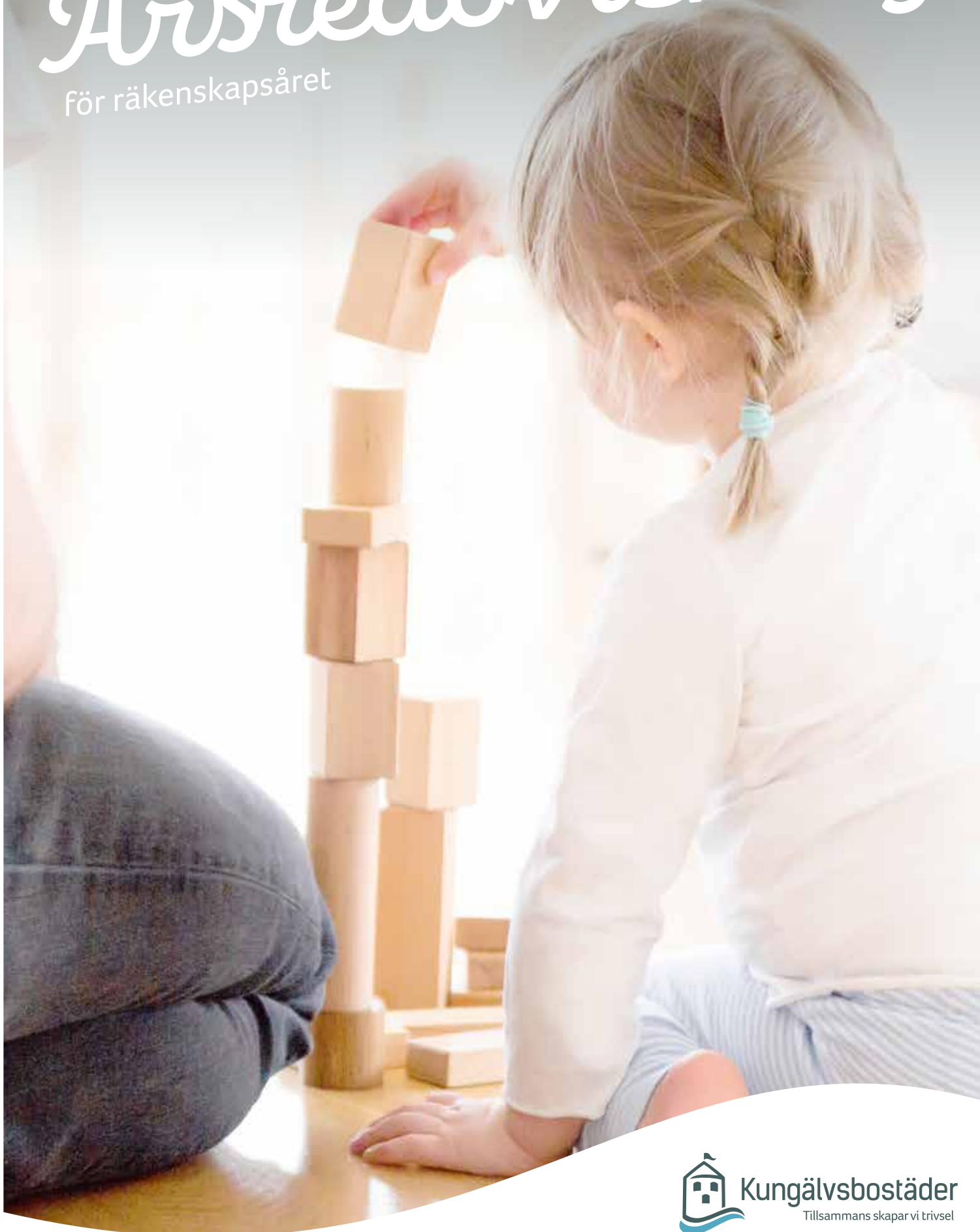


2018

Årsredovisning

för räkenskapsåret



Kungälv bostäder
Tillsammans skapar vi trivsel



Förvaltningsberättelse	4-8
Flerårsjämförelse	9-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-27
Revisionsberättelse	28-29
Fastighetsförteckning	30-31



Förvaltningsberättelse

Stiftelsen Kungälvsbostäder
Org nr 853300-0579

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälv kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder bildades 1949 av Kungälv kommun som tillsköt kapital och har till ändamål enligt stadgarna att "såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälv kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder". Idag är Kungälvsbostäder ett modernt bostadsföretag med egen administration och förvaltning. Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och Fastigo.

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

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

Styrelsens sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jane Bredin, ordförande
Leif Hasselgren, vice ordförande
Birgitta Jähnke
Björn Karmark
Cecilia Olsson
Mike Höglund
Torbjörn Kvarefelt

Sekreterare

Linda Winstedt

Revisorer

Ordinarie

Eva From, auktoriserad revisor
Hans Henriksson, lekmannarevisor
Lars Pehrson, lekmannarevisor

Suppleant

Christina Carlsson, lekmannarevisor
Björn Brogren, lekmannarevisor

Verkställande direktör och ledning

Bettina Öster Tunberg, VD
Camilla Solbacken, ekonomichef
Johan Ygdenheim, förvaltningschef
Linda Winstedt, kommunikations- och marknadschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärderna i Kungälv idag med 2806 lägenheter samt 140 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har vi våra långsiktiga strategier som sträcker sig mellan 2017-2021. De långsiktiga strategierna fastställs och revideras av styrelsen årligen. För att uppnå målen i de långsiktiga strategierna tar ledningsgruppen årligen fram ettåriga affärsplaner och respektive team arbetar fram årliga handlingsplaner för att uppnå de kortsiktiga målen i affärsplanen.

Vision

Kungälvsbostäders vision är att vi är det självklara valet av hyresvärd i regionen. Vi är öppna, flexibla och framåtblickande och hos oss är varje person betydelsefull.

