Kungälvsbostäder



Boinflytande

Årsberättelse 2015

Innehåll
Årsberättelse 2015

2015 i korthet 4
Vd Bettina Öster Tunberg 6
Vi och våra kunder 8
Trapphusvärdar 10
Våra fastigheter 12
Hyresgästföreningen 14
Vårt miljöarbete 16
Årsredovisning
- Förvaltningsberättelse 19
- Resultaträkning 24
- Balansräkning 25
- Kassaflödesanalys 27
- Noter 28

Revisionsberättelse 40
Nyckeltal & Fem år i sammandrag 42
Fastighetsförteckning 45

Produktion:
Kungälvsbostäder

Foto:
Anders Västlund: sida 1, 5, 6, 11, 14
Birgitta Lagerlöf: sida 5
Övriga foton Kungälvsbostäder

Text:
Maria Lagergreen Västlund, Medielaget: sida 7
Kalle Lekholm, Medialaget: sida 10
Åsa Rehnström, Medialaget: sida 15
Övriga texter Kungälvsbostäder



2015 i korthet

132 miljoner kostar våra fastigheter i drift och underhåll

5 421 kronor är vår genomsnittshyra per månad. Genomsnittslägenheten är på 3 rum och kök och 65 m².

2015 är året då vi sätter fokus på arbetet med boinflytande. Vi revitaliserar boinflytandekommittén tillsammans med Hyresgästföreningen med syfte att arbeta för att våra hyresgäster ska erbjudas större delaktighet i beslut som rör deras boendemiljö



6 nya styrelseledamöter och ny styrelseordförande startar sitt arbete i början av året.



INFLYTT I TRYGGHETSBOENDET
Vi inleder året med att öppna dörrarna för våra första hyresgäster i trygghetsboendet på Solhultsgatan. Några månader senare har vi glädjen att bjuda samtliga på stor inflyttningsfest när vi inviger kommunens första och enda trygghetsboende.

33%
Vi har en stabil ekonomi med god soliditet.

FORTSATT UPPRUSTNING AV GULA KOMARKEN
Under året fortsätter vi vårt arbete med att rusta upp Gula Komarken. Balkonger renoveras liksom tak och fasader. Inne i lägenheterna tapetseras det om, läggs nya golv och målas köksluckor.





Vi gör en läsarundersökning av vår hyresgästtidning. 85% ger tidningen ett positiv omdöme.



FADDERAKTIVITETER
I april drar våra fadderaktiviteter igång. Först ut är Elin på Gula Komarken med en gårdsdag i solen och fokus på utemiljön i området.



KAN VI BYGGA HÄR?
Under året undersöker vi möjligheterna till förtätningar av befintligt bestånd, bland annat i Fontin.



2 200
lägenheter får nya snålspolande kransilar för att minska vår belastning på miljön.



STAMRENOVERING STARTAR I FONTIN
Under året beslutar vi oss för att Fontin är det bostadsområde där vi ska börja stamrenovera. Efter sommaren informeras de boende och ett intensivt planerande tar fart.

68%
av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd



HARESLÄTT
Byggandet av 20 hyresrätter på Hareslätt, Marstrand, skjuts upp på grund av uteblivet bygglov.



VI VILL UTVECKLA DISERÖD
Vi bestämmer oss för att vara med när kommunen vill utveckla Diseröd. Efter markanvisningstävlingen har vi en tomt där vi planerar upp till 40 lägenheter i radhusliknande byggnader på 2-3 våningar.



+48
nya lägenheter blev det under året

TREVLIGARE UTEMILJÖ
På Parkgatan gjorde vi gården trevligare tillsammans med de boende. Det blev bärbuskar, nya rabatter och en uteplats.



SPADTAG FÖR KONGAHÄLLA
Vi glädjer oss åt att tillsammans med Förbo avsluta året med det första spadtaget för vårt gemensamma kvarter Kronan på Kongahälla. Vi blir först ut att bygga på området och våra hyresgäster kommer att bli de första som flyttar in.



14 922
personer står i vår bostadskö vid årets slut.



Arbetet med boinflytande har bara börjat

Bettina Öster Tunberg
Vd på Kungälvsbostäder

– Vi vill ha trygga hyresgäster som litar på oss som hyresvärd. Det får vi bara om vi visar att vi lyssnar och tar till oss deras synpunkter, säger Bettina Öster Tunberg, vd på Kungälvsbostäder.

I dagens samhälle är de flesta vana vid att kunna välja väldigt mycket själva. Som boende i en hyresrätt är dock möjligheterna inte riktigt lika stora. Därför gäller det för Kungälvsbostäder att balansera hyresgästernas behov av inflytande med förvaltningen av fastigheterna.

Bettina Öster Tunberg är själv gärna ute och rör sig i beståndet. Hon är med och organiserar fadderaktiviteter, bjuder på kaffe under trapphusmöten och försöker prata med hyresgäster så ofta och så personligt som det bara är möjligt.

– Vi finns till för att förvalta människors hem. Det måste vi ha stor respekt för. Och det är därför vårt arbete med boinflytande är så viktigt. Våra hyresgäster ska känna att de kan vara med och påverka och att vi faktiskt lyssnar på dem.

Boinflytande handlar i första hand om att få inflytande över sin närmiljö, över funktioner och platser som man delar med sina grannar och ibland även med det omgivande samhället. Under 2015 har Kungälvsbostäder satt ner foten och bestämt sig för att satsa mer på boinflytande. Det har bland annat handlat om att organisera trapphusmöten, initiera ett arbete med trapphusvärdar och att boinflytandekommittén återupplivats. Allt med syfte att visa hyresgästerna vad de kan påverka, men också skapa möjligheter och förutsättningar för möten och en direktkontakt mellan personalen på Kungälvsbostäder och de boende.

– Ju mer vi kommer ut och träffar hyresgästerna desto bättre är det, säger Bettina och konstaterar att arbetet som har dragit igång bara är en början.

Under 2016 kommer arbetet och engagemanget för boinflytande att fortsätta och utökas. Ett led i det är också den kommande omorganisation där fastighetsvärdarna ska vara anställda direkt av Kungälvsbostäder, istället för att upphandlas. Detta är något som Bettina hoppas ska öka dialogen, relationen och kontakten med hyresgästerna ytterligare. Men det viktigaste i arbetet med boinflytande tycker Bettina ändå är att representanter från Kungälvsbostäder fortsätta vara ute i områdena och regelbundet och återkommande träffa hyresgästerna.

– Det är det som vårt arbete med boinflytande handlar om; att bygga upp hyresgästernas förtroende för oss. När vi tittar i backspegeln kan vi se att våra hyresgäster inte har varit nöjda med inflytandet. Det vill vi ändra på, men det kommer att ta tid.

Vi och våra kunder

ORGANISATION

När året startar har vi en ny styrelse där sex av de tio ledamöterna och suppleanterna är nya. Som ett resultat av valet får vi även en ny styrelseordförande. Ledningsgruppen arbetar under året tillsammans med styrelsen intensivt för att bygga upp en förståelse för verksamheten. Ett stort fokus ligger på att skapa en samsyn kring strategiska frågor om finansiering av vår nyproduktion och större renoveringar samt företagets långsiktiga inriktning.

NYA MEDARBETARE

Medarbetarna är våra viktigaste verktyg för att nå nöjda kunder och andra verksamhetsmål. Under året växer vi med sammanlagt tre nya tjänster som ett led i att stärka organisationen och möta upp de förväntningar som finns på oss.

Vi inrättar en tjänst som hyresekonom med huvudansvar för våra intäkter. Efter sommaren har vi ytterligare en medarbetare som stärker upp vår förvaltningsavdelning som även utökas tillfälligt med en projektledare. Under hösten anställer vi en projektledare som ska ansvara för våra kommande stamrenoveringar. Vi får även nya kollegor i form av två nya uthyrare och en ny redovisningsansvarig.

VÅRA HYRESGÄSTER

Samarbetet med våra hyresgäster utmärks under året av ett fokus på boinflytande. Tillsammans med Hyresgästföreningen påbörjar vi processen med att utveckla boinflytandekommitén och i samverkan med våra hyresgäster planerar vi för den yttre miljön i ett flertal bostadsområden. Vi startar också ett arbete med att utveckla möjligheten till olika tillval i den egna lägenheten för att våra hyresgäster ska kunna påverka sitt eget boende i större utsträckning.

För att utveckla vår relation med hyresgästerna inför vi ett fadderskap där varje medarbetare tilldelas ett bostadsområde att värna lite extra om. Många anordnar så kallade fadderaktiviteter av olika slag tillsammans med hyresgästerna i sitt område. Det blir bland annat gårdsfika, luciafirande och bowling.

Alla som bor hos oss får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästenkät och berätta vad de tycker om vår service och det arbete vi utför. Under 2015 väljer 34 procent av våra hyresgäster att göra detta. Resultatet visar att andelen mycket nöjda samt nöjda hyresgäster ligger kvar på 68 procent men att vi har gjort förbättringar när det gäller nöjdheten med underhållet av våra fastigheter samt vår information. Vi har också ett minskat missnöje på fler områden, bland annat med fastighetsskötsel.

