

Årsredovisning 2008

Kungälvsbostäder



Innehåll

Kungälvsbostäder – framåt och i backspegeln	5
Kommersiella lokaler	12
Våra bostadsfastigheter	13
Förvaltningsberättelse	14
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Bokslutskommentarer	20
Noter till Resultat- och Balansräkning	21
Revisionsberättelse	29
Nyckeltal	30
Definitioner	31
Miljöredovisning	32
Fem år i sammandrag	34
Fastighetsförteckning	35



Kungälvsbostäder – framåt och i backspegeln.

En årsredovisning har till uppgift att se tillbaka på det som hänt under året, främst ur ett ekonomiskt perspektiv. Men liksom alltid tänkte vi börja med att lyfta blicken och titta på vårt uppdrag, vår roll i samhället och vilka utmaningar som ligger runt hörnet.

En intressant utgångspunkt för detta resonemang är ”Boendevärderingar 2008” – en ny, stor undersökning om vad människor just nu förväntar sig av sitt boende och därmed också en indikation för hur vi ska bygga och planera framåt.

Babyboomens barn gör boendekarriär

Undersökningen beskriver några demografiska åldersgrupper som kommer att ha stor påverkan på bostadsmarknaden de kommande åren.

En sådan grupp är de som är födda 1989-93. Under den så kallade babyboomen föddes hela 140 000 fler barn än under perioden 1981-88. Babyboomgenerationen kommer att öka efterfrågan på bostäder den kommande femårsperioden. Om de följer mönstret med sen familjebildning och sen etablering på arbetsmarknaden, så kommer små bostäder med hyresrätt att vara den mest aktuella boendeformen.

En annan stor befolkningsgrupp är 40-talisterna. Här finns några osäkerhetsfaktorer. Man vet inte om och i så fall när de kommer att lämna sina villor. En tendens är att de bor kvar allt längre. Men det finns också en grupp som söker ett friare och rörligare pensionärsliv. Oavsett vilket så innebär det högre krav på att anpassa nyproduktion för att generera flyttkedjor och frigöra bostäder i det befintliga beståndet.

Sedan finns också gruppen 80 plus, en relativt stor grupp människor som på grund av olika vårdreformer i allt större omfattning ska vara kvar i eget boende. Även här till priset av mer anpassade lägenheter.

Mycket talar alltså för en ökad efterfrågan på hyresrätter de kommande åren. Den väntade utvecklingen inom flera av målgrupperna pekar också på att det kommer att ställas högre krav på att anpassa nyproduktionen till specifika behov.

Konjunktur för hyresrätter

Även den rådande konjunkturen talar för hyresrätten. Bara här i Västsverige har tusentals människor varslats och trenden ser fortsatt negativ ut. Det kommer att leda till ett ökat behov av rörlighet på arbetsmarknaden.

En ny undersökning från Stockholms universitet visar att arbetslösa som hyr sin bostad är betydligt mer benägna att flytta till en annan region än arbetslösa som äger sin bostad. Samma undersökning visar att hela 80 procent av de arbetslösa som flyttar på jakt efter arbete, flyttar till en hyresrätt och siffrorna stämmer väl överens med internationell forskning.

I osäkra tider blir också allt fler försiktiga när det gäller att binda upp sig vid stora lån, något som ytterligare talar för en ökad efterfrågan på hyresrätter framöver.



Boendevärderingar 2008 är en intervjubaserad studie om hushållens prioriteringar och betalningsvilja vid nybyggnad av bostäder som produceras av Industrifakta AB.



Babyboomens barn är på väg ut på bostadsmarknaden. Räkna med ökad efterfrågan på hyresrätter.



Arbetslösa som hyr sin bostad är betydligt mer benägna att flytta till en annan region än de som äger sin bostad.


Cafe

Det är långsiktigheten som gör oss till stan's allmännyttigaste företag.

Vad har vi då för förutsättningar att möta en ökad efterfrågan på hyresrätter?

Under en period av finansiell tillväxt har det varit väldigt lönsamt att satsa på bostadsrätter och egna hem. Det har lett till en överhettad bostadsmarknad där många bostäder har producerats till höga kostnader. Samtidigt har byggandet av hyresrätter i Sverige minskat kraftigt, faktum är att det i stort sett har halverats sedan 2006. Ökande byggkostnader och borttagna stöd har minskat möjligheterna att få lönsamhet i nybyggnadsprojekt.

Trots det är vi på Kungälvsbostäder beredda att bygga nytt, så länge det bidrar till det goda livet i Kungälv, utan att äventyra vår långsiktiga ekonomi.

Ska allmännyttan blir mer som alla andra?

Fastighetsägarna Sverige, en intresse- och branschorganisation för de privata fastighetsägarna, har anmält Sverige till EU-domstolen. Deras utgångspunkt är att de allmännyttiga bolagen är subventionerade vilket ger en icke konkurrensneutral situation.

Som ett svar tillsatte regeringen en utredning om allmännyttans villkor, Allvill, som presenterades i april. Allvill innehåller förslag på anpassningar som ska göra allmännyttans verksamhet mer affärsmässig och därmed mer förenlig med EU-rätten. Sedan dess har ett antal organisationer, t ex SABO, Hyresgästföreningen och Sveriges Kommuner och Landsting kommit med remissyttranden.

Regeringen jobbar för fullt med frågan och en proposition kommer sannolikt att läggas fram med förslag till lagändringar under 2009.

Exakt vad det kommer att innebära för Kungälvsbostäder vet vi inte just nu. Men klart är att det är stora frågor som kommer att påverka hur hyressättning kommer att gå till, om allmännyttiga bolag kan ta emot stöd från stat och kommun eller ens driva verksamheten med begränsade avkastningskrav.

Det är långsiktigheten som gör oss till stan's allmännyttigaste företag

Som vi ser det är inte vinstmaximering vårt uppdrag, och inte heller att vara en renodlad "social housing" inrättning. Vi har mycket större möjligheter att bidra till "det goda livet" om vi får jobba vidare med att vara ett alternativ till den privata bostadsmarknaden.

Det ska vara gott att leva i Kungälv. Vi bidrar med det goda boendet där hyresrätten är utgångspunkten. Genom hyresrätten erbjuder vi ett boende som inte låser in eller begränsar, utan som istället erbjuder trygghet för alla.

Men framför allt erbjuder vi en långsiktighet som gör oss unika. Vi tänker längre än kvartalsrapporter, längre än valperioder. Det gör att vi kan erbjuda stabilitet genom såväl konjunktursvängningar som befolkningskurvor.



Ska allmännyttan vara som alla andra eller ska vi vara just allmännyttiga?



"Det ska vara gott att leva i Kungälv". Vi bidrar med det goda boendet.



Framtidens hyresgäster prioriterar miljö.

Energi- och miljöaspekter blir allt viktigare när man väljer ny bostad. Boendevärderingar 2008 indikerar att hushållen är beredda att betala mer för ett boende med tekniska egenskaper som kan minska energiförbrukningen. Hela 78 % av barnfamiljerna tycker att det är viktigt att bostaden har ett sådant läge att familjen inte behöver två bilar. Många kan också tänka sig att betala mer om bostaden består av miljövänliga material.

I djupintervjuer med 15 större byggherrar ser man samma mönster. Alla är överens om att driftskostnader och energiförbrukning har hög prioritet. Samtidigt bedömer man att lägenhetsytorna kommer att bli mindre.

Så minskar vi energianvändningen

Vi på Kungälvsbostäder gör flera insatser för att minska energianvändningen i våra fastigheter. Vårt miljömål är en minskning med två procent per år.

Alla nybyggda fastigheter byggs med tjockare väggar och bättre isolering. Våra nyproducerade fastigheter är genomgående bättre än vad normen kräver.

Vi strävar också efter att hyresgäster hos Kungälvsbostäder aktivt ska kunna ta del av viss förvaltning av husen. Med möjlighet till individuell mätning innebär det att hyresgästerna kan påverka sin egen boendekostnad genom sin energi- och vattenförbrukning och grad av engagemang. Det förstärker den sociala miljön och främjar en livsstil för hållbar utveckling.

Värmesystemen som ligger steget före

Väderprognosstyrning är ett sätt att minska energiförbrukningen. Fastighetens värmesystem förses med en dosa som sitter på husets fasad. Dosan matas med väderprognoser från SMHI som sedan styr värmesystemet. Det innebär att värmen stiger redan innan kylan har slagit till, respektive sjunker när varmare väder är på gång.

Vi har under ett par år haft väderprognosstyrning i sex av våra fastigheter och försöket har slagit väl ut. Energiförbrukningen har minskat med i genomsnitt 10 % per år.

Under 2008 försågs ytterligare 31 fastigheter med väderprognosstyrning. Därmed finns systemet i närmare 70 % av Kungälvsbostäders bestånd. Ett utmärkt energiprojekt som ger bra effekt utan att kräva stora investeringar.

Extraglas i balkonger

Ett annat energibesparingsprojekt som genomfördes under året var fastigheten Orren 14 i Komarken. Här har ungefär en tredjedel av lägenheterna försetts med extra fönster på insidan av balkongdörrar och balkongfönster.

Energiåtgärden ska ge lägre kostnader och ett jämnare inomhusklimat. De ca 100 lägenheterna har också försetts med ett nytt styrsystem, nya fläktar, värmecentral och mätinstrument. Nu ska insatsen utvärderas i ca sex månader. Om resultaten blir lika bra som vi hoppas på kommer vi att fortsätta utvidga projektet.

Egen vindkraft

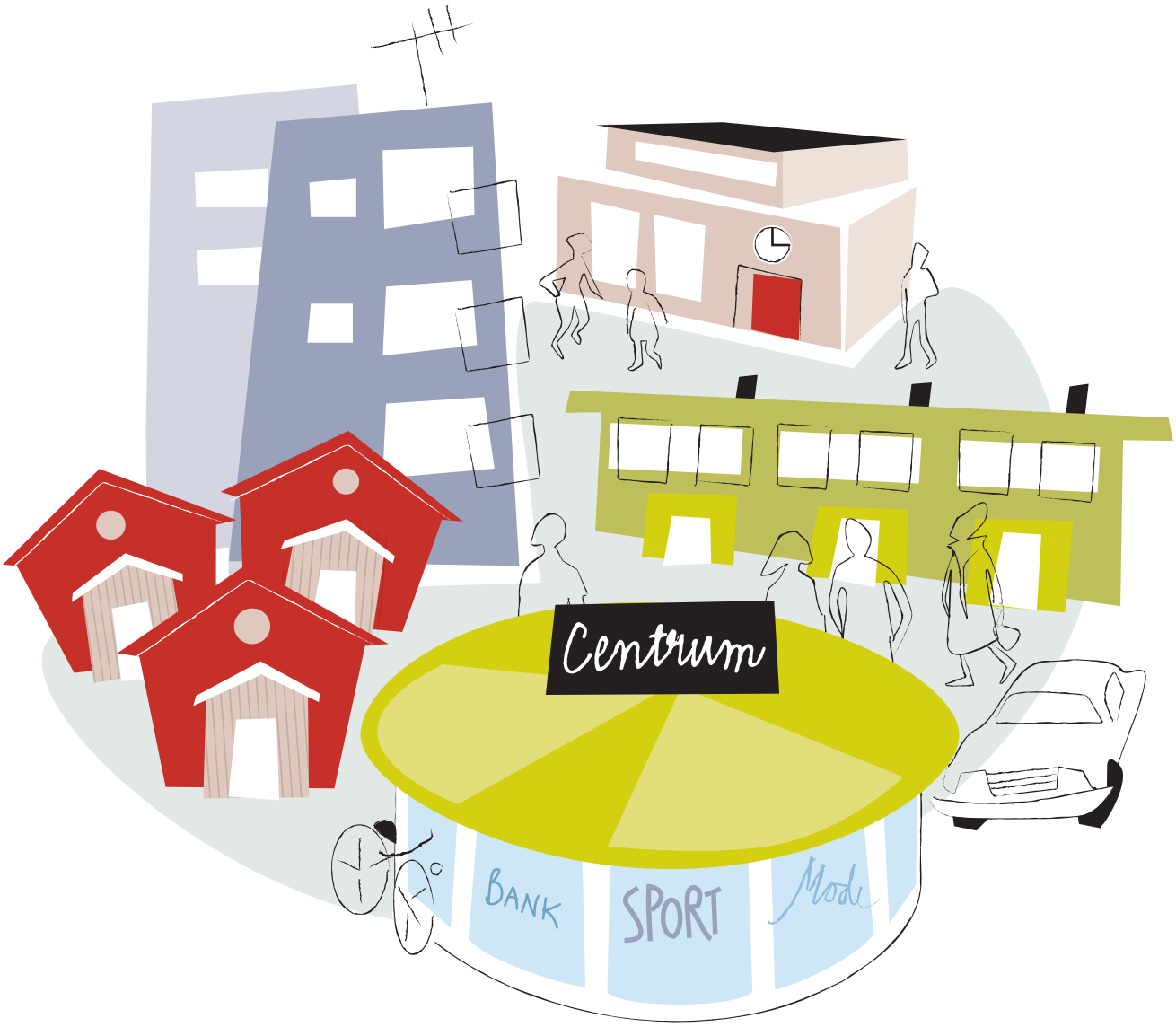
Kungälvsbostäder har en vision om att bli självförsörjande på el. Ett par egna vindkraftverk skulle kunna trygga den försörjningen. En särskild grupp i Kungälvsbostäders styrelse arbetar med frågan. Men det är naturligtvis en lång process från tanke till färdiga vindkraftverk.



Vårt miljömål är att minska energiförbrukningen med två procent per år.



Värmesystemet vet när vädret slår om.


Centrum
BANK
SPORT
Mode

Vi tror på den goda blandningen.

En del av det goda boendet är den goda blandningen. Det behövs olika boendeformer, inte minst för att det behövs boende som passar i olika skeenden av livet. Den första bostaden blir i regel en hyresrätt eftersom de flesta inte har de medel som krävs för att investera i en bostadsrätt eller villa.

Många, både yngre och äldre, föredrar också av olika skäl att bo i lägenhet. Till exempel för att det är bekvämt, ger frihet och inte kräver lån eller insatser. Men i andra skeden i livet passar ägande- eller bostadsrätt bättre.

Ett levande stadsrum

Om målet är att skapa ett levande stadsrum, utan segregation eller kontorifiering av stadskärnan, så är en väl avvägd mix av olika boendeformer det bästa. På så vis har också invånarna möjlighet att göra boendekarriär i närområdet.

Vi på Kungälvsbostäder är öppna för dialog på alla fronter. Vi tycker att ett aktivt samarbete med boende, politiker och näringsliv är bra för att hitta en optimal mix.

Kongahällatomten – centrala hyresrätter med miljöprofil

Den så kallade Kongahällatomten är ett bra exempel. Här finns planer på att bygga ett nytt centralt område med övervägande bostäder.

Kongahällatomten erbjuder möjligheter att skapa en intressant och varierande miljö. Rakt igenom området rinner en å där man exempelvis kan skapa en damm. Men det krävs lite arbete för att ge miljön rätt attraktivitet.

Vi tror att en helhetssyn på området, med en medveten blandning av olika boendeformer kommer att vara absolut bäst både för stadsdelen och kommunen i stort. En bra mix av bostadsrätter, hyresrätter och egna hem gör området öppet för alla typer av människor.

120 lägenheter i två kvarter

Kungälvsbostäder har lämnat anbud på att bygga två kvarter. Vi tänker oss 5-vånings trähus och punkthus på 8-våningar med tydlig miljöprofil.

Många nyproducerade flerfamiljshus byggs med eget parkeringsgarage i källarplan. Men parkeringsnormen har gått ner från 1,2 till 0,9 bilplatser per lägenhet. I ett centralt område med goda allmänna kommunikationer skulle man till och med kunna gå ner till 0,7. Därför tänker vi ta initativet att erbjuda hyresgästerna i Kongahälla en bilpool.



Kongahällatomten erbjuder möjligheter att skapa ett nytt centralt bostadsområde.

Våra kommersiella lokaler

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



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



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



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



Orren
Enplansbyggnad med daglig verksamhet för barn och ungdom.

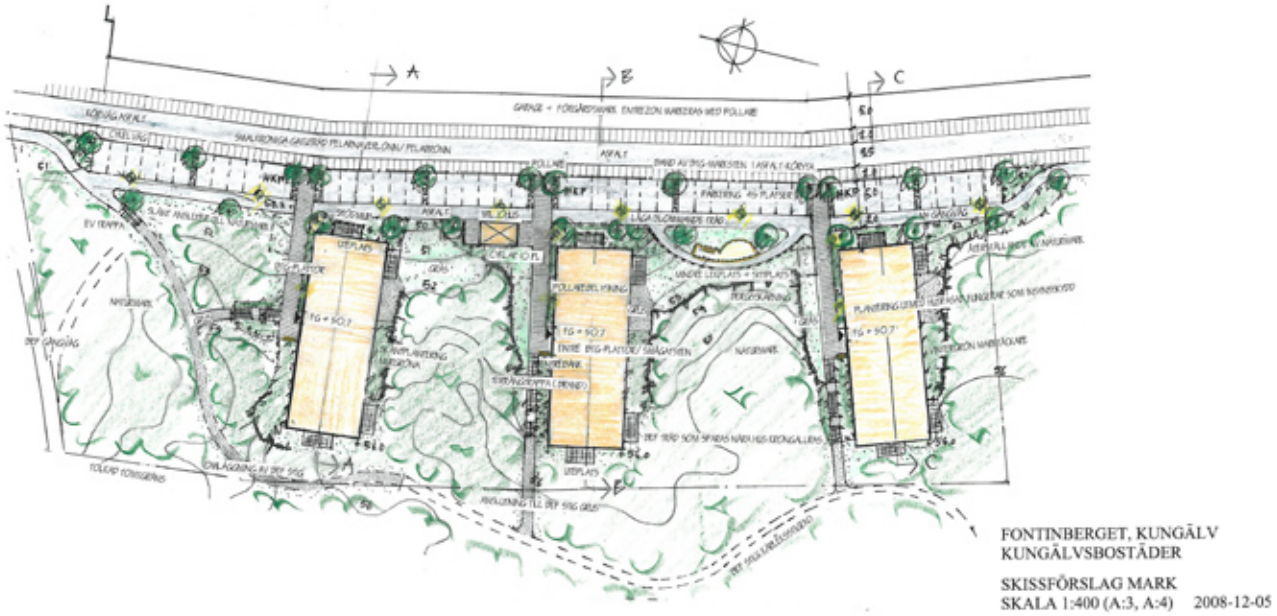


Nordmannatorget
Affärsfastighet i västra Kungälv med vårdcentral, butik, bowling och fritidsgård.



Kode
Mindre fastighet i Kode centrum med bibliotek och frisör.

Här skall vi bygga mer...



Fontin Tre fyravånings flerbostadshus, totalt 36 lägenheter. Vackert belägna i nära anslutning till våra befintliga bostadskvarter i Fontin. Direkt i anslutning till grönområde med fina motions- och promenadstråk. Lägenheterna kommer att få hög tillgänglighet och är framför allt planerade för äldre. Planerad byggstart 2009.

Kode Här samarbetar vi med annan exploatör med inriktning på att bygga ett 50-tal bostäder varav vår del är 12 hyresrätter i småhus. Området är beläget strax utanför Kode centrum. Byggstart i slutet av maj 2008.

Ullstorp etapp 3 Området är beläget två km nordväst om Kungälv. Byggnationen i området, ca 300 bostäder, består i huvudsak av bostadsrätter och egna hem. Vi bygger våra lägenheter med Skanska enligt deras Bo Klok koncept. Etapp 3 omfattar 30 lägenheter med planerad byggstart mars 2009.

Kongahälla Olika boendeformer. Minst tre kvarter hyresrätter varav vi bygger i två. Beräknad start hösten 2010.

Våra bostadsfastigheter



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



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



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



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



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



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



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



Jordliden
Radhusområde med 2–5 rok.
80 lägenheter.



