss vad gäller nybyggnation, då vi har byggt nästan 100 nya lägenheter. Utöver Kongahälla har vi även byggt 18 hyresrätter i Hareslätt där inflyttning skedde i januari 2018. Dessutom har vi skapat ett antal nya lägenheter genom att omvandla en del av våra tomma lokaler till hyresrätter.

BOINFLYTANDE I PILOTPROJEKTET DÄMMEVÄGEN 2

Kungälvsbostäders omfattande renoveringsarbete påbörjades under 2017 med pilotprojektet Dämmevägen 2. Ett projekt som vi har satsat stora resurser på och där vi har lärt oss betydelsen av aktivt boinflytande. Denna lyhördhet och nära samarbete med berörda hyresgäster kommer att vara en av grundpelarna i vårt fortsatta underhållsarbete.

EN AKTIV PART I KOMMUNENS UTVECKLING

Vi är en aktiv part i Kungälvs utveckling, främst genom att producera nya bostäder och utveckla våra fastigheter. Men också genom vårt sociala engagemang. Som kommunens största bostadsföretag har vi en unik position för att hjälpa de boende att skapa ökad trygghet och förbättrad miljö i deras bostadsområden.

Ett bra exempel är Nätverk Komarken, där vi är med och skapar förutsättningar för positiv förändring med bland annat minskat utanförskap. Detta arbete har intensifierats under 2017 och kommer att fortsätta vara en självklar del av vår verksamhet framöver.

IMPLEMENTERING AV DEN NYA ORGANISATIONEN

Omorganisationen som påbörjades under 2016 har nu implementerats. Alla som nyrekryterats är på plats och vi kan nu på allvar arbeta mot våra strategiska mål om att förbättra verksamheten vad gäller tillgänglighet, bemötande och återkoppling/uppföljning.

Något som gläder mig extra mycket är att de kundenkäter som genomförts under året visar att vi har nått i stort sett samtliga mål för 2017. Bland annat har hyresgästernas betyg för vårt bemötande ökat – en framgång i vilken våra nya fastighetsvärdar och kundtjänst har betytt mycket.

Under året har vi fortsatt arbeta med den nya organisationen, något som måste få ta tid. Vi har stärkt grunden för vår verksamhet och även om vi har mycket att arbeta med framöver är jag övertygad om att 2018 kommer att bli ännu ett spännande och utvecklande år för Kungälvsbostäder.

Samhällskontrakt och Nätverk Komarken

– samverkan för ett s hållbart samhälle

Boendeutvecklare Elin Schack ser det som en självklarhet att Kungälvsbostäders arbete sträcker sig även bortom hemmets väggar.

KUNGÄLVS KOMMUN HAR en social översiktsplan där målet är att minska utanförskapet med 20 procent. Som en del i detta arbete ska arbetslösheten sjunka, sjukskrivningarna reduceras och antalet elever med ofullständiga betyg bli färre. För att nå dessa mål har kommunen i samverkan med flera av Kungälvs samhällsaktörer, inklusive Kungälvsbostäder, arbetat fram ett gemensamt samhällskontrakt.

”Vi är den största allmännyttiga aktören på Kungälvs bostadsmarknad och har därför redan i vår verksamhet ansvar för många kommuninvånares hem”, säger Elin Schack, boendeutvecklare på Kungälvsbostäder. ”Men som ett kommunalt bolag sträcker sig vårt arbete även bortom hemmets väggar och ut i samhället i stort. Att vara med och arbeta för ett socialt hållbart samhälle är en självklarhet för oss.”

NÄTVERK KOMARKEN

Ett av de bostadsområden med högst utanförskap i Kungälv är Komarken, där det i början av året var oroligheter i form av bråk, bränder och stenkastning. I samband med att oron steg bland de boende skapade kommunen Nätverk Komarken, i vilket Kungälvsbostäder spelar en central roll.

”Halva vårt bestånd ligger i Komarken”, säger Elin Schack. ”Och som kommunens största bostadsbolag har vi en bra position för att medverka till förändring. Det vi främst vill åstadkomma är en förändring som skapas inifrån, det vill säga i detta fall av de som bor i Komarken. Vi bidrar bland annat genom att föra dialoger med de boende och skapa strukturer som underlättar förändring. Förutom att stärka boinflytandet har vi även bjudit in föreningslivet för att diskutera vad de behöver för att etablera sig eller öka närvaron i Komarken. Alla som vill vara med och utveckla Komarken är med i nätverket.”

”Vi jobbar med boinflytande i alla våra delar, vilket medför att vi kan vara en aktiv del i samhällsutvecklingen.”

INFLYTANDE ÄR NYCKELN TILL FRAMGÅNG

Enligt Elin Schack är just boinflytandet en av de viktigaste delarna i förändringsprocessen.

”Vi jobbar med boinflytande i alla våra delar, vilket medför att vi kan vara en aktiv del i samhällsutvecklingen”, säger hon. ”När det gäller Komarken är boinflytandet en nyckel in till nätverket, för tillsammans bildar våra hyresgäster en stark röst med kraft till förändring. I förlängningen är boinflytandet också en nyckel till ett bättre samhälle.”

ocialt

Elin Schack
Boendeutvecklare, Kungälvsbostäder

Kongahälla inflyttat och klart

– Kungälvsbostäder växer tillsammans med kommunen.

Kungälvs mest expansiva område ska vara färdigbyggt 2022 och rymma en mix av 900 hyres- och bostadsrätter.

KUNGÄLV VÄXER SÅ det knakar. Både här och där. Men kanske allra mest på Kongahälla. I området där det tidigare låg en gymnasieskola, växer en ny stadsdel fram. Som ett av de första bostadsbolagen att färdigställa lägenheter på Kongahälla har Kungälvsbostäder varit med hela vägen från idé till inflyttning, en lång och under vissa perioder krokig resa.

”Kongahälla är vårt största nybyggnadsprojekt under den senaste tiden”, säger Zumra Boskovic, fastighetsutvecklingschef på Kungälvsbostäder. ”Vi var med från början och har varit där i både med- och motgångar, bland annat under överklagningsprocess och ändrade planer. Men nu är våra hyresgäster på plats och det känns fantastiskt bra.”

Detaljplanområde Kongahälla Västra ligger utmed E6:an och består av totalt sex bostadskvarter. Med gångavstånd till Kongahälla Shopping, som planerar att öppna våren 2019,

Zumra Boskovic
Fastighetsutvecklingschef,
Kungälvsbostäder

Mimers kulturhus och till flera av stadens idrottsanläggningar är Kongahälla just nu Kungälvs mest attraktiva plats. När hela området är färdigbyggt 2022 ska här finnas 900 bostäder i en blandning av hyres- och bostadsrätter.

NÄRA DIALOG MED HYRESGÄSTERNA

Kungälvsbostäders fastighet ligger i kvarteret Kronan, med ena sidan mot Kongahällagatan och den andra mot områdets park. Huset består av sex våningar och har totalt 71 moderna lägenheter, 63 hyresrätter och 8 lägenheter för kommunens behov, varav 6 inom ett LSS-boende. I september 2017 kunde de första hyresgästerna äntligen flytta in på Kongahälla.

”Våra lägenheter har varit mycket efterfrågade och samtliga var uthyrda i god tid innan inflyttning”, säger Zumra Boskovic. ”Under byggprocessen har vi erbjudit kontinuerlig information till de blivande hyresgästerna, och några månader innan inflyttning fick de också besöka sina nya hem för att förbereda sig inför flytten. En aktivitet som var mycket uppskattad – alla kom!”