HYRESGÄSTTIDNING

I över 25 år har vi gett ut vår hyresgästtidning Hemmavid. Under 2015 väljer vi att göra en läsarundersökning bland våra hyresgäster för att ta reda på vad de tycker om tidningen. 86 procent svarar att de läser varje nummer av tidningen och ytterligare 7 procent att de i varje fall läser något nummer.

85 procent meddelar att de är nöjda eller mycket nöjda med tidningens innehåll och den upplevs både som trovärdig, informativ och lättläst. Helst av allt vill man läsa nyheter om Kungälvsbostäder och sitt bostadsområde. Utifrån läsarundersökningens resultat bestämmer vi oss för att komplettera vår hyresgästinformation med ett lokalt nyhetsbrev i de större bostadsområdena under 2016.

VÅR MARKNAD

Trycket på vår bostadskö fortsätter att vara högt. I slutet av 2015 står närmare 15 000 bostadssökande i kön till vilken vi endast förmedlar 249 lägenheter under året. Samtidigt upplever vi att förmedlingarna tar längre tid och att allt fler tackar nej till erbjudanden. Det genomsnittliga antalet sökande per lägenhet är 243 stycken och den genomsnittliga kötiden understiger endast fem år i tre av våra områden.

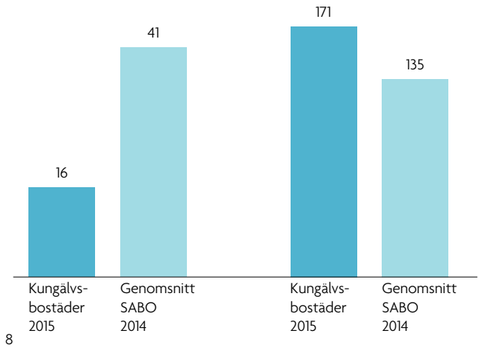
Då Kungälv ska växa och mycket kommer att byggas de närmsta åren, tar vi chansen att berätta om våra planer bland annat på Boplats Göteborgs regiondag och i stadshuset i Kungälv när kommunen anordnar en bomässa. Vi konstaterar att intresset är stort för både vår nyproduktion på Kongahälla och Hareslätt.

SPONSRINGSSAMARBETEN

Vi har ett omfattande sponsorsamarbete med lokala föreningar i Kungälv som bärs upp av frivilliga krafter. Det gäller såväl idrottsföreningar med aktiv ungdomsverksamhet som kulturevenemang arrangerade på ideell grund. Vår ambition är att delta aktivt i de evenemang vi sponsrar och ha ett djupare samarbete med de föreningar vi sponsrar utöver det ekonomiska bidraget.

2015 var vi en av huvudsponsorerna för både Kungälvskicken och den konsert som anordnades av föreningen Tillsammans för Kungälv till minne av John Hron. En av de idrottsföreningar vi har djupast samarbete med är fotbollsklubben FC Komarken vars sociala engagemang bidrar till att skapa trygghet i våra bostadsområden, motverka rasism, diskriminering och fördomar. Klubbens medlemmar är goda förebilder för barn och ungdomar som bor hos oss.

ANTAL ANSTÄLLDA I FÖRETAGET

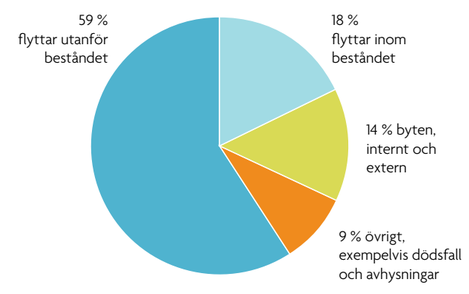


ANTAL BOSTÄDER PER ADMINISTRATIVT ANSTÄLLD



Vid en hyresgästaktivitet på Övre Komarken kommer Räddningstjänsten på besök och våra hyresgäster får prova på att använda kolsyresläckaren.

ANLEDNING TILL VARFÖR MAN LÄMNAR SIN LÄGENHET







Trapphusvärdar – ett värdskap med ansvar

Bosse Karlsson och Lennart Andersson
Trapphuvärdar på Kastalagatan

Sedan Bosse och Lennart blev trapphusvärdar för Kungälvsbostäder tycker de att allt går mycket smidigare när saker behöver fixas i fastigheten.

– Nu känns det som om vi har mer tyngd bakom ordet när vi påpekar något, säger Bosse.

Bosse Karlsson och Lennart Andersson är trapphusvärdar på Kastalagatan 1–9. Uppdraget, som är nytt för 2015, innebär att de från var sin ände av 1960-talshuset håller lite extra uppsikt över saker som behöver åtgärdas i området, och rapporterar om olika problem till Kungälvsbostäder. För detta får de ett symboliskt avdrag på hyresavin.

De tycker båda att det är kul att kunna göra nytta, och berättar att grannarna också är positiva till deras nya roll.

– Jag brukar ta mig en titt samtidigt som jag går ut med hunden. Det spelar ingen roll för mig om jag tar en extra runda. Nu på vintern har jag till exempel gått runt och oljat ytterdörrarna om de kärvat. Och de gamla i området blir ju också nöjda när vi går runt här och kollar, säger Lennart.

Trapphusvärdar blev de först i höstas, men de har båda varit engagerade i sitt bostadsområde sedan länge. Bosse berättar att de båda ofta hört av sig till Kungälvsbostäder både för egen och andras räkning.

– Många av de äldre orkar, vill eller kan ju inte ringa själva, så då har vi ofta hjälpt dem ringa.

Det har alltså hunnit bli en hel del samtal och mejl till Kungälvsbostäder genom åren.

– Jag har ju ringt väldigt mycket förut, så på kontoret tänkte de väl att "nu ringer den där jädra gubben igen", skämtar Bosse.

De säger att de trivs väldigt bra i området. Bosse har bott här sedan 1993, då han flyttade ihop med hustrun som tidigare bott i samma lägenhet tillsammans med sina söner. Lennart har bott i lägenheten på Kastalagatan i tio år och är alltså "nästan nyinflyttad".

– Det är många som bott här väldigt länge och det beror ju på något. Det är väldigt hyfsade hyror, bra standard och bra stämning, säger Bosse.

Bosse och Lennart är väldigt nöjda med kontakten med Kungälvsbostäders förvaltare Pernilla Niklasson.

– När Pernilla kom in i bilden hände det grejer. Ja, hon fick ju till och med veckans ros i Kungälvsposten. Det handlar om att engagera sig, säger Bosse.

– Och det gör hon verkligen.

– Ja. Och jag tror också att hon tycker det är bra att hon får sådan respons av Lennart och mig.

Och engagemanget verkar smitta av sig på hyresgästerna. I alla fall på de båda trapphusvärdarna.

– Ja, och det tror jag är bra för då håller vi ju mer koll också. Är rädda om våra grejer. Jag tror att det skulle vara bra för alla trappuppgångar att ha trapphusvärdar, säger Lennart.



Våra fastigheter

Vi äger och förvaltar strax över 2 740 lägenheter och närmare 160 lokaler med en sammanlagd yta om 199 112 kvadratmeter. Fastigheterna finns i de fyra kommundelarna Kungälv, Ytterby, Kode och Romelanda.

Vårt bestånd är varierat och består av centralt belägna flerfamiljshus, miljonprogramsområden och enplanshus av villakaraktär liksom radhus i ytterområden och höghus i centrum. Majoriteten av våra fastigheter är byggda på 50-, 60- och 70-talen.

FÖRVALTNING

Vår fastighetsutveckling och förvaltning bygger på en långsiktig underhållsplan och aktivt boinflytande med stor lyhördhet inför hyresgästernas behov. Fastigheterna ska underhållas så att hyresgästens boendekvalitet säkras, att god kontroll på framtida kostnader uppnås och ett bra framtida fastighetsvärde säkerställs. Bostadskvarter ska utformas så att trygghet och gemenskap uppnås.

Våra utemiljöer ska vara vackra, trivsamma och välskötta. Under året tar vi därför tillsammans med både landskapsarkitekter och hyresgäster fram förslag på hur vi kan förnya och utveckla några av våra gårdar. På Parkgatan färdigställer vi gården efter hyresgästernas önskemål.

För att utforma trygga boendemiljöer genomför vi under året en rad åtgärder. Bland annat går vi igenom stora delar av vårt bestånd och byter ut äldre källardörrar mot nya inbrottssäkra för att få ner antalet förrådsinbrott i källarna.

Vi fortsätter vår utbyggnad av låssystemet Aptus för att höja skalskyddet på våra fastigheter och minska inbrottsrisken ytterligare. Under året driftsätter vi Övre Komarken samt startar installationen på Nedre Komarken. Ett flertal beslysningsprojekt pågår under året i både Centrum och på Komarken för att skapa tryggare utemiljöer och gångstråk i våra bestånd.

PLANERAT UNDERHÅLL

Årets stora projekt är balkongrenoveringen på Gula Komarken där vi även genomför tak- och fasadrenoveringar och arbetar med det periodiska lägenhetsunderhållet. Vi slutför också ett omfattande arbete med att byta stamventiler i källarna samt montera termostatventiler på radiatorerna i lägenheterna för att bättre kunna reglera värmen i fastigheten och få en jämnare inomhustemperatur.

