

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022



Kungälv bostäder
Tillsammans skapar vi trivsel



Välkommen till Kungälvbostäder. Tillsammans skapar vi trivsel.

Som allmännyttigt bostadsbolag är vi med och utvecklar ett växande Kungälv med människan i fokus där vi vill skapa bra boenden för alla. Vi erbjuder alla typer av hem. I och utanför stadskärnan, moderna nybyggen och gammaldags charm, lägenheter och radhus. Eftersom vi är Kungälvs största hyresvärd, är det både självklart och viktigt för oss att bidra till att utveckla hela staden. Därför samarbetar vi med det lokala näringslivet, föreningslivet och kommunen. I grunden handlar det om att vi vill ge våra hyresgäster förvaltning och service, men också mjukare värden som omtanke, trygghet och trivsel. Då vi är en stiftelse går hela vår vinst till att skapa trygga och vackra utemiljöer, driva hållbar, långsiktig renovering och bygga nya sköna hem.

Målet är ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans.

Innehåll

2022 i siffror.....	4
Årskrönika	6
Styrelse och ledning	8
Finansiell information	9
Förvaltningsberättelse	10
Flerårsjämförelse.....	18
Resultaträkning	20
Balansräkning.....	22
Förändringar i eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Noter.....	26
Revisionsberättelse.....	38
Fastighetsförteckning	40

2022

i siffror



HYRESGÄSTER

- 86%** är nöjda med servicegraden hos fastighetsvärdar
- 78%** är nöjda med bemötandet i kundtjänst
- 75%** är nöjda med servicegraden i kundtjänst
- 85%** tycker det är lätt att felanmäla
- 77%** tycker det är enkelt att komma i kontakt med kundtjänst

73%

nöjda hyresgäster

Varje år mäter vi hur nöjda våra hyresgäster är.

- Vi har sedan 2011 mätt kundnöjdheten löpande
- Samtliga hushåll får enkäten en gång per år
- 80 % väljer att svara postalt och 20% via webben
- 39 % av våra hyresgäster svarar
- Enkäten innehåller cirka 50 frågor och möjlighet att skriva kommentarer

19 174

samtal togs emot av kundtjänst

151 662

inloggningar med BankID på Mina sidor



IN- OCH OMFLYTTNINGAR

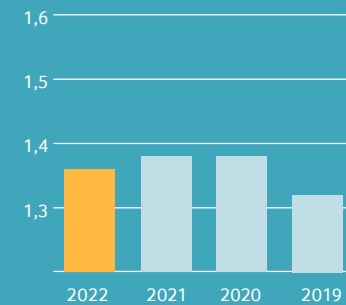
- 119** sökande i snitt per lägenhet
- 734** omflyttningar
- 381** inflyttningar
- 311** lägenheter förmedlades via bostadskön inkl korttidskontrakt
- 34 976** registrerade i bostadskön
- 37 151** intresseanmälningar totalt



FÖRBRUKNING

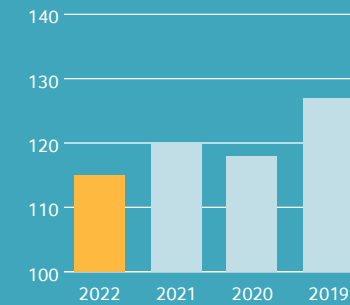
VATTEN

Total förbrukning, m³ /BOA+LOA m²



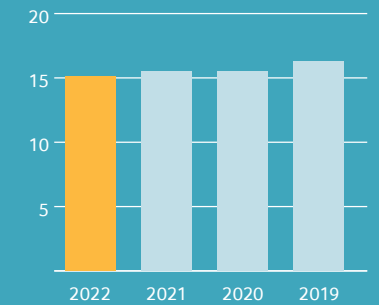
FJÄRRVÄRME

Total förbrukning, kWh/BOA+LOA m², normalårskorrigerad



FASTIGHETSEL

kWh/m²



EKONOMI

3 070

miljoner kr

Våra fastigheters marknadsvärde

- 36 %** Soliditet
- 58 %** Belåningsgrad
- 5,4 %** Avkastning eget kapital



BOSTADSAKTA

2 814

lägenheter

6 214 kr

Genomsnittshyra

3 rok, 64 kvm

Genomsnittlig storlek



RENOVERINGAR

18 färdigställda stamrenoverade lägenheter

36 lägenheter med påbörjad stamrening



SPONSRING

132 500 kr

till diverse idrottsföreningar i Kungälv

Ett år präglat av kris och kreativitet

2022 skulle bli året då vi äntligen kunde återgå till det normala, till tillvaron som den var innan pandemin. I stället chockades vi alla av Rysslands fullskaliga invasionskrig i Ukraina. Återigen kunde vi konstatera att våra liv och vår dagliga verksamhet påverkas av dramatiska händelser i omvärlden.

Covidpandemin hade vi gemensamt lyckats hantera. Vi klarade att ställa om och trots onormala omständigheter kunde vi arbeta tämligen normalt och få gjort det som skulle göras. Vi lärde oss att arbeta mer flexibelt, vilket vi har fortsatt med även då pandemin klingat ut. Så här i backspeglarna tycker jag att vi klarade av coronaåren på ett bra sätt.

En tydlig effekt av pandemin blev större rörlighet på marknaden, där många bytte både bostad och arbete. Vi har välkomnat flera nya kollegor på olika befattningar, och noterar även ett ökat intresse i form av fler spontanansökningar från människor som vill arbeta hos oss.

Flytt och flera nya tjänster

Under 2022 genomförde vi en omorganisation vilken innebar att vi skapade flera nya tjänster; en teknisk förvaltare, en förvaltningsadministratör samt en biträdande projektledare. Allt för att utveckla och anpassa vår organisation till vår verksamhet.

Vi har flyttat vår kundtjänst och uthyrning till Uddevallavägen 1. Förvaltarkontoret på Kongahällavägen 120 har byggts om och förnyats. Dessa åtgärder handlar om att effektivisera och förenkla för våra hyresgäster och övriga besökare, men även om att ge våra medarbetare en bättre arbetsmiljö. Målet är en mer effektiv organisation som är mer inbjudande och kundnära.

Våra medarbetare fortsätter att göra ett fantastiskt jobb och får ett fortsatt högt betyg i våra kundnöjdhetsmätningar vad gäller exempelvis bemötande, service och tillgänglighet.

Ett tryggt boende

Trygghet är en av de viktigaste hörnstenarna i boendet, och har fortsatt hög prioritet inom Kungälvsbostäder. Vi kan konstatera att nätverkande och samarbete är en framgångsrik modell. Under året har vi fördjupat vårt arbete tillsammans med representanter från kommunen och polisen. Ett arbete som kommer att leda fram till ytterligare satsningar i projektet "Tryggare Komarken".

Som ett led i detta arbete valde vi under sex sommarveckor att erbjuda 6 st ungdomar från Komarken sommarjobb. Detta föll väl ut för båda parter. Även belyningsprojekt och andra insatser på våra gårdar har varit uppskattade och framgångsrika.

Under året har vi satt frågan om oriktiga hyreskontrakt och olovlig andrahandsuthyrning i fokus. Under 2023 gör vi en satsning i syfte att förhindra olovlig andrahandsuthyrning av våra lägenheter genom att under en period anställa en ny medarbetare för att arbeta med frågan.

Trygghet är en av de viktigaste hörnstenarna i boendet, och har fortsatt hög prioritet inom Kungälvsbostäder.

Som en del i projektet "Tryggare Komarken" fick sex ungdomar sommarjobba under sex veckor på Kungälvsbostäder, vilket blev lyckat.



Stadsutveckling och renovering

Vad gäller nybyggnation hände det mycket under det gångna året. Det gäller exempelvis det planerade stadsutvecklings- och förtätningsprojektet för Nytorgstaden i centrum där vi som största fastighetsägare är med och skapar en levande stadsdel med verksamheter, bostäder och kontor. Efter utställning och samråd har en ny detaljplan för området tagits fram, och arbetet fortskrider i samverkan med Kungälv kommun, HSB och Sigillet.

2022 påbörjade vi en förstudie om förtätning och utveckling av området Fontin, som vi avser att arbeta vidare med under de kommande åren.

