Trivsel 2011

Kungälvsbostäder

Jag tycker det är hemtrevligt att ta en kopp te i min favoritfåtölj.

”Vi bygger nytt för att fler ska kunna trivas hos oss.”

Bo Genvad,
vd för Kungälvsbostäder

”2011 VAR ÅRET då vi jobbade mycket med att projektera för nybyggnation. Kungälv är en expansiv kommun där trycket på fler bostäder är hårt, och vi vill hjälpa till genom att ta oss an den utmaningen. Precis före nyår skrev vi under köpeavtalet för Folkets Hus-tomten i Ytterby. Här ska vi bygga ett så kallat koncepthus. Det håller hög standard men kostar mindre tack vare att själva husmodellen är standardiserad. Det ger helt enkelt mer hus för pengarna. De 28 lägenheterna ska stå klara för inflytt i januari 2013, och ytterligare 14 lägenheter ska det bli i Ytterby där vi kommer att samarbeta med ett företag som bygger bostadsrätter. Det är bra, för det skapar områden med olika boendeformer.

EN ANNAN PRIORITERAD UPPGIFT är att ta vara på de påbyggnadsmöjligheter som finns i vårt fastighetsbestånd. Vi har till exempel ansökt om att få bygga vindslägenheter i tre fyravåningsfastigheter i centrala Kungälv och vi hoppas att kommunen ska godkänna det. Det passar så klart inte alla att gå uppför trappor men jag tror att vindslägenheterna skulle vara ett viktigt och välkommet tillskott för alla de ungdomar som försöker komma in på bostadsmarknaden.

VI VILL OCKSÅ BYGGA ett trygghetsboende i Komarken eftersom kommunen behöver den typen av boende. Om vi får klartecken för att börja bygga i vår så kan 40 nya lägenheter stå klara våren 2013 och erbjuda både LSS-boende och vanligt äldreboende. Här ska hyresgästerna kunna bo tryggt och bekvämt, och få både fysiskt och socialt stöd av de specialister som kommer att anlitas för uppgiften.

UNDERHÅLLET AV VÅRT BEFINTLIGA fastighetsbestånd är viktigt. Nästa år ska vi renovera ett kvarter med 290 lägenheter i vårt miljonprogramsområde i Komarken och till grund för den åtgärdsplanen ligger en dialog som vi haft med våra hyresgäster under 2011. Vi har lyssnat på deras önskemål och tillsammans kommit fram till vad som ska göras för att öka trivseln och tryggheten i området. Jag tror på den arbetsmodellen. Målet är ju att få våra hyresgäster att känna stolthet över sitt bostadsområde.”

Viktigast under 2011 tyckte jag var:

- Vi började mäta kundnöjdhet varje månad för att kunna agera snabbare och höja kvaliteten på vårt arbete.
- Oron på finansmarknaden ledde tyvärr till ökade räntekostnader.
- Det viktiga Kongahällaprojektet stoppades av överklaganden vilket försenar bygget av 900 välbehövliga lägenheter.
- Vi arbetade om vår företagsvision så att den nu lägger större vikt vid hyresgästdialogen.
- Vi fattade beslut om att modernisera vår webbplats.

Jag trivs när jag får komma hem
och slänga mig i min stora sköna soffa.

”Om man får vara med och bestämma så trivs man bättre.”

Frida Nilsson Åkerblom,
hyresgäst på Kongahällagatan

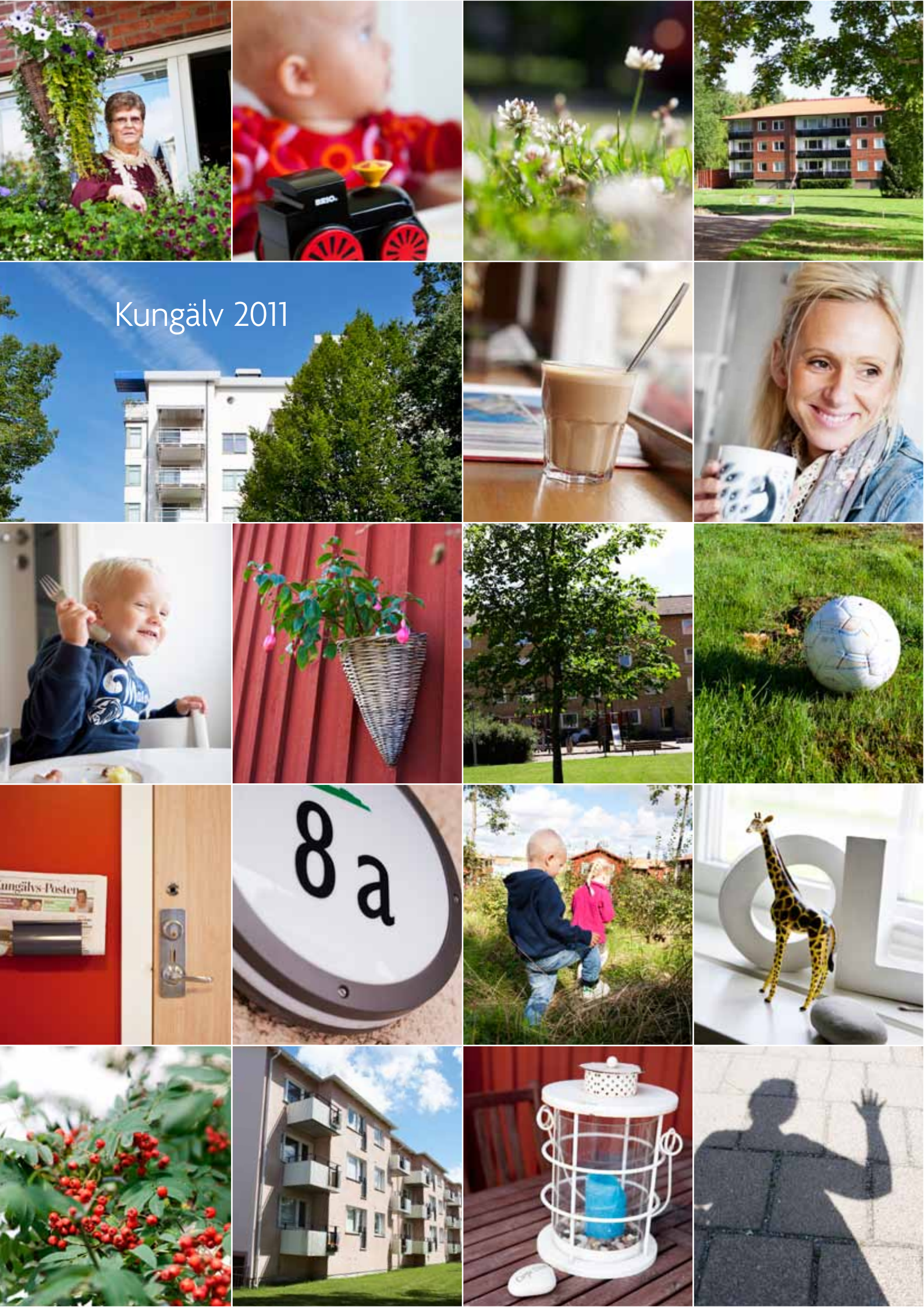
”JAG FICK MIN FÖRSTA lägenhet hos Kungälvsbostäder när jag var nitton. Det var en pytteliten tvåa på 37 kvadrat på Trekungagatan och jag älskade den! När min kille flyttade in blev det såklart lite trångt, men vi kunde byta upp oss till en större tvåa på Kongähällagatan tack vare att vi stod i bostadskön. Den var vi jättenöjda med. Men jag fortsatte ändå söka andra lägenheter – mest för att kolla hur jag faktiskt låg till – och plötsligt fick jag ett erbjudande om en ännu bättre lägenhet på samma gata. Det var en trea med egen uteplats och den passade oss perfekt. Flytten gick jätteenkelt. Det var så nära mellan lägenheterna att vi kunde köra alla våra saker på en säckkärra.

