



# Årsredovisning 2010

ÅRET DÅ VI KOM NÄRMARE  
VÅRA HYRESGÄSTER

Kungälvsbostäder



Kungälvsbostäder

Ägare för Årsmöte/årsredovisning

Årsmöte/årsredovisning

Jag vill godkänna/medverka till godkännande av årsredovisningen för 2010.

Jag vill godkänna/medverka till godkännande av årsredovisningen för 2010, men vill också diskutera eventuella frågor som rör hyresförhållandet.

Jag vill godkänna/medverka till godkännande av årsredovisningen för 2010, men vill också diskutera eventuella frågor som rör hyresförhållandet och eventuella frågor som rör hyresförhållandet.

Signaturen: *[Handwritten signature]*

- To do
- o Matsäck
  - o Gymnaspåse
  - o Tandläkartid *man 12/12 22*
  - o Fredagsfika
  - o Mormor kommer
  - o Ring Annika
  - ~~o köp present~~
  - o trättid
  - o Skol fotografi



glöm ej leva  
min vän  
dagen kommer  
inte öter

välkommen  
kärlek

liten  
serna  
alltid  
god

ben m a  
är där  
hjärtat  
bor

kung älv  
min  
kära  
vän

stolt

mjö

na

lisy

älsk

top

lv

so

ill

karle

vär

modig

alltid

kan

göra

stolt  
mjö  
na  
lisy  
älsk  
top  
lv  
so  
ill  
karle  
vär  
modig  
alltid  
kan  
göra







## INNEHÅLL

Året då vi kom närmare våra hyresgäster	4
Här håller vi hus	12
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Bokslutskommentarer	20
Noter till Resultat- och balansräkning	21
Revisionsberättelse	29
Nyckeltal	30
Definitioner	31
Fastighetsförteckning	31
Fem år i sammandrag	33
Miljöredovisning	34



## Välkommen till stans allmännyttigaste företag!

I över 60 år har vi på Kungälvbostäder arbetat för allmännyttan med målet att kunna erbjuda ett bra boende för alla. Vi gör det genom att erbjuda bra service, trygghet och platser där människor kan mötas.

Vårt ansvar sträcker sig förbi våra egna fastigheter och områden och ut i hela Kungälv kommun. Genom att se helheten hjälper vi till att skapa ett samhälle där alla får plats.

Vi strävar efter att vara ett modernt företag som sätter kunden i centrum och som jobbar hårt på att ”komma närmare våra hyresgäster”, vilket också är titeln på den här årsredovisningen.

“Det är roligt att  
våra åsikter räknas”

Midia & Iman är engagerade i  
Komarkens framtid

#### DELAKTIGA HYRESGÄSTER ÄR VIKTIGT NÄR VÅRT STÖRSTA MILJONPROGRAMSOMRÅDE RENOVERAS

Nästan hälften av våra fastigheter är byggda under miljonprogramseran på 60- och 70-talet. Vårt största miljonprogramsområde heter Komarken och består av 290 lägenheter byggda på tidigt 70-tal. Området börjar bli slitet och är, liksom många miljonprogram, en stor energislukare. Det behöver rustas upp både invändigt och utvändigt.

Om man ska lyckas med omvandling av ett område är det viktigt att de boende från början får vara med och påverka. Redan 2009 skapades en framtidsgrupp där ungdomar från området tog fram förslag och idéer till hur man kan förbättra och förnya olika delar av bostadsområdet.

Orren 14 är det kvarter där vi kommer att börja vår upprustning. Tre arkitektfirmor engagerades för att skissa på hur det ”nya” kvarteret ska se ut. Förslagen presenterades för en jury bestående av representanter från Kungälvsbostäder, en sakkunnig från Kungälv kommun och två ungdomar från Komarken. Juryn var enig om vilket som var det vinnande förslaget. Vår förhoppning är att vi kan komma igång med själva arbetet under hösten 2011.

För att vi ska kunna stämma av olika delar under projektets gång har vi bildat en referensgrupp bestående av boende i området. Under våren 2011 kommer hela området att bjudas in till ”Boendekvällar” och en ”Trivsel- och trygghetsvandring” för att vi ska få så många synpunkter som möjligt.

Miljö- och energiaspekter är också viktiga när vi planerar inför renoveringen. Allt nytt material ska vara miljövänligt och hållbart. Vi har redan gjort en del arbete med energibesparingar som tilläggsisolering på vindar, treglasfönster i balkongfönster och nytt styrsystem för övervakning av värme och ventilation. Vi tittar även på möjligheten att använda solceller på fasader eller tak. Målsättningen är att fastigheterna ska kunna bidra till sin egen elförsörjning och därmed till en mer hållbar framtid.







*"Vi vill bo kvar  
så länge vi lever"*

Ruth & Stig i Kode, uppskattar  
hyresrätt efter många år i villa

#### DÄRFÖR VILL VI BYGGA ETT CENTRALT TRYGGHETS- BOENDE FÖR ÄLDRE

Andelen äldre i befolkningen fortsätter öka. Det är en samhällsutveckling som vi måste planera för, särskilt som äldreomsorgens institutioner inte utvecklas i samma takt och våra äldre istället ska bo och vårdas i hemmet. Vi på Kungälvbostäder strävar efter att jobba långsiktigt för samhällsnyttan och bistå med kunskap och idéer till beslutsfattare. Ett exempel är det punkthus för trygghetsboende som vi vill bygga på Kvarnkullen i centrala Kungälv.

Tanken med ett trygghetsboende är att ge äldre en möjligheten att bo och sköta sig själva och samtidigt erbjuda ökad trygghet och service. Man kan till exempel ha gemensamt kök/restaurang och egen sjuksköterska i huset. Självklart bygger man så att alla lägenheter och gemensamma ytor är tillgängliga med rullstol.

För att logistiken med olika servicefunktioner, som exempelvis hemtjänsten, ska fungera smidigt är det viktigt med ett centralt läge. Kvarnkullen är dessutom ett vackert grönområde som, trots sitt namn, erbjuder en väldigt tillgänglig och inte särskilt kuperad terräng. Genom att bygga på höjden kan vi behålla mer av grönområdet, där vill vi istället göra minikolonilotter så att alla kan få en egen tåpa att sköta om.

Trygghetsboende är en boendeform som är attraktiv både för de äldre och för kommunen. Behovet finns redan nu och kommer bara att öka. Men projektet är intressant på flera sätt. Vi vill nämligen också prova nya finansieringsformer.

Det är aldrig billigt att bygga nytt. Särskilt inte när man ska bygga på attraktiv tomtmark och med maximal tillgänglighet i form av större badrum, bredare hissar osv. Om vi skulle bygga ett sådant hus själva skulle det vara mycket svårt att hitta hyresgäster som är villiga att betala de nödvändiga hyrorna.

