

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2021



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel



Hej!

Välkommen till Kungälvsbostäder. 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 Kungälv's 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.





Innehållsförteckning

2021 i korthet	4
Årskrönika	6
Kreativa lösningar för bättre kundfokus.....	8
Hållbar förvaltning för framtiden	10
Engagerade medarbetare ger nöjda kunder	12
Hjärtat slår för hela Kungälv	14
Styrelse och ledning	16
Förvaltningsberättelse	18
Flerårsjämförelse.....	26
Resultaträkning.....	28
Balansräkning.....	30
Förändringar i eget kapital.....	32
Kassaflödesanalys	33
Noter.....	34
Revisionsberättelse	48
Fastighetsförteckning	50

2021

i korthet

BOSTADSAKTA

Antal lägenheter:

2813st

Genomsnittshyra:

6039^{kr}

Genomsnittlig storlek:

3 rok, 64 kvm

73%

nöjda hyresgäster

Varje år mäter vi hur nöjda våra hyresgäster är. 2021 nådde vi vårt mål på 73 % nöjda eller mycket nöjda.

- 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

81%

är nöjda med
bemötandet i kundtjänst

80%

är nöjda med servicegraden
i kundtjänst

80%

är nöjda med
tillgängligheten

85%

tycker det är lätt
att felanmäla

87%

är nöjda med
servicegraden på
fastighetsvärdar



11



upsagda för olovlig andrahandsuthyrning

Sedan den nya lagstiftningen angående olovlig andrahandsuthyrning trädde i kraft i oktober 2019 har vi lagt ner mycket arbete på att komma åt detta.

Det är för övriga hyresgästers trygghet och för att lägenheterna ska fördelas via bostadskön.

56 utredningar angående oriktiga hyresförhållanden har lett till uppsägning av 17 lägenheter, som istället kunnat hyras ut via bostadskön.

16 982

samtal togs emot av vår kundtjänst under 2021

www.kungalvsbostader.se

63%

av besöken på vår hemsida görs med mobilen

35%

görs via dator

65 861

inloggningar med bank-id på Mina sidor.

Våra fastigheters
marknadsvärde

2878 miljoner



Soliditet

35%

Belåningsgrad

60%

Avkastning
eget kapital

5,7%

42 renoverade lägenheter

Under året färdigställdes 42 lägenheter efter renovering, ytterligare 21 påbörjade renovering.

135

sökande i snitt
per lägenhet

384

omflyttningar

354

lägenheter
förmedlades
via bostadskön inkl
korttidskontrakt

30 989

registrerade i
bostadskön

Pandemin fortsätter att påverka oss – men vi lägger fokus på att vara lösningsorienterade

Vi hade hoppats på att pandemin skulle vara över, istället har den pågått i ytterligare ett år. Det innebär att vi under 2021 har fått fortsätta vara kreativa och hitta nya lösningar för att sätta våra hyresgäster i centrum och hålla verksamheten igång. Nu väntar ett år med flera stora projekt som ger hopp inför framtiden.

 Vi hade nog alla önskat att vi under 2021 skulle återgå till den vardag som vi var vana vid innan pandemin. Istället har vi fått fortsätta anpassa oss för att minska smittspridningen. En del människor har kanske blivit mer isolerade än tidigare eller haft svårt att få ekonomin att gå ihop, och som allmännytta vill vi göra

vad vi kan för att stötta både hyresgäster, lokalhyresgäster och andra invånare.

Mötesplatsen Kontakten, drivs av föreningen Hela Människan i Kungälv, till vilken Kungälvsbostäder är en av grundarna. Här har människor fortsatt att mötas över ett mål mat som serverats till en billig peng både inomhus och utomhus.

Nätverkar för trygghet

Vi fortsätter att engagera oss för ett tryggare Komarken. Genom att nätverka och samarbeta med andra aktörer i kommunen bidrar vi med olika insatser för att skapa trygghet och trivsel för boende i området. Vi är också glada över att hela fastigheten på Nordmannatorget i Komarken nu är uthyrd, då det stundtals har varit en orolig plats. I början av 2022 flyttar hemtjänsten in vilket innebär att det blir mer rörelse i området under både dag- och kvällstid framöver. En ambition inför sommarsäsongen 2022 är att vi planerar att anställa sex ungdomar från Komarken som sommarjobbare, vilket vi hoppas ska bidra till positiva erfarenheter och en meningsfull sysselsättning under sommarlovet.

Som allmännytta vill vi göra vad vi kan för att stötta både hyresgäster, lokalhyresgäster och andra invånare.



Genom att nätverka och samarbeta med andra aktörer i kommunen bidrar vi med olika insatser för att skapa trygghet och trivsel för boende i området.

/ Bettina Öster Tunberg, VD Kungälvsbostäder

Högt betyg i kundnöjdhetsmätningar

För att möta våra hyresgästers behov trots pågående pandemi har vi fått hitta nya lösningar inom en rad områden, och vår personal har gjort ett fantastiskt jobb – kundtjänst och fastighetsvårdar får fortsatt högt betyg i våra kundnöjdhetsmätningar vad gäller exempelvis bemötande, service och tillgänglighet. Kundtjänst såg till exempel till att utöka telefoniderna när fler behövde nå oss via telefon och vi lade till fler funktioner på Mina Sidor på vår hemsida. På så sätt har hyresgästerna haft möjlighet att göra ärenden som signering av nya kontrakt och felanmälningar på egen hand med hjälp av sitt BankID, något som tagits emot positivt. Våra fastighetsvårdar har på grund av smittoläget tvingats prioritera akuta ärenden, men har ändå varit lyhörda och lyssnat in hyresgästernas önsknings.

Under 2021 var det medarbetare som valde att gå vidare i sina karriärer vilket har inneburit att vi välkomnat flera nya kollegor på olika befattningar. Vi har bland annat anställt två nya förvaltare, en ny kommunikationschef samt två trädgårdsarbetare, vilka är nya tjänster hos oss. Tack vare det engagemang och kunskap som finns hos våra medarbetare har våra nya kollegor snabbt kommit in i gänget och i sina nya roller. I samband med att vi fick en vakant förvaltarassistenttjänst, valde vi istället att förstärka förvaltningssidan med en teknisk förvaltare.

Vi planerar för framtida renoveringar

När det kommer till underhåll av våra fastigheter lägger vi just nu stor kapacitet på våra stambytes- och renoveringsprojekt. Det är många hyresgäster som påverkas och vi lägger därför mycket energi på att underlätta och stötta dem genom hela processen. Under året är det dessutom dags att dra igång nästa stambyte med tillhörande renovering på Lärken 2 i Fontin. Med drygt 120 lägenheter blir det vårt största projekt hittills. Ett extra spännande beslut, som togs av styrelsen under året, är att vi ska börja titta på miljonprogrammen i Komarken. Det är vårt största bostadsområde och det kommer att behöva genomgå liknande åtgärder. Här ska vi dra igång förprojektering av Orren 14, vilket innebär att vi undersöker vilka insatser som behövs. I östra centrum är vi på gång att projektera för renovering av Blåsippan 4 och Blåsippan 5.

Utveckling och förtätning

Ett utvecklingsarbete som drar igång under 2022 är att vi ska ta fram en strategi för så kallad bruksvärdesprövning av lägenheter i vårt bestånd. Det handlar om att jobba fram riktlinjer för långsiktigt hållbara hyror som ligger i nivå med lägenheternas standard och läge.

I styrelsens inriktningsdokument har man varit tydlig med att Kungälvsbostäder skall arbeta på lång sikt med att öka antalet bostäder. Det är viktigt att bidra till den stora efterfrågan på hyresbostäder och därigenom öka allmännyttans roll på bostadsmarknaden i Kungälv.

Vad gäller nybyggnation pågår flera intressanta projekt. I den planerade Nytorgstaden i centrum kommer vi som största fastighetsägare att vara med och skapa en urban och levande stadsdel med verksamheter, bostäder och kontor. Under 2021 skrev vi på ett samverkansavtal mellan oss, Kungälv kommun, HSB och Sigillet vilket betyder att arbetet med en ny detaljplan för området kan börja.

För att skapa ytterligare bostäder i vårt populära och naturnära område i Fontin, ska vi under 2022 undersöka om det är möjligt att förtäta och bygga nytt även där.

För att klara detta uppdrag är det viktigt att klara finansieringen av nyproduktion samtidigt som vi måste renovera vårt miljonprogram. Detta ställer höga krav på att aktivt arbeta med ekonomistyrning samt att tillgodose företagets behov av nytt kapital. Därför följer vi noga vår Finans- och investeringspolicy samt arbetar löpande med företagets 10 års prognos. Vi för en tät dialog med kommunen om att få utöka vår låneram för att säkra framtida behov.

Trots ännu ett utmanande år är det med andra ord mycket positivt som har hänt och som är på gång. Det ger hopp inför framtiden och om ett levande Kungälv där fler kan leva och bo.

Bettina Öster Tunberg, VD

Kreativa lösningar för bättre kundfokus

Digital kontraktssignering, utökade telefontider och hyresreducering – under ett år med restriktioner och begränsade möjligheter att mötas, har vi hittat nya sätt att vara tillgängliga och ta hand om våra hyresgäster.

Vi på Kungälvsbostäder strävar alltid efter att sätta våra hyresgäster i centrum. Under 2021 har vi därför fått hitta nya kreativa lösningar inom flera områden. I flera fall har det lett till förbättringar som både vi och våra hyresgäster är mer än nöjda med, och som förenklat för både oss och dem. Våra regelbundna kundnöjdhetsmätningar visar att våra ansträngningar har gett resultat – kundtjänst får fortsatt högt betyg vad gäller bemötande, tillgänglighet och service.

— Vi värnar om våra hyresgäster och har försökt vara lösningsorienterade. Vi är glada att de inte tycker att pandemin har påverkat vår relation med dem allt för mycket, säger hyresekonom Anette Nyman.

När det gäller vår kundtjänst, som finns på Kongahällagatan 120, har vi av omsorg för personal och hyresgäster varit restriktiva med fysiska besök. De hyresgäster som ändå har behövt komma in har besökt oss på bokade tider och vi har coronaanpassat i receptionen med plexiglasskydd. En konsekvens av detta blev att allt fler hyresgäster valde att kontakta oss via telefon. För att erbjuda bästa möjliga service

I flera fall har det lett till förbättringar som både vi och våra hyresgäster är mer än nöjda med, och som förenklat för både oss och dem.

lät vi den personal som jobbade hemma hjälpa hyresgästerna över telefon medan de som var på plats i receptionen fokuserade på bokade möten. Under en period valde vi även att utöka telefontiderna med en halvtimme extra på morgonen och på eftermiddagen.