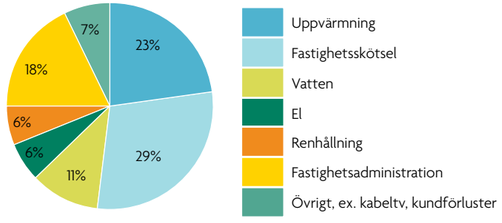
På Illergatan målar vi om fasaderna till de radhus där 52 familjer har sina hem. På Övre Komarken påbörjar vi renoveringen av hissarna i slutet av året. I området byter vi också ut samtliga element för att motverka risken för vattenläckor och dränerar kring höghusen samtidigt som vi värmeisolerar.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av Riksbyggen. Under året planerar vi för att i oktober 2016 kunna ta över fastighetsskötseln i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av Samhall AB och yttre skötsel utförs på entreprenad av PEAB.

Vi målar om 22 trapphus där hyresgästerna får välja färg

DRIFTSKOSTNADER: 81,5 MILJONER



80%

av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med fastighetsskötarnas bemötande.

NYPRODUKTION

En av våra viktiga uppgifter är att bidra till Kungälvs utveckling och expansion genom att producera nya och attraktiva bostäder. I början av 2015 står 48 nya lägenheter inflyttningsklara i vårt trygghetsboende på Komarken. Här bor nu 34 hushåll bestående av personer över 70 år som delar hus med 13 LLS-bostäder, en kontaktlägenhet och kommunens hemtjänst.

Under året fattar styrelsen beslutet att vi inte ska bygga modulbostäder på Skälebräcke då vi inte kan se någon lönsamhet i projektet. Vi lägger fokus på att hitta andra ställen på befintlig mark för nybyggnation och skissar på en möjlig förtätning av bostadsområdet i Fontin.

Vi lämnar in en ansökan om bygglov för 20 lägenheter på Hareslätt i Marstrand som Miljö- och byggnadsnämnden avslår. Som skäl anges att bygglovet avviker för mycket från detaljplanen. Vi anser att vi uppfyller detaljplanens syfte när vi ansöker om bygglov för en byggnadsarea som är 11 procent större än vad planen medger och byggnaderna varken är större eller högre än de som var redovisade i detaljplanen. Avslaget innebär att tidplanen som innehåller en planerad byggstart våren 2016 inte kommer kunna hållas.

När kommunen anordnar en markanvisningstävling för att utveckla Diseröd lämnar vi en intresseanmälan. Här vill vi bygga mellan 30 och 40 hyresrätter i två- till trevåningshus då vi gör bedömningen att orten behöver fler hyresrätter. Vi väljs ut av kommunen att teckna avtal för en av tomterna. I närheten av vårt planerade bostadsområde har kommunen som avsikt att bygga både en förskola samt ett allaktivitetshus. Våra bostäder kommer att ligga nära service och kollektivtrafik.

Vi får beviljat vårt bygglov för 63 lägenheter på västra delen av Kongahälla och tillsammans med Förbo kan vi i december äntligen sätta spaden i marken för Kvarterat Kronan. Därmed blir vi först ut att bygga bostäder på Kongahälla. I huset kommer även ett gruppboende samt kommersiella lokaler att finnas.





Vi vill se satsningar på medbestämmande

Jesper Bryngelsson, Projektstrateg på
Hyresgästföreningen region västra Sverige

Allt fler vill påverka sin egen boendemiljö. Det visar studier från SCB. För hyresgästföreningen innebär det att samarbetet med fastighetsägare och kommuner stärks och därmed hyresgästernas möjlighet till inflytande över hela sitt närområde.

– För oss på hyresgästföreningen är den stora utmaningen just nu att på bästa sätt ta till vara på och erbjuda verktyg för det engagemang som finns, säger Jesper Bryngelsson på Hyresgästföreningen region västra Sverige.

Han förklarar att boinflytande kan delas upp i tre delar – det egna hemmet, utomhusmiljön och även närmiljön. Den sistnämnda delen omfattar allt från parker till gångstråk och till och med närbutiker. Ett exempel på en viktig fråga som berör närmiljön är belysning och trygghet.

Jesper Bryngelsson menar att det skett en tydlig förflyttning i synen på vad som är boendemiljö.

– Det är hyresgästens upplevelse som är det centrala. Den definierar boendemiljön, inte fastighetsgränsen.

Det innebär att hyresgästföreningens arbete består av många nya samarbeten. Tillsammans med fastighetsägare uppvaktar man kommuner och förvaltningar för att dela med sig av de förslag och önskemål som de boende har för sitt område. En arbetsmodell som visat sig ha stor effekt.

– Vi möter ett jättestort intresse för den information vi har. Många kommuner upplever det som oerhört värdefullt att få direktkommunikation med en hyresgäst som representerar ett helt område. Många gånger är det ett kraftfullt incitament till nya förslag, förändring och därigenom – boinflytande.

Men långt tidigare i processen läggs grunden till hyresgästföreningens arbete genom en dialog med hyresgästerna. Via samtal vid strategiska knutpunkter som tvättstugan, enkäter och möten samlas åsikter och reflektioner in. Tillsammans med fastighetsägaren samlas man sedan kring den bild som hyresgästerna ger och skapar en boendeplan.

Möjligheten att påverka vårt boende är ett centralt behov och en rättighet för alla och Jesper Bryngelssons råd till fastighetsägare är att i så stor utsträckning som möjligt satsa på medbestämmande istället för information om förändringar. Han lyfter fram ombyggnationer som ett viktigt exempel där det måste finnas valalternativ till alla hyresgäster.

– Som hyresgäst ska du inte behöva ligga sömnlös på natten och oroa dig över om du har råd att bo kvar.

För att stärka boinflytandet återkommer Jesper Bryngelsson till betydelsen av hyresgästernas engagemang och hur man håller det vid liv.

– Engagemanget kommer när du känner att det är på riktigt. Att det du säger och upplever bemöts, behandlas och helst leder till konkreta förändringar.

Vårt miljöarbete

Vi arbetar kontinuerligt för en effektiv energi- och resursanvändning genom hushållning, återvinning och användning av förnyelsebar energi. Vi ska genom ständig förbättring verka för en hållbar utveckling. Vår ambition är att varje år minska vår påverkan på miljön genom lägre förbrukning och bättre kontroll.

MILJÖMÅL

Vi är anslutna till SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att vi ska minska vår energianvändning med 20 procent från basåret 2007 till 2016. Vi ställer höga krav på oss själva och våra entreprenörer att med god marginal följa gällande arbets- och miljölagstiftning. Vi arbetar för att minska vår totala avfallsmängd och jobbar för att underlätta för våra hyresgäster att öka sin återvinning och återanvändning.

SVANENMÄRKT BOENDE

2015 flyttar hyresgästerna in i vår andra Svanenmärkta fastighet, trygghetsboendet på Komarken. Svanenmärkningen innebär att fastighetens energiåtgång är minst 25 procent lägre än gällande byggregler. Material och byggmetoder är granskade ur ett hållbarhetsperspektiv och lägenheterna utrustas med individuell mätning av el samt varm- och kallvatten, snålspolande vattenkranar och toaletter samt energieffektiva vitvaror. Fastigheten har en radonsäkrad konstruktion, god ventilation och bra isoleringsvärden. Även byggprocessen har en lägre miljö- och klimatpåverkan genom bland annat färre transporter till bygget än normalt.

AVFALLSHANTERING

Vi har under ett flertal år strävat efter att erbjuda våra hyresgäster hushållsnära källsortering. 2015 startar Kungälvs kommun insamlingen av matavfall för återvinning till biogas och biogödsel. Under året införs detta i våra bostadsområden i Ullstorp, Ulvegärde, Munkgärde, Olseröd, Fridhem, Fontin och Centrum. Informationsinsatser genomförs hos våra hyresgäster av både oss själva och av kommunens bioinformatörer.

VATTEN OCH AVLOPP

För att sänka vattenförbrukningen arbetar vi löpande med förbättringar i form av snålspolande blandare, duschmunstycken och toaletter vid köks- och badrumsrenoveringar. Vid renovering av tvättstugor uppdateras tvättutrustningen till modernare tvättmaskiner med lägre vattenförbrukning. Vi har alltid aktuell och pålitlig driftstatistik för vatten och följer upp avvikelser.

2015 fick 2200 hushåll nya duschslangar och kransilar för att minska vattenförbrukningen i våra fastigheter och på så sätt vår belastning på miljön. Det innebär att vi nu har gått igenom hela vårt bestånd och utrustat det med snålspolande kranar som blandar in luft i vattenstrålen och på så sätt minskar vattenmängden. Under året har den totala vattenförbrukningen minskat med 4,4 procent jämfört med året innan.

UPPVÄRMNING

Vi har under en längre tid aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 procent förnyelsebar (flis eller fiskleverolja). Värmeenergianvändningen består till 95 procent av fjärrvärme, övriga uppvärmningssätt är direktverkande el, bergvärmepumpar och luftvärmepumpar. Vi är numera helt fria från fossila bränslen.

2015 färdigställer vi arbetet med att dra en undercentral till varje hus på Övre Komarken för att kunna styra värmen bättre och på så sätt minska värmeförlusterna, vilket leder till lägre fjärrvärmekostnader. Fjärrvärmeanvändningen har minskat med 4 procent jämfört med 2014.

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning utförs för att bättre kunna jämföra förbrukningar oavsett hur kallt eller varmt det varit. Nedanstående siffror är korrigerade med ett så kallat Energi-index (EI) från SMHI.

FASTIGHETSEL

För att minska energianvändningen fortsätter vi under året arbetet med att installera närvarostyrd ledbelysning i framför allt källare och trapphus, energieffektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning.

Vid byte av vitvaror köper vi enbart in energieffektiva kylskåp, frysar, disk- och tvättmaskiner. Vi arbetar för att alltid ha aktuell och pålitlig driftstatistik för både värme och el och följer upp avvikelser.

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 med mera. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärmepumpar). Under 2015 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 4,3 procent jämfört med 2014.

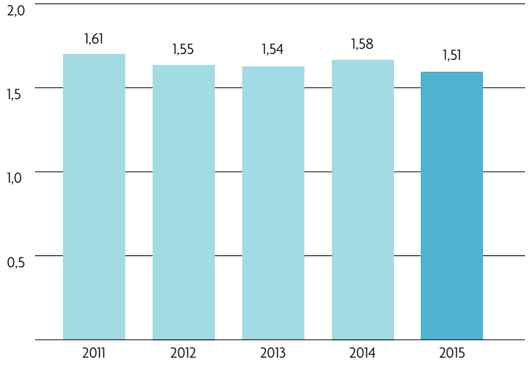


Hyregästaktivitet för minskad miljöpåverkan

Under Komarkens dag har vi tema källsortering. På ett lekfullt sätt får barn och unga tänka till vad skräp faktiskt består av och om det går att återvinna.

VATTEN

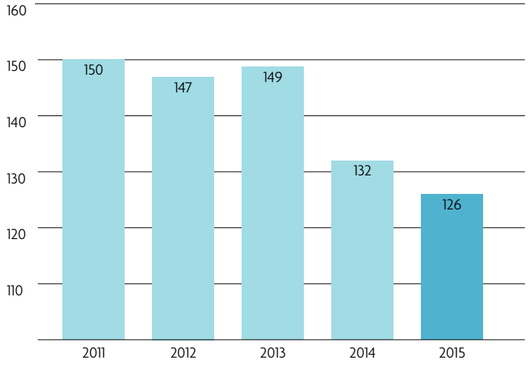
m^3/m^2



Total förbrukning, $m^3/BOA+LOA\ m^2$

FJÄRRVÄRME

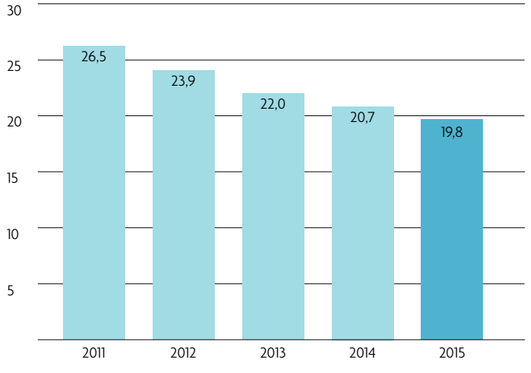
kWh/m^2



Total förbrukning, normalårskorrigerad $kWh/BOA+LOA\ m^2$

FASTIGHETSEL

kWh/m^2



Total förbrukning, $kWh/BOA+LOA\ m^2$

Årsredovisning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen bildades 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt kapital. ”Stiftelsen har till ändamål att såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälvs stad förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder”. Idag är Kungälvsbostäder ett modernt bostadsföretag med egen administration och förvaltning, samt med fastighetstjänster som upphandlats i konkurrens. Kungälvs kommun utser styrelse och revisorer. Kungälvsbostäder är anslutna till SABO och Fastigo.

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsens sammansättning:

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	**Suppleant**
Ulla Johansson, ordförande	Tobias Gisslander
Jane Bredin, vice ordförande	Göran Christiansson
Benny Andersen	Göran Oscarsson
Kent Börjesson	Liban Wehlie
Mike Höglund	Bo Åslund

REVISORER

Ordinarie	**Suppleant**
Peter Sjöberg, auktoriserad revisor	Samuel Meytap, auktoriserad revisor
Hans Henriksson, lekmannarevisor	Christina Carlsson, lekmannarevisor
Lars Pehrson, lekmannarevisor	Björn Brogren, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bettina Öster Tunberg

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

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med strax över 2740 lägenheter samt kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. Företaget avser vara en aktiv del i Kungälvs utveckling och expansion genom att producera nya och attraktiva bostäder, skapa trygga och trivsamma utemiljöer, arbeta efter en hållbar och långsiktig renoveringsstrategi samt erbjuda sina hyresgäster möjlighet till inflytande över sitt boende.

ORGANISATION

Vid årets slut har Kungälvsbostäder vuxit till 17 tillsvidareanställda samt en tillfällig förstärkning av en projektledare på 80 procent. I början av året inrättas en ny tjänst som hyresekonom för att sätta fokus på intäktssidan, rekrytering till tjänsten sker internt. Organisationen stärks under hösten med en projektledare med särkilt ansvar för större underhållsprojekt och stamrenoveringar.

Abetet med att utveckla intern styrning och kontroll fortsätter under året liksom arbetet med att ta fram väsentliga styrdokument för verksamheten. Ett extra fokus läggs på att jobba med kommunikation och bemötande.

VIKTIGA HÄNDELSER 2015

Under årets första kvartal flyttar hyresgästerna in i Kungälvsbostäders och Kungälvs första, och enda, trygghetsboende. I huset finns förutom 34 trygghetsbostäder, 13 LSS-bostäder som blockhyrs av Kungälvs kommun samt lokaler för hemtjänsten. Senare under våren invigs fastigheten tillsammans med både hyresgäster och verksamheter.

Ett intensivt arbete med boinflytande pågår under året. Detta innebär satsningar på en boinflytandekommité och ett fadderskap hos de anställda med olika hyresgästaktiviteter som följd. Ett flertal utemiljöprojekt genomförs tillsammans med hyresgäster där dessa är med och påverkar utformningen av sin närmiljö. Kungälvsbostäder påbörjar också ett arbete för att i framtiden erbjuda de boende ett större utbud av tillval till lägenheten.

I den markanvisningstävling som anordnas av kommunen i Diseröd lämnar Kungälvsbostäder förslag på byggnation av hyresrätter och väljs ut av kommunen att teckna samverkansavtal för 30 till 40 hyresrätter i två- till trevåningshus på en av tomterna.

Miljö- och byggnadsnämnden avslår i november Kungälvsbostäders ansökan om bygglov för 20 hyresrätter i Hareslätt. Detta innebär att tidplanen som innehöll en planerad byggstart våren 2016 inte kommer kunna hållas.

Året avslutas med att ta ett första spadtag på Kongahällatomten tillsammans med Förbo. Kommunens två allmännyttiga bostadsbolag blir därmed de första att bygga på området.

VÅRA FASTIGHETER

Kungälvsbostäders 2 743 lägenheter är fördelade på fyra kommundelar i Kungälvs kommun. Bostädernas yta uppgår till 176 743 kvm och lokalernas yta till 22 369 kvm. Under året färdigställs Trygghetsboendet Orren som ger ett tillskott på 48 lägenheter.

Fastighetsskötsel och underhåll utförs på entreprenad av Riksbyggen. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av Samhall AB. Avtalet med Samhall löper till och med april 2016. Avtalet med Riksbyggen är förlängt under en övergångsperiod fram till oktober 2016 när arbetet tas över i egen regi. Yttre skötsel utförs från och med maj 2014 på entreprenad av PEAB.

VÅRA HYRESGÄSTER

2015 satsar Kungälvsbostäder mycket resurser på att stärka boinflytandet och komma närmare sina hyresgäster. Bland annat initierar företaget en revitalisering av boinflytandekommittén och utökar samarbetet med Hyresgästföreningen. Man tar fram en plan för att involvera samtliga anställda oavsett tjänst i olika hyresgästaktiviteter och inför ett trapphusvärdskap.

Alla som bor hos Kungälvsbostäder får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästenkät. Under 2015 väljer 34 procent av hyresgästerna att göra detta. Resultatet visar att andelen helnöjda samt nöjda hyresgäster ligger kvar på 68 procent.

EKONOMI, SAMMANFATTNING

Resultat efter skatt för 2016 uppgår till 6,1 Mkr (23,7). Soliditeten uppgår till 33 % (33). Driftöverskottet uppgår till 67,2 Mkr (87,3). Ett ökat avskrivningsunderlag beroende på investeringar och tillkommande nyproduktion i förvaltningsfastigheter har medfört ökade avskrivningar 31,5 Mkr (28,7). Resultat före finansförvaltningen uppgår till 28 Mkr (52,0). Minskningen jämfört med föregående år beror främst på ökade drift- och underhållskostnader. Snitträntan är något lägre än föregående år 2,72 % (2,95). Den sjunkande snitträntan har inneburit att summa finansförvaltning har minskat med 0,8 Mkr och avser minskade ränteintäkter med 0,9 Mkr och minskade räntekostnader med 1,7 Mkr.

HYRESINTÄKTER

Nettoomsättningen uppgår till 203,5 Mkr (195,9) varav hyresintäkter bostäder 171,6 Mkr (166,1), lokaler 21,0 Mkr (20,6). Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 5,5 Mkr, 3,3 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 992 kr/kvm (970).

Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av förhandlingar och nyuthyrningar. Kungälvsbostäders bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 1,30 % från 1 mars.

DRIFTSKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Årets driftskostnader uppgår till 81,5 Mkr (75,4). Driftskostnader per kvm uppgår till 409 kr/kvm (383). Ökningen beror främst på ökade fastighetsadministrations- och uppvärmningskostnader.

SKATTER

Redovisad skatt uppgår till -1,5 Mkr (- 5,4). Av skattekostnaden utgörs - 0,9 Mkr (-3,5) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår till - 0,5 Mkr (-1,9). Kungälvsbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KASSAFLÖDE

LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade till 41 Mkr (61). Minskningen förklaras främst av försämrat rörelseresultat före finansiella poster.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25 Mkr (- 124) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter 19 Mkr och nyproduktion med - 5 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med - 99 Mkr (-83).

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inget kassaflöde från finansieringsverksamheten utgår, vilket förklaras främst av att vi inte har tagit upp några nya lån eller gjort några amorteringar under året.

LIKVIDA MEDEL

Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 90 Mkr (74). Sammantaget gav rörelsen därmed en ökning av likvida medel med 16 Mkr (- 63).

FINANSIERING

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 2015 har 415 Mkr av lånen omförhandlats. Ingen nyupplåning eller amortering har skett.

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 stiftelsen 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 485 Mkr (485). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 50,9 Mkr (-59,4) i avtalen.

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

Kungälvsbostäder tillämpar så kallad Säkringsredovisning, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,03 år (4,84) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,72% (2,95).

Som säkerhet för upptagna lån lämnas egna pantbrev i kombination med borgen som lämnas av Kungälvs kommun mot en årlig avgift på 0,3 % (0,3). Betald borgensavgift till Kungälvs kommun under året uppgår till 1,5 Mkr (1,5). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Kungälvsbostäders styrelse består av fem ledamöter. Under 2015 har styrelsen, utöver löpande kontakter,

åtta protokollförda möten, två utbildningsdagar samt en strategidag tillsammans med ledningen.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvsbostäder. Under året berör besluten till stor del nyproduktion samt finansiering av denna och större renoveringar.

VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvaret för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. Under 2014 genomfördes ett aktivt arbete med att identifiera, värdera och kategorisera våra väsentliga risker. De väsentliga riskerna hanteras sedan i affärsplanen med löpande uppföljning av utfallet. Under 2015 har Kungälvsbostäder fortsatt arbetet med att hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. De identifierade risker som kan påverka verksamheten på lång och kort sikt är uppdelade i de tre kategorierna; omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker.

OMVÄRLDSRISKER

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker utanför vår verksamhet 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. Vi ser följande omvärldsrisker:

Flyktingströmmar
Oroligheter i omvärlden ställer ökade krav på Kungälvsbostäders sociala åtagande. Åtgärden är ett nära samarbete med Kungälvs kommun samt hålla oss uppdaterade gällande oroligheterna i världen och hur mottagandesituationen i kommunen ser ut.

Lågkonjunktur
Kan innebära en minskad betalningsförmåga hos våra hyresgäster och en ökad risk för vakanser i nyproduktion med högre hyror. Åtgärden är att arbeta för att kunna erbjuda ett utbud av lägenheter med varierad hyresnivå.

Befolkningsstruktur
En åldrande befolkning i Kungälv innebär en växande grupp hyresgäster med högre krav på ett anpassat boende men även en större grupp som inte är kapitalstarka nog för nyproduktion. Vi behöver både anpassa vårt befintliga bestånd och uthyrningspolicy efter gruppens behov samt attrahera nya målgrupper av hyresgäster.

VERKSAMHETSRISKER

Verksamhetsrisker är risker som är förenliga med vår verksamhet men även vår interna struktur och organisation. De verksamhetsrisker som vi har identifierat är:

Nyproduktionsrisker
Begränsade resurser: En förutsättning för att klara målet att producera 250 lägenheter under kommande femårsperiod är att vi förstärker vår organisation avseende projektering, planering, upphandling och byggnation. Vi måste även finna ekonomiska förutsättningar för att kunna investera i kommande nyproduktioner.

Förvaltningsrisker
Äldre fastigheter: Vi har ett bestånd som till stor del består av äldre fastigheter. Våra långsiktiga underhållsplaner kräver stora ekonomiska resurser och mer byggtekniska kompetenser. Uppvärmning är en stor kostnadspost för alla fastighetsbolag. För Kungälvsbostäder utgör de 28,5 % av driftskostnaderna och påverkas av säsongseffekter som temperatur och väder. Kostnaderna är högre under tertial ett och tre då uppvärmning och fastighetsskötsel påverkas av kalla, snöiga vintermånader. Vi bygger och renoverar befintliga fastigheter med fokus på energieffektivitet och arbetar aktivt med att motivera hyresgästerna till att själva hålla nere sina driftkostnader. Genom att medvetet arbeta med långsiktiga underhållsplaner för samtliga fastigheter säkerställer vi rätt förbrukning och i kombination med energieffektiviserande åtgärder kommer vi att kunna minska kostnaderna.

Organisationsrisker
Liten organisation: Vi är en liten organisation med begränsade personella resurser. För att nå våra mål behöver vår organisation växa och utvecklas. I vissa delar behöver vi förändra vårt arbetssätt.

FINANSIELLA RISKER

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. En trygg kapitaltillförsel är en förutsättning och möjlighet för att kunna renovera befintliga fastigheter och uppfylla affärsplanens krav på nyproduktion. Totalt sett bedöms de finansiella riskerna inte utgöra något hinder för verksamheten men för att kunna uppfylla framtida krav på renovering och nyproduktion kommer vi att behöva se över möjligheten till ökad belåning samt försäljning av fastigheter. De finansiella riskerna vi har identifierat är:

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för resultat-, och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Hur mycket och hur snabbt ränteförändringen får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. För att minska risken använder vi oss av derivat och genomsnittlig räntebindningstid.

Låneportföljens struktur ska vara en avvägning av kort och lång räntebindning för att minimera och ge stabilitet i räntekostnaden. Avvägningen bestäms av läget på räntemarknaden, tron på marknadens fortsatta utveckling och vår finansiella styrka. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,03 år (4,84). Uppföljning av ränterisken sker löpande.

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisken definieras som att företaget inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår. Vi arbetar aktivt för att nå en låg refinansieringsrisk och hög flexibilitet avseende räntebindning i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Tidigare års fastighetsförsäljningar har medfört att vi har en god soliditet och låg belåningsgrad. Vid årsskiftet uppgick vår belåningsgrad till 45,9 % (50,4). Risken att kreditinstituten inte vill låna ut pengar till Kungälvsbostäder bedöms som låg.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk menas att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Risken minskar genom användning av likviditetsbudget och investeringskalkyler.

Vår likviditetsreserv i kombination med likviditetsbudget och investeringskalkyler ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Vid årsskiftet uppgick likviditeten till 90 Mkr.

UTSIKTER INFÖR 2016

Hyresgästförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2016 års hyresnivåer, som inleds i november 2015 pågår fortfarande.

2016 sker en stor förändring av företagets organisation när fastighetsskötseln tas över i egen regi. Flera nya medarbetare ska rekryteras och befintlig organisation anpassas till att själv ta hand om felavhjälpande åtgärder i fastigheterna.

Under året kommer även ett stort fokus att ligga på förberedelser inför kommande stamrenovering i Fontin. Rekrytering av projektledare, fördjupade studier och omfattande lägenhetsbesiktningar tillsammans med hyresgästdialoger kommer att ligga till grund för en upphandling av arbetet som förväntas att starta 2017.

Arbetet med våra planerade nyproduktioner, Hareslätt, Kongahälla och Diseröd, fortsätter under 2016.

VINSTDISPOSITION

Stiftelsen får inte dela ut av realisationsvinster. Dessutom kräver stadgarna en viss kapitalisering, det vill säga avsättning till bundet eget kapital. Följande medel finns disponibla.

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	233 386 030 sek
avsättes till reservfond	-1 224 633 sek
överföres i ny räkning	232 161 397 sek

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2015	2014
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	2	197 534	191 205
Övriga rörelseintäkter	3	5 979	4 646
Nettoomsättning		**203 513**	**195 851**
Driftskostnader	4, 5	-81 449	-75 359
Underhåll	6	-50 054	-28 476
Fastighetsskatt		-4 829	-4 681
Driftsöverskott		**67 181**	**87 335**
Avskrivningar	7, 8, 9	-31 493	-28 727
Resultat fastighetsrörelsen		**35 688**	**58 608**
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-8 123	-6 588
Resultat före finansförvaltningen		**27 565**	**52 020**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		117	1 024
Räntekostnader		-19 575	-21 235
Summa finansförvaltning		**-19 458**	**-20 211**
Resultat efter finansförvaltningen		**8 107**	**31 809**
Bokslutsdispositioner	13	-596	-2 779
Skatt	14	-1 388	-5 351
Årets vinst		**6 123**	**23 679**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	903 716	823 080
Inventarier och installationer	9	1 234	904
Pågående ny- och ombyggnationer	15	21 957	109 602
		926 907	**933 586**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	73	73
Summa anläggningstillgångar		**926 980**	**933 659**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fodringar			
Hyresfodringar		121	155
Kundfodringar		365	236
Aktuella skattefodringar		3 884	2 244
Övriga kortfristiga fodringar	17	53	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 342	5 649
		7 765	**8 507**
Kassa och bank		**90 117**	**74 405**
Summa tillgångar		**1 024 862**	**1 016 571**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		91 716	88 391
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		101 657	98 332

BALANSRÄKNING forts.

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		227 277	206 923
Årets vinst		6 123	23 679
		233 400	230 602
Summa eget kapital		**335 057**	**328 934**
OBESKATTADE RESERVER	20	9 053	8 457
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för skatter	21	21 937	21 008
Summa avsättningar		**21 937**	**21 008**
SKULDER			
Långfristiga skulder	22, 23		
Fastighetslån	24	589 807	589 807
Summa långfristiga skulder		**589 807**	**589 807**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	25	17 230	17 135
Leverantörsskulder		25 063	22 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	26 715	28 771
Summa kortfristiga skulder		**69 008**	**68 365**
Summa eget kapital och skulder		**1 024 862**	**1 016 571**
Fastighetsinteckningar		**56 938**	**165 886**
Ansvarsförbindelser		**130**	**117**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	27 565	52 020
Avskrivningar	30 726	27 746
Övriga ej likvidpåverkande poster	863	1 114
Erhållen ränta	-	1 716
Erlagd ränta	-21 799	-21 869
Betald inkomstskatt	-2 101	-1 721
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**35 254**	**59 006**
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	4 257	3 518
Ökning (-) Minskning (+) av rörelseskulder	1 110	-1 842
Summa förändring av rörelsekapital	**5 367**	**1 676**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**40 621**	**60 682**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-24 909	-123 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 909**	**-123 580**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Årets kassaflöde	15 712	-62 898
Likvida medel vid årets början	74 405	137 303
Likvida medel vid årets slut	**90 117**	**74 405**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassaoch bank	90 117	74 405
	90 117	**74 405**

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

SKATTER
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder/ Kommersiella fastigheter

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30-50 år
Stammar (värme, sanitet) VS	25-50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	30-50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex. hiss)	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost (ex. Aptus, gårdshus)	50 år
Markanläggningar	20 år

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER forts.

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 bank-tillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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

Ersättningar efter avslutad anställning
I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

LÅNEUTGIFTER
Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kungälvsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

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

HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER forts.

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

DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)
Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot räntеförändringar. Genom säkringen erhåller Kungälvsbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE
Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLDA
Kungälvsbostäder har för närvarande inga derivat som inte uppfyller kriterierna för säkring. Derivatinstrument som är ingångna före övergången till K3 redovisas i enlighet med äldre rekommendationer i enlighet med kapitel 35.

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

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

BOKSLUTSDISPOSITIONER
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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

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

Not 2 HYRESINTÄKTER

	2015	2014
Bostäder	171 988	166 437
Lokaler	22 003	21 467
Garage	1 619	1 567
P-platser	3 299	2 882
Övriga hyresintäkter	205	176
Hyresintäkter brutto	**199 114**	**192 529**
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-432	-325
Lokaler	-969	-824
Garage	-84	-85
P-platser	-95	-90
Hyresbortfall brutto	**-1 580**	**-1 324**
Hyresintäkter netto	**197 534**	**191 205**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	43	42
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	43	**42**
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	7 514	6 300
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 462	4 439
	11 976	**10 739**

Not 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2015	2014
Parkeringsavgifter	297	289
Övriga intäkter	5 682	4 357
Summa	**5 979**	**4 646**

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

	2015	2015
Fastighetsskötsel	-18 944	-18 608
Riskkostnader	-966	-1 205
Uppvärmning	-23 231	-21 756
Vatten	-8 915	-7 679
Elavgifter	-5 238	-5 258
Renhållning	-4 682	-4 536
Kabel-TV	-847	-791
Ersättningar till HGF	-749	-728
Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-448	-1 016
Fastighetsadministration	-14 817	-11 843
Övrigt	-2 612	-1 939
Summa	**-81 449**	**-75 359**

Not 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2015	2014
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	265	99
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	227	205
	492	**304**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	356	761

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

Not 6 UNDERHÅLL

	2015	2014
Löpande underhåll	-20 256	-19 344
Planerat underhåll	-29 267	-8 753
Skadegörelse	-531	-379
Summa	**-50 054**	**-28 476**

Not 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2015	2014
Inventarier och installationer	-154	-400
Förvaltningsfastigheter	-28 129	-25 566
Upp- och nedskrivningar	-817	-817
Markanläggningar	-2 394	-1 944
Summa	**-31 494**	**-28 727**

Not 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2015	2014
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 852	1 028 583
Årets investeringar	102 930	37 935
Försäljningar och utrangeringar	-350	-666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 168 432**	**1 065 852**
Ingående avskrivningar	-336 228	-311 329
Årets avskrivningar	-28 084	-25 268
Försäljningar och utrangeringar	305	369
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-364 007**	**-336 228**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-96 503	-97 567
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-95 439**	**-96 503**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	100 889	102 770
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 881	-1 881
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**99 008**	**100 889**
Utgående planenligt restvärde, byggnader	**807 994**	**734 010**
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	**691 274**	**620 007**
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 563	38 084
Årets investeringar	9 045	5 479
Årets utrangeringar	-79	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 529**	**43 563**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 171	-7 227
Årets avskrivningar	-2 394	-1 944
Årets utrangering	79	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 486	-9 171
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**41 043**	**34 392**

Not 8 fortsätter på sida 34

Not 8	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, forts.	2015	2014
	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 678	54 565
	Årets investeringar	-	113
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 678	54 678
	Utgående planenligt restvärde, mark	**54 678**	**54 678**
	Utgående planenligt restvärde, förvaltningsfastigheter	**903 715**	**823 080**
	Taxeringsvärde, byggnad	1 539 169	1 076 457
	Taxeringsvärde, mark	414 691	380 238
	Summa	**1 953 860**	**1 456 695**
	Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	**1 846 874**	**1 644 490**

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter och driftkostnader samt schabloner avseende underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Del av fastighetsbeståndet har värderats av externt värderingsinstitut, Newsec, under 2015. För de fastigheter där extern värdering utförts har marknadsvärdet enligt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha. Under 2016 kommer ytterligare 1/3 del av beståndet värderas externt.

Not 9	INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	19 999	19 931
	Årets förändringar		
	-Inköp	577	68
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 576**	**19 999**
	Ingående avskrivningar	-19 095	-18 561
	Årets förändringar		
	-Årets avskrivningar	-248	-534
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 343**	**-19 095**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**1 233**	**904**

Not 10	CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	2015	2014
	Administrationskostnader	-8 029	-6 454
	Avskrivningar enligt plan	-94	-134
	Summa	**-8 123**	**-6 588**

Not 11	ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2015	2014
	Revisionsuppdrag, PwC	94	93
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC		
	Skatterådgivning	23	64
	Övriga tjänster	117	209
	Summa	**234**	**366**

Not 12	MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER	2015	2014
	Medelantalet anställda	16	15
	varav kvinnor	12	11
	varav män	4	4
	Styrelseledamöter	10	10
	varav kvinnor	2	4
	varav män	8	6
	Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	2
	varav kvinnor	1	1
	varav män	-	1
	Löner och andra ersättningar		
	Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem och dylikt)	1 235	1 361
	Övriga anställda	5 989	5 321
	Summa	**7 224**	**6 682**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 533	2 260
	Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 281 (265))	1 046	918
	Summa	**10 803**	**9 860**
	Vid uppsägning från bolagets sida har nuvarande vd rätt till lön i 12 månader.		

Not 13	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2015	2014
	Avsättning till periodiseringsfond	-682	-2 842
	Återföringar/avskrivningar över plan	86	63
	Summa	**-596**	**-2 779**

Not 14	SKATT PÅ PÅ ÅRETS RESULTAT	2015	2014
	Aktuell skatt	-460	-1 876
	Uppskjuten skatt	-928	-3 475
	Skatt på årets resultat	-1 388	-5 351
	Redovisat resultat före skatt	7 511	29 030
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 653	-6 386
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40	-88
	Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-9	-
	Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	-16	793
	Övriga poster	330	330
	Redovisad skattekostnad	-1 388	-5 351

Not 15	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	109 602	29 617
	Årets anskaffningar	26 810	88 959
	Omfört till byggnad	-102 930	-7 585
	Omfört till marknadsanläggningar	-9 045	-562
	Omfört till konst	-227	-
	Omfört till kostnad	-2 253	-827
	Utgående anskaffningsvärde	**21 957**	**109 602**

Not 16	AKTIER OCH ANDELAR	2015	2014
	Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
	Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	10	10
	Andelar i intresseföretag	40	40
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**73**	**73**

Not 17	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015	2014
	Momsfordran	53	223
	Summa	**53**	**223**

Not 18	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror	15	15
	Upplupna ränteintäkter	60	132
	Förutbetalda räntekostnader	1 946	3 608
	Förutbetalda försäkringspremier	-	624
	Övriga poster	1 321	1 270
	Summa	**3 342**	**5 649**

Not 19 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2015-01-01					
Vid årets ingång	4 787	88 391	5 154	206 923	23 679
Vinstdisposition	-	3 325	-	20 354	-23 679
Årets resultat	-	-	-	-	6 123
Eget kapital 2015-12-31	**4 787**	**91 716**	**5 154**	**227 277**	**6 123**

Grundfond
Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram till och med 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond
Avsättningar gjorda åren 1984 - 1986 enligt förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus (så kallad 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.

Not 20	OBESKATTADE RESERVER	2015-12-31	2014-12-31
	Avskrivningar över plan	91	177
	Periodiseringsfond, tax 2011	739	739
	Periodiseringsfond, tax 2012	1 530	1 530
	Periodiseringsfond, tax 2013	675	675
	Periodiseringsfond, tax 2014	2 494	2 494
	Periodiseringsfond, tax 2015	2 842	2 842
	Periodiseringsfond, tax 2016	682	-
	Summa	**9 053**	**8 457**

Not 21 UPPSKJUTEN SKATT

	2015	2014
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	21 937	21 008
Summa	**21 937**	**21 008**

Not 22 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

	2015	2014
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, så kallade ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom 1 år	589 807	380 752
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	-	175 055
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	-	34 000
Summa	**589 807**	**589 807**

Not 23 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	2015	2014
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Kontrakt med negativa värden:		
Ränteswapar	-50 901	-59 398
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finans i Förvaltningsberättelsen.		

Not 24 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBININDNINGSTID

År	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta, %	Andel av lån, %
2016	104 807	-0,06	18
2017			
2018	105 000	3,77	18
efter 2018	380 000	3,20	64
Summa	**589 807**	**2,72**	**100**

Not 25 KORTFRISTIGA SKULDER

	2015	2014
Insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening och Fontinbergets kooperativa hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behövas återbetalas inom 90 dagar.		
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 118
Uttagna insatser under året	-2 234	-3 284
Insatta insatser under året	2 234	3 284
Utgående insater i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 771**
Övrigt	459	364
Summa	**17 230**	**17 135**

Not 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	16 643	15 705
Upplupna räntekostnader	6 654	7 121
Upplupna semesterlöner	267	219
Upplupna sociala avgifter	84	69
Övriga poster	3 067	5 657
Summa	**26 715**	**28 771**

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19–39.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denna utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot av styrelsen eller verkställande direktören handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med stiftelselagen.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande
Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna eller verkställande direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Vi tillstryker att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 25 februari 2016

Hans Henriksson Lars Pehrson

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor
PwC

Nyckeltal &
Fem år i sammandrag

NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011
Direktavkastning, %	7,2	9,9	6,4	6,3	7,8
Vinstmarginal, %	4,0	16,2	4,9	34,4	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,9	2,7	2,4	2,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	2,2	2,0	2,5
Genomsnittsränta, %	3,3	3,6	3,7	3,3	3,5
Belåningsgrad, %	63,7*	50,4	52,3	56,1	53,1
Nettoskuldsättning, tkr	499 690	515 502	452 504	448 269	495 020
Soliditet, %	33,4	33,0	31,3	30,8	26,3
Avkastning på eget kapital, %	2,0	8,2	2,5	22,9	2,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	5,3	3,2	3,9	3,3
Likviditet, ggr	1,4	1,2	2,1	2,2	1,6

Resultat- och balansräkningen för 2015-2013 är upprättade enligt K3. Tidigare år är tillämpade enligt bokföringsrådets allmänna råd förutom BFNAR 2012:1.

DEFINITIONER

Direktavkastning Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Vinstmarginal Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter

Genomsnittsränta Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder

Belåningsgrad Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde

*Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnationer

Soliditet Eget kapital inklusive 78 procent av obeskattade reserver

Avkastning på eget kapital Resultat före finansförvaltningen plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning

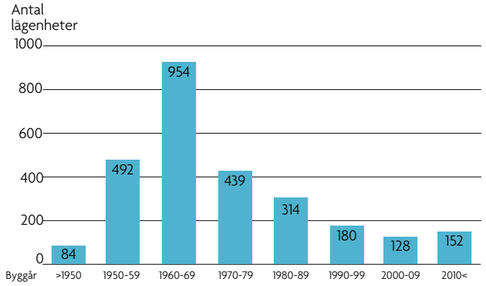
Nettoskuldsättning Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar

Räntetäckningsgrad Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader

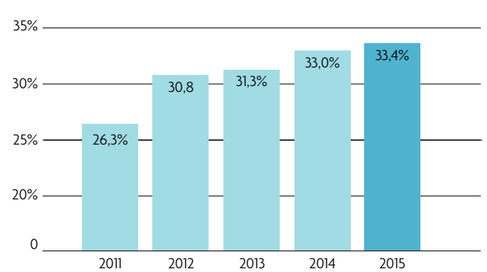
Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i relation till eget kapital

Likviditet Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

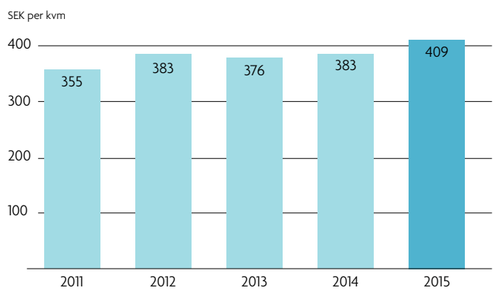
ÅLDERSAMMANSÄTTNING FASTIGHETER



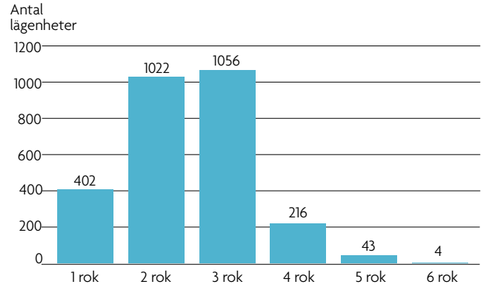
SOLIDITET



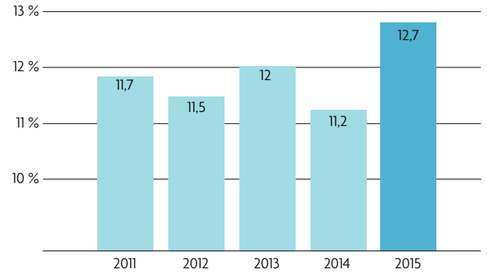
DRIFTSKOSTNADER PER KVM



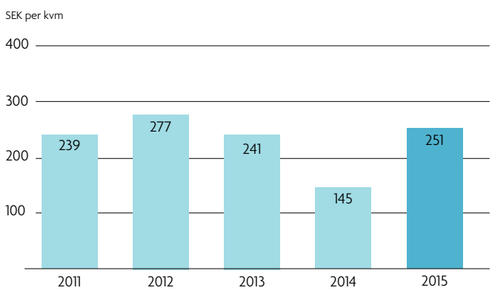
BOSTADSLÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP



UTFLYTTNINGSFREKVENS



UNDERHÅLLSKOSTNADER PER KVM



2013, 2014 och 2015 enligt K3

FEM ÅR I SAMMANDRAG	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	197 534	191 205	187 292	182 025	180 280
Övriga intäkter	5 979	4 646	2 930	2 293	3 956
Summa intäkter	**203 513**	**195 851**	**190 222**	**184 318**	**184 236**
Driftskostnader	-81 449	-75 359	-73 964	-74 472	-71 681
Underhållskostnader	-50 054	-28 476	-47 317	-53 898	-48 202
Fastighetsskatt	-4 829	-4 681	-4 563	-4 921	-4 226
Driftsöverskott	**67 181**	**87 335**	**64 378**	**51 027**	**60 127**
Avskrivning fastigheter	-31 493	-28 727	-27 476	-26 178	-25 185
Centrala administrationskostnader	-8 123	-6 588	-8 207	-7 427	-6 853
Jämförelsestörande poster	0	0	0	16 445	-
Resultat före finansförvaltning	**27 565**	**52 020**	**28 695**	**33 867**	**28 089**
Ränteintäkter	117	1 024	2 350	2 910	1 188
Räntebidrag	0	0	0	0	150
Räntekostnader	-19 575	-21 235	-21 791	-19 467	-19 859
Resultat vid försäljning av koncernföretag	0	0	0	46 042	0
Finansnetto	-19 458	-20 211	-19 441	29 485	-18 521
Resultat efter finansförvaltning	**8 107**	**31 809**	**9 254**	**63 352**	**9 568**
Bokslutsdispositioner	-596	-2 779	-2 454	-540	8 193
Skatt	-1 388	-5 351	-1 546	-1 310	-4 734
Resultat efter skatt	**6 123**	**23 679**	**5 254**	**61 502**	**13 027**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	926 907	933 586	838 867	825 288	810 728
Övriga anläggningstillgångar	73	73	73	73	233
Övriga omsättningstillgångar	7 765	8 507	13 198	14 598	7 913
Kassa, bank och korta placeringar	90 117	74 405	137 303	141 538	94 787
Summa tillgångar	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**	**981 497**	**913 662**
Eget kapital	335 057	328 934	305 255	300 000	238 499
Obeskattade reserver	9 053	8 457	5 677	3 224	2 683
Avsättningar	21 937	21 008	17 534	17 635	17 085
Räntebärande skulder	589 807	589 807	589 807	589 807	589 807
Ej räntebärande skulder	69 008	68 365	71 168	70 831	65 588
Summa eget kapital och skulder	**1 024 862**	**1 016 571**	**989 441**	**981 497**	**913 662**
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 621	60 682	32 303	24 004	27 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 909	-123 580	-36 538	22 747	-39 926
Kassaflöde från finansverksamheten	0	0	0	0	60 000
Årets kassaflöde	15 712	-62 898	-4 235	46 751	47 121
Likvida medel vid årets början	74 405	137 303	141 538	94 787	47 666
Likvida medel vid årets slut	90 117	74 405	137 303	141 538	94 787

Fastighetsförteckning

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälvs centrum														
Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7 A-C	1 621,0	946	28	9	9	7	3	-	-	7,1%	2	104,5	12 345
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A-C	1 483,0	994	29	9	16	4	-	-	-	24,1%	1	109,0	11 566
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A-B	1 181,0	1 006	25	13	5	7	-	-	-	32,0%	2	38,7	9 388
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	3 474,0	978	59	11	33	14	-	1	-	10,2%	2	101,0	27 182
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9-15	2 029,5	974	35	2	30	2	-	1	-	11,4%	0	0,0	16 037
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A-C	1 306,5	1 032	27	9	18	-	-	-	-	11,1%	2	31,8	10 711
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A-C	951,2	974	15	-	9	4	2	-	-	6,7%	3	144,0	8 074
Köpmannen 2	Torggatan 1 A-C	870,5	942	12	1	4	3	3	1	-	0,0%	12	804,5	12 266
Köpmannen 3	Torggatan 3 A-D	1 608,0	1 047	36	13	19	4	-	-	-	16,7%	5	258,5	15 839
Köpmannen 4	Torggatan 5 A-D, 7	1 658,5	1 054	37	13	20	4	-	-	-	5,4%	3	349,5	17 127
Centrum 2	Torggatan 6	1 852,5	1 151	29	8	15	6	-	-	-	6,9%	2	170,8	21 072
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	5 063,1	782	76	-	43	26	7	-	-	8,9%	3	522,0	43 866
Stenbock 22	Parkgatan 1 A-B	744,0	987	12	4	-	8	-	-	-	16,7%	3	71,0	7 004
Stenbock 15	Rådmansgatan 41, 43	475,2	1 103	10	-	10	-	-	-	-	20,0%	2	48,0	5 052
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	1 121	16	2	8	6	-	-	-	6,3%	0	0,0	10 689
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	1 121	16	2	8	6	-	-	-	12,5%	1	7,5	10 689
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1 034,6	1 106	16	3	7	6	-	-	-	18,8%	0	0,0	10 464
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A-C	719,6	1 175	16	8	8	-	-	-	-	12,5%	0	0,0	7 308
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A-C	721,8	1 133	14	4	8	2	-	-	-	14,3%	0	0,0	7 115
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A-C	775,1	1 015	13	1	10	2	-	-	-	15,4%	1	92,0	7 227
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A-D	1 047,8	1 151	22	8	14	-	-	-	-	13,6%	0	0,0	10 489
Borgmästarängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	795,0	888	11	-	3	6	1	1	-	0,0%	4	574,6	10 310
Notarieängen 3	Rökgatan 1-3	802,0	1 154[1)]	14	-	8	6	-	-	-	0,0%	0	0,0	8 236
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A-F	346,9	1 124	6	2	1	3	-	-	-	0,0%	0	0,0	3 338
Notarieängen 7	Rökgatan 9	96,0	1 129	1	-	-	-	1	-	-	0,0%	0	0,0	1 965
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	1 062	3	-	1	1	1	-	-	33,3%	2	234,0	3 456

*Utflyttningsfrekvens

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälv östra														
Lärken 1	Lärkgatan 1-19	7 221,0	1 008	123	28	35	51	3	6	-	17,9%	2	102,0	54 498
Lärken 2	Fontinvägen 4-10 A-B	4 885,5	972	81	15	18	42	3	3	-	21,0%	4	120,0	35 036
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-C	1 206,0	1 118	27	9	18	-	-	-	-	14,8%	6	88,0	9 666
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1 825,0	1 134[2)]	24	-	8	8	8	-	-	4,2%	0	0,0	17 049
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2 776,0	1 298[1)]	38	-	11	21	6	-	-	21,1%	0	0,0	33 200
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	4 854,0	906	74	3	52	19	-	-	-	8,1%	0	0,0	36 600
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	3 612,5	954	43	-	11	21	11	-	-	25,6%	2	370,0	30 497
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11 ,23, 29, 39, 49	6 327,5	984[2)]	87	-	61	26	-	-	-	17,2%	0	0,0	51 600
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1 284,0	1 038[2)]	15	-	-	9	6	-	-	0,0%	0	0,0	14 457
Mården 2	Illergatan 4-71	4 446,0	1 212[2)]	52	-	8	20	24	-	-	17,3%	0	0,0	51 664
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	4 368,5	1 011[2)]	52	-	22	22	8	-	-	1,9%	0	0,0	50 478
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1 786,5	1 000[2)]	20	-	4	12	4	-	-	5,0%	0	0,0	19 900
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1 987,5	1 026[2)]	27	-	27	-	-	-	-	22,2%	0	0,0	17 174
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1 271,0	955[2)]	12	-	-	7	5	-	-	0,0%	0	0,0	12 785
Äggosten 33-54, Brynosten 15	Plogv. 167-185, Grepv. 415-449, Prejelv. 141-163	2 542,0	1 234[2)]	40	-	12	14	14	-	-	15,0%	0	0,0	18 626
Brynosten 31	Grepvägen 367-371 A-F	1 057,1	1 378[2)]	17	-	6	6	5	-	-	35,3%	1	75,7	8 946
Brynosten 93	Grepvägen 370-378 A-F	1 807,2	1 387[2)]	26	-	6	10	10	-	-	23,1%	0	0,0	15 095
BOSTADSFASTIGHETER - Kungälv västra														
Storken 1	Anders Prästg. 1-7, Klosterg. 2-8, Gråbrödrag. 1-7, 2-12, 14-28	11 685,5	912	208	66	38	84	10	8	2	12,5%	14	587,5	87 881
Storken 3	Kastalagatan 1-9	3 474,0	873	55	-	39	8	-	7	1	20,0%	2	137,0	25 632
Storken 4	Kastalag. 10-24, Kongahällag. 1-7, Vikingag. 1, 2 A-D, 4 A-F	11 708,5	872	182	2	71	88	8	12	1	12,1%	14	848,5	87 319
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekungagatan 2-22	11 121,0	980	165	13	60	80	9	3	-	12,7%	4	135,0	88 415
Orren 14	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-118	19 373,0	903	290	50	50	165	25	-	-	15,9%	8	546,0	145 178
Orren 16	Kongahällgatan 2-28, 30-38 A-B	21 620,0	898	318	58	60	170	30	-	-	8,2%	3	397,0	163 865
Orren 14	Solhultsgatan 8	2426,1	1749	48	1	43	4	-	-	-	5,3%	2	412,3	33 735
BOSTADSFASTIGHETER - Romelanda, Kode, Ytterby														
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	825,6	770[3)]	12	-	6	6	-	-	-	16,7%	0	0,0	3 180
Solberga-Bräcke 1:42 - 1:51	Smaragdvägen 10-28	675,0	797[3)]	10	-	-	10	-	-	-	10,0%	0	0,0	8 826
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	843,0	1 382[2)]	12	-	6	6	-	-	-	0,0%	0	0,0	6 790
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3 A-L	776,0	1 002	12	-	8	4	-	-	-	8,3%	0	0,0	6 668
Högen 4	Skolvägen 10-40	1 098,0	1 040[2,3)]	16	-	6	8	2	-	-	12,5%	0	0,0	9 996
Magasinet 3	Runängsgatan 7 A-D	1 873,5	1 446	28	4	9	8	7	-	-	21,4%	0	0,0	23 637
Totalt bostadsfastigheter		**173 756,3**	**992**	**2692**	**371**	**1 002**	**1 056**	**216**	**43**	**4**	**12,7%**	**112**	**7 480,4**	**1 477 208**

Fastighets-beteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER														
Blåsippan S:1[4)]		0,0										0	0,0	1 037
Lärken S:1[4)]		0,0										0	0,0	908
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	309,0		5	-	5	-	-	-	-		1	22,0	0
Oden 9, Tyr 3, Idun 4, Heimdal 9	Grindenvägen 4-10	2 389,0		40	31	9	-	-	-	-		7	1 047,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								6	1518,5	13 465
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								9	2 786,0	22 285
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	289,0		6	-	6	-	-	-	-	-	1	286,0	0
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	0,0										3	351,0	6 668
Sparven 1	Vikingagatan 1	0,0		0								4	3 240,0	15 499
Storkenbo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								4	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0		0								3	414,0	1 356
Kastellegården 1:253, 1:254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								4	670,0	743
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0		0								4	4 343,0	0
Totalt affärs- och specialfastigheter		**2 987,0**		**51**	**31**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**		**46**	**14 888**	**61 961**
TOTALT FASTIGHETER		**176 743,3**		**2 743**	**402**	**1 022**	**1 056**	**216**	**43**	**4**		**158**	**22 369**	**1 539 169**

1) Kooperativ hyresrätt, 2) Hyra av p-plats/garage ingår, 3) Kallhyra, 4) Parkeringsgarage



Box 698, 442 18 Kungälv
Telefon: 0303-23 98 50
Fax: 0303-191 60
E-post: info@kungalvsbostader.se
www.kungalvsbostader.se
Organisationsnummer: 853300-0579

Kungälvsbostäder