Affärsidé

Kungälvsbostäders affärsidé är att vi skall erbjuda ett tryggt boende i välskötta och trivsamma miljöer med god service och ge våra hyresgäster möjlighet till "boinflytande". Vår styrka är ett målmedvetet och långsiktigt arbetssätt utfört med energi och engagemang.

Långsiktiga mål

Våra långsiktiga mål är uppdelade inom fyra områden. Vart och ett av dessa områden genomsyras av hög servicegrad, kundnöjdhet, hållbarhet samt affärsmässighet. Våra långsiktiga mål är:

- Nöjda hyresgäster
- Förvaltning och underhåll med hållbarhet och omtanke
- Erbjuder trygghet och trivsel i attraktiva miljöer
- Aktivt utveckla och expandera Kungälv

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Vi är organiserade i fyra team inom områdena förvaltning, fastighetsutveckling, ekonomi samt kommunikation och marknad. Medelantalet anställda vid 2018 års utgång är 27 stycken (24), varav andelen kvinnor är 48 % (50). Anställda personer vid årets slut är 32 varav 20 tjänstemän och 11 kollektivanställda. Under 2018 har antalet medelanställda jämfört med föregående år ökat med tre personer. De nyrekryteringar som är gjorda under året har främst handlat om att förstärka de stödfunktionella funktionerna inom team förvaltning. Under 2018 nyanställdes fem personer medan fyra personer slutade. Kungälvsbostäder hade även 13 sommararbetare inom fastighetsskötsel, vilka påverkar medelantalet anställda med 0,5. Medelåldern uppgår till 44,9 år.

Under 2018 har vi arbetat med att utveckla ledarskapet och skapa en gemensam värdegrund och samsyn i vår organisation. Hela organisationen har varit delaktiga genom olika workshops och på vår personalkonferens i juni månad tillägnade vi en dag till vårt varumärkes- och värdegrundsarbete.

Hos oss är varje medarbetare betydelsefull och vårt mål är att uppnå ett MMI (nöjd medarbetarindex) på 70 %. Vi genomför årligen medarbetarsamtal för att följa upp hur personen mår, stämna av de gemensamt satta målen, arbetssituationen och planera den personliga utvecklingen. Under november månad genomförde Kungälvsbostäder en medarbetarundersökning. I denna belystes frågor inom viktiga fokusområden. Undersökningen visade att 70,5 % av medarbetarna är nöjda, vilket ligger i paritet med vårt mål.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2018

Under 2018 har vi tillskapat 31 nya lägenheter till vårt bestånd. Det är vår nyproduktion av 18 lägenheter i Hareslätt på Koön samt ombyggnation av fem lokaler till tretton lägenheter runt om i vårt bestånd.

Förutom tillskapande av nya lägenheter har vi fortsatt renoveringen i vårt befintliga bestånd. Vårt första stambyte på Dämmevägen 2 med renovering av 27 lägenheter pågår och beräknas vara klart hösten 2019. Några andra stora underhållsåtgärder som vi färdigställt och som pågår är byte av tak, fönster, hissar och lås- och passersystem i olika delar i vårt bestånd.

Kungälvsbostäder har även inlett nästa etapp av stambyte av 123 lägenheter på Lärkgatan 1-19 samt 81 lägenheter på Fontinvägen 4-10 A-B. Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen pågår och planen är att renoveringen av Fontinvägen påbörjas hösten 2019 och på Lärkgatan under hösten 2020.

Styrelsen beslutar att avstå nyproduktion i Diseröd då hyresnivån bedöms bli för hög och fastighetsekonomisk lönsamhet inte uppnås. Marken säljs tillbaka till Kungälv kommun med en realisationsförlust 2018 med 0,3 Mkr.

Under flera år har vi önskat att kunna erbjuda ungdomar sommararbete men inte haft möjlighet. Nu när vår nya organisation med fastighetsskötsel i egen regi är implementerad kunde Kungälvsbostäder för första gången i år erbjuda 13 ungdomar sommararbete inom fastighetsskötsel. Rekryteringen av sommararbetare skedde i samarbete med Kungälv kommun.

Vårt arbete med varumärkes- och värdegrundsarbete har medfört att vi under 2018 har bytt logotype. Implementeringen av den nya logotypen sker succesivt. Vi håller även på att omarbeta våra styrdokument där långsiktiga strategier och vår vision ingår. Planen är att styrelsen under 2019 kommer att arbeta med, och ta beslut kring ny vision och nya långsiktiga strategier för Kungälvsbostäder.

Under 2018 har en större uppgradering skett av flertalet av våra systemstöd bland annat systemstöd för uthyrning, hyresdebitering och leverantörsfakturahantering. Vi har även kompletterat vårt fastighetssystem med nya moduler för internutbildning, teknisk förvaltning, SMS-tjänst och e-signering.

FINANSFÖRVALTNINGEN

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

Finansiellt styrkort

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna renovera, förvalta, bygga och på annat sätt utveckla fastigheterna. Därför är det viktigt för företaget att aktivt arbeta med sina finanser. Kungälvsbostäder är finansierat

genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvbostädernas finansiella styrkort är de finansiella målen för 2018 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 7,2 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 60 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 6 %, soliditeten 33 % och likviditetsreserven skall minst vara 30 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvbostädernas finanspolicy.

Finanspolicy

Kungälvbostädernas finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. Det är Kungälvbostädernas 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 2018 har 154 Mkr av lånen omförhandlats och inga nya lån har tagits.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Kungälvbostädernas skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i Kungälvbostädernas finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger Kungälvbostäder 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 495 Mkr (535). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 25,0 Mkr (37,2) i avtalen.

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

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,06 år (2,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,01 % (2,50).