Därför har vi tittat på en ny samarbetsform med ett företag som bygger bostadsrätter. Tanken är att vi använder oss av tredimensionell fastighetsbildning, där den undre halvan av huset ska vara trygghetsboende och den övre består av bostadsrätter, förmodligen med inriktning mot mer seniora hyresgäster men inget uttalat trygghetsboende.

Eftersom det är en ny samarbetsform får vi prova oss fram. Men vi ser det som ett intressant sätt att skapa rimligare byggkostnader och därmed även rimligare boendekostnader för Kungälvs alla seniorer.



”Det har aldrig fungerat  
så bra som nu”

Lena & Kurt är överens om att  
felanmälan fungerar som det ska

#### ENKELT OCH ALLTID ÖPPET NÄR HYRESGÄSTERNA VILL KOMMA I KONTAKT MED OSS

Under 2010 har vi arbetat aktivt på flera fronter för att komma närmare våra kunder. Ett område som är extra viktigt för våra hyresgäster är förvaltningen, särskilt när det gäller felanmälan och reparation. Det är också en av de viktigaste kontaktpunkterna som hyresgästen har med oss på Kungälvsbostäder.

Därför tog vi det på största allvar när vårt ”Nöjd Kund Index” visade på missnöje. Mätningen visade att hyresgästerna tyckte att det var svårt att komma fram och att det tog för lång tid innan vi kom för att åtgärda det anmälda felet.

Resultatet blev att vi bestämde oss för att byta entreprenör och sköta såväl besiktning som felanmälan i egen regi. Anmälan görs nu hos Kungälvsbostäder istället för att hyresgästen ringer eller besöker en entreprenör. Det är en viktig del av kundkedjan som vi vill ha full kontroll över själva.

Vi har också sett över funktionaliteten på vår hemsida så att hyresgästerna snabbt och enkelt kan anmäla fel oavsett veckodag och tid på dygnet. Hyresgästerna kan dessutom, via funktionen ”Mina sidor”, följa statusen på reparationsarbetet.

Effekterna har redan visat sig. Vi har fått många positiva signaler från hyresgästerna. De uppskattar också att det inte är upptaget i telefon och att man får ett klart köbesked.

Men vi vill bli ännu bättre och komma ännu närmare våra hyresgäster. Därför har vi beslutat oss för att göra kontinuerliga mätningar istället för att göra en mätning vartannat år. Det ger oss möjlighet att snabbare kunna agera på fel och brister och samtidigt kunna se vad som faktiskt fungerar.







"När Elise föddes behövde vi flytta till något större"

Malin & Victor fick sin efterlängtrade 4:a via kungälvsbostader.se

#### SÅ JOBBAR VI FÖR ATT GÖRA BOSTADSSÖKANDE OCH BYTE SMIDIGT OCH EFFEKTIVT

Under året har vi arbetat mycket med att förbättra kommunikationen med hyresgästerna. En utmaning var att många kontakter sköttes av personer utanför företaget. Det ville vi ändra på. Vi ville också göra det enklare för hyresgästerna att få kontakt med Kungälvsbostäder i olika ärenden.

Den 1 april tog vi över hanteringen av bostadskön till våra lägenheter. Det innebär förstås att vi får närmare kontakt med alla som söker eller vill byta bostad och att kungälvsbostader.se är den självklara entrén till hyresrättsmarknaden. "Mina sidor" är en ny funktion som gör det enklare att gå på lägenhetsjakt. Den som söker lägenhet skapar en sökprofil genom att fylla i ett antal önskemål kring sitt boende. Därefter får man förslag på lediga lägenheter som matchar önskemålen. På "Mina sidor" kan man enkelt hantera sina kontaktuppgifter, följa sin sökhistorik och se hur många poäng man har i kön.

Just nu jobbar vi även för att kunna erbjuda digitala ritningar över lägenheterna. Med hjälp av ritningen kan hyresgästen planera möblemang och hur man vill disponera ytan. Den kan också vara en ledtråd till om man vill söka lägenheten eller inte.

Även våra befintliga hyresgäster har fått bättre service genom "Mina sidor". Här kan man t ex titta på sitt hyreskontrakt, se vilken hyra man skall betala och hitta OCR-nummer.

Det är inte bara via Internet som det har blivit enklare att få kontakt med oss. Entrén på kontoret har gjorts om för att kunderna enklare skall se vart de skall vända sig. Personalstyrkan i kundgruppen har utökats för att smidigt kunna hantera alla nya ärenden. I samband med detta bytte vi också telefonsystem och telefonnummer. Nu behöver kunderna bara ringa ett nummer, 0303-23 98 50, för att komma i kontakt med Kungälvsbostäder. Telefonsystemet hanterar också kön på ett sätt som gör att kunderna snabbare kan komma fram.

Vi arbetar hårt med att ständigt förbättra servicen mot våra hyresgäster. Även om vi har kommit långt så är det ett ständigt pågående arbete.



## 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 och kontor.



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



**Kode**  
Mindre fastighet i Kode centrum med bibliotek och frisör.

## Under året har vi byggt mer...



**Gunnorp Kode**  
2-plans flerbostadshus, 2-3 rok. 12 lägenheter.

**Ullstorp**  
Ullstorp etapp 3  
2-plans flerbostadshus, 2-4 rok. 26 lägenheter.



**Fontin**  
Flerbostadshus intill grönområde. 4 våningar, 2-4 rok. 38 lägenheter



## Våra bostadsfastigheter



**Centrum**  
Äldre stadsbebyggelse med inslag av nyare höghus med hiss. 1-5 rok. 142 lägenheter.



**Centrum**  
Äldre stadsbebyggelse i 3-våningshus. 1-5 rok. 218 lägenheter.



**Rådmanparken 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 höghuset.



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



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



**Ulvegårde**  
Småhusområde med 2-4 rok. 111 lägenheter.



**Olseröd**  
Blandat höghus och radhus. 2-4 rok. Hiss i höghuset. 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**  
4-bohus i två plan. 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.



**Rexgården**  
Nyare stadsbebyggelse 3-5 våningar med hiss. 2-4 rok. 76 lägenheter.



**Västra Porten 4**  
Gruppbofastad 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**  
Gruppbofastäder 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 2010.

## 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

## Ny styrelse från och med 2011-01-01

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

## REVISORER:

Ordinarie	Suppleant
Michael Lindengren, auktoriserad revisor	Bror G Frid, auktoriserad revisor
Olle Björnström, lekmannarevisor	Georg Stjernström, lekmannarevisor
Jan Abrahamsson, lekmannarevisor	Göran Ragndal, lekmannarevisor

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bo Genvad

## VERKSAMHET

Kungälvsbostäder skall främja bostadsförsörjningen i Kungälv kommun och erbjuda hyresgästerna bra bostäder till rimliga kostnader.

Kungälvsbostäder äger 2 742 lägenheter fördelade på 4 kommundelar i Kungälv kommun.

Bostädernas yta uppgår till 181 175 kvm. Lokalernas yta uppgår till 22 232 kvm.

## FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

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

Fastighetsservice och underhåll utförs på entreprenad av Riksbyggen. Avtalet löper t.o.m. april 2014.

Yttreskötsel och grönområden utförs på entreprenad av Green Landscaping AB. Avtalet löper t.o.m. april 2014.

Städning av trapphus mm. utförs på entreprenad av Samhall AB. Avtalet löper t.o.m. april 2012.

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

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den nya organisationen med egen felanmälan, bostadskö och fler förvaltare var på plats 1 maj. Detta har medfört att vi kunnat ge bättre service till våra hyresgäster. Servicen är en mycket viktig del i möjligheten att höja vårt NKI-tal.

Under 2009 gjordes en upphandling av driftsentreprenader enligt LOU. I stället för att ha en driftsentreprenör som ansvarar för allt gjordes en upphandling uppdelad på tre entreprenadområden, lokalvårdsentreprenad, driftsentreprenad yttre miljö och driftsentreprenad byggnad. Vår tidigare driftsentreprenör överklagade upphandlingen 2010 av driftsentreprenörer för yttre miljö och byggnad. De förlorade både i Förvaltningsrätten och Kammarrätten. Avtal har nu tecknats med de nya driftsentreprenörerna Riksbyggen och Green landscaping från 1 februari 2011. Fram till de nya avtalen skrevs har vi haft korttidsavtal med de nya driftsentreprenörerna för att verksamheten skulle fungera.

I Ullstorp var 26 lägenheter färdiga för inflyttning i januari och februari 2010. 12 lägenheter färdigställdes i Kode med inflyttning i mars och den 1 december var 38 lägenheter med kooperativ hyresrätt i Fontin klara för inflyttning.

Fastigheten Brandrisken 1 med 80 lägenheter såldes till en bostadsrättsförening med tillträde 21 maj 2010. Överskottet från denna försäljning kommer till stor del att användas för upprustning av kvarteret Orren 14 i Komarken.

Efter en arkitekttävling arbetar en styrgrupp med att ta fram underlag för arbetet med Orren 14. Detaljplanen tillåter nybyggnation av ett lamellhus där det tidigare låg en förskola och nybyggnationen ingår också i styrgruppens arbete.

Efter klarläggande av jurist och Länsstyrelsen har det framgått att det är 1949 års stadgar som gäller för Kungälvsbostäder. Därför har från 1 januari 2011 antalet ledamöter minskats från 14 till 10 stycken.

## EKONOMI, SAMMANFATTNING

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 72,6 mkr (22,3 mkr). Investeringar i fastigheter har gjorts med 82,3 mkr (65,0 mkr). Soliditeten uppgår till 27,5 % (19,7 %) Resultatet har påverkats positivt pga. försäljning av en fastighet till en bostadsrättsförening. Försäljningen gav en nettoeffekt på 67,5 mkr. Resultatet för den löpande förvaltningen har tyngts av hög el- och värmeförbrukning samt stora kostnader för snöskottning.

Bostadshyrorna höjdes år 2010 med i genomsnitt 1,16 %. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt under 2010 till 864 kr/kvm (853 kr/kvm). Hyresförhandlingar mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen region Västra Sverige hölls i januari 2011. Parterna enades om en höjning av hyran med i snitt 1,95 %. Vid hyressättning används en gemensamt framtagen hyressättningsmodell vilken innebär att varje fastighet poängbedöms utifrån ett antal kriterier och hyran sätts med hänsyn till dessa. Förfaringssättet innebär att skillnaden mellan högsta och lägsta höjning är 0,69 %. Hyran för lokaler med Hyresgästföreningens förhandlingsklausul höjs med 2,5 %.

## FINANSIERING

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

Under 2010 har inga nya lån tagits. Lån har omförhandlats med 298 mkr. Lån har amorterats eller lösts med 61,4 mkr.

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 länen. 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 långgivare. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 270 mkr (175mkr). På bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -0 mkr (-5,5 mkr) i avtalen.

Ett undervärde/övertvärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övertvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/övertvärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,02 år (2,43) och den genomsnittliga effektiva räntan vid årsskiftet uppgår till 2,89 % (1,8 %).

## UNDERHÅLL

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

Under 2010 uppgick underhållsinvesteringarna i våra fastigheter till 24,3 mkr (10,7 mkr) varav merparten är att hänföra till standardhöjande underhåll i vårt äldre fastighetsbestånd samt lokalanpassningar.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	153 523 465 kr
avsättes till reservfonden	-14 440 000 kr
överföres i ny räkning	139 083 465 kr



## Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2010	2009
<b>FASTIGHETSRORELSEN</b>			
Hysesintäkter	1	174 177	172 852
Övriga intäkter	2	926	526
<b>Nettoomsättning</b>		<b>175 103</b>	<b>173 378</b>
Driftskostnader	3	-74 739	-65 172
Underhåll	4	-50 403	-43 621
Fastighetsskatt		-4 757	-4 871
<b>Driftsöverskott</b>		<b>45 204</b>	<b>59 714</b>
Avskrivningar	5, 12, 13	-21 829	-20 284
<b>Resultat fastighetsrorelsen</b>		<b>23 375</b>	<b>39 430</b>
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	-6 034	-5 583
Resultat vid försäljning av fastighet		-1 293	-
<b>Resultat före finansförvaltningen</b>		<b>16 048</b>	<b>33 847</b>
<b>FINANSFÖRVALTNINGEN</b>			
Ränteintäkter		655	525
Räntebidrag		322	495
Räntekostnader		-11 819	-12 603
Resultat vid försäljning av koncernföretag		67 456	-
<b>Summa finansförvaltning</b>		<b>56 614</b>	<b>-11 583</b>
<b>Resultat efter finansförvaltningen</b>		<b>72 662</b>	<b>22 264</b>
Bokslutsdispositioner	9	1 376	-2 027
Skatt	10, 11	-1 847	-5 399
<b>Årets resultat</b>		<b>72 191</b>	<b>14 838</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	734 456	697 264
Inventarier och installationer	13	2 486	1 090
Pågående ny- och ombyggnationer	14	59 205	51 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>796 147</b>	<b>749 434</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	15	193	193
Andelar i koncernföretag	16	0	100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>193</b>	<b>293</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>796 341</b>	<b>749 728</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		841	114
Kundfordringar		466	279
Övriga fordringar	17	861	1 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 648	1 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 816</b>	<b>3 382</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	19	<b>0</b>	<b>34 908</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>47 666</b>	<b>33 261</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 482</b>	<b>71 551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>847 823</b>	<b>821 278</b>



## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		62 008	59 040
Konsolideringsfond		5 154	5 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 949</b>	<b>68 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		81 332	69 463
Årets resultat		72 191	14 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>153 523</b>	<b>84 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>225 473</b>	<b>153 282</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	21	<b>10 876</b>	<b>12 252</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga avsättningar	8	844	1 462
Avsättning för skatter	11	13 291	12 498
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14 135</b>	<b>13 960</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	22, 23	<b>529 807</b>	<b>591 207</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		25 444	21 077
Skatteskulder		811	1 867
Övriga kortfristiga skulder	24	17 076	4 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	24 201	22 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 532</b>	<b>50 578</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>597 339</b>	<b>641 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>847 823</b>	<b>821 278</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		29 731	29 731
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>59</b>	<b>59</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2010	2009
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	72 662	22 264
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-44 880	19 715
	<b>27 782</b>	<b>41 979</b>
Betald skatt	-1 054	-3 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>26 728</b>	<b>38 227</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-434	945
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	16 954	8 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 248</b>	<b>47 187</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 316	-71 209
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13 409	-
Försäljning av koncernföretag	67 556	-
Förvärv av dotterbolag	-	-100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 351</b>	<b>-71 309</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Amortering av låneskulder	-61 400	-266
Nyupplåning	-	50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61 400</b>	<b>49 734</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 503</b>	<b>25 613</b>
Likvida medel vid årets början	68 169	42 556
	<b>47 666</b>	<b>68 169</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>47 666</b>	<b>68 169</b>
<b>LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	47 666	33 261
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	34 908
	<b>47 666</b>	<b>68 169</b>



## Bokslutskommentarer

### Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Företaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap.

#### Intäkter

Hysesintäkter 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.

#### Säkring av Kungälvsbostäders räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar Kungälvsbostäder mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten Räntekostnader, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkerhetsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för realiserade förluster görs.

## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>		
Bostäder	152 423	150 965
Lokaler	19 483	20 158
Garage	1 419	1 535
P-platser	2 112	2 163
Övriga hyresintäkter	223	234
<b>Hyresintäkter brutto</b>	<b>175 662</b>	<b>175 055</b>
<b>Avgår hyresbortfall outhyrda objekt</b>		
Bostäder	–404	–459
Lokaler	–967	–1 582
Garage	–34	–55
P-platser	–80	–108
<b>Hyresbortfall brutto</b>	<b>–1 485</b>	<b>–2 204</b>
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>174 177</b>	<b>172 851</b>
<b>Not 2 Övriga intäkter</b>		
Parkeringsavgifter	270	233
Övriga intäkter	656	293
<b>Summa</b>	<b>926</b>	<b>526</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	16 918	13 481
Risikkostnader	764	720
Uppvärmning	24 246	20 452
Vatten	7 082	7 621
Elavgifter	7 263	6 828
Renhållning	4 779	4 713
Ersättningar till HGF	709	637
Kabel-TV	1 846	1 926
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	234	406
Fastighetsadministration	9 778	7 496
Övrigt	1 120	892
<b>Summa</b>	<b>74 739</b>	<b>65 172</b>
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Löpande underhåll	9 996	6 421
Planerat underhåll	40 111	37 006
Skadegörelse	296	194
<b>Summa</b>	<b>50 403</b>	<b>43 621</b>



## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>		
Inventarier och installationer	457	243
Byggnader	19 413	18 190
Upp- och nedskrivningar	1 469	1 469
Markanläggningar	490	382
<b>Summa</b>	<b>21 829</b>	<b>20 284</b>
<b>Not 6 Centrala administrationskostnader</b>		
Administrationskostnader	5 963	5 541
Avskrivningar enligt plan	71	42
<b>Summa</b>	<b>6 034</b>	<b>5 583</b>
<b>Not 7 Ersättning till revisorer</b>		
Revisionsuppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	126	84
Andra uppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	65	21
Lekmannarevisor	8	8
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>113</b>
<b>Not 8 Medelantalet anställda / utbetalda löner och ersättningar</b>		
– kvinnor	7	6
– män	4	3
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>Löner och ersättningar uppgår till</b>		
Styrelse och verkställande direktör	857	883
Övriga anställda	3 626	2 186
<b>Summa</b>	<b>4 483</b>	<b>3 069</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 455	1 089
Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 226 (220))	635	409
<b>Totala löner, ersättningar, soc.avg och pensionskostnader</b>	<b>6 575</b>	<b>4 567</b>

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 nuvarande VD rätt till lön i 12 månader.

## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 9 Bokslutsdispositioner</b>		
Upplösning av periodiseringsfond	2 883	2 838
Avsättning till periodiseringsfond	-1 358	-4 789
Avskrivningar utöver plan	-149	-76
<b>Summa</b>	<b>1 376</b>	<b>-2 027</b>
<b>Not 10 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt för året	1 054	3 751
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	793	1 648
<b>Summa</b>	<b>1 847</b>	<b>5 399</b>
<b>Not 11 Uppskjuten skatt</b>		
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.		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till pensioner	-223	-385
Värdepapper	-	-
<b>Summa</b>	<b>-223</b>	<b>-385</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	13 514	12 883
<b>Summa</b>	<b>13 514</b>	<b>12 883</b>
<b>Netto</b>	<b>13 291</b>	<b>12 498</b>
<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	907 435	896 702
Årets investeringar	69 009	10 733
Försäljningar och utrangeringar	-21 854	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>954 590</b>	<b>907 435</b>
Ingående avskrivningar	-249 979	-231 789
Årets avskrivningar	-19 413	-18 190
Försäljningar och utrangeringar	7 231	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-262 161</b>	<b>-249 979</b>



## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 12 Förvaltningsfastigheter, fortsättning</b>		
Ingående nedskrivningar	-130 751	-133 562
Årets avskrivning på nedskrivningar	2 811	2 811
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-127 940</b>	<b>130 751</b>
Ingående uppskrivningar	117 492	121 772
Årets avskrivning på uppskrivningar	-4 280	-4 280
<b>Ackumulerade avskrivning på uppskrivningar</b>	<b>113 212</b>	<b>117 492</b>
Utgående planenligt restvärde, byggnader	<b>677 701</b>	<b>644 198</b>
<b>Skattemässiga restvärden byggnader</b>	<b>626 317</b>	<b>595 213</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 230	7 864
Årets investeringar	2 363	2 366
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 593</b>	<b>10 230</b>
Ingående avskrivningar	-3 599	-3 217
Årets avskrivningar	-490	-382
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 089</b>	<b>-3 599</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, markanläggningar</b>	<b>8 504</b>	<b>6 631</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	46 434	38 844
Årets investeringar	1 896	7 590
Årets försäljning	-79	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 251</b>	<b>46 434</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, mark</b>	<b>48 251</b>	<b>46 434</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>734 456</b>	<b>697 263</b>
Taxeringsvärde, byggnad	990 896	871 602
Taxeringsvärde, mark	404 944	316 953
<b>Summa</b>	<b>1 395 840</b>	<b>1 188 555</b>
<b>Not 13 Inventarier och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 069	16 418
Årets anskaffningar	1 923	651
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 992</b>	<b>17 069</b>

## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 13 Inventarier och installationer, fortsättning</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 978	-15 693
Årets avskrivningar	-528	-285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 506</b>	<b>-15 978</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer</b>	<b>2 486</b>	<b>1 090</b>
<b>Not 14 Pågående ny- och ombyggnationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	51 080	1 211
Årets anskaffningar	52 842	49 953
Omfört till byggnad	-44 717	-84
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 205</b>	<b>51 080</b>
<b>Not 15 Aktier och andelar</b>		
Kungälv's Bostadsförmedling 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
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>193</b>
<b>Not 16 Andelar i koncernföretag</b>		
Ingående anskaffningsvärden	100	-
Förvärv	0	100
Försäljning	-100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Försäljningen rör Brandliden AB Org nr 556785-4301. Bolaget förvärvade fastigheten Brandrisken 1 av Kungälv's bostäder och såldes sedan till en Bostadsrättsförening.		
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>		
Momsfordran	861	1 119
Övriga fordringar	0	96
<b>Summa</b>	<b>861</b>	<b>1 215</b>
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna räntebidrag	54	81
Upplupen intäktsränta	400	96
Förutbetalda försäkringspremier	139	803
Övriga poster	1 055	794
<b>Summa</b>	<b>1 648</b>	<b>1 774</b>



## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 19 Kortfristiga placeringar</b>		
Företagscertifikat	0	34 908
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>34 908</b>

### Not 20 Förändring eget kapital

2009	Grundfond	Reservfond	Konsolideringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	57 505	5 154	63 321	7 677
Vinstdisposition		1 535		6 142	-7 677
Årets resultat					14 838
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 787</b>	<b>59 040</b>	<b>5 154</b>	<b>69 463</b>	<b>14 838</b>

2010	Grundfond	Reservfond	Konsolideringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	59 040	5 154	69 463	14 838
Vinstdisposition		2 968		11 870	-14 838
Årets resultat					72 191
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 787</b>	<b>62 008</b>	<b>5 154</b>	<b>81 332</b>	<b>72 191</b>

### Grundfond

Grundfonden avser medel som Kungälv 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.

Not 21	Obeskattade reserver	2010	2009
Avskrivningar över plan		351	202
Periodiseringsfond, tax 2005		-	2 883
Periodiseringsfond, tax 2008		2 133	2 133
Periodiseringsfond, tax 2009		2 245	2 245
Periodiseringsfond, tax 2010		4 789	4 789
Periodiseringsfond, tax 2011		1 358	-
<b>Summa</b>		<b>10 876</b>	<b>12 252</b>

## Nothänvisningar till Resultat- och Balansräkning

Belopp i tkr	2010	2009
<b>Not 22 Låneskuldernas förfallostruktur</b>		
Kungälvbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s.k. ränteswappar.		
Skulder som förfaller inom ett år	395 807	354 207
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	100 000	203 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	34 000	34 000
<b>Summa</b>	<b>529 807</b>	<b>591 207</b>

### Not 23 Lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
2011	259 807	2,16 %	49 %
2012	0	0,00 %	0 %
2013	0	0,00 %	0 %
2014	0	0,00 %	0 %
efter 2014	270 000	3,59 %	51 %
<b>Summa</b>	<b>529 807</b>	<b>2,89 %</b>	<b>100 %</b>

### Not 24 Kortfristiga skulder

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

Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Ingående insatser i Kooperativa hyresrättsförening Fontinberget	12 132	-
Uttaga insatser under året	-602	-306
Insatta insatser under året	602	306
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	16 785	4 653
Övrigt	291	320
<b>Summa</b>	<b>17 076</b>	<b>4 973</b>

### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror	15 006	14 564
Upplupna räntekostnader	4 734	3 961
Sent ankomna fakturor	4 168	3 848
Övriga poster	293	288
<b>Summa</b>	<b>24 201</b>	<b>22 661</b>





Lennart Kristiansson  
STYRELSENS ORDFÖRANDE



Ulla Johansson



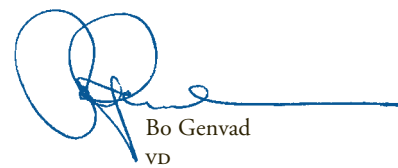
Jane Johansson Bredin



Brita Ullman



Tomas Emanuelsson



Bo Genvad  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-02-17



Olle Björnström



Jan Abrahamsson



Michael Lindengren  
AUKTORISERAD REVISOR

## Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvbostäder

Org nr 853300-0579

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Stiftelsen Kungälvbostäder för år 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14-29. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv den 17 februari 2011



Olle Björnström



Jan Abrahamsson



Michael Lindengren  
AUKTORISERAD REVISOR  
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

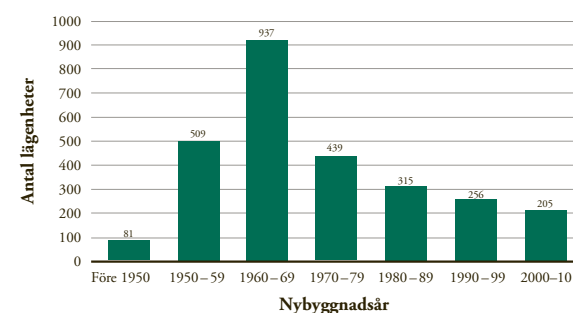
## Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Direktavkastning, %	6,1 %	8,3 %	8,2 %	9,0 %	8,3 %
Vinstmarginal, %	41,5 %	12,8 %	7,3 %	10,4 %	7,2 %
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,8	2,2	2,4	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	3,9	3,9	4,1	4,3
Genomsnittsränta, %	2,3 %	2,5 %	4,6 %	4,5 %	4,0 %
Räntebidragsberoende, %	0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %	0,7 %
Belåningsgrad, %	51,7 %	61,5 %	57,3 %	59,6 %	61,7 %
Nettoskuldsättning, tkr	482 141	523 038	498 916	493 430	467 265
Soliditet, %	27,5 %	19,7 %	19,6 %	18,6 %	17,9 %
Avkastning på eget kapital, %	35,8 %	11,0 %	7,1 %	9,4 %	6,8 %
Avkastning på totalt kapital, %	2 %	4,4 %	4,7 %	5,5 %	4,5 %
Likviditet, ggr	0,8	1,4	1,1	1,3	1,6