Tillsammans med kommunen ansökte vi och beviljades ett så kallat socialt lån, som användes för att bygga om tillgängliga lokaler och biutrymmen till 20 marklägenheter för nyanlända till Kungälv.

Vår utmaning är att finansiera produktion av nya bostäder och samtidigt utföra nödvändig renovering av våra fastigheter. Dessa båda uppgifter kräver att vi arbetar aktivt med ekonomistyrning och att säkra behovet av nytt kapital. För att klara detta har vi vår finans- och investeringspolicy som vi följer noga, samtidigt som vi arbetar löpande med företagets 10-årsprognos. Vi har under året haft en tät dialog med kommunen och har blivit beviljade en utökad låneram för att säkra framtida behov.

Vår enda intäktskälla är som bekant de hyror vi får in för våra bostäder och lokaler. Där har jag goda förhoppningar på den nya trepartsöverenskommelsen mellan marknadens parter

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt (där Kungälvsbostäder ingår). När dessa tre parter kommit överens skapas en mer stabil och långsiktig hyressättning.

Jag vill tacka den avgående styrelsen och mina medarbetare för ett gott samarbete under 2022 och jag ser verkligen fram emot att fortsätta 2023 års resa tillsammans med er.

Vi går in i 2023 med en väl genomarbetad affärsplan för de kommande tre åren. Tillsammans har styrelse och ledning enats om Kungälvsbostäders väg framåt med sikte på våra övergripande mål.

Bettina Öster Tunberg, VD



Styrelse 2019–2022



Stående från vänster:
Patrik Ryberg
Mike Höglund
Torbjörn Kvarefelt

Sittande från vänster:
Birgitta Jähnke
Jane Bredin /Ordförande
Leif Hasselgren

Saknas på bild:
Cecilia Olsson

Ledningsgrupp



Stående från vänster:
Hans Kristensson /Verksamhetsutvecklare
Irène Klamas /Kommunikationschef
Anders Ljung/Projektchef

Sittande från vänster:
Camilla Solbacken/Ekonomichef
Bettina Öster Tunberg /VD
Johan Ygdenheim /Förvaltningschef

Finansiell information

Förvaltningsberättelse	10
Flerårsjämförelse	18
Resultaträkning	20
Balansräkning.....	22
Förändringar i eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Noter.....	26
Revisionsberättelse	38

Stiftelsen Kungälvbostäder
Org nr 853300-0579
Årsredovisning för räkenskapsåret 2022
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 2022. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälv kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder bildades 1949 av Kungälv kommun som tillsköt kapital och har till ändamål enligt stadgarna att ”såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälv kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder”.

Kungälvsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännytta (bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommun- och privata bostadsföretag i Sverige) och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

Kungälv kommun utser styrelse, ordförande och revisorer. Stiftelsens styrelse utser vice ordförande och sekreterare. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter.

Styrelsens sammansättning:

Styrelse 2023–2026

Ordinarie ledamöter

Birgitta Jähnke, ordförande
Eva Irjasdotter Sjögren, vice ordförande
Mike Höglund
Torbjörn Kvarefelt
Ulrika Lutz
Kenneth Gustafson
Simon Johansson

Sekreterare

Iréne Klamas

Revisorer

Ordinarie

Emil Andersson, auktoriserad revisor
Björn Brogren, vald revisor
Christina Carlsson, vald revisor

Suppleant

Anita Dentén, vald revisor
Lena Schandorff, vald revisor

Verkställande direktör och ledning

Bettina Öster Tunberg, VD
Anders Ljung, projektchef
Camilla Solbacken, ekonomichef
Johan Ygdenheim, förvaltningschef
Hans Kristensson, verksamhetsutvecklare
Iréne Klamas, kommunikationschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 814 lägenheter samt 139 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har vi vår affärsplan som sträcker sig mellan 2019–2022. Affärsplanen fastställs och revideras årligen av styrelsen. För att uppnå målen i affärsplanen tar ledningsgruppen årligen fram en ettårig verksamhetsplan.

Vision

Kungälvsbostäders vision är att vara med och bygga ett Kungälv där alla kan leva och bo tillsammans, genom att skapa en trygg och trivsamt vardag för hyresgäster och övriga kommuninvånare. ”Ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans.”

Löfte

Kungälvsbostäders varumärkeslöfte är det vi lovar att leverera. ”Kungälvsbostäder ska förvalta och utveckla Kungälv med människan i fokus. Tillsammans ser vi till att skapa en trygg och trivsamt vardag i Kungälv.”

Värdegrund

Kärnvärdena är värderingar som ska inspirera och vägleda våra medarbetare i allt vi säger och gör. De är grunden för hur vi agerar och kommunicerar, vad som gör Kungälvsbostäder unikt och vilken nytta hyresgästerna har av det. Kungälvsbostäders kärnvärden fungerar som ledstjärnor och skapar ordet HEM – Hjärta, Energi och Mod.

Mål

Kungälvsbostäder har två primära mål: Nöjda hyresgäster och engagerade medarbetare. Kungälvsbostäder finns till för våra hyresgäster, befintliga och blivande. Medarbetarna är företagets viktigaste verktyg för att nå nöjda hyresgäster och därför är det viktigt att de är motiverade, engagerade och trivs på jobbet. Målet är 85 % nöjda hyresgäster och 85 % engagerade medarbetare till 2022.

Strategier

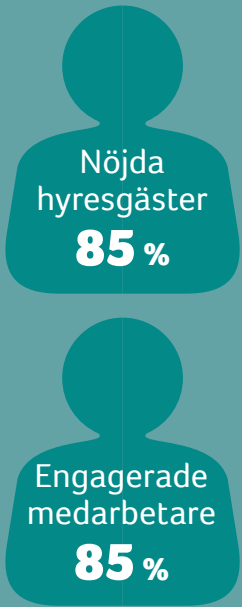
För att nå våra övergripande mål till 2022 har vi delat in våra strategier i fyra fokusområden med delmål kopplade till varje område. De strategiska fokusområdena är:

- Kunden i centrum
- Hållbart fastighetsbestånd
- Trygg och god arbetsmiljö
- Med hjärtat i Kungälv

Övergripande mål

Affärsplan 2019 – 2022
(Styrelsens mål)

Alla strategier och gemensamma/prioriterade satsningar skall utgå från ett hållbart ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.



Kunden
i centrum

Vi utgår från kundperspektivet i alla lägen och påminner oss om för vem vi finns till.
Vi ökar vår tillgänglighet och främjar hyresgästdialogen.
Vi lever efter vår värdegrund och bemöter våra hyresgäster med hjärta, energi och mod.

Hållbart
fastighets-
bestånd

Vi arbetar efter en hållbar renoveringsplan med målsättning att ha ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara fastigheter.
Vi uppfyller vårt åtagande där vi skall vara fossilfria 2030 och ha minskat vår energiförbrukning med 30% mellan åren 2007-2030.
Vi arbetar aktivt med vår fastighetsportfölj för att nå en god balans i beståndet genom nyproduktion, renovering, förädling, anskaffning och avyttring.

Trygg & god
arbetsmiljö

Vi arbetar för ökad delaktighet och ökat med arbetarinflytande.
Vi lever efter vår värdegrund: Hjärta-Energi-Mod och devisen ”Vi är ETT företag” för att stärka gemenskapen och känslan av att tillsammans skapar vi trivsel.
Vi utvecklar vårt ledarskap.

Med hjärtat
i Kungälv

Vi tar vårt allmännyttiga ansvar, med hjärtat i Kungälv.
Vi samarbetar aktivt med olika aktörer i Kungälv såsom kommun och andra myndigheter, näringsliv och föreningsliv.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungälvsbostäder är organiserat i fyra team inom områdena förvaltning, projekt, ekonomi samt kommunikation.

Medelantalet anställda vid 2022 års utgång var 34 (36), varav andelen kvinnor 44 % (44). Anställda personer vid årets slut var 36 (35) varav 21 (21) tjänstemän och 15 (14) kollektivanställda.

Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 49 (45) år. Kungälvsbostäders medarbetare är företagets viktigaste verktyg för att nå målet nöjda hyresgäster. Därför ligger fokus på att skapa en trygg och god arbetsmiljö där medarbetarna erbjuds delaktighet och inflytande över sin arbetssituation och känner engagemang för sitt uppdrag.

Kungälvsbostäder arbetar med ett utvecklingsprogram för ledarskapet, medarbetarskapet och medarbetarkommunikationen för att stärka vår gemenskap och skapa förutsättningar för en bättre och trivsammare arbetsmiljö genom ökat engagemang.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2022

Väsentliga händelser är alla kopplade till någon av de fyra strategier som vi har fokuserat på under 2022. Dessa är Kunden i centrum, Hållbart fastighetsbestånd, Trygg och god arbetsmiljö samt Med hjärtat i Kungälv.

Kungälvsbostäder är med i Allmännyttans klimatinitiativ

vars syfte är att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att Sveriges allmännyttiga bostadsbolag skall vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen skall minska med 30 % under perioden 2007–2030.

En av våra insatser under 2022 för att nå detta mål är att vi har installerat och driftsatt styr-, regler- och övervakningssystem för fastighetsdrift i en stor del av våra fastigheter. Arbetet påbörjades under hösten 2021 och avslutas under 2023.

Vi har också under året satsat på att utföra trygghetsskapande åtgärder för ca 2 mkr främst i form av förstärkt belysning. I vår ordinarie förvaltning arbetar vi ständigt med att titta över vårt trädbestånd samt klippa ner höga buskage och häckar i våra bostadsområden. Allt för att skapa en tryggare boendemiljö för våra hyresgäster.

Kopplat till strategin Hållbart fastighetsbestånd har vi under året i stort sett avslutat vår renovering av 81 lägenheter på Fontinvägen 4–10 (Lärken 2), samt startat upp renoveringen av 123 lägenheter på Lärkgatan 1–19 (Lärken 1). Övriga större underhållsåtgärder som färdigställdes under året var ombyggnad av källarförråd i vår fastighet på Kristinedalsgatan / Ytterbyvägen, samt att vi avslutat arbetet med takbyte på sex fastigheter i Östra centrum. Under 2022 har nya entreprenörer för fastighetsjour, hiss- och portservice samt ny ramavtalsentreprenör avseende hantverkartjänster för golv handlats upp.

I vår ambition att arbeta med energiförbättringsåtgärder har vi sökt och beviljats energieffektiviseringsstöd på 2 Mkr att använda i utveckling av våra fastigheter i Östra centrum. Under året som gått har vi även startat upp en förstudie om förtätning med minst 100 nya bostäder i Fontinområdet, och gått ut på samråd med våra planer för Nytorgsstaden tillsammans med Kungälv kommun, HSB och Sigillet.

Tillsammans med kommunen har vi även ansökt och erhållit ett socialt lån för våra satsningar på 20 marklägenheter som vi har tillskapat genom att bygga om vakanta lokaler och biutrymmen i våra fastigheter. Syftet med satsningen var att stötta kommunen med bostäder till nyanlända.

För att nå en trygg och god arbetsmiljö har vi genomfört en omorganisation som bland annat omfattar tre nya tjänster i form av en teknisk förvaltare, en förvaltningsadministratör samt en biträdande projektledare. Vi har även flyttat vår kundtjänst och uthyrning från förvaltar-kontoret på Kongahällagatan 120 till Uddevallavägen 1 för att skapa en effektivare och bättre arbetsmiljö men även för att vara mer inbjudande och kundnära. I samband med flytten av vår kundtjänst och uthyrning, valde vi att anpassa kontoret på Uddevallavägen och bygga om förvaltar-kontoret på Kongahällagatan 120. För att bidra till Kungälv kommunens prioriterade satsningar har vi under strategin Med hjärtat i Kungälv genomfört en satsning som innebär att vi med hjälp av en handledare kunde erbjuda sex ungdomar praktikplatser under några sommarveckor i våra utemiljöer. Det var en satsning som föll mycket bra ut.

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 att noggranna ekonomiska analyser och kalkyler görs innan beslut fattas. 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 förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomt-rätter för upplåtande av hyresbostäder. Därför är det viktigt för oss att aktivt arbeta med våra finanser. Kungälvsbostäder är finansierat genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvsbostäders finansiella styrkort är de finansiella målen för 2022 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,7 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 5 %, soliditeten 31,7 % och likviditetsreserven skall minst vara 50 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy. Utfall år 2022 var direktavkastning 7,7 % (8,0). Belåningsgrad 57,9 % (59,7). Avkastning på eget kapital 5,1 % (5,7). Soliditet 35,7 % (34,7). Kungälvsbostäder nådde samtliga finansiella mål för 2022.

Finanspolicy

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 2022 har 259 Mkr av lånen omförhandlats och 10 Mkr amorterats.

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 310 Mkr (420), varav 0 Mkr (0) är forwardswapar. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på cirka 40,2 Mkr (1,4) 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 slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvsbostäder har 2 814 lägenheter och 139 lokaler. Bostädernas yta uppgår till 180 172,4 kvm och lokalernas yta till 20 701,9 kvm.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheternas (inklusive pågående ny- och ombyggnationer) bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 161 Mkr och marknadsvärdet till 3 070 Mkr. Fastigheterna har värderats externt under 2020–2022 av Newsec. Under 2020 värderades 80 % av beståndet externt, 2021 33 % och 2022 värderades 20 % externt. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

Fastighetsprojekt

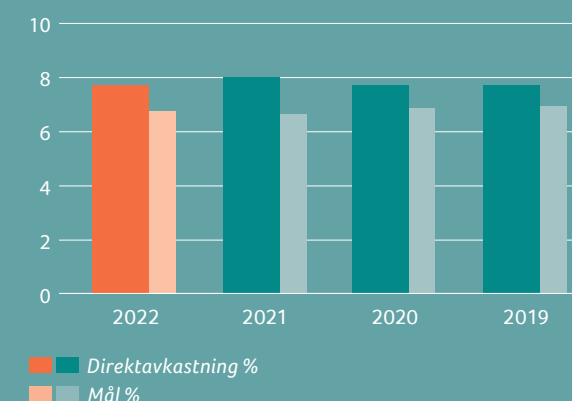
Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 96 Mkr (92) och nettoinvesteringarna 61 Mkr (69). Under 2022 färdigställdes 10 projekt (19) med en total investeringsvolym om 66 Mkr (57) varav 42 Mkr avsåg stamreovering etapp tre och fyra på Lärken 2 och 24 Mkr aktiverat underhåll. Per bokslutsdagen var 28 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 30 Mkr påbörjade men ännu ej färdigställda.

Skulder och likvida medel

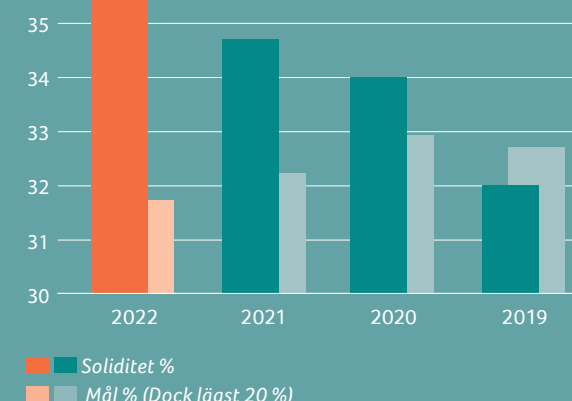
Likvida medel uppgick till 61 Mkr (69) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgick till 672 Mkr (682).