Som säkerhet för upptagna lån lämnas egna pantbrev i kombination med borgen som lämnas av Kungälv kommun mot en årlig avgift på 0,3 % (0,3). På bokslutsdagen är 581 Mkr av Kungälvbostädernas lån upptagna med borgen som säkerhet. Betald borgensavgift till Kungälv kommun under året uppgår till 1,9 Mkr (1,5). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvbostäder har 2 806 lägenheter. Bostädernas yta uppgår till 179 765,4 kvm och lokalernas yta till 20 631,4 kvm.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheters inklusive pågående ny- och ombyggnationers bokförda värde på bokslutsdagen uppgår till 1 067 Mkr och marknadsvärdet 2 037 Mkr. Fastigheterna värderas externt löpande med 1/3-del per år under en treårsperiod från och med 2016 av Forum Fastighetsekonomi. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

Fastighetsprojekt

Under 2018 färdigställdes 31 projekt med en investeringsvolym på 87 Mkr varav 33 Mkr avsåg nyproduktion, 16 Mkr avsåg förtätning i eget bestånd och 38 Mkr aktiverat underhåll. Per bokslutsdagen var 24 projekt påbörjade men ännu ej färdigställda med en upparbetad investeringsvolym på 30 Mkr.

Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgår till 44 Mkr (55) och Kungälvbostädernas skulder till kreditinstitut uppgår till 646 Mkr (646).

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2018 uppgår till 8,8 Mkr (7,0). Resultat efter finansförvaltningen uppgår till 11 Mkr (9,0 Mkr).

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgår till 215 Mkr (205) varav hyresintäkter bostäder 189,8 Mkr (180,2), lokaler 14,8 Mkr (14,1). Hyresintäkterna för bostäder har ökat med 9,6 Mkr, 5,1 %. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade intäkter för nyuthyrningar 8,2 Mkr och omförhandlingar 1,4 Mkr. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 060 kr/kvm (1 038). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 0,8 % från 1 januari.

Driftskostnader och driftnetto

Fastighetsskötsel och enklare underhåll utförs i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB. Yttre skötsel utförs på entreprenad av PEAB. Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgår till 31 Mkr (30). Ökningen från föregående år beror främst på ökat inre underhåll i bostäderna.

Årets driftskostnader uppgår till 87 Mkr (83). Driftskostnader per kvm uppgår till 434 kr/kvm (419). Ökningen beror främst på ökade kostnader för yttre miljö, OVK besiktningar och energideklarationer.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 130 kWh/kvm vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,4 m³/kvm och elförbrukningen till 17 kWh/kvm.

Skatter

Redovisad skatt uppgår till -2,9 Mkr (- 0,9). Av skattekostnaden utgörs 2 Mkr (1) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgår

till -0,9 Mkr (-2). Kungälvsbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även av kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 46 Mkr (32). Ökningen förklaras främst av ökade intäkter för nytillkomna fastigheter.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -58 Mkr (- 114) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter -56,4 Mkr och nyproduktion med -1,6 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med - 58 Mkr (- 123).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 Mkr (80 Mkr), vilket förklaras av att ingen nyupplåning eller amortering av lån har skett under året.

Likvida medel

Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 44 Mkr (55). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 11 Mkr jämfört med en minskning med 3 Mkr föregående år.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

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

Under 2018 har styrelsen, utöver löpande kontakter, genomfört nio protokollförda möten samt en arbetsdag tillsammans med företagsledningen med fokus på finansiering och strategi för renoveringsbehovet. För projekt som överstiger 10 Mkr fattas beslut i styrelsen. Besluten som fattats under året har berört nyproduktion i Diseröd, fönsterbyte Gula Komarken och Östra Centrum samt takbyte Gula Komarken, stambyte på Dämmevägen 2, Fontinvägen 4-10, Lärkgatan 1-19, Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13 och Trollhättevägen 9-5.

Under året blev den permutation av stiftelsens stadgar som pågått under flera år färdig. En av förändringarna som stadgeförändringarna innebär är att styrelsen numera består av sju ledamöter. Från perioden januari-november har styrelsen bestått av fem ledamöter för att från och med december månad vara sju.

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. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas i den årliga affärsplanen och uppföljning sker löpande av utfallet. Under 2018 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 verksamheten som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Det är risker som styrelse och ledning har liten möjlighet att påverka i ett kortare perspektiv men måste ta hänsyn till i verksamhetens strategiska utveckling. Följande omvärldsrisker har identifierats:

Högonkonjunktur i byggbranschen

Den rådande högonkonjunkturen inom byggbranschen innebär risk för färre anbud. Produktionspriserna är höga och fortsätter att öka, vilket kan innebära både att Kungälvsbostäder inte kan producera nya bostäder och att verksamheten inte klarar av att genomföra renoveringar i den omfattning som fastigheterna kräver. Åtgärder är god ekonomistyrning och riskanalys, framtagande av renoveringsstrategi med utgångspunkt i rådande högonkonjunktur, väl genomarbetade underlag inför upphandlingar med syfte att få in så många anbud som möjligt och omvärldsbekvakning av marknaden.

Bristande tillgång på kompetenser inom bygg- och projektledning

Den överhettade marknaden medför brist på personer med rätt kompetenser inom byggsektorn. Åtgärden är att satsa på att utbilda personal internt, kombinerat med att löpande försöka rekrytera och koppla duktiga konsulter till företaget.

För låg hyressättning

Kungälvsbostäder har generellt en låg hyresnivå. I den rådande högonkonjunkturen med höga byggkostnader är risken stor att Kungälvsbostäder inte får ut de hyreshöjningar som behövs för att kunna renovera de äldre fastigheterna i beståndet eller att kunna genomföra nyproduktioner. Åtgärden är att alltid förhandla ny hyra så snart det handlar om en standardhöjning i boendet. Att försöka anpassa kostnaden vid renovering och nyproduktionsprojekt samt följa renoveringsstrategin.