NU HAR VI BOTT HÄR i snart två år och vi har inga planer på att flytta. Läget är perfekt; bara femton minuters promenad från min frisörsalong på Torggatan. Dessutom tycker jag att Kungälvsbostäder är en bra hyresvärd. Man får bra hjälp när man behöver, även om det är lite onödigt krångligt att det måste upprättas en anmälan för varje liten sak. Det hade ju varit smidigare om servicekillen hade kunnat fixa den där lilla extragrejen när han ändå är på plats tycker jag. Men på det hela taget tycker jag det funkar bra. Och det är viktigt att det funkar, annars trivs man inte. Men det är allas sak att ordna det. Tvättstugan till exempel. Om jag kommer dit och någon har städat dåligt efter sig så städar jag desto noggrannare. Jag tänker att det ska motivera nästa person att hålla det lika fint.

DET ENDA SOM ÄR lite tråkigt med vår lägenhet är att den är så sliten. Därför ser jag mycket fram emot renovering som ska komma. Då vill jag vara med och bestämma. Vi har en bostadsrättsförening som granne, och när de renoverade kunde de boende välja tillval som inglasad balkong och helkaklat kök och badrum. Den möjligheten vill jag också ha. Jag vill kunna välja till en högre standard och är beredd att betala lite extra för det. För jag tror man trivs bättre i en finare lägenhet, där man själv får bestämma hur man ska ha det.”

Viktigast under 2011 tyckte jag var:

- Att det gick bra för min verksamhet. Vi har inte känt av lågkonjunkturen som alla pratar om.
- Att vi renoverade och moderniserade vår salong.
- Att man inte kommit nån vart med Kongahälla tomten. Utvecklingen i Kungälv stannar ju!


Kungälv 2011
8 a

23

”Ju bättre våra hyresgäster trivs desto roligare blir mitt jobb.”

Ulrika Svensson,
fastighetsförvaltare hos Kungälvsbostäder

Mina bilder på barnen skapar trivsel hemma hos mig.

”MIN VIKTIGASTE UPPGIFT är att finnas tillgänglig för våra hyresgäster. Jag ska synas och ha tid att prata, och därför tillbringar jag så mycket tid jag kan ute i våra bostadsområden. Under 2011 fokuserade jag på upprustningen av Orren 14 i Komarken. Det är ett miljonprogramsområde där vi och hyresgästerna haft problem med förstörelse och stökiga ungdomsgäng. Därför har det känts extra bra att kunna erbjuda de boende en rejäl upprustning. Vi har redan renoverat de 300 lägenheterna invändigt och nu ska vi snart ta itu med utsidan. Vi ska dränera, byta fasader och tak, bygga nya tvättstugor, göra om gårdarna, bygga grillplatser och mycket mer.

JAG VILL HA HYRESGÄSTERNA med mig i allt jag gör, och därför jobbade jag intensivt förra året med att skapa en dialog med hyresgästerna om den kommande renoveringen. Det första vi gjorde var att bjuda in till ett boendemöte. Det gick bättre än vi någonsin hade vågat tro. Hyresgästerna var fantastiskt engagerade och när mötet var över hade vi fått in 45 kloka och användbara synpunkter. Allihop sitter upptejpade på mitt kontor nu!

JAG KÄNDE GANSKA FORT att trygghet var den viktigaste frågan för hyresgästerna. Man ville ha säkrare förråd, öppnare soprum och bättre belysta gårdar och källare. Men det kom också önskemål om ökad bekvämlighet, med till exempel fler tvättstugor och cykelrum ute på gården. Vi tog till oss hyresgästernas önskemål och bjöd sedan in till ett andra möte där vi gjorde trygghetsvandringar i området. Hyresgästerna fick berätta var de kände sig trygga respektive otrygga, arkitekten och ljusexperten gav förslag på hur man kunde åtgärda och jag antecknade så pennan glödde.

DÄREFTER SAMLADES VI för ett tredje bomöte där vi presenterade en projektplan som byggde på hyresgästernas önskemål och idéer. Det har varit en fantastisk process som jag tror kommer att gynna både hyresgästerna och Kungälvsbostäder. Det känns ju extra roligt att kunna sätta spaden i marken nu när vi vet att vi gör det som hyresgästerna verkligen önskar sig.”

Viktigast under 2011 tyckte jag var:

- Jag fick en ändrad arbetssituation och mer tid för hyresgästerna när jag fick en kollega att dela ansvaret med.
- Att vi började jobba aktivt med NKI-mätningar och följa upp svaren från dem.
- Att de lokala hyresgästföreningarna visat uppskattning för vårt sätt att jobba.

Trivsel för mig är blåbärsfrukost hemma i köket.

”Vår uppgift är att få fler att trivas i Kungälv.”

Lennart Kristiansson,
styrelseordförande för Kungälvsbostäder

”FÖR ATT EN KOMMUN ska bli framgångsrik krävs tre fungerande fundament; en bra skola, ett livskraftigt näringsliv och en attraktiv, rörlig bostadssektor. Med dessa tre har kommunen förutsättningar att utveckla den samhällsservice som behövs för att människor ska vilja flytta hit och bo kvar – och det är här vi har vår uppgift. Vi ska förse Kungälv med bra bostäder till rimliga priser och på så vis skapa rum för fler skattebetalande medborgare i kommunen. Det gör Kungälvsbostäder till en motor i den kommunala utvecklingen.

SOM ETT ALLMÄNNYTTIGT bostadsbolag är kommunens och medborgarnas väl vårt enda intresse. Vi har till exempel ingen ägare som vi behöver lämna utdelning till. Istället stannar pengarna i bolaget och kan användas till nybyggnation, upprustning och utveckling av bättre service. Därigenom kommer våra vinster alltid hyresgästerna till godo.

KUNGÄLV ÄR GLÄDJANDE nog en inflyttningskommun och därför jobbar vi aktivt för att öka tillgången på bostäder. Vårt mål är att kunna erbjuda 50–100 nya lägenheter varje år men tyvärr försenas tillståndsprocesserna ofta av överklaganden. Konjunkturen är vi däremot inte så känsliga för. Det kan tvärtom vara gynnsamt att bygga i lågkonjunktur eftersom vi då kan göra riktigt bra upphandlingar.