— Vår utgångspunkt har varit att ha fokus på personligt bemötande så långt det går, även om vi har fått göra det på ett annat sätt, berättar vår kundvård Åsa Brantebäck.





Digital kontraktsignering

Vad gäller flyttar och utlämning av nycklar som sker en gång i månaden, har vi i största möjliga mån träffat våra hyresgäster utomhus. De digitala funktionerna på vår hemsida har utökats och på Mina Sidor är det nu möjligt att till exempel göra felanmälningar digitalt och att signera nya hyreskontrakt. Du kan med andra ord både säga upp kontrakt och signera ett nytt med hjälp av ditt Bank-ID. Äldre personer som tycker det är svårt med det digitala, kan fortfarande boka tid hos kundtjänst och signera utomhus.

— Hyresgästerna har uttryckt att de tycker att det är väldigt smidigt med e-signering. De allra flesta arbetar vanliga kontorstider och då slipper de ta ledigt bara för att komma och signera kontraktet, berättar Camilla Bergelin som arbetar som uthyrare.

E-signering är här för att stanna, men vi på Kungälvsbostäder hoppas ändå få möjlighet att träffa våra nya hyresgäster lite mer framöver. Särskilt dem som flyttar till sin första lägenhet. Då är det extra viktigt att ta del av information om till exempel hemförsäkring och annat som är bra att tänka på när man hyr en lägenhet.

— Vi har till viss del haft möjlighet att prata med hyresgästerna under nyckelutlämningen, men de har även fått ett informationsblad som de fått signera digitalt, för att visa att de tagit del av informationen, berättar Åsa.

Digitala visningar och nya arbetsrutiner

För dem som har flyttat till oss under pandemin har processen varit annorlunda på flera sätt. För att minska risken för smittspridning har de fysiska visningarna ställts in och ersatts med digitala. Inbjudna hyresgäster har fått se en ritning samt två fotografier av varje rum som tas av den tidigare hyresgästen.

— En del har varit oroliga över att det kanske finns skador som inte syns på bilderna, men

hittills har ingen kommit tillbaka och varit missnöjd, säger Camilla.

Våra fastighetsvärdar har också gjort ett utmärkt jobb under förutsättningarna. Trots att de tvingats dra ner på antalet kontakter, och endast haft möjlighet att åka på akuta ärenden, fick de högt betyg vad gäller bemötande och tillgänglighet i våra kundnöjdhetsmätningar. Vid varje lägenhetsbesök har fastighetsvärdarna haft på sig munskydd och handskar, och under tiden som de arbetat har hyresgästen varit tvungen att lämna lägenheten. Detsamma har gällt våra entreprenörer.

— Trots att våra fastighetsvärdar har tvingats prioritera akuta ärenden under pandemin har de verkligen lyssnat in hyresgästerna. Har hyresgästen ansett att det är akut så har de hjälpt till. Det enda som vi har varit strikt restriktiva med är underhåll såsom tapetsering och målning, säger Åsa Brantebäck.

Vill tänka med hjärtat

För en del av våra hyresgäster har det varit ett tufft år rent ekonomiskt. Kanske har man blivit arbetslös eller fått minskade inkomster på grund av pandemin. Vi på Kungälvsbostäder vill jobba med hjärtat i de här frågorna. För att underlätta i svåra situationer har vi i vissa fall gett anstånd med hyran eller lagt upp en avbetalningsplan. Restauranger och andra lokalhyresgäster har drabbats särskilt hårt, och vi har gjort vad vi kunnat för att stötta dem. Under tre månader, både år 2020 och 2021, fick de 50 respektive 30 procent reduktion av lokalhyran. Hyresreduceringen kunde genomföras med hjälp av statligt stöd.

— Vi hoppas att så många som möjligt av våra lokalhyresgäster klarar sig fram tills att vardagen återgår till det lite mer normala – levande stadsdelar gynnar hela Kungälv, avslutar Anette Nyman.



Restauranger och andra lokalhyresgäster har drabbats särskilt hårt, och vi har gjort vad vi kunnat för att stötta dem.



För att upprätthålla en god standard och undvika att husen skadas har vi nått en punkt då rör och andra väsentliga material i husen måste bytas ut.

/ Anders Ljung, projektchef
på Kungälvbostäder

Hållbar förvaltning för framtiden

Under 2021 har vi kommit ytterligare en bit på väg mot att säkerställa hållbara fastigheter med en god standard. Stambytet med tillhörande renovering på Fontinvägen är klart till sommaren 2022. Vi har också gjort takbyten och omfattande insatser för att minska vår energiförbrukning.

Vi ska vara helt fossilfria senast år 2030, samt minska energianvändningen med 30 procent.

/ Allmännyttans klimatinitiativ

 Kungälvbostäders målsättning är en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. I det arbetet ingår en rad olika områden såsom energianvändning, materialval och vattenanvändning men också utveckling och kontinuerligt underhåll. Just nu lägger vi stort fokus på renovering av våra äldre fastigheter som är byggda på 50- och 60-talen. För att upprätthålla en god standard och undvika att husen skadas har vi nått en punkt då rör och andra väsentliga material i husen måste bytas ut. Det är ett omfattande arbete som kommer att pågå under många år. Under året påbörjades vårt andra stambytesprojekt, Fontinvägen 4 - 10. Hyresgästerna i de första fyra trapphusen fick flytta tillbaka till sina totalrenoverade lägenheter under hösten, och ytterligare två trapphus fick flytta in runt årsskiftet. Hela huset beräknas vara klart innan semestern 2022.

— När vi renoverar lägger vi stort fokus på kvalitet och hållbarhet. Kakel, klinker och trägolv är ett par exempel på material som sätts in i de nyrenoverade lägenheterna, berättar projektchef Anders Ljung.

Energieffektiviseringar

I huset byts samtliga VVS- och vattenledningar ut. Ventilationskanaler repareras och byts ut vid behov. Ny el installeras och gamla fönster ersätts av nya med högre energiklass. Gemensamma utrymmen görs om och utemiljön uppdateras och fräschas upp. Det blir även ett nytt låssystem i hela huset. I lägenheterna totalrenoveras kök och badrum och det blir nya ytskikt i samtliga rum.

— Vi ser också över energi- och vattenförbrukningen i husen. Vi sätter till exempel in kylskåp och spisar med hög energiprestanda. Toaletterna

...för att spara energi, men också pengar, kommer vi se över möjligheten att installera solceller på taken.

är snålspolande och tvättmaskinerna i tvättstugorna är av en typ som förbrukar mindre vatten, fortsätter Anders.

Under 2022 kommer vi att fortsätta med Lärkgatan, som är nästa stora projekt i Fontin. Här handlar det om drygt 120 lägenheter som ska genomgå stambyte och renoveringar liknande dem på Fontinvägen. Våra hyresgäster kommer med andra ord att påverkas av arbetena under lång tid och vi kommer att göra vårt bästa för att säkerställa att de blir väl omhändertagna under processen.

— Resan mot ett hållbart fastighetsbestånd har bara börjat. Totalt handlar det om cirka 1 000 lägenheter som kommer att behöva genomgå stambyte och renoveringar framöver, säger Anders.

Takbyten och energisatsningar

När det kommer till att säkra hållbara fastigheter är taket av högsta prioritet. Dess uppgift är att skydda huset från att skadas av regn, snö och is och måste därför vara i bra skick. Under 2021 har vi bytt tak på flera av våra fastigheter där den tekniska livslängden är förbrukad. Flera hus i Komarken är klara och vi har påbörjat takbyten på fem fastigheter i Östra Centrum, där behovet är stort. När vi påbörjar renoveringen av Lärkgatan kommer vi att byta tak även på den fastigheten.

— Framöver vill vi växla upp hållbarhetstänkets ytterligare – för att spara energi, men också pengar, kommer vi se över möjligheten att installera solceller på taken på de hus som ska renoveras, säger Anders och fortsätter:

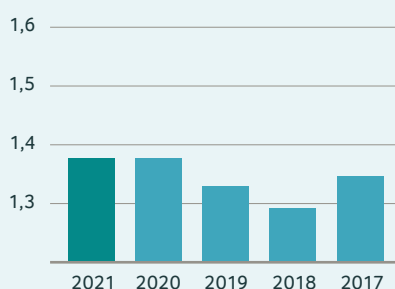
— Vi kommer framtidssäkra med en struktur för att bygga ut antalet laddstolpar i våra bostadsområden.

Att installera solpaneler och laddstolpar är en del i Kungälvbostäders arbete mot att uppnå Allmännyttans klimatinitiativ, som handlar om att vi ska vara helt fossilfria senast år 2030, samt att minska energianvändningen med 30 procent. Ett annat stort förbättringsarbete som påbörjats under 2021 är att vi installerar ny, energibesparande regleringsutrustning i våra fastigheter. Det innebär till exempel att vattenläckor kan upptäckas tidigare och felaktig eller bristande energiförbrukning snabbt kan åtgärdas. Det kommer också att bidra till ett jämnare inomhusklimat för våra hyresgäster.

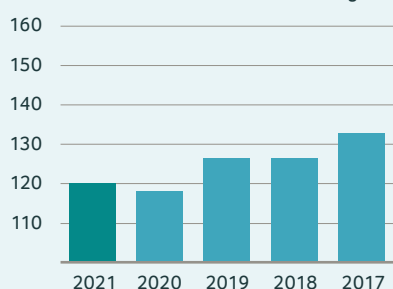
— För att säkra ett hållbart fastighetsbestånd måste vi prioritera långsiktiga lösningar och vara innovativa. Vi renoverar våra fastigheter för att våra hyresgäster ska få ett bra och hållbart boende hos oss även i framtiden, avslutar Anders.