Flerårsjämförelse av vårt finansiella styrkort

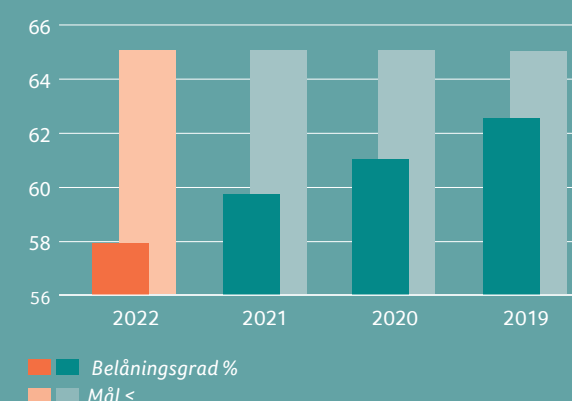
Direktavkastning



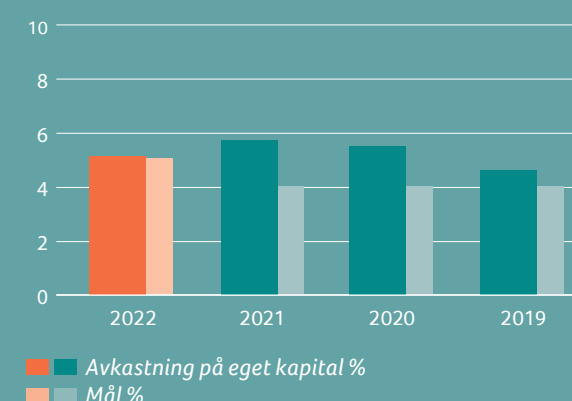
Soliditet



Belåningsgrad



Avkastning på eget kapital



Likviditet



KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2022 uppgick till 16,2 Mkr (19,4). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 22 Mkr (23,8 Mkr).

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 239,4 Mkr (231,3) varav hyresintäkter bostäder 206,9 Mkr (200,7) och lokaler 17,2 Mkr (15,9). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 6,2 Mkr, 3,01 %. Förändringen jämfört med föregående år berodde främst på ökade intäkter för årets generella hyreshöjningar samt justerade hyror i färdigställda stamrenoverade lägenheter. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 165 kr/kvm (1 131). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 2,15 % (1,5) från 1 februari 2022.

Driftskostnader

Inre fastighetsskötsel, yttre miljö förutom snöröjning och enklare underhåll utförs i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB. Snöröjning utförs på entreprenad av Elschakt i Kungälv AB och BTLe Produkter AB. Driftkostnader uppgick till 100,7 Mkr (100,8). Driftkostnader per kvm uppgick till 502 kr/kvm (502). Kostnader för drift minskade med 0,1 Mkr, 0 %. Fastighetsskötsel uppgick till 23,1 Mkr (23,3). Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 51,3 Mkr (52,3). Minskningen med 1 Mkr 1,9 % hänförs till minskade kostnader för värme 1 Mkr 5 % . Minskade värmekostnader berodde på 1,2 % lägre förbrukning genom effektivisering samt ett varmare klimat 2022 jämfört med 2021. Minskningen skedde trots höjda priser med ca 3 %.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 115 kWh/kvm (120) vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,36 m³/kvm (1,38) och elförbrukningen till 15,1 kWh/kvm (15,5)

Underhåll

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 38,5 Mkr (28,9), varav inre underhåll 36 Mkr (26). Ökningen från föregående år berodde främst på ökade kostnader för vattenskadior, köpta tjänster och vitvaror inklusive installation. Ökningen beror främst på personalbrist under året. Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 6,9 Mkr (4,7), varav 4,7 Mkr på inre underhåll och 2,2 Mkr på yttre underhåll.

Skatter

Redovisat skatt uppgick till -5,9 Mkr (-5,2). Av skattekostnaden utgick 5,9 Mkr (3,4) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-1,8). 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

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade till 65 Mkr (67). Kassaflödet från investeringsverksamheten

uppgick till -63 Mkr (-70) och utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter -62 Mkr (-69) och inventarier med -1 Mkr (-1). Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -62 Mkr (-69). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -10 Mkr (0), Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 61 Mkr (69). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 8 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Styrelsens viktigaste uppgifter är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvsbostäder.

Utöver löpande kontakter hade styrelsen under 2022 åtta st protokollförda styrelsemöten. De genomförde en studieresa till Stockholm 10–11 mars samt en arbetsdag den 20 april. Studiebesöket avsåg ett besök på Sveriges Allmännyttas nya kontor med en presentation av det arbete som bedrivs i medlemsorganisationen, samt ett studiebesök hos Botkyrkabyggen. Syftet med besöket i Botkyrka var att vi på Kungälvsbostäder skulle få lära oss mer om hur de arbetar för att motverka segregation och utanförskap, samt på vilket sätt man renoverar och finansierar sitt stora miljonprogram.

Under 2022 har styrelsen varit engagerad i arbetet med att ta fram en ny affärsplan för kommande treårsperiod. Under årets sista styrelsemöte beslutade styrelsen att fastställa affärsplanen för perioden 2023–2025 tillsammans med budget för 2023 samt prognostiserad budget för 2024 och 2025. Styrelsen har även arbetat med riskanalys och riskhantering under 2022.

Under året har styrelsen även beslutat om en rad styrande dokument som Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, Projekt- och investeringspolicy, Finanspolicy samt revidering av Uthyrningspolicy (ett dokument som skall utvärderas efter ett år).

Vid årsskiftet 2022/23 tar en ny styrelsekonstellation över, som består av tre st tidigare ledamöter och fyra st nya ledamöter. Styrelsens ordförande för perioden 2019–2022, Jane Bredin (m), lämnar över ordförandeskapet till Birgitta Jähnke (s).

VÄSENTLIGA RISKER

Omvärldsrisker

Omvärldsrisker har främst koppling till händelser och risker utanför verksamheten, som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men som måste tas hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling. Följande omvärldsrisker har identifierats:

Råvarubrist

Världsläget med oförutsedda och dramatiska händelser, främst kriget i Ukraina med dess följeffekter, har inneburit materialbrist, ökade priser och leveranssvårigheter. Detta har tvingat oss att arbeta med alternativa material och bättre framförhållning för att kunna utföra underhåll i önskad takt. Vi har under året haft som ambition att byta ut vissa material till likvärdiga i de fall då råvarubrist uppstått.

Inflationstakten

Efter en historiskt lång period av låg inflation vände under 2022 inflationen uppåt, som med automatik medförde högre kostnader i vår verksamhet. Konjunkturutvecklingen har under året varit högt prioriterad med kontinuerlig bevakning av utvecklingen och tät, löpande intern information med uppdaterad konjunktur inom respektive kompetensområden.

Skadegörelse och kriminalitet

2022 var ett mörkt år vad gäller kriminalitet i Sverige, med skjutningar och gängbrottslighet i oroväckande skala. För att förebygga och motarbeta kriminalitet och skadegörelse har Kungälvsbostäder agerat sida vid sida med kommun, polis, räddningstjänst, vaktbolag och föreningslivet i Kungälv. Egna anställda fastighetsvårdar samt trädgårdspersonal medför att vi har närvarande personal på plats och vi arbetar kontinuerligt enligt planerade åtgärder.

Hyressättningsmodellen i Sverige

2022 togs ett viktigt steg för effektivare och snabbare hyressättning, genom ett samarbete mellan hyresmarknadens tre parter Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta (dit Kungälvsbostäder hör). Vi följer därmed ett nytt förhandlingssystem som förhoppningsvis kan resultera i mer adekvata hyresnivåer. Förhandlingarna är pågående och vi har i förhandlingen om 2023 års hyror presenterat ett yrkande utifrån Trepartens beräkningsmodell.

Arbetsbrist i högkonjunktur

Bygg- och fastighetsbranschen som helhet har under året haft en fortsatt relativ högkonjunktur, vilket inneburit svårigheter att rekrytera medarbetare. Vi har fortsatt att arbeta aktivt med att både positionera oss och leva upp till rollen som en attraktiv arbetsgivare. Vi har utfört kontinuerliga mätningar av medarbetarnas engagemang, och följt upp resultatet. Mot slutet av 2022 kunde vi notera en ökning av antalet spontana jobbansökningar.

Verksamhetsrisker

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

Driftskostnader

Driftskostnader är inte lätta att prognostisera, särskilt inte under år 2022 då elpriser och tillgång till energi haft en framträdande roll i nyhetsrapportering och debatt. Påverkande faktorer är såväl väder och vind som tillgänglighet och fluktuerande priser. Vi har under året gjort systemtekniska förändringar som ger oss möjlighet att arbeta aktivt med energibesparing.

Projektrutin/struktur

För att minska risken för ineffektiv projektstyrning har vi under 2022 arbetat med att ta fram en ny projektstyrningsmodell, som till viss del redan är implementerad i verksamheten.

Vår IT-struktur

Kungälvsbostäders IT-struktur har etablerade rutiner för löpande uppföljning av vår IT-säkerhet och drift tillsam-

mans med vår IT-leverantör Nordlo, allt för att undvika systemfel och störningar samt säkerhetsbrister. Bland nya rutiner som implementerats kan nämnas månatliga möten samt strategimöte med Nordlo. Vi har även infört systemägare för varje program / modul, samt satt upp ny behörighetsstruktur i vårt fastighetssystem utifrån våra medarbetares roller och behov.

Informationssäkerhet

År 2021 genomfördes en bedömning av vår IT-säkerhet. Vi har nu tagit fram ett nytt arbetssätt för att arbeta med informationssäkerhet. I nära samarbete med vår IT-leverantör Nordlo har vi implementerat nya IT-rutiner som innebär att vi har mer anpassade lösningar, bättre infrastruktur, molntjänster och en generellt mer driftsäker IT-miljö. Arbeta pågår med ny IT-struktur.

Ekonomiska och finansiella risker

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodoses behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten.

De finansiella riskerna som identifierats är:

Ekonomiska resurser

Kombinationen av stora renoveringsbehov i befintligt bestånd och pågående nyproduktion tär på vår likviditet och ökar belåningsgraden på längre sikt. För att stärka våra ekonomiska resurser följer vi Finanspolicyns uppsatta mål och utvärderar konsekvenserna mot belåningsgraden i den långsiktiga tioårsprognosen, som uppdaterats under året. Vi har även upprättat och implementerat ny finansrapport till styrelsen. Vi stämmer av de uppsatta målen i Finanspolicyn i samband med tertialbokslut i april (T1) respektive tertialbokslut i augusti (T2).

Ränterisker

Stora ränteförändringar med stigande räntor utgör en riskfaktor för bolaget.

Ekonomiskt hållbara fastigheter

Vår målsättning efter utförda renoveringar är att våra fastigheter ska vara ekonomiskt hållbara. Denna målsättning löper dock risk att inte bli uppfylld om vi inte erhåller den hyresutveckling som verksamheten kräver, samtidigt som både drift- och produktionskostnader skjuter i höjden. Vi följer aktivt utvecklingen i samhället gällande teknik och strategier för renovering av fastigheter, och bevakar även eventuella ändringar kring statliga bidrag för renoveringar. Under 2022 har en styrgrupp tillsatts i förvaltningen som löpande ska arbeta med fastighetsanalyser. Vi inledde en bruksvärdesprövning på en fastighet som dock avslutades efter beslut om att projektet i fråga senarelagts.

Refinansiering

För att motverka risken att Kungälvsbostäder inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp nya lån när behov uppstår har vi erhållit en utökad borgensram hos kommunen för att säkerställa vårt framtida lånebehov, samtidigt som vår Finanspolicy nu följs upp månad för månad.

UTSIKTER INFÖR 2023

Kungälvsbostäder går in i 2023 med en ny affärsplan, som sträcker sig från 2023 till och med 2025. Dokumentet är väl genomarbetat av både ledningsgrupp och styrelse och innehåller sju strategier som tillsammans ska styra och leda verksamheten mot de definierade och mätbara övergripande målen.

Utifrån dessa sju strategier har vi arbetat fram en verksamhetsplan, baserad på visionen att vara med och bygga ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans. Som vägledning har vi vår värdegrund, Hjärta–Energi–Mod, som är basen för hur vi agerar och kommunicerar.

Vår verksamhet påverkar omvärlden, och det är av största vikt att vi arbetar både strategiskt och operativt med hållbarhetsfrågor. Genom hela vår verksamhet ska vi arbeta mot 10 av FN:s 17 globala mål, för en hållbar utveckling av både Kungälvsbostäder och Kungälv.

Under 2023 fortsätter vi att driva våra fastighetsutvecklingsprojekt: detaljplanearbetet för Nytorgsstaden, förstudie av förtätning i Fontin och en motsvarande förstudie för utveckling av Komarken.

Vårt fastighetsbestånd ska renoveras enligt ny fastställd renoveringsplan. Under 2023 fortsätter vi med entreprenaden för renovering på Lärkgatan 1-19. Arbetet beräknas avslutas under sista kvartalet 2024. Vi startar även en förstudie för kommande stamrenovering av Palsternackan 1, med 52 lägenheter, samt arbetar vidare med förstudien av renovering av Orren 14, 290 lägenheter. Under året ska vi fortsätta att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig strategi för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart fastighetsbestånd.

Under året fortsätter vi att installera nytt styr-, regler- och övervakningssystem i kvarstående fastigheter för att nå våra

mål i Klimatinitiativet som innebär att Kungälvsbostäder ska vara fossilfria år 2030 samt ha minskat vår energiförbrukning med 30 % i perioden 2007–2030. Vi avser också att installera solpaneler på taken på Lärken 1 (Lärkgatan 1–19), samt att utöka antalet laddstolpar i vårt fastighetsbestånd.

Vi har dessutom ansökt om och erhållit ett energieffektiviseringsstöd som innebär att vi under 2023 kan påbörja åtgärder på fastigheten Blåsippan 4. Vi avser att förbättra byggnadens klimatskal genom tilläggsisolering av vind, injustering av termostater och ventiler, installera frånlufts-värmepump samt installera solceller för att uppnå energisparkraven för sökt energisparstöd.

Trygghetsskapande åtgärder är fortsatt prioriterade under 2023, då vi kommer att fokusera på att minska olovlig andrahandsuthyrning för att frigöra fler lägenheter till bostadskön, samt för att öka tryggheten i våra bostadsområden. Vi deltar aktivt i nätverket Tryggare Komarken tillsammans med representanter från kommunen, polisen och övriga aktiva parter i Kungälv.

Avslutningsvis fortsätter vi vårt arbete för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Vi fortsätter att mäta och arbeta med vårt medarbetarengagemang och ledarskap samt att lyfta fram och utveckla vårt värdegrundsarbete.

VINSTDISPOSITION

Stiftelsen får inte dela ut av realisationsvinster. Följande medel finns disponibla.

Styrelsen beslutar att:

Av förfogande stående vinstmedel	329 197 499
Överföres i ny räkning	329 197 499



Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	233 985	225 592	221 939	215 659	211 297
Övriga intäkter	5 387	5 735	9 632	5 176	3 969
Summa intäkter	239 372	231 327	231 571	220 835	215 266
Driftskostnader	-100 728	-100 839	-88 516	-87 644	-86 900
Underhållskostnader	-46 051	-34 203	-50 938	-43 716	-44 471
Fastighetsskatt	-5 957	-5 721	-5 563	-5 429	-5 651
Driftöverskott	86 636	90 564	86 554	84 046	78 244
Avskrivningar fastigheter	-43 446	-45 213	-39 054	-39 620	-37 301
Centrala adm. kostn.	-13 176	-11 913	-12 244	-11 850	-11 035
Resultat vid försäljning av fastighet	–	–	–	–	-278
Resultat före finansförvaltning	30 013	33 438	35 256	32 576	29 630
Ränteintäkter	2 517	84	556	72	40
Räntekostnader	-10 508	-9 708	-14 256	-15 221	-18 177
Finansnetto	-7990	-9 624	-13 700	-15 149	-18 137
Resultat efter finansförvaltning	22 023	23 814	21 556	17 427	11 493
Bokslutsdispositioner	61	802	2 885	2 123	329
Skatt	-5 879	-5 212	-897	-10 434	-2 959
Resultat efter skatt	16 205	19 404	23 543	9 116	8 863
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 162 731	1 144 906	1 121 454	1 125 080	1 068 765
Övr. anläggningstillgångar	63	63	63	64	63
Övr. omsättningstillgångar	8 914	6 642	8 775	9 301	7 956
Kassa, bank & korta placeringar	60 567	68 762	62 652	59 648	43 541
Summa tillgångar	1 232 275	1 220 373	1 192 944	1 194 093	1 120 262
Eget kapital	437 052	420 846	401 442	377 899	368 783
Obeskattade reserver	3 828	3 889	4 691	7 576	9 698
Avsättningar	48 470	42 558	39 115	38 499	28 065
Räntebärande skulder	672 000	682 000	682 000	701 000	646 000
Ej räntebärande skulder	70 926	71 080	65 696	69 119	67 717
Summa eget kapital & skulder	1 232 275	1 220 373	1 192 944	1 194 093	1 120 262

	2022	2021	2020	2019	2018
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamheten	64 444	75 837	58 458	57 791	45 953
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-62 639	-69 727	-36 454	-96 654	-57 502
Kassaflöde, finansverksamheten	-10 000		-19 000	55 000	
Årets kassaflöde	-8 195	6 110	3 004	16 107	-11 549
Likvida medel årets början	68 762	62 652	59 648	43 451	55 090
Likvida medel årets slut	60 567	68 762	62 652	59 648	43 451
FINANSIELLT STYRKORT					
Direktavkastning %	7,7	8,0	7,7	7,7	7,4
Belåningsgrad %	57,9	59,7	61,0	62,5	60,5
Soliditet %	35,7	34,7	34,0	32,1	33,6
Avkastning på eget kapital %	5,1	5,7	5,5	4,6	3,1
Likviditet, tkr	60 567	68 762	62 652	59 648	43 541
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Genomsnittsränta %	1,9	1,4	2,1	2,3	2,8
Avkastning på totalt kapital %	2,7	2,8	2,7	2,8	2,7
Driftkostnader kr/kvm					
”aktiverat” underhåll i balansräkningen	502	502	442	437	434
kr/kvm	327	285	225	459	430
Underhåll kr/kvm	229	170	254	218	222
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	115	120	118 *	127*	127*
Vattenförbrukning m3/kvm	1,36	1,38	1,38*	1,32*	1,29*
Elförbrukning kWh/kvm	15,1	15,5	15,5*	16,3*	16,7*

DEFINITIONER

Direktavkastning:
Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

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

Belåningsgrad:
Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inkl. 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 inkl. 79,4 % (79,4) av obeskattade reserver.

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

* Förbrukningsnyckeltalen för tidigare år är korrekterade för att de skall kunna jämföras med årets framtagna förbrukningsnyckeltal. Anledning till korrigeringen är att vi infört ett nytt systemverktyg för analys av våra förbrukningar som i vissa stycken redovisar statistiken annorlunda, som exempelvis metod för att genomföra normalårskorrigeringar. Normalårskorrigeringar används för att kunna jämföra nyckeltalen för fjärrvärme mellan åren. I samband med införandet av det nya systemet har även tidigare års förbrukningstal säkerställts för att kunna jämföras framåt.

Resultaträkning

Tkr	NOT	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hysesintäkter	2	233 985	225 592
Övriga rörelseintäkter	3	5 387	5 735
Nettoomsättning		239 372	231 327
Driftskostnader	4, 5	-100 728	-100 839
Underhåll	6	-46 051	-34 202
Fastighetsskatt		-5 957	-5 721
Driftsöverskott		86 636	90 565
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-43 446	-45 213
Resultat fastighetsrörelsen		43 189	45 351
Centrala administrationskostnader	11, 12, 13	-13 176	-11 913
Resultat före finansförvaltningen		30 013	33 439
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		2 517	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 508	-9 708
Summa finansförvaltning		-7 990	-9 624
Resultat efter finansförvaltningen		22 023	23 815
Bokslutsdispositioner	14	61	802
Resultat före skatt		22 084	24 617
Skatt	15	-5 879	-5 212
Årets vinst		16 205	19 404



Balansräkning

Tkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8, 9	1 129 340	1 107 217
Inventarier och installationer	10	3 094	3 440
Pågående ny- och ombyggnationer	16	30 296	34 249
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162 731	1 144 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	17	63	63
Summa finansiella anläggningstillgångar		63	63
Summa anläggningstillgångar		1 162 794	1 144 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		311	36
Kundfordringar		724	326
Aktuella skattefordringar		3 621	1 962
Övriga kortfristiga fordringar	18	221	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 037	3 809
Summa kortfristiga fordringar		8 914	6 641
Kassa och bank		60 567	68 762
Summa omsättningstillgångar		69 481	75 403
Summa tillgångar		1 232 275	1 220 373

Tkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	97 913
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		107 854	107 854
Fritt eget kapital			
Balanserat kapital		312 992	293 588
Årets resultat		16 205	19 404
Summa fritt eget kapital		329 198	312 992
Summa eget kapital		437 052	420 847
OBESKATTADE RESERVER	20	3 828	3 889
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	21	48 470	42 558
Summa avsättningar		48 470	42 558
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22–25 26	357 000	413 000
Summa långfristiga skulder		357 000	413 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 26	315 000	269 000
Leverantörsskulder		27 232	25 196
Övriga kortfristiga skulder	27	14 746	13 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	28 948	31 922
Summa kortfristiga skulder		385 926	340 079
Summa eget kapital och skulder		1 232 275	1 220 373

Förändringar i eget kapital

Tkr	NOT	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDER- INGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Ingående eget kapital 2022-01-01		4 787	97 913	5 154	293 588	19 404
Vinstdisposition		–	–	–	19 404	-19 404
Årets resultat		–	–	–	–	16 205
Eget kapital 2022-12-31		4 787	97 913	5 154	312 992	16 205

Grundfond

Grundfonden avser medel som Kungälv kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram t om 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond

Avsättningar gjorda under åren 1984–1986 enligt förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus (sk ROT). Allmännyttiga bostadsföretag skulle göra en avsättning motsvarande 2 % av fastighetskapitalet för bostäder som var äldre än tio år för att vara berättigade till räntebidrag för förbättringsåtgärder.

Kassaflödesanalys

Tkr	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	30 014	33 438
Avskrivningar	43 325	41 690
Övriga ej likvidpåverkande poster	1 489	4 585
Erhållen ränta	2 517	84
Erlagd ränta	-10 289	-12 493
Betald inkomstskatt	-1 626	-174
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	65 430	67 130
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-613	538
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-373	8 169
Summa förändring av rörelsekapital	-986	8 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 444	75 837
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-62 639	-69 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 639	-69 727
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	0
Årets kassaflöde	-8 195	6 110
Likvida medel vid årets början	68 762	62 652
Likvida medel vid årets slut	60 567	68 762
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	60 567	68 762
	60 567	68 762

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisning- en med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokförings- nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovis- ningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 administrations- kostnader 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 skatte- regler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värde- ras 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 beskatt- ning särredovisas inte den uppskjutna skateskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

LEASINGAVTAL
Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Kungälv- sbostäder är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavtal är också att betrakta som ett operationellt leasingavtal ur ett redovis- ningsperspektiv. 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 lea- singavtal och avser främst kopieringsmaskin, personbil och dylikt. Betalningar som görs under leasingperioden kost- nadförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffnings- värde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla kom- ponenten 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 anläggnings- tillgångar 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).....	20–50 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 vär- det, 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 ned- skrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för vär- defluktuationer, 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 pensions- planer.
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 ford- ringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låne- skulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kungälvsbostäder blir part i instru- mentets avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs 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 anläggningstill- gångar. 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 räntein- täkt i resultaträkningen.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR
Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kort- siktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets prin- cip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

AKTIER OCH ANDELAR
Ett bolag redovisas som intresseföretag när Kungälvsbö- städer direkt eller indirekt innehar minst 20% av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräk- ningen 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 hänvis- ning till ÄRL 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 mellanskill- naden 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 avse- ende säkringen. Kungälvsbostäder dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fort- löpande, 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.

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.

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Bostäder	209 924	203 846
Lokaler	18 841	18 194
Garage	2 441	2 336
P-platser	7 466	6 737
Övriga hyresintäkter	434	464
Hyresintäkter brutto	239 107	231 577

Avgår hyresbortfall outhyrda objekt Bostäder

Bostäder	-698	-425
Bostäder renovering	-2 313	-2 683
Lokaler	-1 689	-2 269
Garage	-56	-312
P-platser	-365	-294

Hyresbortfall brutto	-5 121	-5 985
-----------------------------	---------------	---------------

Hyresintäkter netto	233 985	225 592
----------------------------	----------------	----------------

Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:

Förfaller till betalning inom ett år	52	50
	52	50

Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:

Förfaller till betalning inom ett år	15 629	13 953
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	21 282	27 987
Förfaller till betalning senare än fem år	1 774	1 601
	38 685	43 541

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2022	2021
Parkeringsavgifter	1 104	1 089
Övriga intäkter	4 283	4 646
Summa	5 387	5 735

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsskötsel	-23 146	-23 329
Riskkostnader	-1 105	-1 181
Uppvärmning	-20 801	-21 901
Vatten	-13 692	-13 790
Elavgifter	-10 856	-11 057
Renhållning	-5 947	-5 592
Kabel-TV	-1 028	-1 023
Ersättningar till HGF	-420	-396
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	-899	-367
Fastighetsadministration	-19 905	-19 630
Övrigt	-2 932	-2 573
Summa	-100 728	-100 839

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	756	2 459
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	41	152
	798	2 611
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 869	6 220

I Kungälvsbostäders redovisning utgörs den operationella leasingen till största del av inomhussensorer som mäter klimatet i lägenheterna för att kunna optimera värmen och spara energi. Denna leasing löper på 3 år, därefter förlängs avtalstiden automatiskt 12 mån åt gången till uppsägning görs. Övrig del av leasingen avser hyrd kontorsutrustning samt bilar. Avtalet om hyra av kontorsutrustning löper på 3–4 år med möjlighet att förlänga med ytterligare 1 år. Avtalet om hyra bil löper med 1 månads uppsägningstid.

NOT 6 UNDERHÅLL	2022	2021
Löpande underhåll	-38 497	-28 882
Planerat underhåll	-6 920	-4 697
Skadegörelse	-634	-623
Summa	-46 051	-34 202

NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-36 651	-39 445
Upp- och nedskrivningar	-1 086	-1 086
Markanläggningar	-5 709	-4 682
Summa	-43 446	-45 213

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 534 707	1 495 873
Årets investeringar	51 577	47 594
Årets försäljningar och utrangeringar	-402	-8 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 585 881	1 534 707
Ingående avskrivningar	-536 194	-505 510
Årets avskrivningar	-36 651	-35 934
Årets försäljningar och utrangeringar	402	5 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-572 442	-536 194
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-89 055	-90 119
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-87 991	-89 055
Ingående ackumulerade uppskrivningar	86 782	88 932
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 151	-2 151
Utgående ackumulerade uppskrivningar	84 631	86 782
Utgående planenligt restvärde, byggnader	1 010 079	996 240
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	768 284	781 644

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	94 662	85 093
Årets investeringar	13 991	9 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 654	94 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 740	-27 057
Årets avskrivningar	-5 709	-4 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 449	-31 740
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	71 205	62 923
MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057
Utgående planenligt restvärde, mark	48 057	48 057
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 129 341	1 107 218
Taxeringsvärde, byggnad	1 820 553	1 588 430
Taxeringsvärde, mark	693 853	749 654
Summa	2 514 406	2 338 084
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	3 069 574	2 877 606

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter samt schabloner avseende drift och underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2022 har 20 % av fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2022 har marknadsvärdet enligt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha.

NOT 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	18 847	18 003
- Inköp	619	848
- Försäljningar och utrangeringar	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 466	18 847
Ingående avskrivningar	-15 407	-14 349
- Försäljningar och utrangeringar	0	16
- Årets avskrivningar	-965	-1 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 372	-15 407
Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	3 094	3 440

NOT 11 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	2022	2021
Administrationskostnader	-13 176	-11 913
Summa	-13 176	11 913

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2022	2021
Revisionsuppdrag, KPMG	-235	-150
Arvode till kommunstyrelsens valda revisorer	-97	-40
Biträde till valda revisorer, Ernst & Young	-46	-45
Summa	-378	-235

NOT 13 MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER	2022	2021
Medelantalet anställda	34	36
varav		
- Kvinnor	15	16
- Män	19	20
Styrelseledamöter	7	7
varav		
- Kvinnor	3	3
- Män	4	4
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)	-1 583	-1 583
Övriga anställda	-15 694	-17 109
Summa	-17 277	-18 692
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 819	-6 228
Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 383 (323))	-1 997	-2 198
Summa	-25 093	-27 118

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

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2022	2021
Upplösning av periodiseringsfond	0	682
Återföringar/avskrivningar över plan	61	120
Summa	61	802

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 769
Uppskjuten skatt	-5 879	-3 443
Skatt på årets resultat	-5 879	-5 212

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2022 Belopp	Procent	2021 Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 084		24 617
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 549	20,60	-5 071
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-170		-785
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter		-602		335
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-900		
Skatteeffekt skattereduktion inventarier		33		
Övriga poster		309		309
Redovisad skattekostnad	26,62	-5 879	21,17	-5 212

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 249	22 533
Årets anskaffningar	61 752	69 658
Omfört till byggnad	-51 577	-47 594
Omfört till markanläggningar	-13 991	-9 569
Omfört till kostnad	-137	-97
Omfört till markinventarier	-	-682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 296	34 249
Utgående redovisat värde	30 296	34 249

NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR

	2022-12-31	2021-12-31
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	63

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	202	508
Övriga kortfristiga fordringar	19	1
Summa	221	509

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	906	12
Förutbetalda försäkringspremier	7	7
Övriga poster	3 124	3 790
Summa	4 037	3 809

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

	2022-12-31	2021-12-31
Ack avsk över plan maskin & in	360	421
Periodiseringsfond 2017	2 937	2 937
Periodiseringsfond 2018	531	531
Summa	3 828	3 889

NOT 21 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	48 470	42 558
Summa	48 470	42 558

NOT 22 EVENTUALFÖRBINDELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	365	352
Summa	365	352

NOT 23 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

	2022-12-31	2021-12-31
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s k ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom 1 år	315 000	269 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	357 000	413 000
Summa	672 000	682 000

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
- Fastighetsinteckningar	145 005	145 005
Summa ställda säkerheter	145 005	145 005

NOT 25 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2022-12-31	2021-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswapar	40 274	1 374
Kontrakt med negativa värden		

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

NOT 26 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSnittlig RÄNTA %	ANDEL AV LÅN %
2023	315	1,87	54
Efter 2024	357	1,87	100
	672		

NOT 27 KORTFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening och Fontinbergets kooperativa hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behöva återbetalas inom 90 dagar		
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	0	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 184	12 184
Uttagna insatser under året	-1 384	-7 075
Insatta insatser under året	1 384	2 422
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	12 184	12 184
Övrigt	1 510	1 776
Bidrag energieffektivisering	1 051	0
Summa	14 746	13 960

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 751	20 938
Upplupna räntekostnader	2 307	2 088
Upplupna semesterlöner	472	463
Upplupna sociala avgifter	148	146
Övriga poster	8 270	8 287
Summa	28 948	31 922

NOT 29 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	312 992
Årets vinst	16 205
	329 197
Disponeras så att i ny räkning överföres	329 197
	329 197

KUNGÄLV 2022-02-23

Birgitta Jähnke Ordförande	Eva Irjasdotter Sjögren Vice Ordförande
Mike Höglund	Torbjörn Kvarefelt
Kenneth Gustafson	Ulrika Lutz
Simon Johansson	Bettina Öster Tunberg VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 2022-02-25

Björn Brogren	Christina Carlsson
Emil Andersson Auktoriserad revisor	

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder år 2022.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot 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 Revisorns 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 ansvar

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

Revisorns 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 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 och övriga valda revisorers 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.

Kungälv den 3 mars 2023

Emil Andersson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Björn Brogren
Förtroendevald revisor

Christina Carlsson
Förtroendevald 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	Utfö- frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
---------------------------	--------	--------------	----------------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------------	----------------	--------------	---------------

BOSTADSFASTIGHETER KUNGÄLVS CENTRUM

Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7A-C	1952	1 621,0	1 065	28	9	9	7	3			14,3%	2	104,5	18 495
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9A-C	1954	1 591,0	1 239	31	10	17	4				6,5%	0	0,0	19 963
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11A-B	1954	1 181,0	1 132	25	13	5	7				16,0%	2	38,7	13 894
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3 474,0	1 088	59	11	33	14		1		45,8%	2	101,0	40 475
Blåsippan 5	Trollhätttevägen 9-15	1957	2 029,5	1 086	35	2	30	2		1		25,7%	0	0,0	23 982
Blåsippan 6	Trollhätttevägen 7A-C	1955	1 306,5	1 151	27	9	18						2	31,8	15 713
Blåsippan 7	Trollhätttevägen 5A-C	1982	951,2	1 082	15		9	4	2			26,7%	3	144,0	11 582
Köpmannen 2	Torggatan 1A-C	1956	870,5	1 045	12	1	4	3	3	1			11	804,5	16 818
Köpmannen 3	Torggatan 3A-D	1953	1 780,0	1 314	39	14	20	5				15,4%	3	111,0	27 141
Köpmannen 4	Torggatan 5A-D, 7	1953	1 754,5	1 292	40	16	20	4				10,3%	3	255,0	27 658
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1 852,5	1 281	29	8	15	6				6,9%	2	211,5	32 546
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5 123,1	1 187	78	2	43	26	7			9,0%	3	462,0	68 585
Stenbock 15	Rådmansgatan 41, 43	1990	475,2	1 215	10		10					20,0%	2	48,0	7 694
Stenbock 22	Parkgatan 1A-B	1981	744,0	1 105	12	4		8					3	71,0	10 664
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1 048,0	1 236	16	2	8	6				6,3%	0	0,0	16 400
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1 043,5	1 236	16	2	8	6				6,3%	1	7,5	16 400
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1 034,6	1 219	16	3	7	6				6,3%	0	0,0	16 000
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22A-C	1989	719,6	1 298	16	8	8					6,3%	0	0,0	11 796
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20A-C	1989	721,8	1 250	14	4	8	2				14,3%	0	0,0	11 412
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26A-C	1983	775,1	1 118	13	1	10	2				23,1%	1	92,0	11 298
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24A-D	1989	1 047,8	1 270	22	8	14					9,1%	1	20,0	16 800
Borgmästar- ängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	994	11		3	6	1	1		9,1%	3	574,6	14 237
Notarieängen 3 (nya)	Rökgatan 1-3	2006	802,0	1 604	15	1	8	6				6,7%	0	0,0	15 205
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	1988	346,9	1 236	6	2	1	3				16,7%	0	0,0	4 799
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1 191	3		1	1	1				2	234,0	4 693
Kronan 2	Vendergatan 2-12	2017	3 819,5	2 156	71	33	20	14	4			18,3%	3	365,2	119 214

BOSTADSFASTIGHETER FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSERÖD, HÅLTET

Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7 221,0	1 108	123	28	35	51	3	6		69,9%	2	102,0	84 503
Lärken 2	Fontinvägen 4-10A-B	1959	4 971,5	1 491	82	15	18	43	3	3		8,5%	2	17,5	57 960
Lärken 4	Dämmevägen 2A-C	2019	1 206,0	1 678	27	9	18					18,5%	1	56,0	25 718
Lärken 5	Dämmevägen 4A-B	1990	1 825,0	1 256	24		8	8	8			12,5%	0	0,0	26 000
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2011	2 776,0	1 401	38		11	21	6			18,4%	0	0,0	51 000
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4 854,0	1 022	74	3	52	19				4,1%	0	0,0	54 600
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3 659,5	1 092	44	1	11	21	11			18,2%	3	370,0	45 692
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1 284,0	1 161	15			9	6			13,3%	1	112,0	25 389
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6 327,5	1 101	87		61	26				10,3%	0	0,0	78 400
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4 446,0	1 336	52		8	20	24			7,7%	0	0,0	75 612

Fastighets- beteckning	Adress	Värde- år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfö- frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
---------------------------	--------	--------------	----------------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------------	----------------	--------------	---------------

BOSTADSFASTIGHETER, ULVEGÄRDE, ULLSTORP

Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4 368,5	1 135	52		22	22	8			7,7%	0	0,0	85 776
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1 271,0	1 068	12			7	5			8,3%	0	0,0	21 950
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1 786,5	1 118	20		4	12	4				0	0,0	33 916
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1 987,5	1 155	27		27						1	142,0	26 600
Brynosten 15	Grepvägen 415-449	2007	1 132,8	1 347	18		6	6	6			0,0%	0	0,0	19 279
Brynosten 31	Grepvägen 367-371A-F	2008	1 057,1	1 532	17		6	6	5			11,8%	1	75,7	20 163
Brynosten 93	Grepvägen 370-378A-F	2010	1 807,2	1 544	26		6	10	10			11,5%	0	0,0	33 800
Äggosten 33	Plogvägen 167-185	2007	654,0	1 347	10		2	4	4			0,0%	0	0,0	11 124
Äggosten 34	Prejlevägen 141-163	2007	755,2	1 347	12		4	4	4			8,3%	0	0,0	12 854

BOSTADSFASTIGHETER KOMARKEN

Storken 1	Anders Prästgatan 1-7, Klostergatan 2-8, Gråbrödragatan 1-7, 2-28	1963	11 794,5	1 035	211	69	38	84	10	8	2	7,6%	14	505,0	132 865
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1967	3 474,0	986	55		39	8		6	2	14,5%	1	137,0	36 969
Storken 4	Kastalagatan 10-24, Vi-kingagatan 1, 2A-D, 4A-F, Kongahällagatan 1-7	1963	11 830,5	1 000	184	2	73	88	8	12	1	8,7%	12	733,0	132 051
Rapphönan 1	Trekungagatan 2-22, Ingegatan 1-21	1965	11 121,0	1 111	165	13	60	80	9	3		14,5%	4	135,0	132 055
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2 426,1	1 856	48	1	43	4				8,3%	2	412,3	60 149
Orren 14	Kongahällagatan 80-88A-B, 90-118	1969	19 373,0	1 004	290	50	50	165	25			11,4%	7	577,0	215 293
Orren 16	Kongahällagatan 2-28, 30-38A-B	1971	21 710,0	1 007	321	61	60	170	30			10,9%	2	286,0	242 000

BOSTADSFASTIGHETER KODE, ROMELANDA, YTTERBY, MARSTRAND

Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	885	10			10				20,0%	0	0,0	14 314
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 1, 3A-L	1985	776,0	1 110	12		8	4				8,3%	0	0,0	12 984
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1 526	12		6	6				8,3%	0	0,0	10 864
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	840	12		6	6				8,3%	0	0,0	5 482
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1 098,0	1 152	16		6	8	2			31,3%		0,0	15 969
Magasinet 3	Runängsgatan 7A-D	2013	1 873,5	1 606	28	4	9	8	7			17,9%		0,0	37 000
Marstrand 6:149	Kaponjärsvägen 15-49	2017	1 053,6	2 033	18		14	4				44,4%		0,0	32 200

TOTALT BOSTADSFASTIGHETER

179 423,4 1 164 2 801 419 1 040 1 076 219 42 5 14,4% 102 7 336,8 2 463 995

AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER

Blåsippan S:1		1986	0		0								0	0	740
Lärken S:1		1973	0		0								0	0	1 089
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	2002	309	1 619	5		5					0,0%	1	22	0
Köpmannen 5	Nytorget	1966	0		0								4	1 518,5	10 381
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	1981	0		0								9	2 786	21 200
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40		289	1 336	6		6					0,0%	1	286	0
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	1985	0		0								3	351	0
Sparven 1	Vikingagatan 1	1982	0		0								4	3 240	15 076
Storkebo	Anders Prästgatan 9		0		0								4	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	1968	0		0								4	414	1 925
Rödhamnen 20	Nordmannatorget		0		0								7	4 537	0

TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER

598 11 0 11 0 0 0 0 0,0% 37 13 365,1 50 411

TOTALT FASTIGHETER

180 021,4 1 165 2 812 419 1 051 1 076 219 42 5 14,3% 139 20 701,9 2 514 406



Ett Kungälv
där alla kan
leva och bo.
Tillsammans.





Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel