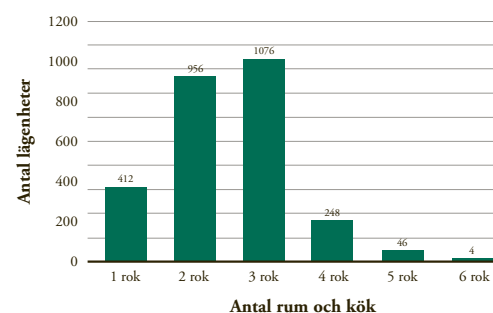
## Definitioner

<b>Direktavkastning</b>	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.
<b>Vinstmarginal</b>	Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångs-karaktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader.
<b>Skuldsättningsgrad</b>	Räntebärande skulder i relation till eget kapital.
<b>Genomsnittsränta</b>	Räntekostnader i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.
<b>Räntebidragsberoende</b>	Räntebidragens andel i procent av hyresintäkter + räntebidrag.
<b>Belåningsgrad</b>	Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.
<b>Nettoskuldsättning</b>	Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital inkl 73,7 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Resultat efter finansförvaltning i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 73,7 % av obeskattade reserver.
<b>Avkastning på totalt kapital</b>	Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.
<b>Likviditet</b>	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

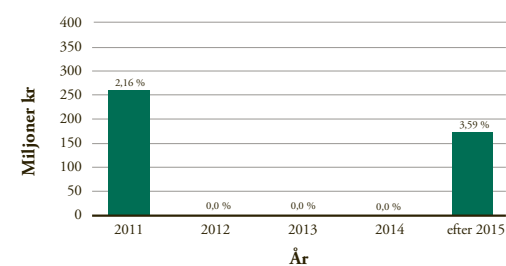
### Ålderssammansättning fastigheter



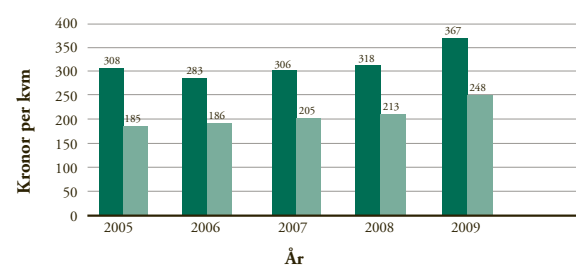
### Bostadslägenheter per lägenhetstyp



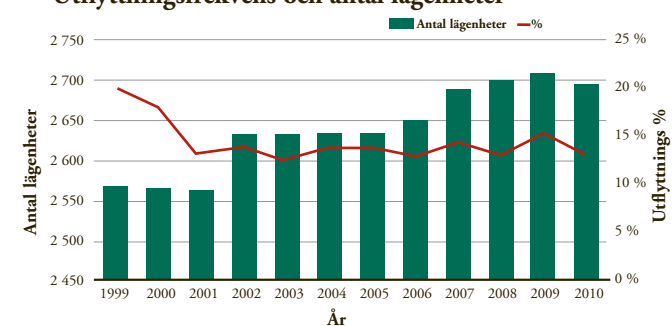
### Lånestruktur och räntebindningstid



### Drift/underhåll per kvm



### Utflyttningsfrekvens och antal lägenheter



## Fastighetsförteckning

### Affärs- och Specialfastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta	Hyra kvm	Antal läg	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utflyttningsfrekvens	Lokal antal	Lokal yta	Taxeringsvärde
Blåsippan S:1 1)		0,0		0								0	0,0	1 022
Lärken S:1 1)		0,0		0								0	0,0	942
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	309,0		5	5							1	22,0	3 678
Grindenfastigheterna (Oden 9, Tyr 3, Idun 4, Hemidal 9)	Grindenvägen 4, 6, 8, 10	2 389,0		40	40							8	844,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								7	1 689,0	10 465
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								8	3 070,0	20 685
Sparven 1	Vikingatorget	0,0		0								4	3 240,0	15 963
Storkebo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								3	140,2	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0		0								2	375,0	1 414
Kastellegården 1:253 o 254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								2	830,0	932
Rödhamnen 20	Nordmannatorget	0,0		0								4	4 343,0	0
		2 698,0		45	45	0	0	0	0	0		39	14 553	55 101



## Fastighetsförteckning fortsättning

Bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta	Hyra kvm	Antal lag	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfrekv	Lokal antal	Lokal yta	Taxeringsvärde
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan	1 284,0	938	15			9	6			6,7 %	0	0,0	12 105
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	4 368,5	919	52		22	22	8			7,7 %	0	0,0	42 777
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1 271,0	866	12			7	5			0,0 %	0	0,0	10 914
Tomaten 1	Ulveskogsgatan	1 786,5	910	20		4	12	4			15,0 %	0	0,0	16 845
Mården 2	Illergatan 4-71	4 446,0	1 107	52		8	20	24			25,0 %	0	0,0	46 712
Blåsippan 1	Ivar Claessonsg. 7 A-C	1 621,0	842	28	9	9	7	3			17,9 %	2	104,5	10 386
Blåsippan 2	Ivar Claessonsg. 9 A-C	1 483,0	877	29	9	16	4				20,7 %	1	109,0	9 395
Blåsippan 3	Ivar Claessonsg. 11 A-C	1 181,0	898	25	13	5	7				8,0 %	2	38,7	7 648
Blåsippan 4	Ivar Claessonsg. 13-17	3 474,0	864	59	11	33	14		1		10,2 %	2	101,0	22 384
Blåsippan 5	Trollhätteväg 9-15	2 029,5	860	35	2	30	2		1		2,9 %	0	0,0	13 509
Blåsippan 6	Trollhätteväg 7 A-C	1 306,5	923	27	9	18					11,1 %	2	31,8	8 489
Blåsippan 7	Trollhätteväg 5 A-C	951,2	868	15		9	4	2			13,3 %	3	144,0	7 962
Köpmannen 2	Torggg 1 A-C	870,5	843	12	1	4	3	3	1		0,0 %	12	872,5	17 121
Köpmannen 3	Torggg 3 A-C	1 608,0	933	36	13	19	4				19,4 %	4	308,5	16 212
Köpmannen 4	Torggg 5 A-C	1 658,5	934	37	13	20	4				16,2 %	2	388,5	17 602
Lärken 1	Lärkvg. 1-19	7 221,0	826	123	28	35	51	3	6		13,0 %	2	102,0	45 804
Lärken 2	Fontinvägen 4A - 10B	4 885,5	780	81	15	18	42	3	3		14,8 %	2	120,0	31 714
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-B	1 206,0	887	27	9	18					14,8 %	1	56,0	7 709
Stenbock 22	Parkg. 1 A-B	744,0	888	12	4		8				0,0 %	3	71,0	7 468
Kungsljuset 8	Tvetg. 269, 271, 273	4 854,0	815	74	3	52	19				10,8 %	0	0,0	33 000
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	825,6	698	12		6	6				33,3 %	0	0,0	3 395
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2, 4, 6	3 612,5	858	43		11	21	11			11,6 %	2	370,0	31 443
Sadelmakaren 10	Florag 3-5, Ivar Claessonsg 14	5 063,1	701	76		43	26	7			7,9 %	2	432,0	44 704
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesg 26 A	775,1	880	13	1	10	2				15,4 %	1	92,0	7 701
Borgmästarängen 3	Kristinedalsg. 21	795,0	797	11		3	6	1	1		0,0 %	4	574,6	14 204
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11-49	6 327,5	889	87		61	26				24,1 %	0	0,0	48 000
Tomaten 1	Del av Ulveskogsgatan	1 987,5	926	27		27					11,1 %	0	0,0	16 277
Claes Brun 9	Rådmansg 33	1 038,0	994	16	3	7	6				0,0 %	0	0,0	9 853
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	1 013	16	2	8	6				12,5 %	0	0,0	9 882
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	1 013	16	2	8	6				6,3 %	1	7,5	9 882
Claes Brun 11	G:a Gärdesg. 22 A-C	719,6	1 013	16	8	8					18,8 %	0	0,0	6 865
Claes Brun 12	G:a Gärdesg. 20 A-C	721,8	984	14	4	8	2				0,0 %	0	0,0	6 898
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesg 24 A-D	1 047,8	1 004	22	8	14					0,0 %	0	0,0	9 882
Notarieängen 3	Rökg. 5 A-F	346,9	1 031	6	2	1	3				0,0 %	0	0,0	2 672
Notarieängen 3 (nya)	Rökg. 1-3	802,0	1 047	14		8	6				6,7 %	0	0,0	9 207
Stenbock 15	Rådmang. 41-43	475,2	996	10		10					10,0 %	1	48,0	5 124
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1 825,0	1 028	24		8	8	8			12,5 %	0	0,0	14 793
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	969	3		1	1	1			0,0 %	2	234,0	4 622
Centrum 2	Torgg. 6	1 852,5	1 033	29	8	15	6				3,4 %	1	108,0	21 326
Asken 10	Fontinvägen 3,5, 7	3 963,0	847	38		11	21	6			5,3 %	0	0,0	0
Äggosten 33-34, Brynosten 15	Plogvägen, Grepvägen o Prejelvägen	2 542,0	1 128	40		12	14	14			22,5 %	0	0,0	10 620
Brynosten 31	Grepvägen 369-373	1 057,1	1 278	17		6	6	5			23,5 %	1	75,7	19 210
Brynosten 93	Grepvägen 370-378	1 809,0	1 284	26		6	10	10			19,2 %	0	0,0	8 316
Fröhlich 4	Rådmansg. 40	289,0	1 092	6		6					0,0 %	1	286,0	0
Solberga-Brücke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	675,0	720	10			10				0,0 %	0	0,0	6 819
Guntorp 2:13	Smaragd. 1 o 3, Kodev. 33	776,0	921	12		8	4				0,0 %	3	351,0	4 776
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	843,0	1 269	12		6	6				0,0 %	0	0,0	5 590
Storken 1	Anders Prästg. 1-7	11 685,5	812	208	66	38	84	10	8	2	15,9 %	4	587,5	77 230
Storken 3	Kastalagatan 1-9	3 474,0	787	55		39	8	0	6	2	14,5 %	2	137,0	23 742
Storken 4	Kastalagatan 1-9	11 708,5	785	182	2	71	88	8	12	1	9,9 %	11	848,5	81 976
Rapphönan 1	Ingeg. 1-21, Trekunag. 2-22	11 121,0	876	165	13	60	80	9	3		11,5 %	4	136,5	72 830
Orren 14	Kongahällag 80-118	19 373,0	801	290	50	50	165	25			13,8 %	8	546,0	127 586
Orren 16	Kongahällag 2-28, 30-38	21 620,0	809	318	58	60	170	30			17,3 %	3	397,0	148 472
Smultronstället 38	Ställets Bygata	6 979,0	857	68			24	40	4		5,9 %	0	0,0	59 200
Smultronstället 39	Ställets Bygata	656,0	920	8			8				0,0 %	0	0,0	5 872
Högen	Skolvägen 10-38	1 098,0	944	16		6	8	2			12,5 %	0	0,0	10 922
<b>SUMMA</b>		<b>178 476,9</b>	<b>864</b>	<b>2 697</b>	<b>366</b>	<b>956</b>	<b>1 076</b>	<b>248</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>13 %</b>	<b>89</b>	<b>7 678,8</b>	<b>1 325 647</b>
<b>TOTAL lokal &amp; bostäder</b>		<b>181 174,9</b>		<b>2 742</b>	<b>411</b>	<b>956</b>	<b>1 076</b>	<b>248</b>	<b>46</b>	<b>5</b>		<b>128</b>	<b>22 232</b>	<b>1 380 748</b>

\* = kallhyra, # = kooperativ hyresrätt, 1) = p-garage

## Fem år i sammandrag

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hyresintäkter	174 172	172 851	164 926	158 131	151 985
Övriga intäkter	926	526	574	596	1 948
<b>S:a intäkter</b>	<b>175 104</b>	<b>173 378</b>	<b>165 500</b>	<b>158 727</b>	<b>153 933</b>
Driftskostnader	-74 739	-65 172	-62 604	-57 445	-60 650
Underhållskostnader	-50 403	-43 621	-42 007	-37 757	-36 516
Fastighetsskatt	-4 757	-4 871	-4 351	-4 212	-4 968
<b>Driftsöverskott</b>	<b>45 205</b>	<b>59 714</b>	<b>56 539</b>	<b>59 313</b>	<b>51 799</b>
Avskrivning fastigheter	-21 829	-20 284	-19 231	-18 109	-17 297
Centrala adm kostn	-6 034	-5 583	-4 273	-4 224	-4 470
Jämförelsestörande poster	-1 293	-	-	-	-
<b>Resultat före finansförvaltning</b>	<b>16 048</b>	<b>33 847</b>	<b>33 035</b>	<b>36 980</b>	<b>30 032</b>
Ränteintäkter	655	525	1 712	2 573	1 345
Räntebidrag	322	495	735	822	1 094
Räntekostnader	-13 127	-14 267	-24 701	-23 907	-21 395
Övriga finansiella intäkter	1 308	1 664	1 328	-	-
Försäljning av koncernföretag	67 456	-	-	-	-
<b>Finansnetto</b>	<b>56 614</b>	<b>-11 583</b>	<b>-20 926</b>	<b>-20 512</b>	<b>-18 956</b>
<b>Resultat efter finansförvaltning</b>	<b>72 662</b>	<b>22 264</b>	<b>12 110</b>	<b>16 468</b>	<b>11 076</b>
Bokslutsdispositioner	1 376	-2 027	-2 291	-1 455	54
Skatt	-1 847	-5 399	-2 142	-4 206	-2 927
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>72 191</b>	<b>14 838</b>	<b>7 676</b>	<b>10 807</b>	<b>8 203</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningsfastigheter	793 661	748 344	697 826	681 056	632 291
Övr anläggningstillgångar	2 680	1 384	919	791	1 144
Övr omsättningstillgångar	3 816	3 382	4 231	5 624	9 173
Kassa, bank o korta placeringar	47 666	68 169	42 556	48 186	52 957
<b>Summa tillgångar</b>	<b>847 823</b>	<b>821 279</b>	<b>745 532</b>	<b>735 657</b>	<b>695 565</b>
Eget kapital	225 473	153 282	138 444	130 767	119 960
Obeskattade reserver	10 876	12 252	10 226	7 934	6 479
Avsättningar	14 135	13 960	12 923	12 957	10 180
Räntebärande skulder	529 807	591 207	541 472	541 616	520 222
Ej räntebärande skulder	67 532	50 578	42 467	42 383	38 724
<b>Summa skulder</b>	<b>847 823</b>	<b>821 278</b>	<b>745 532</b>	<b>735 657</b>	<b>695 565</b>

## Miljöredovisning

Kungälvbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med en miljöriktig långsiktighet.

Målsättningen är att varje år minska vår miljöpåverkan genom minskade förbrukningar.

Kungälvbostäders handlingsplan för miljöarbete beskrivs i olika mål

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

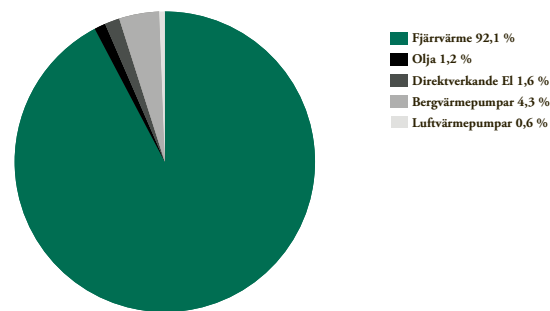
### Hållbar utveckling

Kungälvbostäder arbetar för en hållbar utveckling och avser att minska energianvändningen i bostäder och lokaler med 20 % till 2020. Antalet Kungälvbor ökar stadigt och därför sker en utbyggnad av bostäder i kommunens tätorter där Kungälvbostäder vill vara en drivande aktör genom ett resurssnålt och energieffektivt byggande. Under 2010 har tre stycken nya bostadsområden färdigställt. Den tredje etappen av Ullstorp (26 lägenheter) har FTX-ventilation och fjärrvärme. Fontinvägen 3-7 är byggt med en kombination av frånlufts- värmepump och fjärrvärme. Våra lägenheter på Turmalinvägen i Kode värms upp med bergvärmepumpar.

### Fossilfri uppvärmning

Kungälvbostäder har aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 % förnyelsebar energi (flis eller fiskleverolja). För att minska vår framtida miljöpåverkan kommer alternativ till våra fastigheter med oljepannor och direktverkande el att utvärderas. Under 2010 har vår fastighet Kyrkan 2 konverterats från vattenburen el till fjärrvärme och under våren 2011 konverteras Grindenvägen 4-6 från olja till fjärrvärme.

### Värmeenergianvändning 2010



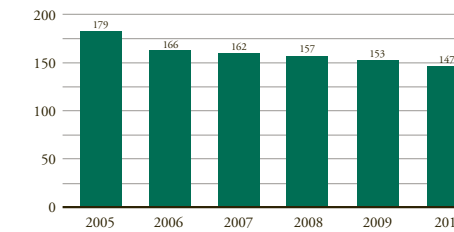
### Fjärrvärme

Den faktiska fjärrvärmeförbrukningen för värme och uppvärmning av varmvatten ökade med hela 15 % jämfört med 2009. Detta p.g.a. att 2010 har varit ett mycket kallt år.

### Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning

Normalårskorrigeringen utförs för att bättre kunna jämföra förbrukningar oavsett hur kallt eller varmt det varit. Nedanstående siffror är korrigerade med ett s.k. Energi-index från SMHI. 2009 minskade den normalårskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen med 2,2 % jämfört med 2008.

### Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup>)



Under 2010 har den EI-korrigerade fjärrvärmeförbrukningen minskat med 4,0 % jämfört med 2009.

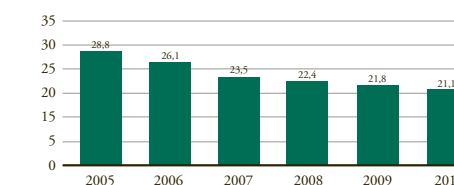
### Fastighetsel

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

I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning exklusive eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare m.m.

I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärmepumpar).

### Fastighetsel (kWh/m<sup>2</sup>)



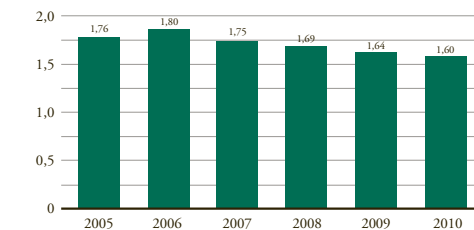
Under 2010 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 3,5 % jämfört med 2009. Under 2010 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 3,5 % jämfört med 2009. 2010 var dessutom ett väldigt kallt år, och vi kan utgå från att minskningen skulle ha blivit ännu bättre vid normalårskorrigerad jämförelse.

### Vatten och avlopp

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

I vår nyproduktion i Kode och Fontinberget har vi under 2010 installerat vattenmätare för individuell mätning av varm- och kallvatten. Förbrukningen av vatten skall inte ingå i hyran utan debiteras utifrån hyresgästens förbrukning. Detta är en åtgärd som Kungälvbostäder tänker utvärdera och troligtvis gå vidare med i det befintliga lägenhetsbeståndet.

### Vatten (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)



Under 2010 har vattenförbrukningen minskat med 2,3 % jämfört med 2009.

### Avfallshantering

Kungälvbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering. Detta arbete har kommit långt men några bostadsområden återstår ännu. Under 2010 har inga större förändringar skett. Vårt projekt med att installera sophämtning i djupbehållarsystem (nedgrävda behållare) för totalt 938 lägenheter har på grund av en långdragen bygglovsprocess inte påbörjats ännu men under 2011 kommer detta att slutföras. I dessa områden förbereds det också för att kunna sortera biologiskt avfall.



Djupbehållarsystem





## Kungälvbostäder

Box 698, 442 18 Kungälv • Tel 0303-23 98 50  
Fax 0303-191 60 • [www.kungalvsbostader.se](http://www.kungalvsbostader.se)  
Org. nr 853300-0579