Zumra berättar också att de fastighetsvärdar som Kungälvsbostäder rekryterade under 2016 har bidragit med hög service under inflyttningsperioden. ”Våra fastighetsvärdar är nästan alltid tillgängliga och hjälper till med stort och

Våra lägenheter har varit mycket efterfrågade och samtliga var uthyrda i god tid innan inflyttning.

smått, som exempelvis hur spisen fungerar eller åtgärdar fel med låset. Denna för oss nya funktion ger trygghet till våra hyresgäster och har visat sig vara mycket uppskattad.”

FLERA AKTÖRER GER LOGISTISKA UTMANINGAR

Även om Kungälvsbostäders fastighet är klar återstår mycket arbete innan Kongahälla är färdigt. Flera byggbolag är med och utvecklar den nya stadsdelen och just nu byggs det febrilt över hela området.

”Kongahälla är ett stort område som byggs på en gång”, säger Zumra Boskovic. ”Alla aktörer är därför mer eller

6
våningar

63
hyresrätter

71
lägenheter

3
verksamhetslokaler

mindre beroende av varandra, vilket har varit en utmaning när det gäller tidplan, byggnation av gator, parkeringar, etc. Men vi har klarat av dessa utmaningar, även om det har krävt mycket hårt arbete samt en del tillfälliga specialösningar som exempelvis användande av container för sophanteringen."

PROJEKTLEDNING I EGEN REGI

När Kungälvsbostäder rekryterade Zumra Boskovic som projektledare för Kongahälla var det början på företagets satsning på projektledning i egen regi. I samband med omorganisationen 2016 skapades ett team med ansvar för utveckling av fastigheter. "Nu har vi en grupp med kompetens inom entreprenadrätt och bygglagstiftning som fokuserar på företagets fastighetsutveckling. Vi kan därmed styra vad vi ska bygga och ta ansvar hela vägen. Vi ser hela processen vilket medför att vi vet kostnaderna innan vi ska bygga. Detta innebär också att vi kan ge bra information till våra hyresgäster, vilket är särskilt viktigt vid nybyggnation", avslutar Zumra Boskovic.

Pilotprojektet Dämmevägen

– stambyte i nära samråd med de boende.

Genom en aktiv hyresgästdialog har det skapats en tydlig process att arbeta efter för framtida projekt.

EN STOR DEL av Kungälvsbostäders bestånd är i behov av renovering. Dämmevägen 2 i Fontin har utsetts som pilotprojekt då det inte har utförts något stambyte på någon av företagets fastigheter tidigare. Redan 2014 inleds arbetet med olika undersökningar för att klarlägga renoveringsbehovet och i början av 2017 startar projektet på Dämmevägen som förutom stambyte innebär en omfattande renovering av både kök och badrum, el och fönster.

”Dämmevägen är vårt första stambyte och vi har därför tagit det i lugn, säker takt”, säger Elin Schack, boendeutvecklare på Kungälvsbostäder. ”Vi har informerat våra boende i god tid och varit mycket lyhörda inför önskemål. Maximalt boinflytande är en av processens viktigaste ledstjärnor.”

BOINFLYTANDE GENOM SAMRÅD

Redan från början fanns en ambition att arbeta aktivt med hyresgästdialogen i projektet och därför slöts ett avtal med Hyresgästföreningen om boinflytande i ombyggnadsprocessen. Efter ett inledande informationsmöte i april valdes en samrådsgrupp bestående av hyresgäster från hela Fontin. Elin berättar att samrådet har varit ett forum för önskemål, synpunkter och en kontinuerlig dialog med Kungälvsbostäder om renoveringen. Samrådet har bland annat utifrån vissa tekniska förutsättningar diskuterat materialval, placeringar, genomförande etc.

”Samrådsgruppen har stor kunskap om sitt bostadsområde”, säger hon. ”I gruppen har vi en nära dialog med hyresgästerna och det har varit helt avgörande för processens framgång att ha med människor som bor eller ska bo i området. Utöver samrådet har alla hyresgäster erbjudits möjlighet till personliga möten med oss där de kunnat ställa frågor och vädra sin eventuella oro.”

EN ARBETSPROCESS FÖR FRAMTIDEN

Parallellt med arbetet i samrådet har det pågått hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen. När hyresnivåerna är bestämda, upphandlingen genomförd, hyresgästerna gett sitt medgivande och Kungälvsbostäders styrelse fattat beslut om att påbörja renoveringen kan arbetet starta. Om

Elin Schack
Boendeutvecklare, Kungälvsbostäder

Ulf Skoglund
Fastighetsvärd, Kungälvsbostäder

Vi har informerat våra boende i god tid och varit mycket lyhörda inför önskemål. Maximalt boinflytande är en av processens viktigaste ledstjärnor.

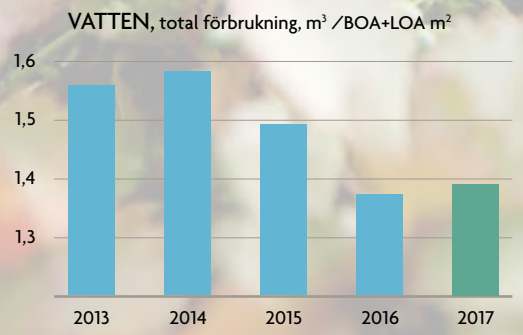
allt går enligt plan sker stambyte och övrig renovering under hösten 2018. Arbetet beräknas ta 6-8 veckor per lägenhet.

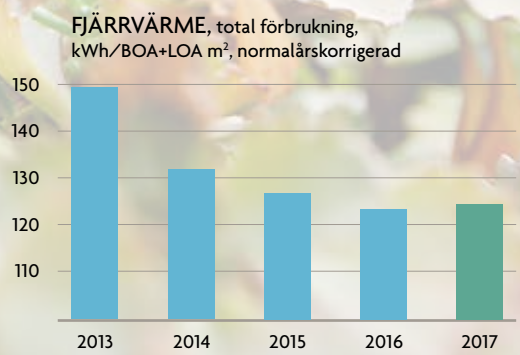
Även om det ännu inte är bestämt när resten av Kungälvsbostäders bestånd ska renoveras menar Elin Schack att det nu finns en tydlig process att arbeta efter för framtida projekt.

”Ett stambyte är nödvändigt för att fastigheten ska kunna erbjuda bra bostäder för hyresgäster i många år till och det är därför viktigt att arbetet får ta tid och görs noggrant”, säger hon. ”Allt arbete ska givetvis utvärderas, men den största lärdomen med detta projekt är att varje fastighet och hyresgäst har sina specifika förutsättningar. Att varje samråd och ombyggnation kommer se olika ut. Så samtidigt som vi tar med oss arbetssättet vidare inser vi att varje fastighet kräver unika lösningar. Men genom projektet på Dämmevägen har vi skaffat oss en mycket bra grund och en metod att jobba vidare med för framtida omfattande renoveringar.”

Ett grönare Kungälv i allt vi gör

Med bland annat energieffektiva fönster, nya undercentraler och närvarostyrd LED-belysning kommer vi ytterligare minska vår påverkan på miljön.





KUNGÄLVSBOSTÄDER 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. Under 2017 har vi bland annat genomfört följande miljöprojekt:

- Energieffektiva fönster på Gula Komarken
- Närvarostyrd LED-belysning på Kongahällagatan
- Nya undercentraler på Nedre Komarken
- Nytt system för styrning av inomhusklimatet i en stor del av beståndet

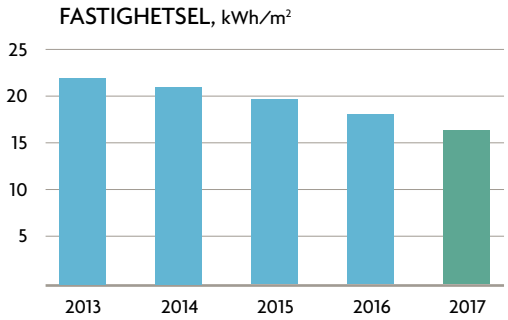
FÖNSTERBYTE PÅ GULA KOMARKEN

På Klostergatan 2–8 och Anders Prästgatan 1–7 har vi bytt fönster med effektivare glas. Med nya fönster uppnås bättre isolering, lägre energiförbrukning och högre inomhuskomfort. Arbetet, som innefattar cirka 50 lägenheter, påbörjades våren 2017 och färdigställs i skrivande stund.