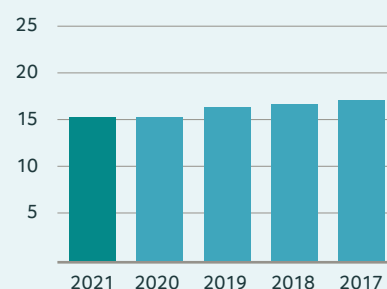
VATTEN, total förbrukning, m³/BOA+LOA m²



FJÄRRVÄRME, total förbrukning, kWh/BOA+LOA m², normalårskorrigerad



FASTIGHETSEL, kWh/m²



Engagerade medarbetare ger nöjda kunder

Hjärta
energi &
mod

Kungälvsbostäders kärnvärden

Att våra medarbetare trivs och mår bra är en förutsättning för att de ska kunna prestera sitt yttersta gentemot våra hyresgäster. Under året har vi genomfört utbildningar i systematisk arbetsmiljö, initierat digitala hälsosatsningar och arbetat med vår värdegrund för att säkerställa en trygg och god arbetsmiljö.

Utifrån vår målsättning om nöjda kunder och ett starkt engagemang inom bolaget har vi arbetat vidare för att utveckla det goda medarbetarskapet. Det i sin tur har resulterat i en rad insatser som handlar om vår värdegrund, ökad känsla av gemenskap, engagemang samt hälsa. Vår hälsosatsning som påbörjades 2020, där alla medarbetare erbjöds göra en hälsoprofil, fortsatte under 2021. Bakgrunden till den prioriterade satsningen var att vi såg en viss ökad sjukfrånvaro samtidigt som organisationen vuxit och vi blivit fler medarbetare. Det fanns därmed ett behov av att göra fler aktiviteter tillsammans och få in mer rörelse under arbetsdagen. Från början var fysiska träffar och inspirationsföreläsningar på agendan, men på grund av pandemin har det mesta istället genomförts digitalt.

I början av året anmälde vi oss till en digital utmaning som handlar om att "bestiga" Mount Everest, vilket görs genom en app. Varje steg som togs lades in i appen med målet att hålla ett dagligt genomsnitt på 10 000 steg över hela tävlingsperioden.

— Många tyckte att det var både roligt och motiverande då olika lag inom Kungälvsbostäder tävlade mot varandra. På vägen upp för toppen träffades man digitalt i basecamps och en digital fika med en kollega gav pluspoäng, berättar ekonomichef Camilla Solbacken.

Engagemanget blev stort och tävlingen bidrog till att stärka gemenskapen i en tid då vi inte har haft möjlighet att ses i samma utsträckning som tidigare. Genom tävlingen kunde de som jobbat hemma känna gemenskap med sina arbetskamrater och flera kollegor passade på att ta lunchpromenader tillsammans, för att samla

Vi har gjort en rad insatser som handlar om vår värdegrund, ökad känsla av gemenskap, engagemang samt hälsa.

på sig extra steg. När restriktionerna lättade hann vi också genomföra en aktivitet där hela bolaget fick chansen att träffas fysiskt innan semestrarna.

— Vi arrangerade en kubturnering utomhus, en coronasäker aktivitet som var uppskattad, berättar Bettina Öster Tunberg, VD för Kungälvsbostäder.

Nya kollegor

Att hela bolaget fick möjlighet att träffas fysiskt var också en välkommen chans för nya medarbetare att lära känna sina kollegor. Kungälvsbostäder har haft låg personalomsättning under väldigt lång tid, vilket i sin tur har lett till att flera av våra medarbetare har sökt nya utmaningar och valt att byta jobb under pandemin. Det är dessutom en genomgående trend inom alla branscher.

— Jag började i juni och fick ett väldigt varmt välkomnande. Jag upplever att det finns ett stort engagemang vad gäller att introducera nya medarbetare, säger Iréne Klamas, som är Kungälvsbostäders nya kommunikationschef.

Värdefullt värdegrundsarbete

Med en växande organisation och samtida personalomsättning har vi fokuserat på att arbeta vidare med vår värdegrund. Den sätter



riktningen gällande allt från hur vi betar oss mot varandra till hur vi möter våra hyresgäster, och har som syfte att bidra till att ökad förståelse för varandra, varandras arbetsuppgifter och att öka samarbetet mellan de olika teamen. Under en heldagskonferens efter sommaren fick hela organisationen tillfälle att fördjupa sig i Kungälvsbostäder som varumärke och diskutera frågor kopplade till vår värdegrund. Teamen blandades upp och det blev en stor och positiv kraft i samtalen. På höstens arbetsplatsträff diskuterades frågor som kan vara svåra att lyfta på ett öppet och transparent sätt, både gällande ledarskap och medarbetarskap.

— Det är viktigt att vi alla kan stötta och engagera oss. Värdegrunden ska genomsyra allt vi gör, säger Iréne.

— Värdegrundsarbetet är något som vi kommer att utveckla ännu mer över tid, det är ett viktigt arbete som alltid måste pågå i en organisation, säger Camilla.

Flextid och en ny arbetsmiljöhandbok

En god arbetsmiljö kräver kunskap. Under året har vi därför lagt in del tid på utbildningar i systematiskt arbetsmiljöarbete. Ledningen deltog i en trestegsutbildning och samtliga medarbetare deltog i en kortare utbildning. Utifrån den kunskapen har Kungälvsbostäder tagit fram en egen handbok i systematiskt arbetsmiljöarbete – ett arbete som vi kommer att fortsätta implementera inom organisationen under 2022.

— Som chef vill man ha verktygen för att

förebygga arbetsplatsolyckor, säger Bettina. Något som lyftes fram är att arbetsmiljö handlar lika mycket om stress och press. Det är lätt att fokusera på att förebygga fysiska arbetsskador men förhoppningsvis har utbildningen ökat förståelsen för den psykiska arbetsmiljön inom hela organisationen.

En förändring som ger våra medarbetare ett större inflytande över sina arbetstider, och därmed bidrar till ökad trivsel och minskad stress, är att Kungälvsbostäder under året utökade flexramen för tjänstemännen samt infört flextid för våra kollektivanställda. Gott ledarskap är en annan viktig faktor när det kommer till att skapa trygghet och trivsel utifrån vår värdegrund. Under året var avsikten att arbeta aktivt med ledarskapsfrågor i respektive team. Tyvärr innebar pandemin och nyrekrytering inom vår ledningsgrupp att denna satsning inte genomfördes i den omfattning som vi planerat. Arbetet kommer att utvecklas vidare under 2022.

— Att sätta fokus på det goda medarbetarskapet har skapat stort värde för hela bolaget. Vi kommer att jobba vidare med viktiga bitar såsom ledarskap, engagemang och gemenskap, avslutar Bettina.

Vår värdegrund sätter riktningen gällande allt från hur vi betar oss mot varandra till hur vi möter våra hyresgäster.



Hjärtat slår för hela Kungälv

Under året har Kungälvsbostäder varit med och utvecklat Mötesplatsen Kontakten och engagerat oss för ett tryggare Komarken. Vi fortsätter också att sponsra föreningslivet, för att ge ungdomar från hela Kungälv en chans till en aktiv fritid.

 För oss som allmännyttan är det självklart att vi engagerar oss i hela Kungälv. Vi vill bidra till en stad där invånare känner sig trygga, upplever delaktighet och gemenskap och där det är trevligt att bo och leva. Med anledning av pandemin har en del samhällsgrupper blivit mer isolerade än tidigare och kanske haft svårt att få ekonomin att gå ihop. Då har Mötesplatsen Kontakten, som drivs av föreningen Hela Människan i Kungälv, varit särskilt viktig. Här

erbjuds ensamma människor, hemlösa och andra i utsatta livssituationer både gemenskap och ett billigt mål mat. Kungälvsbostäder som är en av grundarna upplåter lokal samt bidrar med en del av hyreskostnaden. Under året har föreningen flyttat till en ny lokal som nu ligger på Torggatan 5, vilket har öppnat upp för nya aktiviteter som körsång och akvarellmålning. Från och med 2021 sitter vår VD Bettina Öster Tunberg med i styrelsen för Hela Människan



i Kungälv tillsammans med representanter från Kungälv kommun, Equmeniakyrkan, Pingstkyrkan samt Svenska kyrkan i Kungälv, Ytterby.

— Vi ser att Kontakten når ut till allt fler människor i olika livssituationer och den är en viktig mötesplats. För att slippa stänga när restriktionerna inte tillät oss att vara inomhus, kunde vi under vår och sommar servera måltiderna i ett tält utanför lokalen, berättar Bettina.

”Handla för andra”

Hela människan har under många år genomfört uppskattade insatser med hjälp av flitiga volontärer. En återkommande aktivitet som har pågått under många år är att föreningen åker runt till olika matbutiker i Kungälv och hämtar upp matkassar. De delas sedan ut till behövande i Kontaktens lokal. Däremot saknas ofta basvaror såsom salt, mjöl och ost i matkassarna. Under året startade därför Hela Människan i Kungälv projektet ”Handla för andra”.

— Då står vi utanför butikerna och delar ut en flyers om kampanjen och lämnar en inköpslista till kunder som är på väg in i butiken. Det är väldigt många som köper med sig ett par varor på listan och lämnar till volontärerna på plats, berättar Bettina.

Insatser för ett tryggare Komarken

Två tredjedelar av vårt bostadsbestånd finns i Komarken och det är viktigt att de som bor där upplever att de har en trygg och bra bostadsmiljö. I nätverket Komarken ingår förutom Kungälvsbostäder även kommunen, polisen och räddningstjänsten. Syftet med nätverket är att identifiera och genomföra insatser som bidrar till en tryggare miljö. I början av sommaren, precis efter att skolorna hade slutat, uppstod en del oroligheter med exempelvis ungdomar som drev runt, nedskräpning och skadegörelse.

— Det vi på Kungälvsbostäder bidrog med just då var att vi satte in extra belysning på valda platser. Vi ordnade med extra bevakning i området och hade ett nära samarbete med polisen där vi löpande rapporterade om oro och störningsärenden. Våra utomhusmiljöer, så som rabatter och buskage, sågs över för att bli tryggare. Fler papperskorgar sattes upp i området för att kunna hålla det mer rent, berättar Iréne Klamas som är kommunikationschef på Kungälvsbostäder. Hon fortsätter:

— Det blev en bra erfarenhet inför nästa



FC Komarken, Orienteringsförbundet i Kungälv, Kungälv's Roddklubb och Kungälv's Skridskoklubb är ett par exempel på föreningar som vi stöttar.

sommar. Tillsammans med kommunen och övriga aktörer i nätverket kommer vi att se över hur vi kan arbeta med förebyggande insatser.