Ulvegärde
Småhusområde med 2–4 rok.
111 lägenheter.



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



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



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



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



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



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



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



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



Västra Porten 4
Gruppbostad med 5 lägenheter.



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



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



Böcklegrind
Gruppbostäder och radhus,
40 lägenheter.



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



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008.
Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder startade sin verksamhet 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt kapital och som utser styrelse och revisorer.
Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och FASTIGO

STYRELSE OCH REVISORER
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

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

REVISORER:

Ordinarie	**Suppleant**
Michael Lindengren, auktoriserad revisor	Bror G Frid, auktoriserad revisor
Olle Björnström, lekmannarevisor	Morgan Lindberg, lekmannarevisor
Sven–Arne Rasmussen, lekmannarevisor	Göran Ragndal, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Bo Genvad

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

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL
Kungälvsbostäders personal utgörs av sju personer som i huvudsak svarar för företagsledning, ekonomi, teknisk förvaltning och hyresadministration.
Fastighetsservice och underhåll utförs på entreprenad av Primär Fastighetsförvaltning AB. Avtalet löper t o m 2009.
Kungälvsbostäder ger ut en tidning ”Hemmavid” som förmedlar information till Kungälvsbostäders hyresgäster. Tidningen utkommer med fyra nummer om året.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET
Kungälvsbostäders tidigare VD Kenneth Frii gick i pension sista november 2008. Till ny VD utsågs Bo Genvad som arbetat som ekonomichef sedan 2001.
Byggnationen i Ullstorp, etapp 2 har färdigställts och inflyttning i 17 nya lägenheter gjordes i september.
Detaljplanen för tre punkthus med totalt 40 lägenheter i Fontin överklagades 2007 till regeringen som 2008 avslog överklagandet. Projektering och visst markarbete har påbörjats under hösten 2008. Byggstart 2:a halvåret 2009.
Projektering och detaljplanearbete pågår för 12 lägenheter i Guntorp/Kode. Byggentreprenad upphandlad med byggstart i maj 2009.
I september 2008 förvärvades fastigheten Kastellegården 1:253 och 254. Fastigheten kommer att användas i bolagets verksamhet

EKONOMI, SAMMANFATTNING
Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 12.1 mkr (16.4 mkr).
Investeringar i fastigheter har gjorts med 35.8 mkr (68.0 mkr).
Soliditeten uppgår till 19,6 % (18.6%).
Bostadshyrorna höjdes år 2008 med i genomsnitt 1.92 %.
Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt under 2008 till 825 kr/kvm (806 kr/kvm).
Hyresförhandlingar mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen region Västra Sverige gällande hyran för 2009 hölls i november 2008. Parterna enades om en höjning av bostadshyrorna med 2,75 % från 1 januari 2009.

FINANSIERING

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

Inga lån löstes 2008 och inga lån omförhandlades till nya. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i vår skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i vår finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger oss möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med våra långivare. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 175 mkr (180 mkr). På bokslutsdagen finns ett undervärde på ca –9,66 mkr (6.1 mkr) i avtalen.

Ett undervärde/övervärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2.96 år (2.7) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgår till 3,75% (4.32%).

UNDERHÅLL

Nästan hälften av vårt fastighetsbestånd är byggt före 1966 och behovet av grundliga underhålls– åtgärder kommer att vara på en hög nivå under de närmaste åren. Bland de större åtgärder som utförts och som också pågår kan nämnas fasad– och balkongrenoveringar, takrenoveringar, byte av stamledningar, elledningar och ventilation samt köks– och badrumsrenoveringar.

Under 2008 uppgick underhållsinvesteringarna i våra fastigheter till 12.9 mkr (9.1 mkr) varav merparten är att hänföra till standardhöjande underhåll i vårt äldre fastighetsbestånd.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	70 997 591 kr
avsättes till reservfonden	–1 535 000 kr
överföres i ny räkning	69 462 591 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2008	2007
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	1	164 926	158 131
Övriga intäkter	2	574	596
Nettoomsättning		**165 500**	**158 727**
Driftskostnader	3	–62 604	–57 445
Underhåll	4	–42 007	–37 757
Fastighetsskatt		–4 351	–4 212
Driftsöverskott		**56 539**	**59 313**
Avskrivningar	5, 12, 13	–19 231	–18 109
Resultat fastighetsrörelsen		**37 308**	**41 204**
Centrala administrationskostnader	6 ,7, 8	–4 273	–4 224
Resultat före finansförvaltningen		**33 035**	**36 980**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		1 712	2 573
Räntebidrag		735	822
Räntekostnader		–23 372	–23 907
Summa finansförvaltning		**–20 925**	**–20 512**
Resultat efter finansförvaltningen		**12 110**	**16 468**
Bokslutsdispositioner	9	–2 291	–1 455
Skatt	10, 11	–2 142	–4 206
Årets resultat		**7 677**	**10 807**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2008–12–31	2007–12–31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	696 616	679 300
Inventarier och installationer	13	725	598
Pågående ny– och ombyggnationer	14	1 211	1 756
Summa materiella anläggningstillgångar		**698 552**	**681 654**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	193	193
Summa finansiella anläggningstillgångar		**193**	**193**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**698 745**	**681 847**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		137	156
Kundfordringar		203	136
Övriga fordringar	16	1 342	2 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 550	3 180
Summa kortfristiga fordringar		**4 231**	**5 624**
Kortfristiga placeringar	18	**10 979**	**14 898**
Kassa och bank		**31 577**	**33 288**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**46 787**	**53 810**
SUMMA TILLGÅNGAR		**745 532**	**735 657**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2008–12–31	2007–12–31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		57 505	55 343
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		**67 446**	**65 284**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		63 321	54 676
Årets resultat		7 677	10 807
Summa fritt eget kapital		**70 998**	**65 483**
SUMMA EGET KAPITAL		**138 444**	**130 767**
OBESKATTADE RESERVER	20	**10 226**	**7 934**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	8	2 074	2 305
Avsättning för skatter	11	10 850	10 652
Summa avsättningar		**12 923**	**12 957**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21, 22	**541 472**	**541 616**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 894	19 283
Övriga kortfristiga skulder		4 826	4 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	21 747	18 283
Summa kortfristiga skulder		**42 467**	**42 383**
SUMMA SKULDER		**583 939**	**583 999**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**745 532**	**735 657**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		66 119	66 119
Ansvarsförbindelser		**59**	**43**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	12 110	16 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19 051	18 481
	31 161	**34 949**
Betald skatt	–1 945	–1 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**29 217**	**33 225**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 393	3 549
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	84	3 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**30 693**	**40 434**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–36 180	–68 347
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	1 246
Lämnade lån samt amorteringar av dessa	–	502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–36 180**	**–66 599**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av låneskulder	–144	–181
Nyupplåning	–	21 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–144**	**21 394**
Årets kassaflöde	**–5 631**	**–4 771**
Likvida medel vid årets början	48 186	52 957
	42 556	**48 186**
Likvida medel vid årets slut	**42 556**	**48 186**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	31 577	33 288
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	10 979	14 898
	42 556	**48 186**

Bokslutskommentarer

Redovisnings– och värderingsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

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

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

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

Följande procentsatser tillämpas:

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

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

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

Skulder
Skulder upptas till nominellt belopp.