KONGAHÄLLA – EN STADSDEL MED STARK MILJÖPROFIL

Kungälvsbostäder är ett av de första bostadsbolagen att färdigställa lägenheter på Kongahälla. Ända sedan projektets start har vi bidragit till utvecklingen av stadsdelens starka miljöprofil och gedigna miljöprogram. I området finns bland annat gröna tak och fasadväxter för bättre luftkvalitet samt en sopsug som minimerar tunga transporter i området. Kongahälla har dessutom en begränsande parkeringsnorm med 0,7 platser per lägenhet i syfte att uppmuntra kollektivt resande. Det finns en bilpool för de gånger de boende behöver tillgång till bil. Kungälvsbostäders hyresgäster har gratis medlemskap i bilpoolen under det första året, därefter ett månatligt medlemskap. Kongahällas miljöprogram har jobbats fram av kommunen och byggherrarna tillsammans.

...gröna tak och fasadväxter för bättre luftkvalitet.



NÄRVAROSTYRD BELYSNING PÅ NEDRE KOMARKEN

I källaren på Kongahällagatan har vi bytt ut de gamla glödljusen med tryckknapp till modern, närvarostyrd LED-armatur. Denna åtgärd medför en kraftigt minskad energiförbrukning i och med att det endast är tänt vid behov och då LED-belysning drar mindre energi jämfört med glödljus. Vi genomför denna typ av byte löpande tills samtliga gamla armaturer har ersatts av nya.

OMBYGGNAD UNDERCENTRALER NEDRE KOMARKEN

På Nedre Komarken har vi under året även genomfört ett omfattande arbete med att byta undercentraler till fjärrvärmen. Tidigare har tre stora fjärrvärmecentraler betjänat samtliga 10 huskroppar i området. Nu har vi satt in 10 nya mindre centraler – en i varje byggnad – för att få en effektivare styrning av värmen och minskad förbrukning. Denna åtgärd medför också att det inte längre behövs några interna fjärrvärmekulvertar mellan husen, kulvertar som har gett upphov till stora energiförluster.

EFFEKTIVARE ENERGISYSTEM I FLERA FASTIGHETER

Vi har under året installerat ett nytt energisystem i en stor del av vårt fastighetsbestånd. I det tidigare systemet styrs inomhustemperaturen efter hur vädret/yttertemperaturen förväntas bli, medan det nya systemet med hjälp av ett stort antal givare styrs av den faktiska inomhustemperaturen. En åtgärd som både höjer inomhuskomforten och minskar energiförbrukningen.

VATTEN, UPPVÄRMNING OCH EL

För att sänka vattenförbrukningen arbetar vi löpande med förbättringar i form av snålspolande blandare, duschmunstycken och toaletter vid köks- och badrumsrenoveringar. Vid renovering av tvättstugor uppdateras utrustningen till modernare maskiner med lägre förbrukning.

UPPVÄRMNING

Vi har under en längre tid aktivt arbetat att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 procent förnyelsebar. Värmeenergianvändningen består till 95 procent av fjärrvärme, övriga uppvärmningssätt är direktverkande el, bergvärmepumpar och luftvärmepumpar.

FASTIGHETSEL

För att minska energianvändningen fortsätter vi arbetet med att installera energieffektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning samt närvarostyrd LED-belysning i gemensamma utrymmen. Vid byte av vitvaror köper vi enbart in energieffektiva sådana.

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Förvaltningsberättelse 20
Flerårsjämförelse 25
Resultaträkning 27
Balansräkning 28
Förändringar i eget kapital 30
Kassaflödesanalys. 31
Noter 32
Revisionsberättelse 44
Fastighetsförteckning 46

Förvaltningsberättelse

Stiftelsen Kungälvsbostäder
Org nr 853300-0579

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder bildades 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt 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, REVISORER OCH LEDNING

Styrelsens sammansättning:

Styrelse
Ordinarie ledamöter
Ulla Johansson, ordförande
Jane Bredin, vice ordförande
Leif Hasselgren
Kent Börjesson
Mike Höglund

Suppleant
Göran Ragndahl
Göran Christiansson
Göran Oscarsson
Liban Wehlie
Ove Wiktorsson

Revisorer
Ordinarie
Peter Sjöberg, auktoriserad revisor
Hans Henriksson, lekmannarevisor
Lars Pehrson, lekmannarevisor

Suppleant
Samuel Meytap, auktoriserad revisor
Christina Carlsson, lekmannarevisor
Björn Brogren, lekmannarevisor

Verkställande direktör och ledning
Bettina Öster Tunberg, vd
Camilla Solbacken, ekonomichef
Johan Ygdenheim, förvaltningschef
Linda Winstedt, kommunikations- och marknadschef
Zumra Boskovic, fastighetsutvecklingschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 775 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 OCH MEDARBETARE

Kungälvsbostäder är organiserade i fyra team inom områdena förvaltning, fastighetsutveckling, ekonomi samt kommunikation och marknad. Vid årets slut var medelantalet anställda 24 stycken (20) fördelat på 29 individer. Andelen kvinnor var 50 % (65).

Under året har störst fokus legat på att anpassa verksamheten till den nya organisationen som driftsattes i slutet av 2016. Då växte företaget med 10 nya medarbetare i samband med att man övertog inre fastighetsskötsel i egen regi. 2017 anställde företaget ytterligare en ekonomiassistent för att klara av utmaningarna som en större organisation innebär och har även inrättat en ny tjänst som förvaltarassistent för att stärka upp förvaltningsteamet.

VIKTIGA HÄNDELSER 2017

Under året har Kungälvsbostäder skapat närmare 100 nya bostäder i Kungälv. I den nya stadsdelen Kongahälla har man färdigställt, hyrt ut, flyttat in i och invigt företagets största nyproduktion i modern tid. 71 nya bostäder samt verksamhetslokaler stod färdiga i september. I Hareslätt har byggnation av 18 lägenheter pågått under året.

Att skapa fler bostäder betyder inte bara att bygga nytt. Kungälvsbostäder har gått över sitt bestånd för att leta efter möjligheter att skapa nya bostäder och har under året arbetat med att omvandla fem outnyttjade lokaler till tretton lägenheter runt om i beståndet. Under kommande år förväntar man sig att fortsätta förtäta i befintliga fastigheter. Nettoinvesteringarna för nyproduktioner 2017 är 86 Mkr och förtätning i eget bestånd 10 Mkr.

En fortsatt försäljning har genomförts av förvaltningsfastigheter som inte ingår i kärnverksamheten samt en andel i en bostadsrättsförening. Försäljningarna av fastigheterna är affärsfastigheten Kastellegården 1:253, 1:254 samt villan Notarieängen 7. Bostadsrättslägenheten som såldes ingår i BRF Helgonabacken. Försäljningslikviden uppgår till 8 Mkr.

Kungälvsbostäder har inlett sitt första stambyte med ett pilotprojekt på Dämmevägen 2 i Fontin där man planerar att renovera och byta stammarna på 27 lägenheter. Ett ombyggnationsavtal har tecknats med Hyresgästföreningen för att säkerställa boinflytande under renoveringen och under året har samråd och personliga möten med hyresgästerna genomförts. Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen pågår och i slutet av året publicerades upphandlingsunderlaget. Planen är att renoveringen påbörjas hösten 2018.

OMVÄRLDEN

Det råder fortsatt låga räntenivåer med en negativ 3 månaders stibor på -0,47 % på bokslutsdagen. Kungälvsbostäders genomsnittsränta inklusive borgensavgift uppgår till 2,7 % för 2017.

Företagets kostnader fortsätter att öka varje år i högre takt än dess intäkter. Kostnadsökningarna beror främst på att leverantörer höjer sina priser och löner ökar. En utmaning för Kungälvsbostäder och andra bostadsbolag är att nivåerna på hyresintäkterna inte ökar i samma utsträckning som kostnaderna. Den senaste hyresförhandlingen gav en hyreshöjning på 0,8 % som skall ställas mot en kostnadsökning från 2 % och uppåt. På sikt är det inte ekonomiskt hållbart att intäkterna inte täcker de årliga prisökningarna. Vid ett förändrat ränteläge ökar kostnaderna för lån och de inskränkningar av möjligheten till ränteavdrag som träder i kraft den 1 januari 2019 innebär ytterligare försämringar i den hårt beskattade fastighetsbranschen.

FINANSFÖRVALTNINGEN

Kungälvsbostäder omfattas inte av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, men verksamheten bedrivs 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 har Kungälvsbostäder tagit fram styrdokumenten; finanspolicy, projekt- och investeringspolicy, finansiellt styrkort och långsiktig prognosmodell.

Finansiellt styrkort

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna renovera, förvalta, bygga och på annat sätt utveckla fastigheterna. Därför är det viktigt för företaget att aktivt arbeta med sin finans. Kungälvsbostäder är finansierat genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvsbostäders finansiella styrkort är de finansiella målen för 2017 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 7,4 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 60 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 6 % och likviditetsreserven skall minst vara 50 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy.

Finanspolicyn

Kungälvsbostäders finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. 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 2017 har 412 Mkr av lånen omförhandlats och 80 Mkr tagits upp i nya lån.

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 (535). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 37,2 Mkr (51,7) 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 2,88 år (4,17) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,50 % (3,16).

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). På bokslutsdagen är samtliga av Kungälvsbostäders lån upptagna med borgen som säkerhet. Betald borgensavgift till Kungälvs kommun under året uppgår till 1,5 Mkr (1,4). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvsbostäder har 2 775 lägenheter. Bostädernas yta uppgår till 178 228,8 kvm och lokalernas yta till 21 056 kvm.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnationers bokförda värde på bokslutsdagen uppgår till 1 047 Mkr och marknadsvärdet 2 166 Mkr. Fastigheterna värderas externt löpande med 1/3-del per år under en treårsperiod från och med 2016 av Forum Fastighetsekonomi. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

Fastighetsprojekt

Under 2017 färdigställdes 11 projekt med en investeringsvolym på 155 Mkr varav 143 Mkr avser nyproduktion. Per bokslutsdagen var 24 projekt påbörjade med en upparbetad investeringsvolym på 58 Mkr varav 31 Mkr avser nyproduktion.

Under året har några större projekt skjutits fram på grund av att upphandlingar överprövats. Detta slår både mot tidplaner och budget och innebär svårigheter att planera resurser.

Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgår till 55 Mkr (58) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgår till 646 Mkr (566). Förändringen jämfört med föregående år avser årets nyupplåning.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2017 uppgår till 7 Mkr (17,7). Soliditeten uppgår till 33,1 % (34,9). Resultat efter finansförvaltningen uppgår till 9 Mkr (23 Mkr). Minskningen med 14 Mkr jämfört med föregående år beror främst på ökade underhållskostnader med 10 Mkr och ökade driftkostnader med 3 Mkr.

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgår till 204,5 Mkr (205,6) varav hyresintäkter bostäder 180,2 Mkr (176,7), lokaler 14,1 Mkr (15,0). Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 3,5 Mkr, 1,96 %. Förändringen jämfört med föregeånde år beror främst på ökade intäkter för genomförda nyuthyrningar 2,4 Mkr och omförhandlingar 1,4 Mkr. Årets försäljningar av bostäder minskade hyresinäkter, bostäder, med 0,4 Mkr. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 038 kr/kvm (1 010).

Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 0,8 % från 1 januari.

Driftskostnader och driftnetto

Fastighetsskötsel och enklare underhåll utförs i egen regi från och med november 2016. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB. Yttre skötsel utförs på entreprenad av PEAB. Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgår till 30 Mkr (25). Ökningen från föregående år beror främst på ökat inre underhåll i bostäderna.

Årets driftskostnader uppgår till 83 Mkr (80). Driftskostnader per kvm uppgår till 419 kr/kvm (406). Ökningen beror främst på ökade kostnader för vatten och tekniska konsulter.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 124 kWh/kvm (123) vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,39 kWh/kvm (1,37).

Skatter

Redovisad skatt uppgår till -0,9 Mkr (- 5,1). Av skattekostnaden utgörs 1 Mkr (-5,1) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår till -2 Mkr (0). Kungälvsbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även av kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Löpande verksamheten
Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade till 32 Mkr (64). Minskningen förklaras främst av försämrat rörelseresultat före finansiella poster främst beroende av ökade underhållskostnader varav större andel av det planerade underhållet gick mot resultatet 2017 jämfört med 2016.

Investeringsverksamheten
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -114 Mkr (- 73) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter 34 Mkr och nyproduktion med 89 Mkr samt intäkter för fastighetsförsäljning 7 Mkr samt försäljning av andel i BRF 2 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -123 Mkr (-107) och fastighets- och bostadsrättsandelsförsäljning 9 Mkr.

Finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 80 Mkr (-24 Mkr), vilket förklaras av nyupplåning under året.

Likvida medel
Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 55 Mkr (58). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 3 Mkr jämfört med en minskning med 32 Mkr föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Kungälvsbostäders styrelse består av fem ledamöter. Under 2017 har styrelsen, utöver löpande kontakter, genomfört åtta protokollförda möten samt två arbetsdagar tillsammans med företagets ledning med fokus på finansiering av renoveringsbehovet och omvärldsrisker.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvsbostäder. Under året har besluten berört upphandling av ny produktion i Diseröd och stambyte på Dämmevägen 2 samt avyttrande av fastigheter. Styrelsen har även under året fortsatt arbetet 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. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas i den årliga affärsplanen och uppföljning sker löpande av utfallet. Under 2017 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 verksamheten 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:

Högkonjunktur i byggbranschen
Den rådande högkonjunkturen inom byggbranschen innebär risk för färre anbud. Produktionspriserna är höga och fortsätter att öka, vilket kan innebära både att Kungälvsbostäder inte kan producera nya bostäder och att företaget inte klarar av 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 med syfte att få in så många anbud som möjligt och omvärldsbevakning av marknaden.

Bristande tillgång på kompetenser inom bygg- och projektledning
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.

För låg hyressättning
Kungälvsbostäder har generellt en låg hyresnivå. I den rådande högkonjunkturen med höga byggkostnader är risken stor att Kungälvsbostäder inte får ut de hyreshöjningar som behövs för att kunna renovera de äldre fastigheterna i beståndet eller att kunna genomföra nyproduktioner. Åtgärden är att alltid förhandla ny hyra så snart det handlar om en standardhöjning i boendet. Att försöka anpassa kostnaden vid renovering och nyproduktionsprojekt samt följa renoveringsstrategin.

Detaljplaner
I Kungälvs kommuns planering av prioriterade detaljplaner har inte hänsyn tagits till Kungälvsbostäders behov. Risken är att Kungälvsbostäder inte får beslut om detaljplaner som är nödvändiga för att få en positiv utveckling för fastighetsutvecklingen på Kungälvsbostäder. Åtgärden är att fortsätta arbeta fram detaljplaner och föra dialoger med beslutsfattarna på Kungälvs kommun.

VERKSAMHETSRISKER

Verksamhetsrisker är risker kopplade till verksamheten samt till kostnader och intäkter i verksamheten. Följande verksamhetsrisker har identifierats:

Stiftelsens stadgar
Stiftelsens stadgar från 1949 är föråldrade och det finns en risk att de begränsar företaget från att expandera och förädla sitt bestånd på bästa möjliga sätt och därmed hindrar Kungälvsbostäders produktion av nya hyresrätter i kommunen.

Åtgärd är att vara innovativ och utifrån de ramar och begränsningar som stadgarna innebär ändå utveckla Stiftelsen på bästa möjliga sätt.

Fastighetsbeståndet
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.

De finansiella riskerna som identifierats är:

Ekonomiska resurser
Ett stort renoveringsbehov i kombination med krav på nyproduktion kan innebära en risk att de likvida medlen utarmas och belåningsgraden ökar. Åtgärden är att följa Finans- samt Projekt- och investeringspolicyn, och att löpande uppdatera och arbeta med företagets 10-års prognos.

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisken bedöms i dagsläget som låg då Kungälvsbostäders soliditet och ekonomi är stark. På sikt kan risken öka då både Kungälvs kommun och Kungälvsbostäder står inför stora investeringsbehov, vilket begränsar Kungälvsbostäders möjlighet till nyupplåning. Åtgärden är att aktivt arbeta med ekonomistyrning samt täta dialoger kring framtida lånebehov med Kungälvs kommun.

UTSIKTER INFÖR 2018

I januari 2018 färdigställs de 18 lägenheterna på Hareslätt och hyresgästerna flyttar in.

2018 kommer upphandlingen av stambytet på Dämmevägen 2 att vara klar och beslut fattas om genomförande. Renoveringen beräknas starta i augusti.

Även upphandlingen av entreprenaden för nyproduktion i Diseröd kommer att vara genomförd och beslut om byggnation kommer att tas av styrelsen. Beräknad byggstart är hösten 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	253 499 387
Avsättes till reservfond	-1 433 682
Överföres i ny räkning	**252 065 705**

Flerårsjämförelse

	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	200 198	197 229	197 534	191 205	187 292
Övriga intäkter	4 339	8 409	5 979	4 646	2 930
Summa intäkter	**204 537**	**205 638**	**203 513**	**195 851**	**190 222**
Driftskostnader	-82 504	-80 000	-81 449	-75 359	-73 964
Underhållskostnader	-45 289	-35 247	-50 054	-28 476	-47 317
Fastighetsskatt	-5 034	-5 065	-4 829	-4 681	-4 563
Driftsöverskott	**71 710**	**85 326**	**67 181**	**87 335**	**64 378**
Avskrivningar fastigheter	-34 465	-33 411	-31 493	-28 727	-27 476
Centrala administrationskostnader	-10 599	-8 337	-8 123	-6 588	-8 207
Resultat vid försäljning av fastighet	-15	-1 714	–	–	–
Resultat före finansförvaltning	**26 631**	**41 864**	**27 565**	**52 020**	**28 695**
Resultat vid försäljning av värdepapper	1 959	–	–	–	–
Ränteintäkter	64	51	117	1 024	2 350
Räntekostnader	-19 278	-19 389	-19 575	-21 235	-21 791
Finansnetto	**-17 255**	**-19 338**	**-19 458**	**-20 211**	**-19 441**
Resultat efter finansförvaltning	**9 376**	**22 526**	**8 107**	**31 809**	**9 254**
Bokslutsdispositioner	-1 326	351	-596	-2 779	-2 454
Skatt	-882	-5 183	-1 388	-5 351	-1 546
Resultat efter skatt	**7 168**	**17 694**	**6 123**	**23 679**	**5 254**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 048 876	966 246	926 907	933 586	838 867
Övriga anläggningstillgångar	63	73	73	73	73
Övriga omsättningstillgångar	6 181	7 561	7 765	8 507	13 198
Kassa, bank & korta placeringar	55 090	57 725	90 117	74 405	137 303
Summa tillgångar	**1 110 210**	**1 031 605**	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**
Eget kapital	359 919	352 751	335 057	328 934	305 255
Obeskattade reserver	10 028	8 702	9 053	8 457	5 677
Avsättningar	26 063	27 119	21 937	21 008	17 534
Räntebärande skulder	646 000	566 000	589 807	589 807	589 807
Ej räntebärande skulder	68 200	77 033	69 008	68 365	71 168
Summa eget kapital & skulder	**1 110 210**	**1 031 605**	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**

	2017	2016	2015	2014	2013
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamheten	31 787	64 309	40 621	60 682	32 303
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-114 422	-72 894	-24 909	-123 580	-36 538
Kassaflöde, finansverksamheten	80 000	-23 807	–	–	–
Årets kassaflöde	**-2 635**	**-32 392**	**15 712**	**-62 898**	**-4 235**
Likvida medel årets början	57 725	90 117	74 405	137 303	141 538
Likvida medel årets slut	55 090	57 725	90 117	74 405	137 303
FINANSIELLT STYRKORT					
Direktavkastning %	7,1	9,0	7,2	9,9	6,4
Belåningsgrad %	61,7	58,7	63,7	50,4	52,3
Soliditet %	33,1	34,9	33,4	33,0	31,3
Avkastning på eget kapital %	2,6	6,4	2,0	8,2	2,5
Likviditet, tkr	55 090	57 725	90 117	74 405	137 303
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Vinstmarginal %	4,6	11,0	4,0	16,2	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,9	3,0	3,9	2,7
Genomsnittsränta %	3,2	3,4	3,3	3,6	3,7
Nettoskuldsättning, tkr	590 910	508 275	499 690	515 502	452 504
Avkastning på totalt kapital %	2,5	4,1	2,7	5,3	3,2
Likviditet,ggr	0,3	0,8	1,4	1,2	2,1

DEFINITIONER

Direktavkastning:
Diftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal:
Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.

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

Belåningsgrad:
Till och med 2014 – Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.
Från och med 2015 – Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnationer.

Soliditet:
Eget kapital inklusive skatteeffekt av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansförvaltningen i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 78 % av obeskattade reserver.

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 och relation till räntekostnader.

Likviditet:
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Resultaträkning

	NOT	2017	2016
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	2	200 198	197 229
Övriga rörelseintäkter	3	4 339	8 409
Nettoomsättning		**204 537**	**205 638**
Driftskostnader	4, 5	-82 504	-80 000
Underhåll	6	-45 289	-35 247
Fastighetsskatt		-5 034	-5 065
Driftsöverskott		**71 710**	**85 326**
Avskrivningar	7, 8, 9	-34 465	-33 411
Resultat fastighetsrörelsen		**37 245**	**51 915**
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-10 599	-8 337
Resultat vid försäljning av fastighet		-15	-1 714
Resultat före finansförvaltningen		**26 631**	**41 864**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Realisationsresultat vid försäljning av värdepapper		1 959	–
Ränteintäkter		64	51
Räntekostnader		-19 278	-19 389
Summa finansförvaltning		**-17 255**	**-19 338**
Resultat efter finansförvaltningen		**9 376**	**22 526**
Bokslutsdispositioner	13	-1 326	351
Skatt	14	-882	-5 183
Årets vinst		**7 168**	**17 694**

Balansräkning

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	988 408	872 881
Inventarier och installationer	9	2 040	2 772
Pågående ny- och ombyggnationer	15	58 428	90 593
		1 048 876	**966 246**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	63	73
Summa anläggningstillgångar		**1 048 939**	**966 319**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		62	37
Kundfordringar		530	293
Aktuella skattefordringar		2 138	4 129
Övriga kortfristiga fordringar	17	276	490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 175	2 612
		6 181	**7 561**
Kassa och bank		**55 090**	**57 725**
Summa tillgångar		**1 110 210**	**1 031 605**

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		96 479	92 940
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		106 420	**102 881**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		246 331	232 176
Årets vinst		7 168	17 694
		253 499	**249 870**
Summa eget kapital		**359 919**	**352 751**
OBESKATTADE RESERVER	19	**10 028**	**8 702**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	20	26 063	27 119
Summa avsättningar		**26 063**	**27 119**
SKULDER			
Långfristiga skulder	21, 22, 23, 24		
Fastighetslån	25	492 000	154 000
Summa långfristiga skulder		**492 000**	**154 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	154 000	412 000
Övriga kortfristiga skulder	26	18 113	17 402
Leverantörsskulder		23 743	32 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 344	26 674
Summa kortfristiga skulder		**222 200**	**489 033**
Summa eget kapital och skulder		**1 110 210**	**1 031 605**

Förändringar i eget kapital

	NOT	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDER-INGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Eget kapital 2017-01-01		4 787	92 940	5 154	232 176	17 694
Vinstdisposition		–	3 539	–	14 155	-17 694
Årets resultat		–	–	–	–	7 168
Eget kapital 2017-12-31		**4 787**	**96 479**	**5 154**	**246 331**	**7 168**

Grundfond
Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram t om 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.

Kassaflödesanalys

	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	26 632	41 863
Avskrivningar	32 796	31 752
Övriga ej likvidpåverkande poster	965	1 800
Erhållen ränta	386	1 511
Erlagd ränta	-19 308	-19 027
Betald inkomstskatt	52	-245
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**41 523**	**57 654**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-933	-1 010
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 803	7 665
Summa förändring av rörelsekapital	**-9 736**	**6 655**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**31 787**	**64 309**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-122 941	-106 896
Sålda materiella anläggningstillgångar	6 550	34 002
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1 969	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-114 422**	**-72 894**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	80 000	–
Amortering av skuld	–	-23 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**80 000**	**-23 807**
Årets kassaflöde	-2 635	-32 392
Likvida medel vid årets början	57 725	90 117
Likvida medel vid årets slut	**55 090**	**57 725**

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	55 090	57 725
	55 090	**57 725**

Noter

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 kostnadförs 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.

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.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning
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 säkringsredovisning 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

	2017	2016
Bostäder	180 604	177 189
Lokaler	14 975	15 883
Garage	1 754	1 676
P-platser	3 980	3 658
Övriga hyresintäkter	241	353
Hyresintäkter brutto	**201 554**	**198 759**
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-367	-470
Lokaler	-834	-856
Garage	-92	-98
P-platser	-64	-106
Hyresbortfall brutto	**-1 357**	**-1 530**
Hyresintäkter netto	**200 197**	**197 229**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	45	44
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	45	**44**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	11 934	15 536
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	17 786	28 353
Förfaller till betalning senare än fem år	7 054	7 761
	36 774	**51 650**

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2017	2016
Parkeringsavgifter	422	285
Vinst vid försäljning av fastighet	926	4 312
Övriga intäkter	2 991	3 812
Summa	**4 339**	**8 409**

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetsskötsel	-18 178	-19 194
Riskkostnader	-955	-998
Uppvärmning	-22 336	-22 111
Vatten	-10 431	-8 951
Elavgifter	-5 400	-5 351
Renhållning	-4 440	-4 471
Kabel-TV	-806	-889
Ersättningar till HGF	-515	-634
Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-268	-508
Fastighetsadministration	-16 738	-14 399
Övrigt	-2 437	-2 494
Summa	**-82 504**	**-80 000**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	526	501
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	941	1 351
	1 467	**1 852**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**523**	**337**

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

NOT 6 UNDERHÅLL

	2017	2016
Löpande underhåll	-29 974	-24 550
Planerat underhåll	-14 884	-10 318
Skadegörelse	-431	-379
Summa	**-45 289**	**-35 247**

NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2017	2016
Inventarier och installationer	-228	-100
Förvaltningsfastigheter	-30 716	-29 887
Upp- och nedskrivningar	-816	-816
Markanläggningar	-2 705	-2 608
Summa	**-34 465**	**-33 411**

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2017	2016
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 170 902	1 168 432
Årets investeringar	141 969	35 771
Årets försäljningar och utrangeringar	-3 957	-33 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 308 914**	**1 170 902**
Ingående avskrivningar	-384 627	-364 007
Årets avskrivningar	-29 650	-28 903
Årets försäljningar och utrangeringar	1 329	8 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-412 948**	**-384 627**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-94 375	-95 439
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-93 311**	**-94 375**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	97 128	99 008
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 881	-1 881
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**95 247**	**97 127**
Utgående planenligt restvärde, byggnader	**897 902**	**789 027**
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	**765 430**	**650 250**
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 956	52 530
Årets investeringar	6 226	707
Årets försäljningar och utrangeringar	–	-281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 182**	**52 956**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 029	-11 487
Årets avskrivningar	-2 705	-2 608
Årets försäljningar och utrangeringar	–	66
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 734**	**-14 029**
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**42 448**	**38 927**

MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 926	54 678
Årets investeringar	6 811	–
Årets försäljningar	-3 680	-9 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 057**	**44 926**
Utgående planenligt restvärde, mark	**48 057**	**44 926**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**988 408**	**872 881**
Taxeringsvärde, byggnad	1 308 864	1 282 457
Taxeringsvärde, mark	495 163	482 948
Summa	**1 804 027**	**1 765 405**
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	**2 166 456**	**1 917 474**

Fastigheternas marknadsvärdering har uförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter och driftskostnader samt schabloner avseende underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2016 - 2017 har 2/3 - delar av fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2017 har marknadsvärdet enligt Forum Fastighetsekonomi alternativt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha. Under 2018 kommer ytterligare 1/3- del av beståndet värderas externt.

NOT 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	22 359	20 576
Årets förändringar		
- Inköp	100	1 782
- Försäljningar och utrangeringar	-491	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 968**	**22 358**
Ingående avskrivningar	-19 586	-19 343
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	99	–
- Årets avskrivningar	-441	-243
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 928**	**-19 586**
Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**2 040**	**2 772**

NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2017	2016
Administrationskostnader	-10 387	-8 194
Avskrivningar enligt plan	-212	-143
Summa	**-10 599**	**-8 337**

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2017	2016
Revisionsuppdrag, PwC	-141	-104
Arvode lekmannarevision	-50	-49
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC		
Skatterådgivning	-37	-13
Övriga tjänster	-16	-141
Summa	**-244**	**-307**

NOT 12 MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER

	2017	2016
Medelantalet anställda	24	20
– varav kvinnor	12	13
– varav män	12	7
Styrelseledamöter	5	5
– varav kvinnor	2	2
– varav män	3	3
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	1
– varav kvinnor	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem o dyl)	-1 307	-1 278
Övriga anställda	-10 989	-7 696
Summa	**-12 296**	**-8 974**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 207	-3 062
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 281(265))	-1 446	-1 223
Summa	**-17 949**	**-13 259**

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

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2017	2016
Upplösning av periodiseringsfond	1 530	739
Avsättning till periodiseringsfond	-2 937	–
Återföringar/avskrivningar över plan	81	-388
Summa	**-1 326**	**351**

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Aktuell skatt	-1 939	–
Uppskjuten skatt	1 057	-5 183
Skatt på årets resultat	**-882**	**-5 183**
Redovisat resultat före skatt	8 050	22 877
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-1 771	-5 033
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40	-27
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	431	–
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	-148	-137
Skatteeffekt av underskottsavdrag	316	-316
Övriga poster	330	330
Redovisad skattekostnad	**-882**	**-5 183**

NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGS-TILLGÅNGAR

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	90 593	21 957
Årets anskaffningar	116 030	105 270
Omfört till byggnad	-141 969	-35 771
Omfört till markanläggningar	-6 226	-707
Omfört till kostnad	–	-156
Utgående anskaffningsvärde	**58 428**	**90 593**

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2017	2016
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	–	10
Andelar i intresseföretag	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63**	**73**

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017	2016
Momsfordran	276	442
Övriga kortfristiga fordringar	–	48
Summa	**276**	**490**

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	11	15
Upplupna ränteintäkter	225	547
Förutbetalda försäkringspremier	3	181
Övriga poster	2 936	1 869
Summa	**3 175**	**2 612**

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar över plan	398	479
Periodiseringsfond, tax 2012	–	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
Periodiseringsfond, tax 2018	2 937	–
Summa	**10 028**	**8 702**

NOT 20 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.

	2017	2016
Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar		
Byggnader	26 063	27 119
Summa	**26 063**	**27 119**

NOT 21 EVENTUALFÖRBINDELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	181	133
Summa	**181**	**133**

NOT 22 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s k ränteswapar.

	2017	2016
Skulder som förfaller inom 1 år	154 000	412 000
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	492 000	154 000
Summa	**646 000**	**566 000**

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-12-31	2016-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skuld till kreditinstitut:		
– Fastighetsinteckningar	–	173 131
Summa ställda säkerheter	**0**	**173 131**

NOT 24 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2017	2016
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Kontrakt med negativa värden		
Ränteswapar	-37 227	-51 733

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

NOT 25 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA, %	ANDEL AV LÅN, %
2018	216 000	1,67	33
2019			
2020	95 000	3,33	15
efter 2020	335 000	2,81	52
Summa	**646 000**	**2,50**	**100**

NOT 26 KORTFRISTIGA SKULDER

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

	2017	2016
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 118
Uttagna insatser under året	-2 416	-1 916
Insatta insatser under året	2 416	1 916
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 771**
Övrigt	1 342	631
Summa	**18 113**	**17 402**

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 155	16 406
Upplupna räntekostnader	6 986	7 016
Upplupna semesterlöner	344	339
Upplupna sociala avgifter	108	106
Övriga poster	3 752	2 807
Summa	**26 345**	**26 674**

NOT 28 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2017	2016
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	246 331	232 176
Årets vinst	7 168	17 694
	253 499	**249 870**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
Avsättes till reservfond	1 433	3 539
i ny räkning överförs	252 066	246 331
	253 499	**249 870**

Kungälv 2018-02-22

Ulla Johansson
Styrelsens ordförande

Jane Bredin

Leif Hasselgren

Kent Börjesson

Mike Höglund

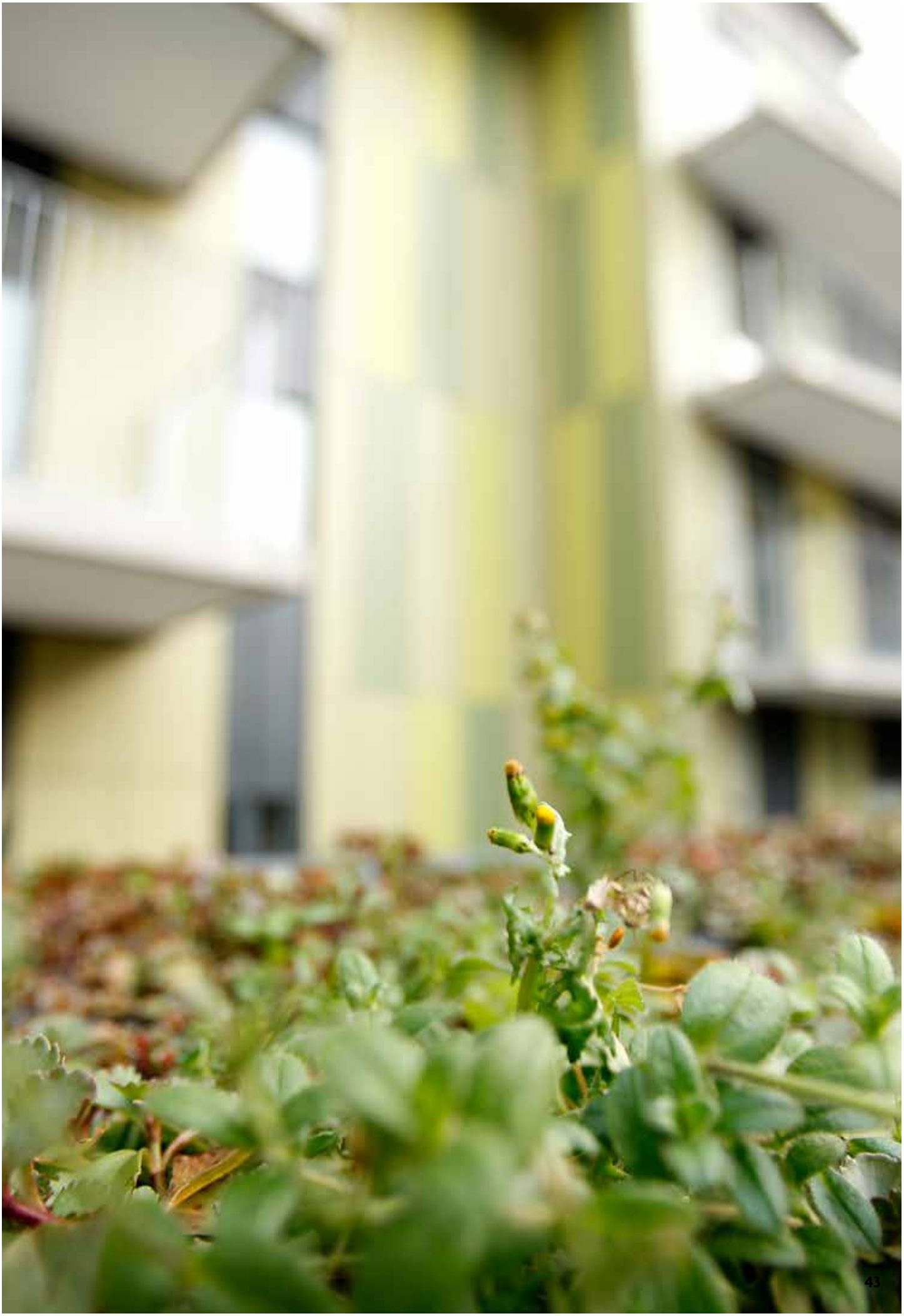
Bettina Öster Tunberg
vd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-22

Lars Pehrson

Hans Henriksson

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor



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 2017.

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 2017 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.

Annan information än årsredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-17 och sidorna 46-47 i den tryckta årsredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 2017.

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 7 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Sjöberg
AUKTORISERAD REVISOR

Lars Pehrson
REVISOR

Hans Henriksson
REVISOR

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 7A-C	1952	1 621,0	966	28	9	9	7	3	–	–	7,1 %	2	104,5	13 168
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A-C	1954	1 483,0	1 014	29	9	16	4	–	–	–	0,0 %	1	109,0	13 322
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A-B	1954	1 181,0	1 027	25	13	5	7	–	–	–	8,0 %	2	38,7	10 687
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3 474,0	998	59	11	33	14	–	1	–	10,2 %	2	101,0	31 236
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9-15	1957	2 029,5	994	35	2	30	2	–	1	–	5,7 %	0	0,0	18 765
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A-C	1955	1 306,5	1 053	27	9	18	–	–	–	–	14,8 %	2	31,8	12 211
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A-C	1982	951,2	993	15	–	9	4	2	–	–	6,7 %	3	144,0	9 031
Köpmannen 2	Torggatan 1 A-C	1956	870,5	960	12	1	4	3	3	1	–	16,7 %	12	804,5	13 626
Köpmannen 3	Torggatan 3 A-D	1953	1 608,0	1 068	36	13	19	4	–	–	–	5,6 %	5	258,5	18 452
Köpmannen 4	Torggatan 5 A-D, 7	1955	1 658,5	1 076	37	13	20	4	–	–	–	2,7 %	3	349,5	19 707
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1 852,5	1 170	29	8	15	6	–	–	–	10,3 %	3	211,5	23 978
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5 063,1	1 066	76	–	43	26	7	–	–	14,5 %	3	522,0	52 974
Stenbock 22	Parkgatan 1 A-B	1981	744,0	1 013	12	4	–	8	–	–	–	16,7 %	3	71,0	8 108
Stenbock 15	Rådmansgatan 41-43	1990	475,2	1 117	10	–	10	–	–	–	–	20,0 %	2	48,0	5 816
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1 048,0	1 136	16	2	8	6	–	–	–	18,8 %	0	0,0	12 144
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1 043,5	1 136	16	2	8	6	–	–	–	12,5 %	1	7,5	12 132
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1 034,6	1 120	16	3	7	6	–	–	–	0,0 %	0	0,0	11 905
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A-C	1989	719,6	1 190	16	8	8	–	–	–	–	12,5 %	0	0,0	8 757
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A-C	1989	721,8	1 148	14	4	8	2	–	–	–	7,1 %	0	0,0	8 567
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A-C	1937	775,1	1 028	13	1	10	2	–	–	–	7,7 %	1	92,0	8 553
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A-D	1989	1 047,8	1 167	22	8	14	–	–	–	–	9,1 %	1	20,0	12 544
Borgmästar-ängen 3	Kristinedalsgatan 21, ytterbyvägen 15	1962	795,0	909	11	–	3	6	1	1	–	18,2 %	3	574,6	11 506
Notarieängen 3	Rökgatan 1-3	2006	802,0	1 167*	14	–	8	6	–	–	–	14,3 %	0	0,0	8 503
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	1988	346,9	1 142	6	2	1	3	–	–	–	0,0 %	0	0,0	3 603
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1 086	3	–	1	1	1	–	–	33,3 %	2	234,0	3 758
Kronan 2	Vendergatan 2-12	2017	3 819,5	1 928	71	33	20	14	4	–	–	0,0 %	3	365,2	41 330
BOSTADSFASTIGHETER **FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSERÖD, HÅLTET**															
Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7 221,0	1 024	123	28	35	51	3	6	–	17,1 %	2	102,0	66 108
Lärken 2	Fontinvägen 4-10 A-B	1959	4 885,5	987	81	15	18	42	3	3	–	18,5 %	4	120,0	44 048
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-C	1960	1 206,0	1 137	27	9	18	–	–	–	–	77,8 %	2	88,0	11 942
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1990	1 825,0	1 155	24	–	8	8	8	–	–	12,5 %	0	0,0	19 333
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2010	2 776,0	1 316*	38	–	11	21	6	–	–	18,4 %	0	0,0	36 400
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4 854,0	925	74	3	52	19	–	–	–	12,2 %	0	0,0	41 400
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3 612,5	983	43	–	11	21	11	–	–	11,6 %	2	370,0	34 706
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1 284,0	1 061	15	–	–	9	6	–	–	6,7 %	0	0,0	14 457
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6 327,5	1 006	87	–	61	26	–	–	–	14,9 %	0	0,0	59 000
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4 446,0	1 227	52	–	8	20	24	–	–	15,4 %	0	0,0	47 330

**= kallhyra, * = kooperativ hyresrätt, 1) = p-garage

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 **ROMELANDA, KODE, YTTERBY**															
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	781**	12	–	6	6	–	–	–	8,3 %	0	0,0	4 106
Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	816**	10	–	–	10	–	–	–	10,0 %	0	0,0	8 826
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1 405	12	–	6	6	–	–	–	33,3 %	0	0,0	8 054
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3 A-L	1985	776,0	1 020	12	–	8	4	–	–	–	16,7 %	0	0,0	6 668
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1 098,0	1 055**	16	–	6	8	2	–	–	12,5 %	0	0,0	11 208
Magasinet 3	Runängsgatan 7 A-D	2013	1 873,5	1 474	28	4	9	8	7	–	–	10,7 %	0	0,0	27 600
BOSTADSFASTIGHETER **ULVEGÄRDE, ULLSTORP**															
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4 368,5	1 034	52	–	22	22	8	–	–	5,8 %	0	0,0	50 478
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1 786,5	1 022	20	–	4	12	4	–	–	10,0 %	0	0,0	19 900
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1 987,5	1 050	27	–	27	–	–	–	–	7,4 %	0	0,0	19 519
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1 271,0	977	12	–	–	7	5	–	–	0,0 %	0	0,0	12 785
Äggosten 33-34, Brynosten 15	Plogvägen 167-185, Grepvägen 415-449, Prejelvägen 141-163	2007	2 542,0	1 262	40	–	12	14	14	–	–	17,5 %	0	0,0	29 033
Brynosten 31	Grepvägen 367-371 A-F	2008	1 057,1	1 406	17	–	6	6	5	–	–	11,8 %	1	75,7	14 825
Brynosten 93	Grepvägen 370-378 A-F	2010	1 807,2	1 417	26	–	6	10	10	–	–	15,4 %	0	0,0	24 890
BOSTADSFASTIGHETER **KOMARKEN**															
Storken 1	Anders Prästgatan 1-7, Klostergatan 2-8, Gråbrödragatan 1-7, 2-12,14-28	1963	11 685,5	931	208	66	38	84	10	8	2	15,4 %	13	587,5	100 413
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1963	3 474,0	891	55	–	39	8	–	7	1	10,9 %	1	137,0	28 937
Storken 4	Kastalagatan 10-24, Vikingagatan 1, 2, 4 A-F. Kongahällagatan 1-7	1963	11 708,5	889	182	2	71	88	8	12	1	6,0 %	14	848,5	98 256
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekunga-gatan 2-22	1965	11 121,0	999	165	13	60	80	9	3	–	8,5 %	4	135,0	100 111
Orren 14	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-120	1969	19 373,0	920	290	50	50	165	25	–	–	12,1 %	7	546,0	167 801
Orren 16	Kongahällagatan 2-28, 30-38 A-B	1971	21 620,0	916	318	58	60	170	30	–	–	12,3 %	2	376,0	202 100
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2 426,1	1 748	48	1	43	4	–	–	–	20,6 %	2	412,3	44 758
TOTALT BOSTADSFASTIGHETER			**177 479,8**	**1 038**	**2 762**	**404**	**1 022**	**1 070**	**219**	**43**	**4**	**12,9 %**	**108**	**7 885,3**	**1 749 375**
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER															
Blåsippan S:1 1)			–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0	680
Lärken S:1 1)			–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0	1 094
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	2002	309,0	2 696	5	–	5	–	–	–	–	0,0 %	1	22,0	–
Köpmannen 5	Nytorget	1966	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5	1 518,5	12 353
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	1940	289,0	1 244	6	–	6	–	–	–	–	0,0 %	1	286,0	–
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	1981	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8	2 786,0	23 200
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	1985	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	351,0	–
Sparven 1	Vikingagatan 1	1967	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	3 240,0	15 865
Storkebo	Anders Prästgatan 9	1963	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	210,6	–
Orren 13	Kongahällagatan 122	1969	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	414,0	1 460
Rödhaken 20	Nordmannatorget		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4	4 343,0	–
TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER			**598,0**	**–**	**11**	**0**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0 %**	**34**	**13 171**	**54 652**
TOTALT FASTIGHETER			**178 077,8**	**–**	**2 773**	**404**	**1 033**	**1 070**	**219**	**43**	**4**	**12,9 %**	**142**	**21 056**	**1 804 027**

**= kallhyra, * = kooperativ hyresrätt, 1) = p-garage

Box 698, 442 18 Kungälv
Besöksadress: Uddevallavägen 1
TEL: 0303-23 98 50 FAX: 0303-191 60
info@kungalvsbostader.se

Kungälvsbostäder