Nordmannatorget i Komarken, är en plats som stundtals upplevts som särskilt orolig. Vi är därför glada över att hela fastigheten vid torget nu är uthyrd. Vårdcentralen är en relativt ny hyresgäst och i början av 2022 flyttade även hemtjänsten hit.

— I och med att fler människor har sin arbetsplats på Nordmannatorget kommer det att bli mer rörelse i området under både dag och kväll. Det kan i sin tur bidra till att det blir en tryggare plats, säger Bettina.

Föreningsliv för en roligare fritid

Att ha någonstans att ta vägen och hålla sig sysselsatt efter skolan kan minska risken att ungdomar ägnar sig åt negativa aktiviteter och kriminalitet. Vi fortsätter därför att sponsra föreningar som riktar sig till unga i olika åldrar. FC Komarken, Orienteringsförbundet i Kungälv, Kungälv's Roddklubb och Kungälv's Skridskoklubb är ett par exempel på föreningar som vi stöttar.

— Kungälvsbostäder vill bidra till att unga i Kungälv får en meningsfull och aktiv fritid. Genom att skapa trygghet i våra bostadsområden, får ungdomar möjlighet att agera goda förebilder för andra barn och unga. På så sätt kan vi bidra till att motverka rasism, diskriminering och att fördomar sprids, avslutar Irene.



Hela människan har under många år genomfört uppskattade insatser med hjälp av flitiga volontärer.

Styrelse och ledning



Styrelse

Stående från vänster:

Jane Bredin /Ordförande

Torbjörn Kvarefelt, Cecilia Olsson

Sittande från vänster:

Leif Hasselgren, Mike Höglund

Ej närvarande:

Birgitta Jähnke, Patrik Ryberg

Ledningsgrupp

Övre raden från vänster:

*Bettina Öster Tunberg
/VD*

*Iréne Klamas
/Kommunikationschef*

Nedre raden från vänster:

*Johan Ygdenheim
/förvaltningschef (föräldraledig)*

*Anders Ljung
/Projektchef*

*Camilla Solbacken
/Ekonomichef*

*Hans Kristensson (ej på bild)
/Tf. Förvaltningschef*



Finansiell information

Stiftelsen Kungälvbostäder

Org nr 853300-0579

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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	18
Resultaträkning.....	28
Balansräkning.....	30
Förändringar i eget kapital.....	32
Kassaflödesanalys	33
Noter.....	34
Revisionsberättelse	48

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2021. 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 tomt-rätter för upplåtande av hyresbostäder". Kungälvsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännytta (bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala 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

Ordinarie ledamöter

Jane Bredin, ordförande
Leif Hasselgren, vice ordförande
Birgitta Jähnke
Patrik Ryberg
Cecilia Olsson
Mike Höglund
Torbjörn Kvarefält

Sekreterare

Irène Klamas

Revisorer

Ordinarie

Johan Rasmusson, 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, föräldraledig förvaltningschef
Hans Kristensson, tf förvaltningschef
Irène Klamas, kommunikationschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 813 lägenheter samt 139 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har företaget sin 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 man 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 medarbetarna i allt de säger och gör. De är grunden för hur man agerar och kommunicerar, vad som gör Kungälvsbostäder unika 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 sina 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 sina övergripande mål till 2022 har Kungälvsbostäder delat in sina 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.

Nöjda
hyresgäster, 85 %

Engagerade
medarbetare, 85 %

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 medarbetarinflytande.

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 organiserade i fyra team inom områdena förvaltning, projekt, ekonomi samt kommunikation.

Medelantalet anställda vid 2021 års utgång var 36 (36), varav andelen kvinnor 44 % (42). Anställda personer vid årets slut var 35 (38) varav 21 (21) tjänstemän och 14 (17) kollektivanställda. Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 45 år.

Kungälvsbostäders medarbetare är företagets viktigaste verktyg för att nå målet nöjda kunder. 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.

Som ett led i arbetet med delaktighet och efter önskemål från personalen infördes utökade flexitidsramar för tjänstemän och införande av flexitid för kollektivanställda under 2021.

Hälsosatsningen som påbörjades 2020 fortsatte under 2021 och under våren erbjöds medarbetarna inom Kungälvsbostäder en hälsoprofilsbedömning samt arbetsplatsprofil som ett led i det systematiska arbetsmiljö- och hälsoarbetet. Kungälvsbostäder syfte var att ge medarbetarna möjlighet att via undersökningen och samtal reflektera över sin hälsa och skapa underlag för medvetna val kring hälsa och livsstil. Hälsoprofilen är en metod som kartlägger

de viktigaste faktorerna som har betydelse för hälsan.

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. Arbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet har fortsatt. Under 2021 genomgick samtliga chefer en tvådagars grundkurs i arbetsmiljö. Detta följdes upp med en 2-timmars utbildning i systematiskt arbetsmiljöarbete av Pe3 för alla anställda på Kungälvsbostäder. Utifrån resultatet av arbetsplatsprofilen har en konferensdag samt arbetsplatsträff genomförts med fokus på Kungälvsbostäders värdegrund.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2021

Trots Coronavirusets fortsatta spridning periodvis under 2021 har Kungälvsbostäders verksamhet i stor utsträckning kunnat bedrivas normalt. Vi har hittat nya former för hyresgästdialogerna, vilket bland annat inneburit att vi inför stamrenoveringen på Ivar Claessons gata 13–17, Floragatan 7–13 och Trollhättevägen 9–15 har genomfört flera informationsmöten men med färre hyresgäster åt gången. Vi har även spelat in film med beskrivning av renoveringsprocessen som hyresgäster som ej önskat vara fysiskt närvarande i efterhand har kunnat ta del av. Kungälvsbostäder

har erbjudit hyresreduktion till lokalhyresgäster som berättigats statliga bidrag. Vidare har Kungälvsbostäder erhållit stöd för nedsättning av arbetsgivaravgifter. Under större delen av året har enbart akuta åtgärder gällande inre underhåll av entreprenörer utförts vilket inneburit en viss påverkan men ej väsentlig på löpande inre underhåll. Sammantaget har spridningen av coronaviruset inte påverkat Kungälvsbostäders resultat och ställning väsentligt.

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 och 2030. Under 2021 fortsatte Kungälvsbostäder satsningen att investera i styr-, regler- och övervakningssystem. Kungälvsbostäder övergick till miljövänligt drivmedel för den egna fordonsparken.

Under året färdigställdes första och andra etappen av projektet stamreovering i Fontin. Totalt har 42 av 81 lägenheter i projektet renoverats klart.

Övriga större underhållsåtgärder som färdigställdes under året var PLU (planerat lägenhetsunderhåll) på Illergatan, lokalanpassningar, dränering Ivar Claessons gata 11 och utvändig målning på Rådmansgatan. Större underhållsprojekt som påbörjats men ännu ej avslutats var takbyte på Kongahällagatan, styr- och övervakning på flera olika adresser i beståndet och dränering på Kristinedalsgatan/Ytterbyvägen.

Under 2021 har nya entreprenörer för snöröjning upphandlats. I samband med upphandlingen har högre krav på kvalitet ställts i syfte att öka nöjdheten hos Kungälvsbostäders hyresgäster.

Efter flera års arbete med kartläggningbehov och upphandling har ny leverantör för IT-driften implementerats. I samband med övertaget har IT-strukturen byggts om och informationssäkerhetskartläggning genomförts. Syftet är att skapa en bättre arbetsmiljö och att öka Kungälvsbostäders IT- och informationssäkerhet.

Kungälvsbostäder har tagit över hela förvaltningen i egen regi av fastigheten Notarieängen 3. Tidigare har fastigheten varit uthyrd till en Kooperativ hyresrättsförening som ansvarat för uthyrningen och det inre underhållet. I samband med övertagandet har insatser till kooperativets medlemmar återbetalats.

FINANSFÖRVALTNINGEN

Kungälvsbostäder omfattas inte av Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, men verksamheten bedrivs på likartat sätt som de företag som omfattas av denna lagstiftning. I lagen står bland annat att ”bolagen ska driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer”. Det innebär bland annat noggranna ekonomiska analyser och kalkyler innan beslut fattas. Till stöd för att leva upp till dessa krav har Kungälvsbostäder tagit fram styrdokumentet; finanspolicy, projekt- och investeringspolicy, finansiellt styrkort och långsiktig prognosmodell.

Finansiellt styrkort

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna renovera, förvalta, bygga och på annat sätt utveckla

fastigheterna. Därför är det viktigt för företaget att aktivt arbeta med sina finanser. Kungälvsbostäder är finansierat genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvsbostäders finansiella styrkort är de finansiella målen för 2021 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,6 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 4 %, soliditeten 32,2 % och likviditetsreserven skall minst vara 50 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy. Utfall år 2021 var direktavkastning 8,0 % (7,7). Belåningsgrad 59,7 % (61,0). Avkastning på eget kapital 5,7 % (5,5). Soliditet 34,7 % (34,0). Kungälvsbostäder nådde samtliga finansiella mål för 2021 samt förbättrade samtliga mål jämfört med föregående år.

Finanspolicyn

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

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Under 2021 har 250 Mkr av lånen omförhandlats och 0 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 420 Mkr (595), varav 0 Mkr (100) är forwardswapar. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på cirka 1,4 Mkr (-16,1) i avtalen.

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

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvsbostäder har 2 813 lägenheter och 139 lokaler. Bostädernas yta uppgår till 180 172,4 kvm och lokalernas yta till 20 701,9 kvm.

Fastighetsvärdering

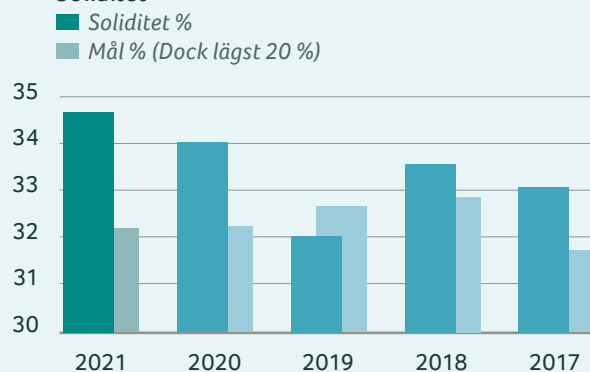
Förvaltningsfastigheters inklusive pågående ny- och ombyggnationers bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 141 Mkr och marknadsvärdet 2 878 Mkr. Fastigheterna har värderas externt under 2019 - 2021 av Newsec. Under 2019 värderades 20 % av beståndet externt, 2020 80 % och 2021 värderades 33% externt. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

Flerårsjämförelse av vårt finansiella styrkort

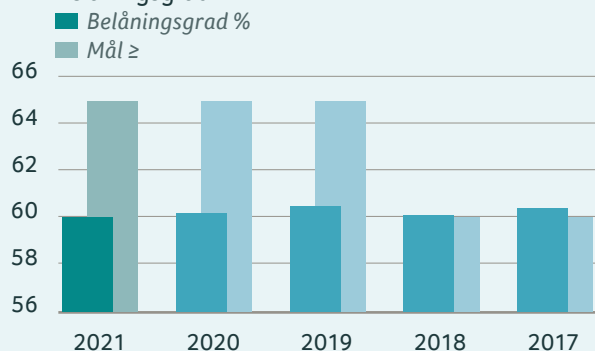
Direktavkastning



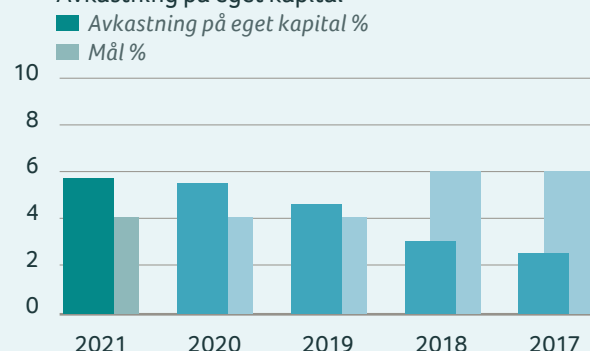
Soliditet



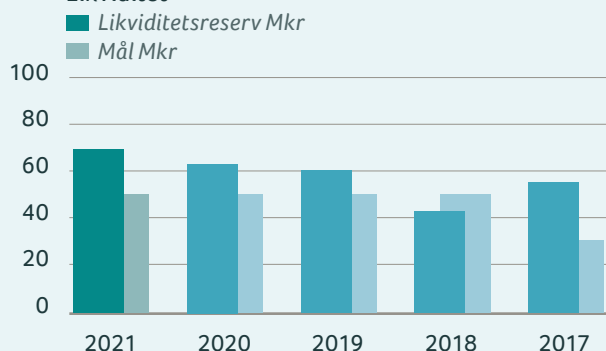
Belåningsgrad



Avkastning på eget kapital



Likviditet



Fastighetsprojekt

Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 92 Mkr (68) och nettoinvesteringarna 69 Mkr (36). Under 2021 färdigställdes 19 projekt (30) med en total investeringsvolym om 57 Mkr (45) varav 38 Mkr avsåg stamrenovering etapp ett och två i Fontin och 31 Mkr aktiverat underhåll. Per bokslutsdagen var 22 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 34 Mkr påbörjade men ännu ej färdigställda.

Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgick till 69 Mkr (63) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgick till 682 Mkr (682).

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2021 uppgick till 19,4 Mkr (23,5). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 23,8 Mkr (21,6 Mkr).

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 231,3 Mkr (231,6) varav hyresintäkter bostäder 200,7 Mkr (199,2) och lokaler 15,9 Mkr (14,8). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 1,5 Mkr, 0,8 %. Förändringen jämfört med föregående år berodde främst på ökade intäkter för årets generella hyreshöjningar samt tomställning och rabatter i samband med stramrenovering. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 131 kr/kvm (1 110). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 1,5 % (2,25) från 1 februari 2021.

Driftkostnader

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 BTL Produkter AB. Driftkostnader uppgick till 100,8 Mkr (88,5). Driftkostnader per kvm uppgick till 502 kr/kvm (442). Kostnader för drift ökade med 12,3 Mkr, 13,9%. Förändringen jämfört med föregående år berodde främst på ökade kostnader för fastighetsskötsel, värme, vatten, el och fastighetsadministration. Fastighetsskötsel uppgick till 23,3 (19,5). Ökningen med 3,8 Mkr jämfört med föregående år beror främst på ökade kostnader för snöröjning med 2,9 Mkr. Ökningen härleds till nytt avtal för snöröjning där Kungälvsbostäder ställt högre krav på kvalitén men även fler antal uttryckningar. Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 52,3 (45,2) Mkr. Ökningen med 7,2 Mkr 15,9 % hänförs till ökade kostnader för värme 3,7 Mkr 20,6% och vatten 2,1 Mkr 17,5%. Ökade värmekostnader berodde på ett kallare klimat 2021 jämfört med 2020 samt höjda priser med ca 2 %. Ökade kostnader för vatten beror på höjda priser med 13 %.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 120 (118 kWh/kvm) vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,38 (1,38 m³/kvm) och elförbrukningen till 15,5 (15,5 kWh/kvm.)

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 28,9 Mkr (34,2), varav inre underhåll 26 Mkr (30). Minskningen från föregående år berodde främst på minskade kostnader för målning och tapetsering, va och sanitet

samt ökade kostnader för badrumsrenovering. Minskningen beror främst på att de inre underhållskostnaderna var ovanligt höga år 2020. Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 4,7 Mkr (15,8), varav 3,2 Mkr på inre underhåll och 1,4 Mkr på yttre underhåll. Minskningen 11 Mkr jämfört med föregående år berodde främst på att en större andel av det planerade underhållet kostnadsfördes föregående år jämfört med 2021.

Skatter

Redovisad skatt uppgick till -5,2 Mkr (-0,9). Av skattekostnaden utgick 3,4 Mkr (0,6) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till -1,8 Mkr (-0,3). Kungälvsbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även av kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter. Från och med den 1 januari 2019 infördes en ny skatteregel som kortfattat innebär att ränteavdragen begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA samt att bolagsskatten minskas i två etapper från 22 procent 2018 till 21,4 procent 2019 - 2020 och 20,6 procent 2021. För Kungälvsbostäder har ränteavdragsbegränsningarna för innevarande år inneburit att 9,6 Mkr (13) av 9,6 Mkr (14) av räntenettet är skattemässigt avdragsgillt.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 67 Mkr (58). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -70 Mkr (-36) och utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter -69 Mkr (-36) och inventarier med -1 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -69 Mkr (-35). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 Mkr (-19 Mkr), Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 69 Mkr (63). Sammantaget gav rörelsen därmed en ökning av likvida medel med 6 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

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

Under 2021 hade styrelsen, utöver löpande kontakter, åtta protokollförda möten samt en halv arbetsdag tillsammans med företagsledningen. Arbetsdagens fokus var presentation av styrelsens inriktningsdokument i syfte att förmedla en långsiktig strategi för ett hållbart fastighetsbestånd. För projekt som överstiger 10 Mkr fattas beslut i styrelsen. Projektbeslutet som fattades under året avsåg stambyte Ivar Claessons gata 13 - 17, Floragatan 7 - 13, Trollhättevägen 9 - 15, Lärkgatan 1 - 19, Kongahällagatan 80 - 88 A-B, 90 - 118. Takrenovering i Östra Centrum samt inköp av nytt övervakningssystem för styr- och regler. Beslut fattades även gällande begäran om utökad borgensram samt en rad styrande dokument såsom bland annat arbetsordning för styrelsen,

VD-instruktion, riskbedömningsavsnittet i affärsplanen 2019 - 2022, finanspolicy, projekt och investeringspolicy, uthyrningspolicy, och attest- och utbetalningsinstruktion. Styrelsen har gett VD uppdrag att ta fram lösningar samt

begära in offerter på solcellspaneler för placering på tak, för framtida hållbar elförsörjning av Kungälvsbostäders fastigheter.

VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvar för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas i den årliga affärsplanen och uppföljning sker löpande av utfallet.

Under 2021 fortsatte Kungälvsbostäder arbetet med att hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. De identifierade väsentliga risker som kan påverka verksamheten på lång och kort sikt är uppdelade i de tre kategorierna; omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker.

Omvärldsrisker

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

Hyressättning – Hyressättningsmodellen i Sverige

Hyressättnings-, och förhandlingsmodellen i Sverige är förlegad. De årliga hyreshöjningarna följer ej kostnadsutvecklingen, vilket på sikt medför att Kungälvsbostäders ekonomiska resurser riskeras att utarmas. Åtgärd är att påbörja hyresförhandlingen tidigare på året samt följa den tidplan som är framtagen mellan Sveriges Allmännyttan, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. En annan åtgärd är att ta fram en förhandlingsstrategi. Åtgärder på plats är att förhandlingarna påbörjats under hösten och förhandlingsstrategi är framtagen.

Hyressättning – Långdragna hyresförhandlingsprocesser av stamrenoveringsprojekt

Risk att vi inte når vårt mål med 200 antal renoverade lägenheter till 2022 då hyresförhandlingar för stamrenoveringar är långdragna processer. Åtgärd för 2021 är hårdare styrning av projekt samt att ta fram en förhandlingsstrategi för ROT. Vidare är att utreda och identifiera vilka lägenheter som behöver renoveras samt identifiera ett realistiskt mål på antal lägenheter som är i behov av renovering. Åtgärder på plats under 2021 är att antal lägenheter är identifierade och ett realistiskt mål gällande antal lägenheter är framtaget. Kungälvsbostäder har tagit fram en förhandlingsstrategi för ROT, vilket bland annat innebär att fastigheter som är föremål för stamrenoveringen skall bruksvärdesprövas innan Kungälvsbostäder inhämtar hyresgästgodkännande.

Inköp – Konjunkturförändring

Risk att Kungälvsbostäder får en eftersläpning i underhållet då det skett en inbromsning av nyproduktion, vilket medfört fler överprövningar i LOU upphandlingar. Åtgärd är att säkerställa upphandlingarna genom att oberoende part ser över upphandlingarna innan publicering. Åtgärder på plats 2021 är att kvalitetssäkring av utgående upphandlingar införts genom att second opinion inhämtas från oberoende part. Framtagande av rutin pågår.

Verksamhetsrisker

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre fastigheter med bristfälligt underhåll. Risken är att det bristfälliga underhållet leder till ökade underhållskostnader för organisationen men även påverkar varumärket negativt samt att hyresgästerna blir missnöjda vilket leder till att Kungälvsbostäder inte når sina långsiktiga mål gällande nöjda hyresgäster. Åtgärd är att styrelsen tar fram en långsiktig strategi för fastigheterna och att förvaltningen tar fram välgrundade beslutsunderlag. Åtgärder på plats 2021 är att styrelsen enats kring ett inriktningsbeslut som överlämnats till förvaltningen. Vidare har förvaltningen tagit fram välgrundade beslutsunderlag enligt riktlinjerna för projekt- och investeringsbeslut som vidare har beslutats av ledningsgrupp respektive styrelse.

Inre fastighetsskötsel

Pandemin Covid-19 begränsar vår möjlighet att utföra åtgärder i lägenheterna. Om pandemin fortsätter under en längre tid är risken att Kungälvsbostäder inte når målet med 85 % nöjda hyresgäster. Åtgärden är att en krisgrupp är etablerad sedan våren 2020 som bevakar pandemins utveckling och anpassar riktlinjer och kommunikation löpande. Under 2021 har en fortsatt bevakning av pandemins utveckling skett och riktlinjer och kommunikation har anpassats därefter.

IT-struktur

I takt med att antal medarbetare har ökat i kombination med ökade krav på digitalisering har Kungälvsbostäders IT-struktur inte följt utvecklingen. Företagets driftstörningar har blivit alltmer omfattande och frekventa. Risken är en försämrad arbetsmiljö och ökad risk för systemfel samt brist i säkerheten. Åtgärd är byte av IT-leverantör som kan tillgodose Kungälvsbostäders nuvarande och framtida behov. Under 2021 har ny IT-leverantör driftsatts och informationssäkerhetskartläggning utförts.

Trygg och god arbetsmiljö

Pandemin Covid-19 har påverkat arbetsmiljön för samtliga medarbetare. Samtliga har behövt ställa om sitt arbetssätt och flertalet medarbetare arbetar på distans och möjligheten till att träffas fysiskt har begränsats. Gemensamma aktiviteter för hela företaget har inte kunnat genomföras. Så länge pandemin fortgår ökar risken att Kungälvsbostäder inte når målet för engagerade medarbetare.

Åtgärden är att företaget fortsätter arbete med engagemangsprogrammet som påbörjades 2019. Under 2021 har mätning av medarbetarengagemanget genomförts. Vidare fortsatte arbetet med Kungälvsbostäders värdegrunder systematiskt bland annat på Kungälvsbostäders konferens i september med samtliga anställda och på arbetsplatsträff i oktober.

Uthyrning till Kooperativ hyresrättsförening

Kungälvsbostäder hyr ut två av sina fastigheter till Kooperativa hyresrättsföreningar. Föreningarna ansvarar för det löpande inre underhållet samt att vara ajourförda och

följa de lagar och regler som gäller. Risken är att de boende i föreningen inte är införstådda i sitt ansvar och att fastigheterna på sikt står inför renoveringsbehov utan att föreningen har finansiella resurser. Risken är därmed att fastigheterna på sikt inte blir välmående samt att efterkommande hyresgäster belastas med ett eftersatt underhåll. Åtgärd är att föra täta kontakter och dialoger med föreningens styrelse samt att ta över förvaltningen till fullo i egen regi för en av de två fastigheterna och att fatta beslut gällande förvaltningen av den andra fastigheten. Åtgärder på plats 2021 är att arbetet med att ta över förvaltningen helt i egen regi genomförs och från och med 1 november hyrs inte längre fastigheten ut. För den andra föreningen är beslut taget att fortsatt hyra ut fastigheten till den Kooperativa hyresrättsföreningen.

Ekonomiska och finansiella risker

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

De finansiella riskerna som identifierats är:

Ekonomiska resurser

Ett stort renoveringsbehov i kombination med krav på nyproduktion kan innebära en risk att de likvida medlen utarmas och belåningsgraden ökar. Åtgärd är att fokusera på Finans-, och investeringspolicy samt löpande arbeta med företagets 10-årsprognos. Åtgärder på plats 2021 är att den långsiktiga prognosen är uppdaterad. Ny finansrapport till styrelsen är upprättad och implementerad. Avstämning och rapportering till styrelsen gällande uppföljning av Kungälvsbostädernas ekonomiska mål i finanspolicyen har utförts i samband med tertialboksluten.

Refinansieringsrisk

Risk att Kungälvsbostäder inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp nya lån när behov uppstår. Åtgärden är att följa finanspolicyen samt genomföra löpande dialoger kring vårt framtida lånebehov med Kungälv kommun. Under 2021 har vi följt finanspolicyen och styrelsen har fattat beslut gällande begäran om utökad borgensram. Dialog med kommunen angående utökad borgensram pågår.

Ekonomiskt hållbara fastigheter

Risk att vi inte uppfyller vår målsättning, ekonomiskt hållbara fastigheter efter stamrenovering. Risken uppstår på grund av att vi inte erhåller den hyresutveckling som vi behöver, kombinerat med ökade drift-, och produktionskostnader. Åtgärden är att utreda möjlighet till bruksvärdesprövning av fastigheter före renovering. Vi skall vara aktiva med att följa utvecklingen i samhället gällande teknik och strategier för renovering av fastigheter, samt bevaka eventuella ändrade statliga bidrag för renoveringar. Under 2021 har en styrgrupp i förvaltningen löpande arbetat med fastighetsanalyser.

Bruksvärdesprövning är utförd på en fastighet. Plan finns på ytterligare fastigheter. En förstudie har påbörjats i syfte att finna den bästa ekonomiska hållbara entreprenadformen för framtida ROT renoveringar.

UTSIKTER INFÖR 2022

För att öka medarbetarengagemanget, stärka gemenskapen och skapa förutsättningar för en bättre och trivsammare arbetsmiljö fortsätter Kungälvsbostäder att arbeta med utvecklingsprogram för ledarskapet, medarbetarskapet och medarbetarkommunikationen. Värdegrundarbetet fortsätter.

Kungälvsbostäder fortsätter arbetet med klimatinitiativet genom att arbetare vidare med installation av nytt styrregler och övervakningssystem för att säkerställa optimal verkningsgrad och funktion. Kungälvsbostäder byter ut fordonsparken till elbilar.

Kungälvsbostäder arbetar vidare med en långsiktig strategi för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart fastighetsbestånd. Detta sker genom detaljplanearbete för att skapa nya fastigheter, förädling av befintliga fastigheter samt arbete med avyttringsmöjligheter för att finansiera kommande renoveringar och nyproduktioner.

Under första halvåret arbetar Kungälvsbostäder vidare och färdigställer de två sista etapperna avseende stambyte på Fontinvägen 4-10. Totalt innefattar projektet renovering av 81 lägenheter varav 40 år 2022.

Under andra halvåret startar entreprenaden för stambytet på Lärkgatan 1-19. Inför stamrenoveringen på Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13 och Trollhättvägen 9-15 fortsätter hyresgästdialogen. Bruksvärdesprövning och hyresförhandling genomförs och entreprenaden upphandlas.

Hyresförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2022-års hyresnivåer pågår fortfarande.

VINSTDISPOSITION

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

Styrelsen beslutar att:

Av förfogande stående vinstmedel	312 992 341
Överföres i ny räkning	312 992 341



Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	225 592	221 939	215 659	211 297	200 198
Övriga intäkter	5 735	9 632	5 176	3 969	4 339
Summa intäkter	231 327	231 571	220 835	215 266	204 537
Driftskostnader	-100 839	-88 516	-87 644	-86 900	-82 504
Underhållskostnader	-34 203	-50 938	-43 716	-44 471	-45 289
Fastighetsskatt	-5 721	-5 563	-5 429	-5 651	-5 034
Driftöverskott	90 564	86 554	84 046	78 244	71 710
Avskrivningar fastigheter	-45 213	-39 054	-39 620	-37 301	-34 465
Centrala adm. kostn.	-11 913	-12 244	-11 850	-11 035	-10 599
Resultat vid försäljning av fastighet				-278	-15
Resultat före finansförvaltning	33 438	35 256	32 576	29 630	26 631
Resultat vid försäljning av värdepapper					1 959
Ränteintäkter	84	556	72	40	64
Räntekostnader	-9 708	-14 256	-15 221	-18 177	-19 278
Finansnetto	-9 624	-13 700	-15 149	-18 137	-17 255
Resultat efter finansförvaltning	23 814	21 556	17 427	11 493	9 376
Bokslutsdispositioner	802	2 885	2 123	329	-1 326
Skatt	-5 212	-897	-10 434	-2 959	-882
Resultat efter skatt	19 404	23 543	9 116	8 863	7 168
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 144 906	1 121 454	1 125 080	1 068 765	1 048 876
Övr. anläggningstillgångar	63	63	64	63	63
Övr. omsättningstillgångar	6 642	8 775	9 301	7 956	6 181
Kassa, bank & korta placeringar	68 762	62 652	59 648	43 541	55 090
Summa tillgångar	1 220 373	1 192 944	1 194 093	1 120 262	1 110 210
Eget kapital	420 846	401 442	377 899	368 783	359 919
Obeskattade reserver	3 889	4 691	7 576	9 698	10 028
Avsättningar	42 558	39 115	38 499	28 065	26 063
Räntebärande skulder	682 000	682 000	701 000	646 000	646 000
Ej räntebärande skulder	71 080	65 696	69 119	67 717	68 200
Summa eget kapital & skulder	1 220 373	1 192 944	1 194 093	1 120 262	1 110 210

	2021	2020	2019	2018	2017
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamheten	75 837	58 458	57 791	45 953	31 787
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-69 727	-36 454	-96 654	-57 502	-114 422
Kassaflöde, finansverksamheten		-19 000	55 000		80 000
Årets kassaflöde	6 110	3 004	16 107	-11 549	-2 635
Likvida medel årets början	62 652	59 648	43 451	55 090	57 725
Likvida medel årets slut	68 762	62 652	59 648	43 451	55 090