UNDER 2011 PÅBÖRJADE vi flera nybyggnadsprojekt och arbetade med att rusta upp vårt befintliga bostadsbestånd. Samtidigt har vi satt fokus på att utveckla vår egen organisation. Vi vill vara ett engagerat bostadsbolag med en nära kundrelation. Under 2010 tog vi därför hem flera av de arbetsuppgifter som tidigare låg på entreprenad, till exempel förvaltning, felanmälan och besiktning, vilket vi utvärderat och sett resultat av under året. Dessa förändringar ger oss en bättre möjlighet att bygga en vardagsrelation med våra hyresgäster, och lära känna dem och deras önskemål bättre. Detta är viktigt, eftersom hög kundnöjdhet är vårt främsta mål.”

Viktigast under 2011 tyckte jag var:

- Vi tog fram tydliga mål och strategier för att förbättra kundrelationen, byggnationen, Nöjd kundindex och Nöjd medarbetarindex.
- Vi tog beslut om att bygga Hus K; Kungälvs första trygghetsboende.
- Vi förvärvade Folkets Hus i Ytterby för att kunna bygga fler hyresrätter.
- Vi tog beslut om att sälja Stället i Ytterby till de boende för att förstärka vår likviditet.
- Vårt Nöjd kundindex stärktes avsevärt.

Siffror 2011

Kungälvsbostäder

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 4–5

RESULTATRÄKNING 6

BALANSRÄKNING 7–8

KASSAFLÖDESANALYS 9

BOKSLUTSKOMMENTARER 10

NOTHÄNVISNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING 11–18

REVISIONSBERÄTTELSE 19

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER 20–21

MILJÖREDOVISNING 22–23

FEM ÅR I SAMMANDRAG 24

FASTIGHETSFÖRTECKNING 25

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

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:

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Suppleant
Lennart Kristiansson, *ordf.*	Bengt Bülow
Ulla Johansson, *v ordf.*	Jan-Olof Hansson
Jane Bredin	Anna Vedin
Brita Ullman	Håkan Gunneflo
Tomas Emanuelsson	Liban Wehlie

Revisorer:

Ordinarie	Suppleant
Michael Lindengren, *auktoriserad revisor*	Bror G Frid, *auktoriserad revisor*
Ywonne Nordin, *lekmannarevisor*	Sven-Olof Lundwall, *lekmannarevisor*
Jan Abrahamsson, *lekmannarevisor*	Göran Ragndal, *lekmannarevisor*

Verkställande direktör
Bo Genvad

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är ett modernt, professionellt, allmännyttigt företag som erbjuder ett bekymmersfritt boende i trygga, attraktiva bostäder.

Kungälvsbostäder äger 2742 lägenheter fördelade på 4 kommundelar i Kungälvs kommun. Bostädernas yta uppgår till 179 986 kvm. Lokalernas yta uppgår till 21 832 kvm.

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Kungälvsbostäders personal utgörs av elva personer som i huvudsak svarar för företagsledning, ekonomi, teknisk förvaltning och hyresadministration.

Fastighetsservice och underhåll utförs på entreprenad av Riksbyggen. Avtalet löper t.o.m. april 2014. Yttre skötsel (grönområden) utförs på entreprenad av Green Landscaping AB. Avtalet löper t.o.m. april 2014. Städning av trapphus mm. utförs på entreprenad av Samhall AB. Avtalet löper t.o.m april 2012.

Kungälvsbostäder ger ut en tidning ”Hemmavid” som förmedlar information till Kungälvsbostäders hyresgäster. Tidningen utkommer med fyra nummer om året.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den nya organisationen har nu verkat under ett år och det har fungerat betydligt bättre än tidigare. Det finns saker att justera och finputsa och det kommer att göras under 2012. Vi har under 2011 börjat med löpande NKI-undersökningar som görs varje månad, vilka tidigare utfördes vartannat år. Resultat visar att vi har förbättrat oss på flera områden, till stor del beroende på den nya organisationen.

Kvarteret Orren 14 i Komarken med ca 290 lägenheter är ett miljonprogramsområde där vi under en fyraårsperiod kommer att göra omfattande åtgärder, bl.a. nya fasader, byta hissar, lägga om tak, ny dränering, byta ut fjärrvärmekulvertar, renovera och bygga nya tvättstugor och göra en säkrare och trivsammare belysning. Vi hade under våren flera dialogmöten med våra hyresgäster för att få deras synpunkter på vad som borde göras. Dessa möten har varit ett viktigt underlag när vi planerat ombyggnationen.

Under året togs även beslut att installera fibernätverk i alla våra fastigheter. Detta görs för att kunna erbjuda våra hyresgäster större valfrihet och för att klara framtidens alla krav på överföring av data, telefoni och TV. Fibernät har mycket större kapacitet och även större driftssäkerhet än andra nät. Installationen beräknas vara klar under sommaren 2012.

Under 2011 har vi satsat på underhåll av våra fastigheter med omfattande balkong-, kök- och badrumsrenoveringar. Under året har vi förhandlat med Folkets Husföreningen i Ytterby om ett förvärv av deras fastighet. Förhandlingarna blev klara under 2011 och köpeavtal skrevs i december 2011. Den befintliga fastigheten på tomten kommer att rivas och ett nytt hyreshus kommer att byggas under 2012. För att få ned byggkostnaderna kommer ett s.k. koncepthus att byggas. Upphandling gjordes under 2011 och i början av 2012 blev det klart att Skanska vann upphandlingen med en variant av sina s.k. Moderna Hus.

Byggnation på Kongahällatomten i centrala Kungälv har ännu inte kommit igång på grund av juridiska tvister mellan Kungälvs kommun och ICA samt att detaljplanen överklagats. Detta är ett viktigt projekt för Kungälv och för oss samt övriga parter i projektet. I dagsläget är det svårt att säga när en byggnation kan komma igång.

Under 2011 har en process startat för att sälja fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till en av de boende bildad bostadsrättsförening. Fler än två tredjedelar av de boende har uttryckt en önskan att förvärva fastigheterna. Ett avslut om allt går enligt planerna är beräknat till försommaren 2012.

Ett annat viktigt projekt vi arbetar med är Trygghetsboende på Komarken där projekteringen pågått för fullt under året. Vi räknar med att starta med byggnationen under andra halvåret 2012.

EKONOMI, SAMMANFATTNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 9,6 mkr (72,6 mkr). Investeringar i fastigheter har gjorts med 39,9 mkr (82,3 mkr). Soliditeten uppgår till 26,3 % (27,5 %). Föregående års resultatet påverkades av försäljning av en fastighet till en Bostadsrättsförening. Försäljningen gav en nettoeffekt på 67,5 mkr. Årets resultatet för den löpande förvaltningen har tyngts av högre kostnader än förväntat för fastighetsskötsel. El- och värmeförbrukning samt lägre kostnader för snöskottning har påverkat resultatet positivt.

Bostadshyrorna höjdes år 2011 med i genomsnitt 1,95 %. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt under 2011 till 898 kr/kvm (864 kr/kvm).