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 1	**Hyresintäkter**		
	Bostäder	149 245	141 186
	Lokaler	14 830	14 765
	Garage	1 343	1 319
	P–platser	1 935	1 932
	Övriga hyresintäkter	238	276
	Hyresintäkter brutto	**167 590**	**159 478**
	Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
	Bostäder	–611	–646
	Lokaler	–1 917	–559
	Garage	–50	–50
	P–platser	–85	–92
	Hyresbortfall brutto	**–2 664**	**–1 347**
	Hyresintäkter netto	**164 926**	**158 131**
Not 2	**Övriga intäkter**		
	Parkeringsavgifter	254	268
	Övriga intäkter	320	328
	Summa	**574**	**596**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel	15 210	11 623
	Riskkostnader	631	617
	Uppvärmning	18 528	18 962
	Vatten	7 571	6 988
	Elavgifter	6 093	5 829
	Renhållning	4 824	4 689
	Ersättningar till HGF	635	628
	Kabel–TV	1 928	1 871
	Hyres–, kundförluster, inkassokostnader	265	272
	Fastighetsadministration	5 949	5 377
	Övrigt	970	589
	Summa	**62 604**	**57 445**
Not 4	**Underhåll**		
	Löpande underhåll	10 704	8 484
	Planerat underhåll	31 188	29 061
	Skadegörelse	114	212
	Summa	**42 007**	**37 757**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 5	**Avskrivningar enligt plan**		
	Inventarier och installationer	162	87
	Byggnader	17 266	15 763
	Upp– och nedskrivningar	1 469	1 470
	Markanläggningar	334	330
	Summa	**19 231**	**17 650**
	Utrangering		
	Oavskrivet värde på utrangerade byggnadsdelar	–	459
	Summa	**0**	**459**
	Avskrivningar totalt	**19 231**	**18 109**
Not 6	**Centrala administrationskostnader**		
	Administrationskostnader	4 221	4 147
	Avskrivningar enligt plan	52	77
	Summa	**4 273**	**4 224**
Not 7	**Ersättning till revisorer**		
	Revisionsuppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	116	66
	Andra uppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	8	37
	Lekmannarevisor	8	8
	Summa	**131**	**111**
Not 8	**Medelantalet anställda / utbetalda löner och ersättningar**		
	– kvinnor	4	4
	– män	3	3
	Summa	**7**	**7**
	Löner och ersättningar uppgår till		
	Styrelse och verkställande direktör	824	872
	Övriga anställda	1 669	2 093
	Summa	**2 493**	**2 965**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	944	1 064
	Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 531 (510))	314	794
	Totala löner, ersättningar, soc.avg och pensionskostnader	**3 751**	**4 823**

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

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 9	**Bokslutsdispositioner**		
	Upplösning av periodiseringsfond	–	720
	Avsättning till periodiseringsfond	–2 245	–2 133
	Avskrivningar utöver plan	–46	–42
	Summa	**–2 291**	**–1 455**
Not 10	**Skatt på årets resultat**		
	Aktuell skatt för året	1 945	1 724
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	197	2 482
	Summa	**2 142**	**4 206**
Not 11	**Uppskjuten skatt**		
	Temporära skillnader		
	Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld.		
	Uppskjuten skattefordran		
	Avsättningar		
	Avsättning till pensioner	–546	–645
	Värdepapper	27	18
	Summa	**–519**	**–627**
	Uppskjuten skatteskuld		
	Anläggningstillgångar		
	Byggnader	11 369	11 279
	Summa	**11 369**	**11 279**
	Netto	**10 850**	**10 652**
Not 12	**Förvaltningsfastigheter**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	862 234	798 926
	Årets investeringar	34 468	65 071
	Utrangerade anskaffningsvärden	0	–1 763
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**896 702**	**862 234**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 12	**Förvaltningsfastigheter, fortsättning**		
	Ingående avskrivningar	–214 523	–200 064
	Årets avskrivningar	–17 266	–15 763
	Återförda avskrivningar på utrangerade byggnadsdelar	0	1 304
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–231 789**	**–214 523**
	Ingående nedskrivningar	–136 372	–139 184
	Årets avskrivning på nedskrivningar	2 811	2 811
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–133 561**	**–136 373**
	Ingående uppskrivningar	126 053	130 333
	Årets avskrivning på uppskrivningar	–4 280	–4 280
	Ackumulerade avskrivning på uppskrivningar	**121 773**	**126 053**
	Utgående planenligt restvärde, byggnader	**653 124**	**637 391**
	Skattemässiga restvärden byggnader	**609 895**	**597 319**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	7 064	7 064
	Årets investeringar	800	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 864**	**7 064**
	Ingående avskrivningar	–2 883	–2 553
	Årets avskrivningar	–334	–330
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–3 217**	**–2 883**
	Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**4 647**	**4 181**
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	37 728	27 737
	Årets investeringar	1 116	11 237
	Årets försäljning	0	–1 246
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 844**	**37 728**
	Utgående planenligt restvärde, mark	**38 844**	**37 728**
	Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**696 616**	**679 300**
	Taxeringsvärde, byggnad	851 384	850 789
	Taxeringsvärde, mark	265 523	265 612
	Summa	**1 116 907**	**1 116 401**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 13	**Inventarier och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	16 078	15 763
	Årets anskaffningar	340	315
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 418**	**16 078**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	–15 480	–15 315
	Årets avskrivningar	–213	–165
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**–15 693**	**–15 480**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**725**	**598**
Not 14	**Pågående ny– och ombyggnationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 756	10 032
	Årets anskaffningar	18 856	29 013
	Omfört till byggnad	–19 401	–37 289
	Utgående anskaffningsvärden	**1 211**	**1 756**
Not 15	**Aktier och andelar**		
	Kungälvs Bostadsförmedlings AB, 1 600 aktier, andel 20 %	160	160
	Grundavgift i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
	Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	10	10
	Övriga poster	0	0
	Summa	**193**	**193**
Not 16	**Övriga fordringar**		
	Momsfordran	651	335
	Skattefordran	653	1 811
	Övriga fordringar	38	6
	Summa	**1 342**	**2 152**
Not 17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna räntebidrag	114	110
	Upplupen intäktsränta	864	1 027
	Förutbetalda försäkringspremier	720	690
	Förutbetald lösenkostnad derivat	17	609
	Övriga poster	834	744
	Summa	**2 550**	**3 180**
Not 18	**Kortfristiga placeringar**		
	Företagscertifikat	10 979	14 898
	Summa	**10 979**	**14 898**

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Not 19 Förändring eget kapital

2007	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings–fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	53 702	5 154	48 114	8 203
Vinstdisposition		1 641		6 562	–8 203
Årets resultat					10 807
Vid årets utgång	**4 787**	**55 343**	**5 154**	**54 676**	**10 807**

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

Grundfond

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

Konsolideringsfond

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

Nothänvisningar till Resultat– och Balansräkning

Belopp i tkr		2008	2007
Not 20	**Obeskattade reserver**		
	Avskrivningar över plan	127	80
	Periodiseringsfond, tax 2004	2 838	2 838
	Periodiseringsfond, tax 2005	2 883	2 883
	Periodiseringsfond, tax 2008	2 133	2 133
	Periodiseringsfond, tax 2009	2 245	–
	Summa	**10 226**	**7 934**

Not 21 **Låneskuldernas förfallostruktur**

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

Skulder som förfaller inom ett år	149 972	27 716
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	300 500	422 900
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	91 000	91 000
Summa	**541 472**	**541 616**

Not 22 **Lånestruktur och räntebindningstid**

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
2009	366 472	3,69%	68%
2010	0	0,00%	0%
2011	0	0,00%	0%
2012	0	0,00%	0%
efter 2012	175 000	3,89%	32%
	541 472	**3,75%**	**100%**

Not 23	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förskottsbetalda hyror	14 093	10 386
	Upplupna räntekostnader	5 884	6 215
	Sent ankomna fakturor	1 662	520
	Övriga poster	107	1 162
	Summa	**21 747**	**18 283**

Kungälv 2009–03–06



Lennart Kristiansson
STYRELSENS ORDFÖRANDE



Lennart Jonsson



Jane Johansson Bredin



Ingvar Haglund



Bengt Bülow



Jan–Olof Hansson



Ingemar Karlsson



Bo Genvad
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009–03–06



Sven–Arne Rasmussen

Olle Björnström

Michael Lindengren
AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder

Org nr 853300–0579

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14–28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

Kungälv den 6 mars 2009

Sven–Arne Rassmussen

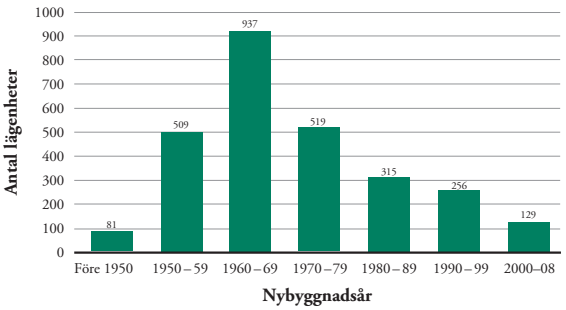
Olle Björnström

Michael Lindengren
AUKTORISERAD REVISOR
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

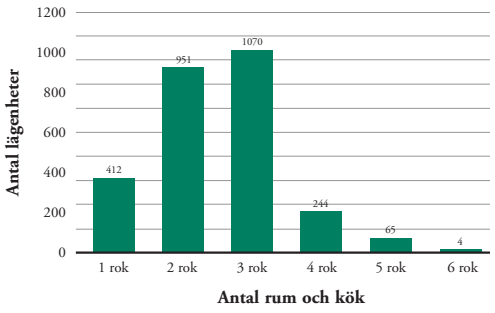
Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005	2004
Direktavkastning, %	8,2%	9,0%	8,3%	7,8%	9,0%
Vinstmarginal, %	7,3%	10,4%	7,2%	2,9%	7,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,3	1,8	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,9	4,1	4,3	4,8	5,3
Genomsnittsränta, %	4,6%	4,5%	4,0%	4,7%	5,0%
Räntebidragsberoende, %	0,4%	0,5%	0,7%	0,7%	0,9%
Belåningsgrad, %	57,3%	59,6%	61,7%	66,4%	70,1%
Nettoskuldsättning, tkr	498 916	493 430	467 265	466 826	460 230
Soliditet, %	19,6%	18,6%	17,9%	16,7%	15,8%
Avkastning på eget kapital, %	7,1%	9,4%	6,8%	1,7%	8,0%
Avkastning på totalt kapital, %	4,7%	5,5%	4,5%	4,1%	5,3%
Likviditet, ggr	1,1	1,3	1,6	1,2	1,8

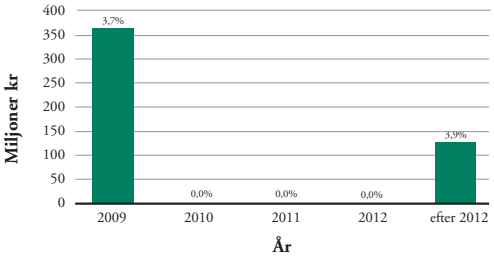
Ålderssammansättning fastigheter



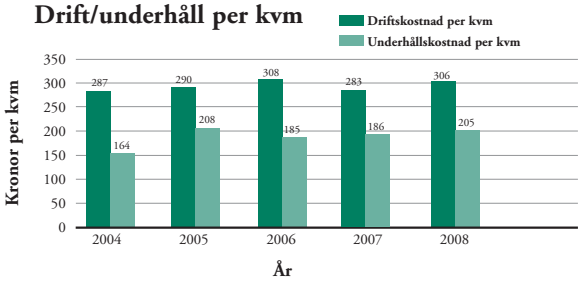
Bostadslägenheter per lägenhetstyp



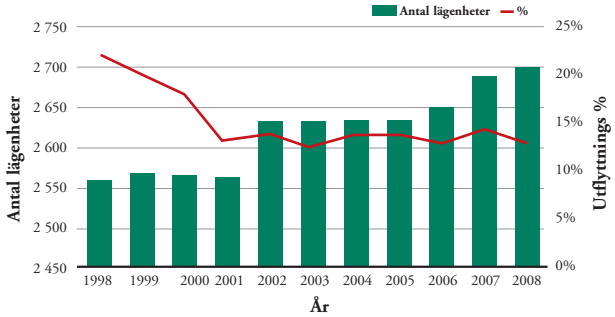
Lånestruktur och räntebindningstid



Drift/underhåll per kvm



Utflyttningsfrekvens och antal lägenheter



Definitioner

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

Miljöredovisning

Kungälvsbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med en långsiktig miljöinriktning.

Kungälvsbostäders handlingsplan för miljöarbete (2008–2010) beskrivs i olika mål

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

Energianvändning

Kungälvsbostäder arbetar aktivt med att minska våra driftsförbrukningar av el, värme– och vatten. Under det gångna året har vårt optimeringsarbete med befintliga system fortsatt. Under 2008 har flera projekt med energiinriktning genomförts. Bl.a. har ett intressant projekt med inriktning på inomhusmiljö och styrteknik utförts på delar av Orren 14 vilket kommer att utvärderas under 2009. Vi har under året bytt ut de sista eluttagen för kupé– och motorvärmare med kontinuerlig drift. Fler fastigheter styrs nu genom väderprognosstyrning.

Uppvärmning

Kungälvsbostäder har aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälvs Energi AB och är till 100% förnyelsebar energi (flis eller fiskleverolja). Under 2008 byggdes 18 nya lägenheter i Ullstorp vilka anslöts till fjärrvärmenätet. Kungälvsbostäder har också förvärvat 7 st fastigheter under 2008, i 5 av dessa sker uppvärmningen direktverkande el och i de övriga två genom oljepanna. För att minska vår framtida miljöpåverkan kommer alternativ till våra fastigheter med oljepannor och direktverkande el att utvärderas.

Fördelning mellan energiform för uppvärmning av uthyrningsbara ytor:

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

Fjärrvärmeförbrukning

Under 2008 har den faktiska fjärrvärmeanvändningen minskat med 5,7% jämfört med 2007.

Graddagsjusterad fjärrvärmeförbrukning

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

År	Antal m²	MWh	kWh/m²
2008	181 858	28 084	154,4
2007	180 725	29 250	161.8
2006	178 153	29 619	166.3
2005	176 730	31 243	176,8
2004	171 157	29 478	172,2

Under 2008 har den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen minskat med 4,6% jämfört med 2007.

Fastighetsel

Under det gångna året har Kungälvsbostäder fortsatt arbetet med att minska förbrukningen av elenergi. Främst handlar det om att ändra till närvarostyrd belysning, eleffektivare fläktar och pumpar samt att byta ut gamla energislösande eluttag för kupé– och motorvärmare. I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning exklusive eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare m.m. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärme-pumpar hus vilket inte har gjorts föregående år). Under 2008 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 4,6% jämfört med 2007.

År	Antal m²	MWh	kWh/m²
2008	191850	4304	22,4
2007	189887	4466	23,5
2006	187345	4882	26,1
2005	186543	5365	28,8

Vatten och avlopp

Under 2008 har inga större åtgärder utförts för att minska vattenförbrukningen. Löpande sker utbyte av gamla kranar och tvättmaskiner med modernare material.

I nyproduktionen som planeras i Fontin, 36 lägenheter, planeras för individuell mätning av varm– och kallvatten. Förbrukningen av vatten skall alltså inte ingå i hyran utan debiteras utefter hyresgästens förbrukning. Detta är en åtgärd som Kungälvsbostäder tänker utvärdera och eventuellt även införa i befintligt bestånd. Det skulle innebära en sänkning av hyran och debitering av individuell vattenförbrukning. Det är ett sätt att aktivt kunna påverka sin boendekostnad och rättvisare för alla. Under 2008 har den vattenförbrukningen minskat med 3,4% jämfört med 2007.

År	m³/lägenhet	m³/m²
2008	203 860	1.69
2007	199 652	1.75
2006	197 080	1.80
2005	196 289	1.76

Avfallshantering

Kungälvsbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering. Detta arbete har kommit långt men några bostadsområden återstår ännu. Under 2008 har inga större förändringar skett.

Fem år i sammandrag

	2008	2007	2006	2005	2004
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	164 926	158 131	151 985	150 420	149 001
Övriga intäkter	574	596	1 948	641	712
S:a intäkter	**165 500**	**158 727**	**153 933**	**151 061**	**149 713**
Driftskostnader	–62 604	–57 445	–60 650	–57 008	–56 284
Underhållskostnader	–42 007	–37 757	–36 516	–40 862	–32 139
Fastighetsskatt	–4 351	–4 212	–4 968	–5 134	–5 073
Driftsöverskott	**56 539**	**59 313**	**51 799**	**48 057**	**56 217**
Avskrivning fastigheter	–19 231	–18 109	–17 297	–16 643	–17 195
Centrala adm kostn	–4 273	–4 224	–4 470	–4 083	–3 883
Resultat före finansförvaltning	**33 035**	**36 980**	**30 032**	**27 331**	**35 139**
Ränteintäkter	1 712	2 573	1 345	1 724	2 991
Räntebidrag	735	822	1 094	1 110	1 302
Räntekostnader	–23 372	–23 907	–21 395	–25 857	–28 288
Finansnetto	**–20 925**	**–20 512**	**–18 956**	**–23 023**	**–23 995**
Resultat efter finansförvaltning	**12 110**	**16 468**	**11 076**	**4 308**	**11 144**
Bokslutsdispositioner	–2 291	–1 455	54	3 809	–2 478
Skatt	–2 142	–4 206	–2 927	–2 386	–2 441
Resultat efter skatt	**7 677**	**10 807**	**8 203**	**5 731**	**6 225**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	697 826	681 056	632 291	617 809	617 405
Övr anläggningstillgångar	919	791	1 144	817	909
Övr omsättningstillgångar	4 231	5 624	9 173	7 291	3 587
Kassa, bank o korta placeringar	42 556	48 186	52 957	72 093	96 559
Summa tillgångar	**745 532**	**735 657**	**695 565**	**698 010**	**718 460**
Eget kapital	138 444	130 767	119 960	111 757	106 026
Obeskattade reserver	10 226	7 934	6 479	6 533	10 342
Avsättningar	12 923	12 957	10 180	7 406	7 165
Räntebärande skulder	541 472	541 616	520 222	538 919	556 789
Ej räntebärande skulder	42 467	42 383	38 724	33 395	38 138
Summa skulder	**745 532**	**735 657**	**695 565**	**698 010**	**718 460**

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta	Hyra kvm	Antal läg	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal yta	Taxeringsvärde
Brandriskan 1	Jordliden 1–110	7 312,0	686*	80		18	31	12	19		6,3%	0,0	40 335
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan	1 284,0	902	15			9	6			13,3%	0,0	8 442
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1–103	4 368,5	887	52		22	22	8			9,6%	0,0	28 558
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100–122	1 271,0	834	12			7	5			25,0%	0,0	7 510
Tomaten 1	Ulveskogsgatan	1 786,5	880	20		4	12	4			0,0%	0,0	11 350
Mården 2	Illergatan 4–71	4 446,0	1 065	52		8	20	24			25,0%	0,0	18 800
Blåsippan 1	Ivar Claessonsg. 7 A–C	1 621,0	804	28	9	9	7	3			14,3%	104,5	8 531
Blåsippan 2	Ivar Claessonsg. 9 A–C	1 483,0	838	29	9	16	4				17,2%	109,0	7 854
Blåsippan 3	Ivar Claessonsg. 11 A–C	1 181,0	860	25	13	5	7				12,0%	38,7	6 501
Blåsippan 4	Ivar Claessonsg. 13–17	3 474,0	827	59	11	33	14		1		10,2%	101,0	18 537
Blåsippan 5	Trollhättev 9–15	2 029,5	821	35	2	30	2		1		17,1%	0,0	10 571
Blåsippan 6	Trollhättev 7 A–C	1 306,5	881	27	9	18					25,9%	31,8	7 114
Blåsippan 7	Trollhättev 5 A–C	951,2	835	15		9	4	2			20,0%	144,0	6 289
Köpmannen 2	Torgg 1 A–C	870,5	811	12	1	4	3	3	1		0,0%	872,5	11 241
Köpmannen 3	Torgg 3 A–C	1 608,0	889	36	13	19	4				19,4%	308,5	13 691
Köpmannen 4	Torgg 5 A–C	1 658,5	898	37	13	20	4				16,2%	388,5	14 203
Lärken 1	Lärkg. 1–19	7 221,0	779	123	28	35	51	3	6		25,2%	102,0	38 081
Lärken 2	Fontinvägen 4A – 10B	4 885,5	751	81	15	18	42	3	3		27,2%	120,0	25 788
Lärken 4	Dämmevägen 2 A–B	1 206,0	853	27	9	18					11,1%	56,0	7 107
Stenbock 22	Parkg. 1 A–B	744,0	855	12	4		8				33,3%	71,0	6 516
Kungsljuset 8	Tvetg. 269, 271, 273	4 854,0	784	74	3	52	19				17,6%	0,0	27 400
Tyfter 1:96	Hemvägen 14–36	825,6	671*	12		6	6				16,7%	0,0	2 795
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2, 4 , 6	3 612,5	825	43		11	21	11			11,6%	370,0	24 161
Sadelmakaren 10	Florag 3–5, Ivar Claesons g 14	5 063,1	901	76		43	26	7			2,6%	432,0	36 041
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesg 26 A	775,1	846	13	1	10	2				0,0%	92,0	6 740
Borgmästarängen 3	Kristinedalsg. 21	795,0	767	11		3	6	1	1		9,1%	574,6	9 349
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11–49	6 327,5	859	87		61	26				19,5%	0,0	40 800
Tomaten 1	Del av Ulveskogsgatan	1 987,5	891	27		27					14,8%	0,0	13 684
Claes Brun 9	Rådmansg 33	1 038,0	955	16	3	7	6				12,5%	0,0	9 804
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	974	16	2	8	6				12,5%	0,0	10 027
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	974	16	2	8	6				18,8%	7,5	9 827
Claes Brun 11	G:a Gärdesg. 22 A–C	719,6	975	16	8	8					18,8%	0,0	6 728
Claes Brun 12	G:a Gärdesg. 20 A–C	721,8	947	14	4	8	2				28,6%	0,0	6 735
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesg 24 A–D	1 047,8	961	22	8	14					22,7%	0,0	9 827
Notarieängen 3	Rökg. 5 A–F	346,9	992	6	2	1	3				16,7%	0,0	2 579
Notarieängen 3 (nya)	Rökg. 1–3	802,0	1 100	15	1	8	6				0,0%	0,0	7 148
Stenbock 15	Rådmang. 41–43	475,2	958	10		10					10,0%	48,0	4 669
Lärken 5	Dämmevägen 4 A–B	1 825,0	989	24		8	8	8			20,8%	0,0	13 481
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	932	3		1	1	1			0,0%	234,0	3 475
Centrum 2	Torgg. 6	1 852,5	994	29	8	15	6				3,4%	108,0	19 469
Äggosten 33–34, Brynosten 15	Plogvägen, Grepvägen o Prejelvägen	2 542,0	1 085	40		12	14	14			12,5%	0,0	1 731
Brynosten 31	Grepvägen 369–373	1 057,1	1 229	17		6	6	5			0,0%	75,7	0
Fröhlich 4	Rådmansg. 40	289,0	1 050	6		6					0,0%	286,0	0
Solberga–Bräcke 1:42–51	Smaragdvägen 10–28	675,0	693 *	10			10				0,0%	0,0	5 155
Guntorp 2:13	Smaragd. 1 o 3, Kodev. 33	776,0	886	12		8	4				8,3%	351,0	4 068
Storken 1	Anders Prästg. 1–7	11 685,5	781	208	66	38	84	10	8	2	13,5%	587,5	64 292
Storken 3	Kastalagatan 1–9	3 351,0	761	54		39	8	0	6	1	20,4%	260,0	18 803
Storken 4	Kastalagatan 10–24	11 708,5	755	182	2	71	88	8	12	1	9,3%	848,5	64 672
Rapphönan 1	Ingeg. 1–21, Trekunag. 2–22	11 121,0	820	165	13	60	80	9	3		13,9%	136,5	60 993
Orren 14	Kongahällag 80–118	19 373,0	771	290	50	50	165	25			11,4%	546,0	106 650
Orren 16	Kongahällag 2–28, 30–38	21 620,0	779	318	58	60	170	30			15,4%	397,0	123 445
Smultronstället 38	Ställets Bygata	6 979,0	824	68			24	40	4		23,5%	0,0	44 600
Smultronstället 39	Ställets Bygata	656,0	885	8			8				0,0%	0,0	4 650
Högen 4	Skolvägen 10–38	1 098,0	908 *	16		6	8	2			12,5%	0,0	8 173
		179 050,9	**825**	**2 701**	**367**	**951**	**1 070**	**244**	**65**	**4**	**14,5%**	**7 801,8**	**1 068 990**
Affärs– Och Specialfastigheter													
Blåsippan S:1 1)		0,0			0							0,0	816
Lärken S:1 1)		0,0			0							0,0	766
Perrongen 1–7	Västra Porten 4	309,0		5	5							22,0	5 638
Grindenfastigheterna	Grindenvägen 4, 6, 8, 10	2 389,0		40	40							844,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0			0							1 689,0	10 321
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0			0							3 070,0	16 038
Sparven 1	Vikingatorget	0,0			0							3 240,0	12 916
Storkebo	Anders Prästgatan 9	0,0			0							140,2	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0			0							375,0	916
Kastellegården 1:253 o 254	Kastellegårdsvägen 190	0,0			0							830,0	932
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0			0							4 343,0	0
Orren 14, lekskola	Kongahällagatan	0,0			0							774,0	0
		2 698,0			**45**	**45**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15 327**	**48 343**
SUMMA		**181 748,9**		**2 746**	**412**	**951**	**1 070**	**244**	**65**	**4**		**23 129**	**1 117 333**

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

Produktion: Frank & Earnest Illustratör: Helena Halvarsson Tryck: Pålmeblads