Detaljplaner

I Kungälv kommun planering av prioriterade detaljplaner har inte hänsyn tagits till Kungälvsbostäders behov. Risken är att Kungälvsbostäder inte får beslut om detaljplaner som är nödvändiga för att få en positiv utveckling för fastighetsutvecklingen på Kungälvsbostäder. Åtgärden är att fortsätta arbeta fram detaljplaner och föra dialoger med beslutsfattarna på Kungälv kommun.

Verksamhetsrisker

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

Stiftelsens stadgar

Stiftelsens stadgar från 1949 är föråldrade och det finns en risk att de begränsar företaget från att expandera och förädla sitt bestånd på bästa möjliga sätt och därmed hindrar Kungälvsbostädernas produktion av nya hyresrätter i kommunen. Åtgärd är att vara innovativ och utifrån de ramar och begränsningar som stadgarna innebär ändå utveckla Stiftelsen på bästa möjliga sätt.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre fastigheter som kräver goda ekonomiska resurser. Risk finns att företaget inte klarar att utföra de renoveringar och underhåll som krävs, vilket riskerar skicket på fastigheterna samt kan påverka hyresgästernas tillit till Kungälvsbostäder som fastighetsägare. Åtgärderna är medarbetare med rätt kompetens, god ekonomisk styrning och rätt prioriteringar, noggrannhet i planering och förankring av projekt samt att arbeta med boinflytande i de fall det är möjligt.

Ekonomiska och finansiella risker

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten. De finansiella riskerna som identifierats är:

Ekonomiska resurser

Ett stort renoveringsbehov i kombination med krav på nyproduktion kan innebära en risk att de likvida medlen utarmas och belåningsgraden ökar. Åtgärden är att följa Finans- samt Projekt- och investeringspolicy, och att löpande uppdatera och arbeta med företagets 10-års prognos.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken bedöms i dagsläget som låg då Kungälvsbostädernas soliditet och ekonomi är stark. På sikt kan risken öka då både Kungälv kommun och Kungälvsbostäder står inför stora investeringsbehov, vilket begränsar Kungälvsbostädernas möjlighet till nyupplåning. Åtgärden är att aktivt arbeta med ekonomistyrning samt täta dialoger kring framtida lånebehov med Kungälv kommun.

UTSIKTER INFÖR 2019

2019 kommer upphandlingen av stambytet på Fontinvägen 4-10 att vara klar och beslut fattas om genomförande. Renoveringen beräknas starta hösten 2019. Hyresgästdialoger kommer att inledas under hösten 2019 för Lärkgatan 1-19.

Under våren 2019 tar vi över skötsel av yttre miljö i egen regi. Skötsel av snöröjning kvarstår i entreprenadform.

Vi färdigställer etapp två av ombyggnation av fem lokaler till sju lägenheter.

Hyresförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2019-års hyresnivåer pågår fortfarande.

Vi fortsätter implementeringen av vårt varumärkes- och värdegrundsarbete.

Vi påbörjar en utredning på fastigheten Rödhaken 20, Nordmannatorget, för att flytta hela verksamheten till ett gemensamt kontor.

VINSTDISPOSITION

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

Styrelsen beslutar:

Att av till förfogande stående vinstmedel	<u>260 928 458</u>
Överföres i ny räkning	<u>260 928 458</u>

Flerårsjämförelse

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	211 297	200 198	197 229	197 534	191 205
Övriga intäkter	3 969	4 339	8 409	5 979	4 646
Summa intäkter	215 266	204 537	205 638	203 513	195 851
Driftskostnader	-86 900	-82 504	-80 000	-81 449	-75 359
Underhållskostnader	-44 471	-45 289	-35 247	-50 054	-28 476
Fastighetsskatt	-5 651	-5 034	-5 065	-4 829	-4 681
Driftöverskott	78 244	71 710	85 326	67 181	87 335
Avskrivningar fastigheter	-37 301	-34 465	-33 411	-31 493	-28 727
Centrala administrationskostnader	-11 035	-10 599	-8 337	-8 123	-6 588
Resultat vid försäljning av fastighet	-278	-15	-1 714		
Resultat före finansförvaltning	29 630	26 631	41 864	27 565	52 020
Resultat vid försäljning av värdepapper		1 959			
Ränteintäkter	40	64	51	117	1 024
Räntekostnader	-18 177	-19 278	-19 389	-19 575	-21 235
Finansnetto	-18 137	-17 255	-19 338	-19 458	-20 211
Resultat efter finansförvaltning	11 493	9 376	22 526	8 107	31 809
Bokslutsdispositioner	329	-1 326	351	-596	-2 779
Skatt	-2 959	-882	-5 183	-1 388	-5 351
Resultat efter skatt	8 863	7 168	17 694	6 123	23 679
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 068 765	1 048 876	966 246	926 907	933 586
Övriga anläggningstillgångar	63	63	73	73	73
Övriga omsättningstillgångar	7 956	6 181	7 561	7 765	8 507
Kassa, bank & korta placeringar	43 541	55 090	57 725	90 117	74 405
Summa tillgångar	1 120 262	1 110 210	1 031 605	1 024 862	1 016 571
Eget kapital	368 783	359 919	352 751	335 057	328 934
Obeskattade reserver	9 698	10 028	8 702	9 053	8 457
Avsättningar	28 065	26 063	27 119	21 937	21 008
Räntebärande skulder	646 000	646 000	566 000	589 807	589 807
Ej räntebärande skulder	67 717	68 200	77 033	69 008	68 365
Summa eget kapital & skulder	1 120 262	1 110 210	1 031 605	1 024 862	1 016 571

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde, löpande verksamheten	45 953	31 787	64 309	40 621	60 682
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-57 502	-114 422	-72 894	-24 909	-123 580
Kassaflöde, finansverksamheten		80 000	-23 807		
Årets kassaflöde	-11 549	-2 635	-32 392	15 712	-62 898
Likvida medel årets början	55 090	57 725	90 117	74 405	137 303
Likvida medel årets slut	43 451	55 090	57 725	90 117	74 405

FINANSIELLT STYRKORT

Direktavkastning %	7,4	7,1	9,0	7,2	9,9
Belåningsgrad %	60,5	61,7	58,7	63,7	50,4
Soliditet %	33,6	33,1	34,9	33,4	33,0
Avkastning på eget kapital %	3,1	2,6	6,4	2,0	8,2
Likviditet, tkr	43 451	55 090	57 725	90 117	74 405

ÖVRIGA NYCKELTAL

Vinstmarginal %	5,3	4,6	11,0	4,0	16,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	3,9	3,0	3,9
Genomsnittsränta %	2,8	3,2	3,4	3,3	3,6
Nettoskuldsättning, tkr	602 459	590 910	508 275	499 690	515 502
Avkastning på totalt kapital %	2,7	2,5	4,1	2,7	5,3
Likviditet, ggr	0,2	0,3	0,8	1,4	1,2

DEFINITIONER

Direktavkastning:

Diftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal:

Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.

Genomsnittsränta:

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

Belåningsgrad:

Till och med 2014: Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.

Från och med 2015: Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inkl. pågående ny- och ombyggnationer.

Soliditet:

Eget kapital inklusive skatteeffekt av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansförvaltningen i procent av genomsnittligt eget kapital inkl. 78 % av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital:

Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Nettoskuldsättning:

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga skulder.

Räntetäckningsgrad:

Resultat före finansförvaltningen exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter och relation till räntekostnader.

Likviditet:

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Resultaträkning

	NOT	2018	2017
FASTIGHETSRORELSEN			
Hysesintäkter	2	211 297	200 198
Övriga rörelseintäkter	3	3 969	4 339
Nettoomsättning		215 266	204 537
Driftskostnader	4, 5	-86 900	-82 504
Underhåll	6	-44 471	-45 289
		-	-
Fastighetsskatt		-5 651	-5 034
Driftsöverskott		78 244	71 710
Avskrivningar	7, 8, 9	-37 301	-34 465
Resultat fastighetsrörelsen		40 943	37 245
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-11 035	-10 599
Resultat vid försäljning av fastighet		-278	-15
Resultat före finansförvaltningen		29 630	26 631
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Realisationsresultat vid försäljning av värdepapper		-	1 959
Ränteintäkter		40	64
Räntekostnader		-18 177	-19 278
Summa finansförvaltning		-18 137	-17 255
Resultat efter finansförvaltningen		11 493	9 376
Bokslutsdispositioner	13	329	-1 326
Skatt	14	-2 959	-882
Årets vinst		8 863	7 168

Balansräkning

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 037 035	988 408
Inventarier och installationer	9	1 746	2 040
Pågående ny- och ombyggnationer	15	29 921	58 428
		1 068 702	1 048 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	63	63
Summa anläggningstillgångar		1 068 765	1 048 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		48	62
Kundfordringar		309	530
Aktuella skattefordringar		3 462	2 138
Övriga kortfristiga fordringar	17	379	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 758	3 175
		7 956	6 181
Kassa och bank		43 541	55 090
Summa tillgångar		1 120 262	1 110 210

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	96 479
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		107 854	106 420

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		252 066	246 331
Årets vinst		8 863	7 168

Summa eget kapital		368 783	359 919
---------------------------	--	----------------	----------------

OBESKATTADE RESERVER

19	9 698	10 028
----	--------------	---------------

AVSÄTTNINGAR

Uppskjuten skatteskuld	20	28 065	26 063
------------------------	----	--------	--------

Summa avsättningar		28 065	26 063
---------------------------	--	---------------	---------------

SKULDER

Långfristiga skulder

	21, 22, 23, 24		
Fastighetslån	25	413 000	492 000
Summa långfristiga skulder		413 000	492 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	22	233 000	154 000
Övriga kortfristiga skulder	26	18 634	18 113
Leverantörsskulder		18 787	23 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	30 295	26 344

Summa kortfristiga skulder		300 716	222 200
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder		1 120 262	1 110 210
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Förändringar i eget kapital

NOT	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDER- INGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Eget kapital 2018-01-01	4 787	96 479	5 154	246 331	7 168
Vinstdisposition	-	1 434	-	5 735	-7 168
Årets resultat	-	-	-	-	8 863
Eget kapital 2018-12-31	4 787	97 913	5 154	252 066	8 863

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.

Kassaflödesanalys

	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	29 630	26 632
Avskrivningar	36 149	32 796
Övriga ej likvidpåverkande poster	1 527	965
Erhållen ränta	174	386
Erlagd ränta	-18 396	-19 308
Betald inkomstskatt	-2 281	52
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	46 803	41 523
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-585	-933
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-265	-8 803
Summa förändring av rörelsekapital	-850	-9 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 953	31 787
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 232	-122 941
Sålda materiella anläggningstillgångar	730	6 550
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	1 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 502	-114 422
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	80 000
Årets kassaflöde	-11 549	-2 635
Likvida medel vid årets början	55 090	57 725
Likvida medel vid årets slut	43 541	55 090
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	43 541	55 090
	43 541	55 090

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Hysesintäkter bokförs linjärt över leasingperioden baserat på villkoren i leasingavtalet. Hysesintäkter 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 kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras 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

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättning 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 räntesintäkt i resultaträkningen.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

AKTIER OCH ANDELAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING

Kungälvsbostäder utnyttjar så kallade ränteswapar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även 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 ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Kungälvsbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader.

SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR 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

	2018	2017
Bostäder	190 522	180 604
Lokaler	15 466	14 975
Garage	1 817	1 754
P-platser	4 682	3 980
Övriga hyresintäkter	394	241
Hyresintäkter brutto	212 881	201 554
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-708	-367
Lokaler	-661	-834
Garage	-91	-92
P-platser	-124	-64
Hyresbortfall brutto	-1 584	-1 357
Hyresintäkter netto	211 297	200 197
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	47	45
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	47	45
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	11 588	11 934
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	19 778	17 786
Förfaller till betalning senare än fem år	6 604	7 054
	37 970	36 774

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2018	2017
Parkeringsavgifter	694	422
Vinst vid försäljning av fastighet	-	926
Övriga intäkter	3 275	2 991
Summa	3 969	4 339

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskötsel	-21 515	-18 178
Risikostnader	-864	-955
Uppvärmning	-21 864	-22 336
Vatten	-10 159	-10 431
Elavgifter	-6 455	-5 400
Renhållning	-4 777	-4 440
Kabel-TV	-997	-806
Ersättningar till HGF	-573	-515
Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-398	-268
Fastighetsadministration	-16 882	-16 738
Övrigt	-2 416	-2 437
Summa	-86 900	-82 504

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	1 901	526
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 775	941
	3 676	1 467
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 053	523

I Kungälvbostäders redovisning utgörs den operationella leasingen till största del av inomhussensorer som mäter klimatet i lägenheterna för att kunna optimera värmen och spara energi. Denna leasing löper på 3 år, därefter förlängs avtalstiden automatiskt 12 mån åt gången till uppsägning görs. Övrig del av leasingen avser hyrd kontorsutrustning samt bilar. Avtalet om hyra av kontorsutrustning löper på 3-4 år med möjlighet att förlänga med ytterligare 1 år. Avtalet om hyra bil löper på 3-5 år.

NOT 6 UNDERHÅLL

	2018	2017
Löpande underhåll	-31 217	-29 974
Planerat underhåll	-12 503	-14 884
Skadegörelse	-751	-431
Summa	-44 471	-45 289

NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2018	2017
Inventarier och installationer	-	-228
Förvaltningsfastigheter	-33 232	-30 716
Upp- och nedskrivningar	-951	-816
Markanläggningar	-3 118	-2 705
Summa	-37 301	-34 465

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2018	2017
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 308 914	1 170 902
Årets investeringar	79 805	141 969
Årets försäljningar och utrangeringar	-2 671	-3 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 048	1 308 914
Ingående avskrivningar	-412 948	-384 627
Årets avskrivningar	-32 656	-29 650
Årets försäljningar och utrangeringar	2 096	1 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-443 508	-412 948
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-93 311	-94 375
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 247	-93 311
Ingående ackumulerade uppskrivningar	95 247	97 128
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 016	-1 881
Utgående ackumulerade uppskrivningar	93 231	95 247
Utgående planenligt restvärde, byggnader	943 524	897 902
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	800 449	765 430

MARKANLÄGGNINGAR

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 182	52 956
Årets investeringar	6 123	6 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 305	59 182

Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 734	-14 029
Årets avskrivningar	-3 118	-2 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 852	-16 734

Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	45 453	42 448
--	---------------	---------------

MARK

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	44 926
Årets investeringar	730	6 811
Årets försäljningar	-730	-3 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057

Utgående planenligt restvärde, mark	48 057	48 057
--	---------------	---------------

Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 037 034	988 408
--	------------------	----------------

Taxeringsvärde, byggnad	1 372 927	1 308 864
Taxeringsvärde, mark	520 986	495 163

Summa	1 893 913	1 804 027
--------------	------------------	------------------

Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	2 064 019	2 166 456
--	------------------	------------------

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter och driftskostnader samt schabloner avseende underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2016 - 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2018 har marknadsvärdet enligt Forum Fastighetsekonomi alternativt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha.

NOT 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	21 968	22 359
Årets förändringar		
- Inköp	81	100
- Försäljningar och utrangeringar	-	-491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 049	21 968
Ingående avskrivningar	-19 928	-19 586
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	-	99
- Årets avskrivningar	-375	-441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 303	-19 928
Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	1 746	2 040

NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2018	2017
Administrationskostnader	-11 035	-10 387
Avskrivningar enligt plan	-	-212
Summa	-11 035	-10 599

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2018	2017
Revisionsuppdrag, PwC	-66	-141
Revisionsuppdrag, KPMG	-131	-
Arvode lekmannarevision	-22	-50
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Övriga tjänster	-	-16
Skatterådgivning, PwC	1	-37
Skatterådgivning, Grant Thornton	-43	-
Summa	-261	-244

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

	2018	2017
Medelantalet anställda	27	24
varav		
-kvinnor	13	12
-män	14	12
Styrelseledamöter	5	5
varav	-	-
-kvinnor	2	2
-män	3	3
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	1
varav		
-kvinnor	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem o dyl)	-1 359	-1 307
Övriga anställda	-12 246	-10 989
Summa	-13 605	-12 296
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 665	-4 207
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 281(265))	-1 624	-1 446
Summa	-19 894	-17 949

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

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2018	2017
Upplösning av periodiseringsfond	675	1 530
Avsättning till periodiseringsfond	-531	-2 937
Återföringar/avskrivningar över plan	185	81
Summa	329	-1 326

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Aktuell skatt	-957	-1 939
Uppskjuten skatt	-2 002	1 057
Skatt på årets resultat	-2 959	-882
Redovisat resultat före skatt	11 822	8 050
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-2 601	-1 771
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-205	-40
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-606	-
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-	431
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	123	-148
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-	316
Övriga poster	330	330
Redovisad skattekostnad	-2 959	-882

NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	58 428	90 593
Årets anskaffningar	57 421	116 030
Omfört till byggnad	-79 805	-141 969
Omfört till markanläggningar	-6 123	-6 226
Utgående anskaffningsvärde	29 921	58 428

NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR

	2018	2017
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	63

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018	2017
Momsfordran	379	276
Summa	379	276

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	11	11
Upplupna ränteintäkter	91	225
Förutbetalda försäkringspremier	37	3
Övriga poster	3 619	2 936
Summa	3 758	3 175

NOT 19 OBESKATTADE RESERVER

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar över plan	212	398
Periodiseringsfond, tax 2013	-	675
Periodiseringsfond, tax 2014	2 494	2 494
Periodiseringsfond, tax 2015	2 842	2 842
Periodiseringsfond, tax 2016	682	682
Periodiseringsfond, tax 2018	2 937	2 937
Periodiseringsfond, tax 2019	531	-
Summa	9 698	10 028

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

TEMPORÄRA SKILLNADER

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld.

	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar		
Byggnader	28 065	26 063
Summa	28 065	26 063

NOT 21 EVENTUALFÖRBINDELSER

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	241	181
Summa	241	181

NOT 22 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

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

	2018	2017
Skulder som förfaller inom 1 år	233 000	154 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	413 000	492 000
Summa	646 000	646 000

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skuld till kreditinstitut:		
- Fastighetsinteckningar	64 064	-
Summa ställda säkerheter	64 064	0

NOT 24 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2018	2017
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Kontrakt med negativa värden		
Ränteswapar	-25 035	-37 227

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

NOT 25 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA, %	ANDEL AV LÅN, %
2019	151 000	-0,12	23
2020	95 000	3,26	15
2021	175 000	3,47	27
efter 2021	225 000	1,77	35
Summa	646 000	2,01	100

NOT 26 KORTFRISTIGA SKULDER

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

	2018	2017
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 118
Uttagna insatser under året	-1 242	-2 416
Insatta insatser under året	1 242	2 416
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	16 771	16 771
Övrigt	1 864	1 342
Summa	18 635	18 113

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	17 091	15 155
Upplupna räntekostnader	6 767	6 986
Upplupna semesterlöner	338	344
Upplupna sociala avgifter	106	108
Övriga poster	5 993	3 752
Summa	30 295	26 345

NOT 28 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2018	2017
Stiftelsen får inte dela ut realisationsvinster. Följande medel finns disponibla:		
Balanserade vinstmedel	252 066	246 331
Årets vinst	8 863	7 168
	260 929	253 499

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Avsättes till resefond	-	1 433
i ny räkning överförs	260 929	252 066
	521 858	506 998

Kungälv 2019-02-27

Jane Bredin
Ordförande

Leif Hasselgren

Mike Höglund

Birgitta Jähne

Cecilia Olsson

Björn Karmark

Torbjörn Kvarefelt

Bettina Öster Tunberg
vd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-27.

Lars Pehrson

Hans Henriksson

Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvbostäder för år 2018. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 4-27 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt De övriga revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga,

modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De övriga revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder år 2018.

Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kungälv den 28 februari 2019

Eva From
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lars Pehrson
Revisor

Hans Henriksson
Revisor

Fastighetsförteckning

Fastighets- beteckning	Adress	Värde- år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfö- frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
BOSTADSFÄSTIGHETER KUNGÄLVS CENTRUM															
Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7 A-C	1952	1621,0	973	28	9	9	7	3	-	-	17,9%	2	104,5	13168
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A-C	1954	1591,0	1108	31	10	17	4	-	-	-	9,7%	0	0	13322
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A-B	1954	1181,0	1035	25	13	5	7	-	-	-	8,0%	2	38,7	10687
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3474,0	1006	59	11	33	14	-	1	-	13,6%	2	101	31236
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9-15	1957	2029,5	1003	35	2	30	2	-	1	-	20,0%	0	0	18765
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A-C	1955	1306,5	1063	27	9	18	-	-	-	-	18,5%	2	31,8	12211
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A-C	1982	951,2	1001	15	-	9	4	2	-	-	6,7%	3	144	9031
Köpmannen 2	Torggatan 1 A-C	1956	870,5	967	12	1	4	3	3	1	-	8,3%	12	804,5	13626
Köpmannen 3	Torggatan 3 A-D	1953	1608,0	1076	36	13	19	4	-	-	-	16,7%	5	258,5	18452
Köpmannen 4	Torggatan 5 A-D, 7	1955	1774,5	1162	40	16	20	4	-	-	-	7,5%	2	235	19707
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1852,5	1183	29	8	15	6	-	-	-	3,5%	3	211,5	23978
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5123,1	1091	78	2	43	26	7	-	-	18,0%	3	462	52974
Stenbock 15	Rådmansgatan 41-43	1990	475,2	1126	10	-	10	-	-	-	-	10,0%	2	48	5816
Stenbock 22	Parkgatan 1 A-B	1981	744,0	1024	12	4	-	8	-	-	-	16,7%	3	71	8108
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1048,0	1145	16	2	8	6	-	-	-	6,3%	0	0	12144
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1043,5	1145	16	2	8	6	-	-	-	12,5%	1	7,5	12132
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1034,6	1129	16	3	7	6	-	-	-	0,0%	0	0	11905
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A-C	1989	719,6	1201	16	8	8	-	-	-	-	6,3%	0	0	8757
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A-C	1989	721,8	1158	14	4	8	2	-	-	-	7,1%	0	0	8567
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A-C	1937	775,1	1037	13	1	10	2	-	-	-	23,1%	1	92	8553
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A-D	1989	1047,8	1176	22	8	14	-	-	-	-	13,6%	1	20	12544
Borgmästar- ängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	918	11	-	3	6	1	1	-	9,1%	3	574,6	11506
Notarieängen 3	Rökigatan 1-3	2006	802,0	1173*	14	-	8	6	-	-	-	7,1%	0	0	8503
Notarieängen 3	Rökigatan 5 A-F	1988	346,9	1170	6	2	1	3	-	-	-	0,0%	0	0	3603
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1097	3	-	1	1	1	-	-	33,3%	2	234	3758
Kronan 2	Vendergatan 2-12	2017	3819,5	2046	71	33	20	14	4	-	-	8,5%	3	365,2	91083

BOSTADSFÄSTIGHETER FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSERÖD, HÅLTET

Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7221,0	1030	123	28	35	51	3	6	-	18,7%	2	102	66108
Lärken 2	Fontinvägen 4-10 A-B	1959	4885,5	993	81	15	18	42	3	3	-	24,7%	4	120	44048
Lärken 4	Dämmevägen 2 A-C	1960	1206,0	1143	27	9	18	-	-	-	-	122,2%	2	88	11942
Lärken 5	Dämmevägen 4 A-B	1990	1825,0	1164	24	-	8	8	8	-	-	8,3%	0	0	19333
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2010	2776,0	1323*	38	-	11	21	6	-	-	10,5%	0	0	36400
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4854,0	934	74	3	52	19	-	-	-	10,8%	5	0	41400
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3612,5	991	43	-	11	21	11	-	-	16,3%	2	370	34706
Olsgerdets 1, småhus	Olsgerdsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1284,0	1072	15	-	-	9	6	-	-	0,0%	0	0	19047
Olsgerdets 1	Olsgerdsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6327,5	1016	87	-	61	26	-	-	-	14,9%	0	0	59000
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4446,0	1237	52	-	8	20	24	-	-	11,5%	0	0	56366

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

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

BOSTADSFASTIGHETER, ULVEGÅRDE, ULLSTORP

Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4368,5	1046	52	-	22	22	8	-	-	9,6%	0	0	66419
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1271,0	986	12	-	-	7	5	-	-	0,0%	0	0	16954
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1786,5	1032	20	-	4	12	4	-	-	10,0%	0	0	26241
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1987,5	1063	27	-	27	-	-	-	-	11,1%	0	0	19519
Brynosten 15	Grepvägen 415-449	2007	1132,8	1262	18	-	6	6	6	-	-	5,6%	0	0	12888
Brynosten 31	Grepvägen 367-371 A-F	2008	1057,1	1421	17	-	6	6	5	-	-	5,9%	1	75,7	14825
Brynosten 93	Grepvägen 370-378 A-F	2010	1807,2	1431	26	-	6	10	10	-	-	19,2%	0	0	24890
Äggosten 33	Plogvägen 167-185	2007	654,0	1262	10	-	2	4	4	-	-	20,0%	0	0	7552
Äggosten 34	Prejelvägen 141-163	2007	755,2	1262	12	-	4	4	4	-	-	8,3%	0	0	8593

BOSTADSFASTIGHETER KOMARKEN

Storken 1	Anders Prästgatan 1-7, Klostergatan 2-8, Gräbrodragatan 1-7, 2-12, 14-28	1963	11794,5	952	211	69	38	84	10	8	2	9,5%	13	505	100413
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1963	3474,0	899	55	-	39	8	-	7	1	16,4%	1	137	28937
Storken 4	Kastalagatan 10-24, Vikingagatan 1, 2, 4 A-F, Kongahällagatan 1-7	1963	11708,5	898	182	2	71	88	8	12	1	9,3%	14	848,5	98256
Rapphönan 1	Ingegatan 1-21, Trekungagatan 2-22	1965	11121,0	1016	165	13	60	80	9	3	-	8,5%	4	135	100111
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2426,1	1748	48	1	43	4	-	-	-	8,8%	2	412,3	44758
Orren 14	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-120	1969	19373,0	927	290	50	50	165	25	-	-	14,5%	7	577	167801
Orren 16	Kongahällagatan 2-28, 30-38 A-B	1971	21710,0	929	321	61	60	170	30	-	-	13,4%	2	286	186100

BOSTADSFASTIGHETER KODE, ROMELANDA, YTTERBY, MARSTRAND

Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	816**	10	-	-	10	-	-	-	10,0%	0	0	1152
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 3 A-L	1985	776,0	1028	12	-	8	4	-	-	-	0,0%	0	0	8340
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1414	12	-	6	6	-	-	-	8,3%	0	0	8054
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	785**	12	-	6	6	-	-	-	0,0%	0	0	4106
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1098,0	1065**	16	-	6	8	2	-	-	0,0%	0	0	11208
Magasinet 3	Runängsgatan 7 A-D	2013	1873,5	1486	28	4	9	8	7	-	-	21,4%	0	0	27600
Marstrand 6:149	Kaponjärsvägen 15-49	2018	1053,6	1852	18	-	14	4	-	-	-	16,7%	0	0	7800

TOTALT BOSTADSFASTIGHETER 179016,4 1057 2793 416 1037 1074 219 43 4 13,0% 111 7460,3 1825003

AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER

Blåsippan S:1 ¹⁾					-	0	-	-	-	-	-	-	0	0	680
Lärken S:1 ¹⁾					-	0	-	-	-	-	-	-	0	0	1094
Perrongen 1-7	Västra Porten 4	2002	309,0	2520	5	-	5	-	-	-	-	0,0%	1	22	0
Köpmannen 5	Nytorget	1966	0,0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	5	1518,5	12353
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	1981	0,0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	8	2786	23200
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	1940	289,0	1262	6	-	6	-	-	-	-	0,0%	1	286	0
Guntorp 2:13	Kodevägen 33	1985	0,0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	3	351	0
Sparven 1	Vikingagatan 1	1967	0,0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	4	3240	15865
Storkebo	Anders Prästgatan 9	1963	0,0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	4	210,6	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	414	1460
Rödhaken 20	Nordmannatorget		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4343	0

TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER 598,0 - 11 0 11 0 0 0 0 0 0,0% 34 13 171 54 652

TOTALT FASTIGHETER 179614,4 - 1060 416 1048 1074 219 43 4 13,0% 145 20631,4 1879655

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



Hej!

Välkommen till Kungälvsbostäder. Tillsammans skapar vi trivsel.

Som allmännyttigt bostadsbolag är vi med och utvecklar ett växande Kungälv med människan i fokus där vi vill skapa bra boenden för alla.

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

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



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