FINANSIELLT STYRKORT

Direktavkastning %	8,0	7,7	7,7	7,4	7,1
Belåningsgrad %	59,7	61,0	62,5	60,5	61,7
Soliditet %	34,7	34,0	32,1	33,6	33,1
Avkastning på eget kapital %	5,7	5,5	4,6	3,1	2,6
Likviditet, tkr	68 762	62 652	59 648	43 541	55 090

ÖVRIGA NYCKELTAL

Genomsnittsränta %	1,4	2,1	2,3	2,8	3,2
Avkastning på totalt kapital %	2,8	2,7	2,8	2,7	2,5
Driftkostnader kr/kvm	502	442	437	434	419
"aktiverat" underhåll i balansräkningen kr/kvm	285	225	459	430	751
Underhåll kr/kvm	170	254	218	222	230
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	120	118 *	127*	127*	132*
Vattenförbrukning m3/kvm	1,38	1,38*	1,32*	1,29*	1,34*
Elförbrukning kWh/kvm	15,5	15,5*	16,3*	16,7*	17,2*

DEFINITIONER**Direktavkastning:**

Driftsöverskott 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 % (78,6) 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

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hysesintäkter	2	225 592	221 939
Övriga rörelseintäkter	3	5 735	9 631
Nettoomsättning		231 327	231 570
Driftskostnader	4, 5	-100 839	-88 516
Underhåll	6	-34 203	-50 938
Fastighetsskatt		-5 721	-5 563
Driftsöverskott		90 564	86 553
Avskrivningar	7, 8, 9	-45 213	-39 054
Resultat fastighetsrörelsen		45 351	47 499
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-11 913	-12 244
Resultat före finansförvaltningen		33 438	35 255
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		84	556
Räntekostnader		-9 708	-14 256
Summa finansförvaltning		-9 624	-13 700
Resultat efter finansförvaltningen		23 814	21 555
Bokslutsdispositioner	13	802	2 885
Skatt	14	-5 212	-897
Årets vinst		19 404	23 543



Balansräkning

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 107 217	1 095 267
Inventarier och installationer	9	3 440	3 654
Pågående ny- och ombyggnationer	15	34 249	22 533
		1 144 906	1 121 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	63	63
Summa anläggningstillgångar		1 144 969	1 121 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		36	131
Kundfordringar		326	208
Aktuella skattefordringar		1 962	3 557
Övriga kortfristiga fordringar	17	509	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 809	4 507
		6 642	8 775
Kassa och bank		68 762	62 652
Summa tillgångar		1 220 373	1 192 944

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	97 913
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		107 854	107 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		293 588	270 045
Årets vinst		19 404	23 543
		312 992	293 588
Summa eget kapital		420 846	401 442
OBESKATTADE RESERVER	19	3 889	4 691
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	20	42 558	39 115
Summa avsättningar		42 558	39 115
SKULDER			
Långfristiga skulder	21, 22, 23, 24		
Fastighetslån	25	413 000	432 000
Summa långfristiga skulder		413 000	432 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 25	269 000	250 000
Leverantörsskulder		25 197	17 448
Övriga kortfristiga skulder	26	13 960	18 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	31 923	29 848
Summa kortfristiga skulder		340 080	315 696
Summa eget kapital och skulder		1 220 373	1 192 944

Förändringar i eget kapital

	NOT	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDER- INGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Eget kapital 2021-01-01		4 787	97 913	5 154	270 045	23 543
Vinstdisposition		-	-	-	23 543	-23 543
Årets resultat		-	-	-	-	19 404
Eget kapital 2021-12-31		4 787	97 913	5 154	293 588	19 404

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

Kassaflödesanalys

	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	33 438	35 256
Avskrivningar	41 690	38 359
Övriga ej likvidpåverkande poster	4 585	1 722
Erhållen ränta	84	572
Erlagd ränta	-12 493	-16 197
Betald inkomstskatt	-174	-37
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	67 130	59 675
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	538	764
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 169	-1 981
Summa förändring av rörelsekapital	8 707	-1 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 837	58 458
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-69 727	-36 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 727	-36 454
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-19 000
Årets kassaflöde	6 110	3 004
Likvida medel vid årets början	62 652	59 648
Likvida medel vid årets slut	68 762	62 652
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	68 762	62 652
	68 762	62 652

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

INTÄKTER

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

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

SKATTER

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

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

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

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

LEASINGAVTAL

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder/ Komerisiella 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 värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

LÅNEUTGIFTER

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra

fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

AKTIER OCH ANDELAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING

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

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)

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

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLEDA

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

KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

EGET KAPITAL

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

OBESKATTADE RESERVER

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2021	2020
Bostäder	203 846	200 028
Lokaler	18 194	17 424
Garage	2 336	2 262
P-platser	6 737	5 866
Övriga hyresintäkter	464	420
Hyresintäkter brutto	231 577	226 000
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt Bostäder	-425	-852
Bostäder renovering	-2 683	-47
Lokaler	-2 269	-2 580
Garage	-313	-422
P-platser	-295	-160
Hyresbortfall brutto	-5 985	-4 061
Hyresintäkter netto	225 592	221 939
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	50	50
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	50	50
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	13 953	13 857
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	27 987	19 622
Förfaller till betalning senare än fem år	1 601	1 557
	43 541	35 036

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2021	2020
Parkeringsavgifter	1 089	985
Övriga intäkter	4 646	8 647
Summa	5 735	9 632





Ett Kungälv där alla
kan leva och bo.
Tillsammans.

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsskötsel	-23 329	-19 502
Riskkostnader	-1 181	-1 061
Uppvärmning	-21 901	-18 157
Vatten	-13 790	-11 736
Elavgifter	-11 057	-10 251
Renhållning	-5 592	-5 023
Kabel-TV	-1 023	-854
Ersättningar till HGF	-396	-451
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	-367	-896
Fastighetsadministration	-19 630	-18 166
Övrigt	-2 573	-2 419
Summa	-100 839	-88 516

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	2 459	5 489
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	152	2 552
	2 611	8 041

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 220	5 365
--	-------	-------

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 på 3-5 år.

NOT 6 UNDERHÅLL

	2021	2020
Löpande underhåll	-28 882	-34 223
Planerat underhåll	-4 698	-15 837
Skadegörelse	-623	-878
Summa	-34 203	-50 938

NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-39 445	-34 178
Upp- och nedskrivningar	-1 086	-1 086
Markanläggningar	-4 682	-3 790
Summa	-45 213	-39 054

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2021	2020
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 495 873	1 467 093
Årets investeringar	47 594	31 748
Årets försäljningar och utrangeringar	-8 761	-2 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 534 706	1 495 873
Ingående avskrivningar	-505 510	-474 300
Årets avskrivningar	-35 934	-33 543
Årets försäljningar och utrangeringar	5 250	2 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 194	-505 510
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-90 119	-91 183
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-89 055	-90 119
Ingående ackumulerade uppskrivningar	88 932	91 083
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 151	-2 151
Utgående ackumulerade uppskrivningar	86 781	88 932
Utgående planenligt restvärde, byggnader	996 238	989 176
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	781 644	789 792
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 093	71 815
Årets investeringar	9 569	13 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 662	85 093
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 057	-23 267
Årets avskrivningar	-4 682	-3 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 739	-27 057
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	62 923	58 036

NOTER

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	1 107 218	1 095 267
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde, byggnad	1 588 430	1 551 194
Taxeringsvärde, mark	749 654	726 086
Summa	2 338 084	2 277 280

Beräknat marknadsvärde, Förvaltningsfastigheter	2 877 606	2 740 541
--	------------------	------------------

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 2021 har 33 % av fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2021 har marknadsvärdet enligt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha.

NOT 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

2021

2020

Ingående anskaffningsvärden	18 003	17 124
Årets förändringar		
– Inköp	848	879
– Försäljningar och utrangeringar	-4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 847	18 003

Ingående avskrivningar	-14 349	-13 323
Årets förändringar		
– Försäljningar och utrangeringar	16	-
– Årets avskrivningar	-1 074	-1 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 407	-14 349

Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	3 440	3 654
--	--------------	--------------

NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

2021

2020

Administrationskostnader	-11 913	-12 244
Summa	-11 913	-12 244

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2021	2020
Revisionsuppdrag, KPMG	-150	-164
Arvode till kommunstyrelsens valda revisorer	-40	-13
Biträde till valda revisorer, Ernst & Young	-45	-28
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, Skatterådgivning, Grant Thornton	-	-73
Summa	-235	-278

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

	2021	2020
Medelantalet anställda	36	36
varav		
-kvinnor	16	15
-män	20	21
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	-1 389
Övriga anställda	-17 109	-16 376
Summa	-18 692	-17 765
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 228	-5 424
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 323(322))	-2 198	-1 917
Summa	-27 118	-25 106

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

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Upplösning av periodiseringsfond	682	2 842
Återföringar/avskrivningar över plan	120	43
Summa	802	2 885

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Aktuell skatt	-1 769	-282
Uppskjuten skatt	-3 443	-615
Skatt på årets resultat	-5 212	-897
Redovisat resultat före skatt	24 617	24 440
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-5 071	-5 230
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-785	-495
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	335	-829
Skatteeffekt av underskott	-	5 336
Övriga poster	309	321
Redovisad skattekostnad	-5 212	-897

**NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR AVSEENDE**

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	22 533	31 984
Årets anskaffningar	69 658	42 192
Omfört till byggnad	-47 594	-31 748
Omfört till markanläggningar	-9 569	-13 278
Omfört till kostnad	-97	-6 617
Omfört till markinventarier	-682	-
Utgående anskaffningsvärde	34 249	22 533

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2021	2020
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	41	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64	64

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021	2020
Momsfordran	508	371
Övriga kortfristiga fordringar	1	1
Summa	509	372

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	12	24
Förutbetalda försäkringspremier	7	15
Övriga poster	3 790	4 468
Summa	3 809	4 507

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER**2021-12-31****2020-12-31**

Avskrivningar över plan	421	541
Periodiseringsfond, tax 2016	-	682
Periodiseringsfond, tax 2018	2 937	2 937
Periodiseringsfond, tax 2019	531	531
Summa	3 889	4 691

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT**2021****2020****Temporära skillnader**

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

Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar

Byggnader	42 558	39 115
Summa	42 558	39 115

NOT 21 EVENTUALFÖRBINDELSER**2021-12-31****2020-12-31**

Övriga ansvarsförbindelser	352	329
Summa	352	329

NOT 22 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR**2021****2020**

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

Skulder som förfaller inom 1 år	269 000	250 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	413 000	432 000
Summa	682 000	682 000