Hyresförhandlingar mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen region Västra Sverige hölls i januari 2012. Parterna enades om en höjning av hyran med i snitt 2,3%. Vid hyressättning används en gemensamt framtagen hyressättningsmodell vilken innebär att varje fastighet poängbedöms utifrån ett antal kriterier och hyran sätts med hänsyn till dessa. Förfaringssättet innebär att skillnaden mellan högsta och lägsta höjning ligger i intervallet 1,8% till 2,8%. Hyran för lokaler med Hyresgästföreningens förhandlingsklausul höjs med 2,8%.

FINANSIERING

Det är företagets och styrelsens målsättning att finansverksamheten ska säkerställa företagets behov av kapital till lägsta kostnad för att bedriva den operativa verksamheten. Tillgänglig likviditet ska utnyttjas på bästa sätt genom att amortera på befintliga lån och placera överskottslikviditet för att skapa meravkastning i enlighet med företagets finanspolicy.

Under 2011 har 60 mkr nyupplånats. Lån har omförhandlats med 317 mkr. Inga lån har amorterats eller lösts.

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 445 mkr (270 mkr). På bokslutsdagen finns ett undervärde på ca –37,9 mkr (–0 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 6,03 år (4,02) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgår till 3,34% (2,89%).

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 2011 uppgick underhållsinvesteringarna i våra fastigheter till 31,5 mkr (24,3 mkr) varav merparten är att hänföra till standardhöjande underhåll i vårt äldre fastighetsbestånd samt installation av fiber.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	152 110 021 kr
avsättes till reservfonden	–2 605 000 kr
överföres i ny räkning	149 505 021 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2011	2010
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	1	180 280	174 177
Övriga intäkter	2	3 956	926
Nettoomsättning		**184 236**	**175 103**
Driftskostnader	3	–71 681	–74 739
Underhåll	4	–48 202	–50 403
Fastighetsskatt		–4 226	–4 757
Driftsöverskott		**60 127**	**45 204**
Avskrivningar	5, 12, 13	–25 184	–21 829
Resultat fastighetsrörelsen		**34 943**	**23 375**
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	–6 853	–6 034
Resultat vid försäljning av fastighet		–	–1 294
Resultat före finansförvaltningen		**28 090**	**16 048**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		1 188	655
Räntebidrag		150	322
Räntekostnader		–19 859	–11 819
Resultat vid försäljning av koncernföretag		–	67 456
Summa finansförvaltning		**–18 522**	**56 614**
Resultat efter finansförvaltningen		**9 568**	**72 662**
Bokslutsdispositioner	9	8 193	1 376
Skatt	10, 11	–4 734	–1 847
Årets resultat		**13 027**	**72 191**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	793 695	734 456
Inventarier och installationer	13	2 162	2 486
Pågående ny- och ombyggnationer	14	14 871	59 205
Summa materiella anläggningstillgångar		810 728	796 147
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	233	193
Andelar i koncernföretag	16	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		233	193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		810 961	796 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		77	841
Kundfordringar		345	466
Övriga fordringar	17	2 891	861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 601	1 648
Summa kortfristiga fordringar		7 913	3 816
Kassa och bank		94 787	47 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		102 700	51 482
SUMMA TILLGÅNGAR		**913 662**	**847 823**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		76 448	62 008
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		**86 389**	**71 949**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 083	81 332
Årets resultat		13 027	72 191
Summa fritt eget kapital		**152 110**	**153 523**
SUMMA EGET KAPITAL		**238 499**	**225 473**
OBESKATTADE RESERVER	20	**2 683**	**10 876**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	8	225	844
Avsättning för skatter	11	16 859	13 291
Summa avsättningar		**17 085**	**14 135**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21, 22	589 807	529 807
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 401	25 444
Skatteskulder		165	811
Övriga kortfristiga skulder	23	17 045	17 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	27 977	24 201
Summa kortfristiga skulder		**65 588**	**67 532**
SUMMA SKULDER		**655 394**	**597 339**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**913 662**	**847 823**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		29 731	29 731
Ansvarsförbindelser		**101**	**59**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	9 568	72 662
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	24 687	–44 880
	34 255	**27 782**
Betald skatt	–1 166	–1 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**33 089**	**26 728**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	–4 097	–434
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	–1 945	16 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**27 047**	**43 248**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–39 886	–83 316
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	13 409
Försäljning av koncernföretag	–	67 556
Förvärv av andelar i intresseförening	–40	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–39 926**	**–2 351**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av låneskulder	–317 000	–61 400
Nyupplåning	377 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**60 000**	**–61 400**
Årets kassaflöde	**47 121**	**–20 503**
Likvida medel vid årets början	47 666	47 666
	94 787	**27 163**
Likvida medel vid årets slut	**94 787**	**47 666**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	94 787	47 666
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	–	–
	94 787	**47 666**

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. Avskrivningsprocent 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 mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten Räntekostnader och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkerhetsredovisning värderas till bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr		2011	2010
NOT 1	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	157 874	152 423
	Lokaler	19 961	19 484
	Garage	1 328	1 419
	P-platser	2 212	2 112
	Övriga hyresintäkter	180	224
	Hyresintäkter brutto	**181 555**	**175 662**
	Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
	Bostäder	–696	–404
	Lokaler	–499	–967
	Garage	–18	–34
	P-platser	–62	–80
	Hyresbortfall brutto	**–1 275**	**–1 485**
	Hyresintäkter netto	**180 280**	**174 177**
NOT 2	ÖVRIGA INTÄKTER		
	Parkeringsavgifter	280	270
	Övriga intäkter	3 676	656
	Summa	**3 956**	**926**
NOT 3	DRIFTSKOSTNADER		
	Fastighetsskötsel	18 634	16 918
	Riskkostnader	806	764
	Uppvärmning	21 575	24 246
	Vatten	7 085	7 082
	Elavgifter	5 656	7 263
	Renhållning	4 817	4 779
	Ersättningar till HGF	728	709
	Kabel-TV	2 004	1 846
	Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	389	234
	Fastighetsadministration	8 513	9 778
	Övrigt	1 474	1 120
	Summa	**71 681**	**74 739**
NOT 4	UNDERHÅLL		
	Löpande underhåll	13 905	9 996
	Planerat underhåll	34 119	40 111
	Skadegörelse	178	297
	Summa	**48 202**	**50 403**

Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr		2011	2010
NOT 5	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
	Inventarier och installationer	527	457
	Byggnader	22 445	19 413
	Upp- och nedskrivningar	1 469	1 469
	Markanläggningar	743	490
	Summa	**25 184**	**21 829**
NOT 6	CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER		
	Administrationskostnader	6 732	5 963
	Avskrivningar enligt plan	121	71
	Summa	**6 853**	**6 034**
NOT 7	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	Revisionsuppdrag, PwC	89	126
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC	19	65
	Lekmannarevisor	8	8
	Summa	**116**	**199**
NOT 8	MEDELANTALET ANSTÄLLDA / UTBETALDA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR		
	– kvinnor	7	7
	– män	4	4
		11	**11**
	Löner och ersättningar uppgår till		
	Styrelse och verkställande direktör	899	857
	Övriga anställda	3 920	3 626
		4 819	**4 483**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 589	1 457
	Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 226 (220))	639	635
	Totala löner, ersättningar, soc.avg och pensionskostnader	**7 047**	**6 575**

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

NOT 9	BOKSLUTSDISPOSITIONER		
	Upplösning av periodiseringsfond	9 786	2 883
	Avsättning till periodiseringsfond	–1 530	–1 358
	Avskrivningar utöver plan	–63	–149
	Summa	**8 193**	**1 376**

Belopp i tkr		2011	2010
NOT 10	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt för året	1 212	1 053
	Skatt hänförlig till tidigare år	–46	0
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 568	794
	Summa	**4 734**	**1 847**

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	–60	–223
	Värdepapper	–	–
	Summa	**–60**	**–223**
	Uppskjuten skatteskuld		
	Anläggningstillgångar		
	Byggnader	16 919	13 514
	Summa	**16 919**	**13 514**
	Netto	**16 859**	**13 291**

NOT 12	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	954 590	907 436
	Årets investeringar	77 392	69 009
	Försäljningar och utrangeringar	–	–21 855
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 031 982**	**954 590**
	Ingående avskrivningar	–262 161	–249 979
	Årets avskrivningar	–22 445	–19 413
	Försäljningar och utrangeringar	–	7 231
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–284 606**	**–262 161**
	Ingående nedskrivningar	–127 940	–130 751
	Årets avskrivning på nedskrivningar	2 811	2 811
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–125 129**	**–127 940**

Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr		2011	2010
NOT 12	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS.		
	Ingående uppskrivningar	113 212	117 492
	Årets avskrivning på uppskrivningar	–4 280	–4 280
	Ackumulerade avskrivning på uppskrivningar	**108 932**	**113 212**
	Utgående planenligt restvärde, byggnader	**731 179**	**677 701**
	Skattemässiga restvärden byggnader	**666 847**	**626 317**
	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående anskaffningsvärde	12 593	10 230
	Årets investeringar	5 339	2 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 932**	**12 593**
	Ingående avskrivningar	–4 089	–3 599
	Årets avskrivningar	–743	–490
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–4 832**	**–4 089**
	Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**13 100**	**8 504**
	MARK		
	Ingående anskaffningsvärde	48 251	46 434
	Årets investeringar	1 165	1 896
	Årets försäljning	–	–79
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 416**	**48 251**
	Utgående planenligt restvärde, mark	**49 416**	**48 251**
	Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**793 695**	**734 456**
	Taxeringsvärde, byggnad	1 009 934	990 896
	Taxeringsvärde, mark	376 663	404 944
	Summa	**1 386 597**	**1 395 840**
NOT 13	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
	Ingående anskaffningsvärde	18 992	17 069
	Årets anskaffningar	323	1 923
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 315**	**18 992**

Belopp i tkr		2011	2010
NOT 13	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	–16 506	–15 978
	Årets avskrivningar	–647	–527
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–17 153**	**–16 506**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**2 162**	**2 486**
NOT 14	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER		
	Ingående anskaffningsvärde	59 205	51 080
	Årets anskaffningar	39 563	52 842
	Omfört till byggnad	–83 897	–44 717
	Utgående anskaffningsvärden	**14 871**	**59 205**
NOT 15	AKTIER OCH ANDELAR		
	Kungälvs Bostadsförmedlings 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
	Andelar i intresseförening	40	0
	Summa	**233**	**193**
NOT 16	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
	Ingående anskaffningsvärden	–	100
	- Förvärv	–	–
	- Försäljning	–	–100
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**–**	**–**

Försäljningen rör Brandliden AB Org nr 556785-4301. Bolaget förvärvade fastigheten Brandriskan 1 av Kungälvsbostäder och såldes sedan till en Bostadsrättsförening.

NOT 17	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattefordran	2 819	–
	Momsfordran	70	861
	Övriga fordringar	2	0
	Summa	**2 891**	**861**
NOT 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Upplupen hyresintäkt	2 191	–
	Upplupna räntebidrag	26	54
	Upplupen intäktsränta	1 219	400
	Förutbetalda försäkringspremier	135	139
	Övriga poster	1 030	1 055
	Summa	**4 601**	**1 648**

Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2011	2010

NOT 19 FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

2010	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	59 040	5 154	69 462	14 838
Vinstdisposition		2 968		11 870	–14 838
Årets resultat					72 191
Vid årets utgång	**4 787**	**62 008**	**5 154**	**81 332**	**72 191**

2011	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	62 008	5 154	81 332	72 191
Vinstdisposition		14 440		57 751	–72 191
Årets resultat					13 027
Vid årets utgång	**4 787**	**76 448**	**5 154**	**139 083**	**13 027**

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.

Belopp i tkr	2011	2010
NOT 20 OBESKATTADE RESERVER		
Avskrivningar över plan	414	351
Periodiseringsfond, tax 2008	–	2 133
Periodiseringsfond, tax 2009	–	2 245
Periodiseringsfond, tax 2010	–	4 789
Periodiseringsfond, tax 2011	739	1 358
Periodiseringsfond, tax 2012	1 530	–
Summa	**2 683**	**10 876**

NOT 21 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

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

Skulder som förfaller inom ett år	555 807	395 807
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	–	100 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	34 000	34 000
Summa	**589 807**	**529 807**

Belopp i tkr	2011	2010

NOT 22 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta, %	Andel av lån, %
2012	144 807	2,71	25
2013	–	–	–
2014	–	–	–
2015	–	–	–
efter 2015	445 000	3,54	75
	589 807	**2,89**	**100**

NOT 23 KORTFRISTIGA SKULDER

Insatser i Notarieängens Kooperativa hyresrättsförening och Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behövas återbetalas inom 90 dagar.

Ingående insatser i Notarieängens Kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 132	12 132
Uttagna insatser under året	–1 576	–602
Insatta insatser under året	1 562	602
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 785**
Övrigt	274	291
Summa	**17 045**	**17 076**

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	15 418	15 006
Upplupna räntekostnader	8 587	4 734
Sent ankomna fakturor	3 754	4 168
Övriga poster	218	293
Summa	**27 977**	**24 201**

KUNGÄLV 2012-02-21

Lennart Kristiansson
Styrelsens ordförande

Ulla Johansson

Jane Bredin

Bengt Bülow

Tomas Emanuelsson

Bo Genvad
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-02-28

Ywonne Nordin

Jan Abrahamsson

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder
Org nr 853300-0579

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Vi tillstyrker att resultat och balansräkningen fastställs.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot i styrelsen eller verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi tillstyrker att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 28 februari 2012

Ywonne Nordin | Jan Abrahamsson | Michael Lindengren

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer
i Stiftelsen Kungälvsbostäder

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

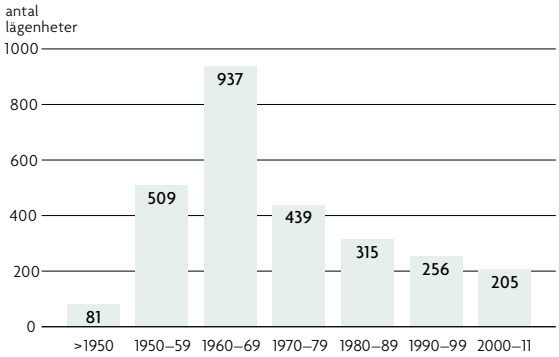
Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Direktavkastning, %	7,8	6,1	8,3	8,2	9,0
Vinstmarginal, %	5,2	41,5	12,8	7,3	10,4
Genomsnittsränta, %	3,5	2,3	2,5	4,6	4,5
Räntebidragsberoende, %	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
Belåningsgrad, %	53,1	51,7	61,5	57,3	59,6
Soliditet, %	26,3	27,5	19,7	19,6	18,6
Avkastning på eget kapital, %	2,0	35,8	11,0	7,1	9,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	2,0	4,4	4,7	5,5
Nettoskuldsättning, tkr	495 020	482 141	523 038	498 916	493 430
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	3,8	2,2	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,3	3,9	3,9	4,1
Likviditet, ggr	1,6	0,8	1,4	1,1	1,3

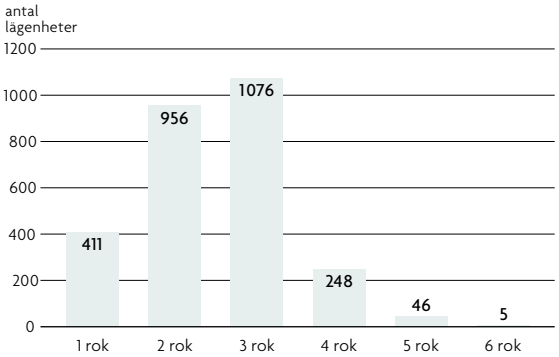
Definitioner

Direktavkastning	Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.
Vinstmarginal	Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.
Genomsnittsränta	Räntekostnader i procent av hyresintäkter plus räntebidrag.
Belåningsgrad	Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.
Soliditet	Eget kapital inklusive 73,7% av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansförvaltning i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 73,7% 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 placeringar.
Räntetäckningsgrad	Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till egert kapital.
Likviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

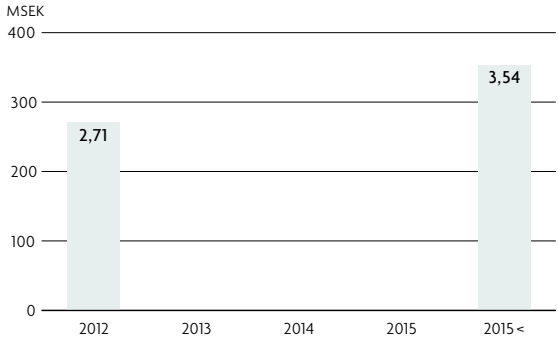
ÅLDERSSAMMANSÄTTNING FASTIGHETER 2011



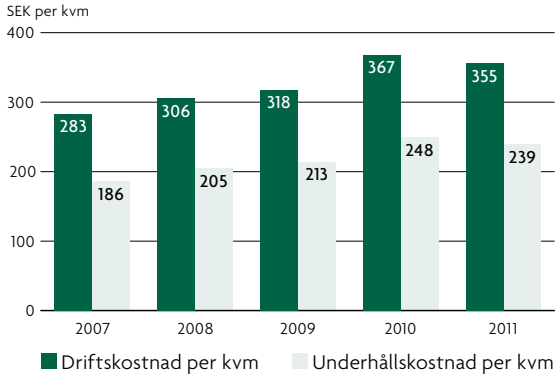
BOSTADSLÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP 2011



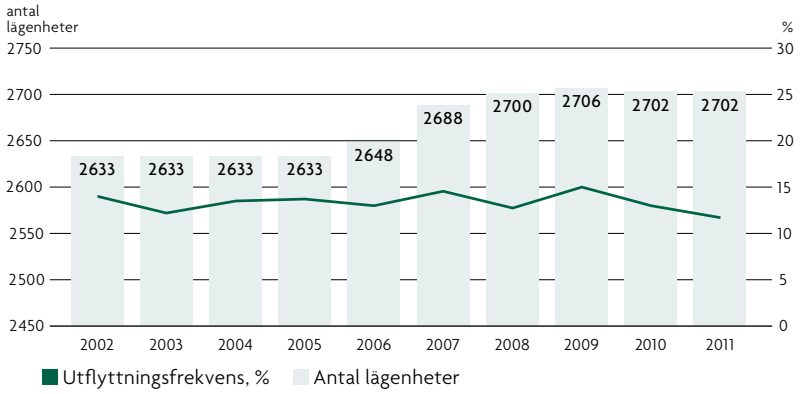
LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID 2011



DRIFT OCH UNDERHÅLL PER KVM 2011



UTFLYTTNINGSFREKVENS 2011



Miljöredovisning

MILJÖMÅL

Kungälvsbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med en långsiktig miljöinriktning. Målsättningen är att varje år minska vår miljöpåverkan genom lägre förbrukning och hårdare kontroll av miljöfarliga produkter.

Kungälvsbostäders handlingsplan för miljöarbete 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.

HÅLLBAR UTVECKLING

Kungälvsbostäder arbetar för en hållbar utveckling med målet att minska energianvändningen i bostäder och lokaler med 20% till 2020. Antalet innevånare i Kungälvs kommun ökar stadigt och därför sker en kontinuerlig utbyggnad av bostäder i kommunens tätorter där Kungälvsbostäder vill vara en drivande aktör genom ett resurssnålt och energieffektivt byggande.

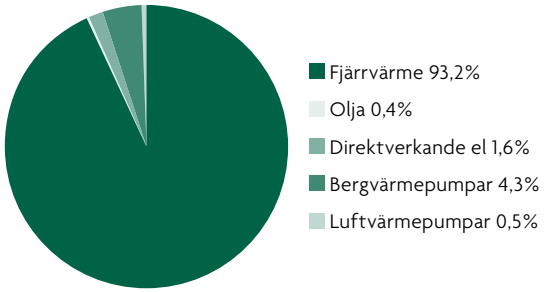
Under 2011 har inga nya bostäder byggts men vi arbetar med flera spännande framtida byggprojekt som där vi alltid har en hållbar utveckling i fokus. Vi har engagerat oss starkt i Kongahällaprojektet med förhoppningen att vi kan medverka till att skapa ett enkelt sätt att leva ett hållbart och miljöriktigt stadsliv.

FOSSILFRI 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).

Under 2011 har fastigheten på Grindenvägen 4-6 konverterats från oljepanna till fjärrvärme.

VÄRMEENERGIANVÄNDNING 2011



FJÄRRVÄRME

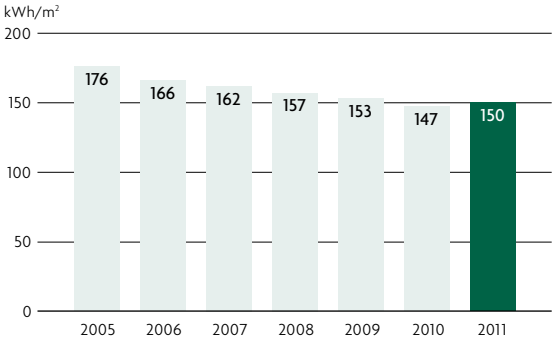
Den faktiska fjärrvärmeanvändningen för värme och varmvatten minskat med 17% jämfört med 2010. Detta p.g.a. att 2010 var ett mycket kallt år.

Normalårskorrigerad 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 (EI) från SMHI.

Under 2011 har fjärrvärmeanvändningen ökat med 2,3% jämfört med 2010.

FJÄRRVÄRME 2011



FASTIGHETSEL

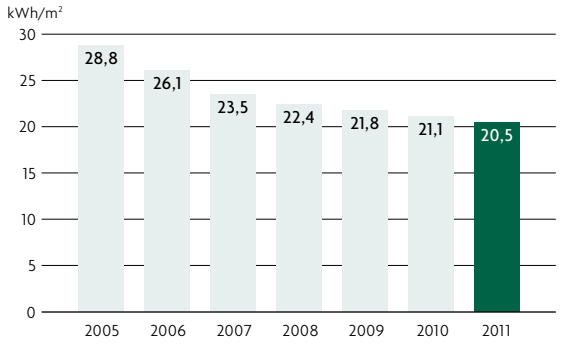
Under det gångna året har arbetet fortsatt med satsning på minskad användning av elenergi. Främst handlar det om att ändra till närvarostyrd belysning, eleffektivare fläktar, pumpar, tvättutrustning mm.

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 2011 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 2,6% jämfört med 2010.

FASTIGHETSEL 2011



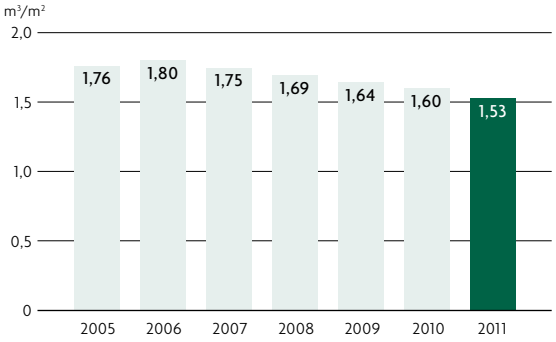
VATTEN OCH AVLOPP

Löpande sker utbyte av gamla kranar och tvättmaskiner mot modernare material.

I vår nyproduktion på Fontinberget, färdigställt 2010, finns mätare för individuell mätning av varm- och kallvatten. Förbrukningen av varm- och kallvatten jämfört med ett liknande nyproducerat område utan individuell mätning är ca 40% lägre.

Under 2011 har vattenförbrukningen minskat med 4,1% jämfört med 2010.

VATTEN 2011



AVFALLSHANTERING

Kungälvsbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering.

Vårt projekt med att installera sophämtning i djupbehållarsystem (nedgrävda behållare) för totalt 938 lägenheter har under 2011 genomförts. Till en början var det en del problem med hämtningsintervall men vi upplever nu att det fungerar bra. I de områden som har djupbehållarsystem är det förberett för att även kunna sortera biologiskt avfall. När Kungälvs kommuns nya upphandling av sophämtning blir klar kommer det att finnas en taxa för detta och systemet kommer kunna tas i drift.

Fem år i sammandrag

	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	180 280	174 177	172 851	164 926	158 131
Övriga intäkter	3 956	926	526	574	596
S:a intäkter	**184 236**	**175 104**	**173 378**	**165 500**	**158 727**
Driftskostnader	–71 681	–74 739	–65 172	–62 604	–57 445
Underhållskostnader	–48 202	–50 403	–43 621	–42 007	–37 757
Fastighetsskatt	–4 226	–4 757	–4 871	–4 351	–4 212
Driftsöverskott	**60 127**	**45 205**	**59 714**	**56 539**	**59 313**
Avskrivning fastigheter	–25 184	–21 829	–20 284	–19 231	–18 109
Centrala adm kostn	–6 853	–6 034	–5 583	–4 273	–4 224
Jämförelsestörande poster		–1 294			
Resultat före finansförvaltning	**28 090**	**16 048**	**33 847**	**33 035**	**36 980**
Ränteintäkter	1 188	655	525	1 712	2 573
Räntebidrag	150	322	495	735	822
Räntekostnader	–19 859	–13 127	–14 268	–24 701	–23 907
Övriga finansiella intäkter	0	1 308	1 664	1 328	
Resultat vid försäljning av koncernföretag	0	67 456			
Finansnetto	**–18 522**	**56 614**	**–11 583**	**–20 926**	**–20 512**
Resultat efter finansförvaltning	**9 568**	**72 662**	**22 264**	**12 110**	**16 468**
Bokslutsdispositioner	8 193	1 376	–2 027	–2 291	–1 455
Skatt	–4 734	–1 847	–5 399	–2 142	–4 206
Resultat efter skatt	**13 027**	**72 191**	**14 838**	**7 676**	**10 807**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	810 728	793 661	748 344	697 826	681 056
Övr anläggningstillgångar	233	2 680	1 384	919	791
Övr omsättningstillgångar	7 913	3 816	3 382	4 231	5 624
Kassa, bank o korta placeringar	94 787	47 666	68 169	42 556	48 186
Summa tillgångar	**913 662**	**847 823**	**821 279**	**745 532**	**735 657**
Eget kapital	238 499	225 473	153 282	138 444	130 767
Obeskattade reserver	2 683	10 876	12 252	10 226	7 934
Avsättningar	17 085	14 135	13 960	12 923	12 957
Räntebärande skulder	589 807	529 807	591 207	541 472	541 616
Ej räntebärande skulder	65 588	67 532	50 578	42 467	42 383
Summa skulder	**913 662**	**847 823**	**821 278**	**745 532**	**735 657**

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	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, kvm	Taxerings-värde
BOSTADSFASTIGHETER														
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan	1 284,0	956	15			9	6			6,7%	0	0,0	12 105
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	4 368,5	935	52		22	22	8			9,6%	0	0,0	42 777
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1 271,0	882	12			7	5			8,3%	0	0,0	10 914
Tomaten 1	Ulveskogsgatan	1 786,5	927	20		4	12	4			10,0%	0	0,0	16 845
Mården 2	Illergatan 4-71	4 446,0	1 123	52		8	20	24			21,2%	0	0,0	46 712
Blåsippan 1	Ivar Claessonsg. 7 A-C	1 621,0	861	28	9	9	7	3			25,0%	2	104,5	10 311
Blåsippan 2	Ivar Claessonsg. 9 A-C	1 483,0	902	29	9	16	4				3,4%	1	109,0	9 395
Blåsippan 3	Ivar Claessonsg. 11 A-C	1 181,0	917	25	13	5	7				12,0%	2	38,7	7 557
Blåsippan 4	Ivar Claessonsg. 13-17	3 474,0	885	59	11	33	14		1		11,9%	2	101,0	22 192
Blåsippan 5	Trollhättev 9-15	2 029,5	884	35	2	30	2		1		5,7%	0	0,0	13 130
Blåsippan 6	Trollhättev 7 A-C	1 306,5	943	27	9	18					7,4%	2	31,8	8 388
Blåsippan 7	Trollhättev 5 A-C	951,2	887	15		9	4	2				3	144,0	7 253
Köpmannen 2	Torggg 1 A-C	870,5	862	12	1	4	3	3	1			12	804,5	12 212
Köpmannen 3	Torggg 3 A-C	1 608,0	955	36	13	19	4				13,9%	4	258,5	14 817
Köpmannen 4	Torggg 5 A-C	1 658,5	958	37	13	20	4				13,5%	2	378,0	15 680
Lärken 1	Lärkgg. 1-19	7 221,0	899	123	28	35	51	3	6		8,9%	2	102,0	45 720
Lärken 2	Fontinvägen 4A - 10B	4 885,5	807	81	15	18	42	3	3		12,3%	2	120,0	31 272
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-B	1 206,0	960	27	9	18					14,8%	2	88,0	7 709
Stenbock 22	Parkg. 1 A-B	744,0	906	12	4		8				16,7%	3	71,0	7 234
Kungsljuset 8	Tvetg. 269, 271, 273	4 854,0	829	74	3	52	19				14,9%	0	0,0	33 000
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	825,6	711*	12		6	6				16,7%	0	0,0	3 395
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2, 4 , 6	3 612,5	878	43		11	21	11			18,6%	2	370,0	28 830
Sadelmakaren 10	Florag 3-5, Ivar Claesons g 14	5 063,1	957	76		43	26	7			3,9%	2	491,0	41 252
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesg 26 A	775,1	897	13	1	10	2				23,1%	1	92,0	7 516
Borgmästarängen 3	Kristinedalsg. 21	795,0	812	11		3	6	1	1		9,1%	4	574,6	10 490
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11-49	6 327,5	907	87		61	26				6,9%	0	0,0	48 000
Tomaten 1	Del av Ulveskogsgatan	1 987,5	945	27		27					14,8%	0	0,0	16 277
Claes Brun 9	Rådmansg 33	1 038,0	1 013	16	3	7	6				12,5%	0	0,0	9 853
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	1 032	16	2	8	6				12,5%	0	0,0	9 882
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	1 032	16	2	8	6					1	7,5	9 882
Claes Brun 11	G:a Gärdesg. 22 A-C	719,6	1 033	16	8	8					25,0%	0	0,0	6 865
Claes Brun 12	G:a Gärdesg. 20 A-C	721,8	1 002	14	4	8	2				42,9%	0	0,0	6 898
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesg 24 A-D	1 047,8	1 023	22	8	14					22,7%	0	0,0	9 882
Notarieängen 3	Rökg. 5 A-F	346,9	1 051	6	2	1	3					0	0,0	2 672
Stenbock 15	Rådmang. 41-43	475,2	1 016	10		10					0,0%	1	48,0	4 943
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1 825,0	1 047	24		8	8	8			10,0%	0	0,0	14 793
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	983	3		1	1	1			25,0%	2	234,0	3 333
Centrum 2	Torgg. 6	1 852,5	1 053	29	8	15	6					1	170,8	20 263
Notarieängen 3 (nya)	Rökg. 1-3	802,0	1 062**	14		8	6				6,9%	0	0,0	9 207
Asken 10	Fontinvägen 3,5, 7	2 776,0	1 209**	38		11	21	6			13,2%	0	0,0	31 400
Äggosten 33-34, Brynosten 15	Plogvägen, Grepvägen o Prejelvägen	2 542,0	1 144	40		12	14	14			22,5%	0	0,0	19 210
Brynosten 31	Grepvägen 369-373	1 057,1	1 296	17		6	6	5			11,8%	1	75,7	8 316
Brynosten 93	Grepvägen 370-378	1 807,0	1 304	26		6	10	10			26,9%	0	0,0	13 982
Fröhlich 4	Rådmansg. 40	289,0	1 113	6		6						1	286,0	0
Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	675,0	734*	10			10				20,0%	0	0,0	7 625
Guntorp 2:13	Smaragd. 1 o 3, Kodev. 33	776,0	938	12		8	4				25,0%	3	351,0	4 776
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	843,0	1 288	12		6	6				0,0%	0	0,0	6 337
Storken 1	Anders Prästg. 1-7	11 685,5	827	208	66	38	84	10	8	2	8,7%	4	587,5	76 315
Storken 3	Kastalagatan 1-9	3 474,0	804	55		39	8	0	6	2	3,6%	2	137,0	22 771
Storken 4	Kastalagatan 1-9	11 708,5	802	182	2	71	88	8	12	1	13,2%	11	848,5	79 188
Rapphönan 1	Ingeg. 1-21, Trekunag. 2-22	11 121,0	898	165	13	60	80	9	3		12,7%	4	136,5	72 615
Orren 14	Kongahållag 80-118	19 373,0	824	290	50	50	165	25			13,4%	8	546,0	126 293
Orren 16	Kongahållag 2-28, 30-38	21 620,0	825	318	58	60	170	30			9,1%	3	397,0	147 236
Smultronstället 38	Ställets Bygata	6 979,0	872	68			24	40	4		0,0%	0	0,0	59 200
Smultronstället 39	Ställets Bygata	656,0	938	8			8				12,5%	0	0,0	5 872
Högen 4	Skolvägen 10-38	1 098,0	965*	16		6	8	2			12,5%	0	0,0	10 922
		177 287,9	898	2 697	366	956	1076	248	46	5	11,7%	90	7 704,1	1 331 514
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER														
Blåsippan S:1 [1]		0,0		0								0	0,0	1 022
Lärken S:1 [1]		0,0		0								0	0,0	942
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	309,0		5	5							1	22,0	3 678
Grindenfastigheterna (Oden 9, Tyr 3, Idun 4, Hemidal 9)	Grindenvägen 4, 6, 8, 10	2 389,0		40	40							8	844,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								7	1 669,0	10 465
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								8	2 786,0	20 685
Sparven 1	Vikingatorget	0,0		0								4	3 240,0	15 693
Storkebo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								3	140,2	0
Orren 13	Kongahållagatan 122	0,0		0								2	414,0	1 414
Kastellegården 1:253 o 254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								2	670,0	932
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0		0								4	4 343,0	0
		2 698,0		45	45	0	0	0	0	0		39	14 128	54 831
		179 985,9		2 742	411	956	1 076	248	46	5		129	21 832	1 386 345

* = kallhyra ** = kooperativ hyresrätt [1] = P-garage

2012 har precis börjat och ska bli året
då vi bygger nytt. Målet är att skapa
fler trivsamma hem i Kungälv.

www.kungalvsbostader.se

Box 698, 442 18 Kungälv
Telefon 0303-23 98 50
Fax 0303-19160
Org.nr 853300-0579

Kungälvsbostäder