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER**2021-12-31****2020-12-31****För egna avsättningar och skulder**

Avseende Skuld till kreditinstitut:

- Fastighetsinteckningar	145 005	79 522
Summa ställda säkerheter	145 005	79 522

NOT 24 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL**2021****2020**

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Kontrakt med positiva verkliga värden:

Ränteswapar	1 374	-
-------------	-------	---

Kontrakt med negativa värden

Ränteswapar	-	-16 117
-------------	---	---------

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

NOT 25 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSnittlig RÄNTA %	ANDEL AV LÅN %
2022	372 000	0,69	55
2023			
2024			
efter 2024	310 000	0,74	100
Summa	682 000	0,74	100

NOT 26 KORTFRISTIGA SKULDER**2021****2020**

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	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 184	12 184
Uttagna insatser under året	-7 075	-1 182
Insatta insatser under året	2 422	1 182
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	12 184	16 837
Övrigt	1 776	1 563
Summa	13 960	18 400

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**2021-12-31****2020-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	20 938	18 816
Upplupna räntekostnader	2 088	4 873
Upplupna semesterlöner	463	425
Upplupna sociala avgifter	146	134
Övriga poster	8 288	5 600
Summa	31 923	29 848

NOT 28 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET**2021****2020**

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

Balanserade vinstmedel	293 588	270 045
Årets vinst	19 404	23 543
	312 992	293 588

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

312 992	293 588
312 992	293 588

KUNGÄLV 2022-02-23

Jane Bredin
Ordförande

Leif Hasselgren

Mike Höglund

Birgitta Jähne

Cecilia Olsson

Patrik Ryberg

Torbjörn Kvarefelt

Bettina Öster Tunberg
VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 2022-02-25

Björn Brogren

Christina Carlsson

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvbostäder för år 2021. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 17-47 i detta dokument.

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 2021 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 utfört 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 Kungälvbostäder år 2021.

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 25 februari 2022

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Christina Carlsson
Förtroendevald revisor

Björn Brogren
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	Utfll* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
---------------------------	--------	--------------	----------------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------------	----------------	--------------	---------------

BOSTADSFÄSTIGHETER KUNGÄLVS CENTRUM

Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7A-C	1952	1 621,0	1 044	28	9	9	7	3			7,1%	2	104,5	17 453
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9A-C	1954	1 591,0	1 213	31	10	17	4				16,1%	0	0,0	16 400
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11A-B	1954	1 181,0	1 109	25	13	5	7				20,0%	2	38,7	13 414
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3 474,0	1 067	59	11	33	14		1		18,6%	2	101,0	38 178
Blåsippan 5	Trollhättvägen 9-15	1957	2 029,5	1 064	35	2	30	2		1		5,7%	0	0,0	23 019
Blåsippan 6	Trollhättvägen 7A-C	1955	1 306,5	1 127	27	9	18					11,1%	2	31,8	15 041
Blåsippan 7	Trollhättvägen 5A-C	1982	951,2	1 060	15		9	4	2			13,3%	3	144,0	11 013
Köpmannen 2	Torggatan 1A-C	1956	870,5	1 023	12	1	4	3	3	1		16,7%	11	804,5	16 976
Köpmannen 3	Torggatan 3A-D	1953	1 780,0	1 287	39	14	20	5				5,1%	3	111,0	23 111
Köpmannen 4	Torggatan 5A-D, 7	1953	1 754,5	1 265	39	15	20	4				10,3%	3	255,0	24 524
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1 852,5	1 257	29	8	15	6				6,9%	2	211,5	30 061
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5 123,1	1 163	78	2	43	26	7			5,1%	3	462,0	62 996
Stenbock 15	Rådmansgatan 41-43	1990	475,2	1 191	10		10					10,0%	2	48,0	7 221
Stenbock 22	Parkgatan 1A-B	1981	744,0	1 082	12	4		8				8,3%	3	71,0	10 223
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1 048,0	1 210	16	2	8	6				6,3%	0	0,0	15 400
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1 043,5	1 210	16	2	8	6				6,3%	1	7,5	15 400
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1 034,6	1 194	16	3	7	6				0,0%	0	0,0	15 000
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22A-C	1989	719,6	1 270	16	8	8					18,8%	0	0,0	10 935
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20A-C	1989	721,8	1 224	14	4	8	2				7,1%	0	0,0	10 753
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26A-C	1983	775,1	1 095	13	1	10	2				15,4%	1	92,0	10 939
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24A-D	1989	1 047,8	1 243	22	8	14					4,5%	1	20,0	15 600
Borgmästar- ängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	973	11		3	6	1	1		0,0%	3	574,6	14 157
Notarieängen 3 (nya)	Rökgatan 1-3	2006	802,0	1 230	15	1	8	6				6,7%	0	0,0	11 005
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	1988	346,9	1 236	6	2	1	3				33,3%	0	0,0	4 368
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1 167	3		1	1	1			0,0%	2	234,0	4 389
Kronan 2	Vendergatan 2-12	2017	3 819,5	2 128	71	33	20	14	4			25,4%	3	365,2	97 699

BOSTADSFÄSTIGHETER FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSEERÖD, HÅLTET

Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7 221,0	1 088	123	28	35	51	3	6		46,3%	2	102,0	81 112
Lärken 2	Fontinvägen 4-10A-B	1959	4 971,5	1 152	82	15	18	43	3	3		45,1%	2	17,5	53 455
Lärken 4	Dämmevägen 2A-C	2019	1 206,0	1 643	27	9	18					22,2%	1	56,0	20 819
Lärken 5	Dämmevägen 4A-B	1990	1 825,0	1 230	24		8	8	8			16,7%	0	0,0	23 400
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2011	2 776,0	1 380	38		11	21	6			21,1%	0	0,0	42 600
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4 854,0	1 000	74	3	52	19				8,1%	0	0,0	50 800
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3 659,5	1 070	44	1	11	21	11			9,1%	3	370,0	43 124
Olsgården 1, småhus	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1 284,0	1 137	15			9	6			13,3%	1	112,0	25 389
Olsgården 1	Olserödsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6 327,5	1 077	87		61	26				6,9%	0	0,0	72 000
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4 446,0	1 308	52		8	20	24			3,8%	0	0,0	72 212

Fastighets- beteckning	Adress	Värde- år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfli* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER, ULVEGÄRDE, ULLSTORP															
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4 368,5	1 112	52		22	22	8			9,6%	0	0,0	85 776
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1 271,0	1 046	12			7	5			0,0%	0	0,0	21 950
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1 786,5	1 094	20		4	12	4			5,0%	0	0,0	33 916
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1 987,5	1 130	27		27					22,2%	1	142,0	23 800
Brynosten 15	Grepvägen 415-449	2007	1 132,8	1 347	18		6	6	6			5,6%	0	0,0	16 762
Brynosten 31	Grepvägen 367-371A-F	2008	1 057,1	1 502	17		6	6	5			17,6%	1	75,7	17 423
Brynosten 93	Grepvägen 370-378A-F	2010	1 807,2	1 511	26		6	10	10			34,6%	0	0,0	29 800
Äggosten 33	Plogvägen 167-185	2007	654,0	1 347	10		2	4	4			30,0%	0	0,0	9 687
Äggosten 34	Prejeltvägen 141-163	2007	755,2	1 347	12		4	4	4			25,0%	0	0,0	11 043
BOSTADSFASTIGHETER KOMARKEN															
Storken 1	Anders Prästgatan 1-7, Klostergatan 2-8, Gräbrodragatan 1-7, 2-12, 14-28	1963	11 794,5	1 010	211	69	38	84	10	8	2	9,0%	14	505,0	124 149
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1967	3 474,0	965	55		39	8		7	1	12,7%	1	137,0	35 534
Storken 4	Kastalagatan 10-24, Vikingagatan 1, 2, 4A-F, Kongahällagatan 1-7	1963	11 830,5	979	184	2	73	88	8	12	1	10,9%	12	733,0	125 160
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekun- gagatan 2-22	1965	11 121,0	1 088	165	13	60	80	9	3		10,9%	4	135,0	123 054
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2 426,1	1 819	48	1	43	4				5,9%	2	412,3	51 618
Orren 14	Kongahällagatan 80-88A- B, 90-120	1969	19 373,0	984	290	50	50	165	25			12,4%	7	577,0	205 567
Orren 16	Kongahällagatan 2-28, 30-38A-B	1971	21 710,0	986	321	61	60	170	30			9,7%	2	286,0	230 000
BOSTADSFASTIGHETER KODE, ROMELANDA, YTTERBY, MARSTRAND															
Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	867	10			10				0,0%	0	0,0	14 314
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3A-L	1985	776,0	1 086	12		8	4				8,3%	0	0,0	12 984
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1 494	12		6	6				16,7%	0	0,0	9 675
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	823	12		6	6				0,0%	0	0,0	4 923
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1 098,0	1 128	16		6	8	2			6,3%		0,0	13 444
Magasinet 3	Runängsgatan 7A-D	2013	1 873,5	1 574	28	4	9	8	7			7,1%		0,0	31 400
Marstrand 6:149	Kaponjärsvägen 15-49	2017	1 053,6	2 022	18		14	4				33,3%		0,0	30 000
TOTALT BOSTADSFASTIGHETER			179 423,4	1 130	2 800	418	1 040	1 076	219	43	4	13,7%	102	7336,8	2282165
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER															
Blåsippan S:1 ***		1986	0		0								0	0	755
Lärken S:1 ***		1973	0		0								0	0	1206
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	2002	309	1586	5		5					0,0%	1	22	0
Köpmannen 5	Nytorget	1966	0		0								4	1518,5	11042
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	1981	0		0								9	2786	25200
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40		289	1 309	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	3240	16200
Storkebo	Anders Prästgatan 9		0		0								4	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	1968	0		0								4	414	1516
Rödhaken 20	Nordmannatorget		0		0								7	4537	0
TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER			598		11	0	11	0	0	0	0	0,0%	37	13365,1	55 919
TOTALT FASTIGHETER			180021,4	1 131	2811	418	1051	1076	219	43	4	13,7%	139	20701,9	2338084



Hej!

Kom
och var
med!

Välkommen

Hem
ljuva
hem



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel