

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Information om verksamheten

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". Kungälvsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännytta (bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag i Sverige) och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

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

Styrelsens sammansättning:

Styrelse 2023-2026

Ordinarie ledamöter

Birgitta Jähnke, ordförande
Eva Irjasdotter Sjögren, vice ordförande
Mike Höglund
Torbjörn Kvarefelt
Ulrika Lutz
Kenneth Gustafson
Simon Johansson

Sekreterare

Irène Klamas

Revisorer

Ordinarie Suppleant

Emil Andersson, auktoriserad revisor
Björn Brogren, Kommunal revisor
Göran Johansson, Kommunal revisor

Suppleant

Anita Dentén, vald revisor
Krister Jilden, vald revisor

Verkställande direktör och ledning

Bettina Öster Tunberg, VD
Anders Ljung, projektchef
Johan Emilsson, tf ekonomichef
Hans Kristensson, förvaltningschef
Irène Klamas, kommunikationschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 813 lägenheter samt 139 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har vi vår affärsplan som sträcker sig mellan 2023-2025. För att uppnå målen i affärsplanen tar ledningsgruppen fram en verksamhetsplan för varje år. Affärsplanen fastställs och revideras årligen av styrelsen.

Vision

Kungälvsbostäders vision är att vara med och bygga ett Kungälv där alla kan leva och bo tillsammans, genom att skapa en trygg och trivsam vardag för hyresgäster och övriga kommuninvånare. "Ett Kungälv där alla kan leva och bo. Tillsammans."

Löfte

Kungälvsbostäders varumärkeslöfte är det vi lovar att leverera. "Kungälvsbostäder ska förvalta och utveckla Kungälv med människan i fokus. Tillsammans ser vi till att skapa en trygg och trivsam vardag i Kungälv."

Värdegrund

Kärnvärdena är värderingar som ska inspirera och vägleda våra medarbetare i allt de säger och gör. De är grunden för hur man agerar och kommunicerar, vad som gör Kungälvsbostäder unikt och vilken nytta hyresgästerna har av det. Kungälvsbostäders kärnvärden fungerar som ledstjärnor och skapar ordet HEM - Hjärta, Energi och Mod.

Mål

Kungälvsbostäders övergripande mål: Vi agerar enligt våra stadgar och i enlighet med styrelsens inriktningsdokument att förvärva, bebygga och förvalta.

- Vi har hyresgästen i fokus
 - Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare
 - Vi agerar hållbart utifrån, ekonomiska, sociala och ekologiska perspektiv, med 10 utvalda mål i Agenda 2030 samt i enlighet med Kungälvs kommuns strategiska mål.
- Sist men inte minst arbetar vi efter Allmännyttans Klimatinitiativ.

Kungälvsbostäder finns till för våra hyresgäster, befintliga och blivande. Våra medarbetare är företagets viktigaste verktyg för att nå nöjda hyresgäster. Med dagens stora efterfrågan på kvalificerad personal till fastighetsbranschen så är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna behålla kompetent och engagerad personal i bolaget. Detta gör vi genom att erbjuda ett

motiverade, engagerade och roligt arbete med möjlighet till utveckling. För oss är det viktigt att agera hållbart utifrån ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Detta gör vi genom att arbeta mot målen i Agenda 2030 och Kungälvskommuns strategiska mål samt att vi arbetar enligt Allmännyttans klimatinitiativ.

Mätetal

För att nå våra övergripande mål i vår Affärsplan 2023-2025 har Kungälvsbostäder skapat ett antal mätetal:

- Byggstart av nya bostäder
- Antal renoverade lägenheter
- Avkastning på eget kapital
- Minskad energianvändning
- Nöjda hyresgäster och Trygga hyresgäster
- Engagemangsindex medarbetare och Arbetsgivarens NPS

Strategier

För att nå våra övergripande mål under 2023 har vi på Kungälvsbostäder delat in våra strategier i sju kategorier:

- Vi verkar för att skapa fler hyresbostäder
- Vi renoverar vårt fastighetsbestånd
- Vi agerar ekonomiskt hållbart genom att vara affärsmässiga med bibehållen ekonomisk stabilitet
- Vi agerar hållbart med Hjärtat i Kungälv
- Vår verksamhet ska präglas av minskad klimatpåverkan
- Vi har hyresgästen i fokus
- Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungälvsbostäder är organiserat i fyra team inom områdena förvaltning, projekt, ekonomi samt kommunikation.

Medelantalet anställda vid 2023 års utgång var 37 (34), varav andelen kvinnor 41% (44). Anställda personer vid årets slut var 37 (36) varav 23 (21) tjänstemän och 14 (15) kollektivanställda.

Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 49 (49) år.

Kungälvsbostäders medarbetare är vårt viktigaste verktyg för att nå målet nöjda hyresgäster. Därför ligger fokus på att skapa en trygg och god arbetsmiljö där våra medarbetare erbjuds delaktighet och inflytande över sin arbetssituation och känner engagemang för sitt uppdrag.

Kungälvsbostäder arbetar för ökad delaktighet och ökat medarbetarinflytande. Vi lever med devisen "ett företag" för att stärka gemenskapen och känslan av att tillsammans öka trivselen. Vi utvecklar vårt ledarskap/medarbetarskap.

Väsentliga händelser 2023

Vi startar 2023 med ny styrelseordförande och fyra nya styrelsemedlemmar samt en helt ny Affärsplan för perioden 2023 - 2025. Övriga väsentliga händelser är kopplade till någon av de sju strategier som vi har tagit fram och presenterat i vår nya Affärsplan i syfte att nå de övergripande målen som vi har satt upp till utgången av 2023.

Vi verkar för att skapa fler hyresbostäder,

Under 2023 fortsatte vi vårt arbete tillsammans med arbetsgruppen för Nytorgsstaden med att ta fram en ny detaljplan för området. På Fontin har vi gjort en förstudie avseende förtätning med ca 200 nya bostäder i området.

Vi renoverar vårt fastighetsbestånd

Vi har under året avslutat vår renovering av 81 lägenheter på Fontinvägen 4-10 samt startat upp renoveringen av 123 lägenheter på Lärkgatan 1-19. Under 2023 har vi rivit och byggt nya balkonger på Ulveskogsgatorna i Ulvegärde. Vi har även bytt fönster och entrépartier på Ivar Claessons gata 13-17 och Floragatan 7-13.

Vi agerar ekonomiskt hållbart genom att vara affärsmässiga med bibehållen ekonomisk stabilitet.

Vi har under året fått i uppdrag av styrelsen att starta upp försäljningsprocessen av kommersiella fastigheter, som Rödhaken 20/Domherren 10, Sparven 1 och Kyrkan 2. Under hela 2023 arbetade vi tillsammans med en mäklare för att finna rätt köpare till våra objekt. Under hösten förde vi samtal med flera intressenter av Rödhaken 20/Domherren 10.

Vi agerar hållbart med Hjärtat i Kungälv

Vi har tillsammans med Kungälv kommun tagit fram ett avtal som omfattar vårt arbete avseende reglering av kommunala kontrakt för sociala skäl.

Även detta år kunde vi erbjuda sommarjobb till skolungdomar i våra utemiljöer genom att vi anställde en handledare som vi finansierade.

Vår verksamhet skall präglas av minskad klimatpåverkan

Kungälvsbostäder är med i Allmännyttans klimatinitiativ vars syfte är att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att Sveriges allmännyttiga bostadsbolag skall vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen skall minska med 30 % under perioden 2007 - 2030.

En av våra insatser under 2023 för att nå detta mål är att vi har installerat och driftsatt styr-, regler- och övervakningssystem för fastighetsdrift i en stor del av våra fastigheter. Arbetet påbörjades under hösten 2021 och avslutades under 2023.

I vår ambition att arbeta med energiförbättringsåtgärder har vi sökt och beviljats energieffektiviseringsstöd på 2 Mkr att använda i utveckling av våra fastigheter i Östra centrum under år 2023/2024.

Vi har hyresgästen i fokus.

Vi har under 2023 utvecklat arbetet med att minska olovlig andrahandsuthyrning för att kunna frigöra fler lägenheter till vår bostadskö. I den här satsningen har vi projektanställt en person som arbetar med att finna oriktiga hyreskontrakt och i nära samarbete med vår övriga personal försöka driva dessa till frivillig avflyttning.

Vi har under hela 2023 arbetat med att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Gemensamt

med säkerhetssamordnare i kommunen och polisen arbetar vi aktivt i gemensamma nätverk.

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare

Vi har under året som gått haft en ganska stor personalomsättning som bekräftar hur viktigt det är att vi arbetar med att skapa goda arbetsmiljöer. Vi har under året valt att erbjuda våra anställda ett generöst utbud av kurser och utbildningar samtidigt som vi har arbetat vidare med vår gemensamma värdegrund. Vi presenterade under året ett arbete kring "Hur blir och förblir vi en attraktiv arbetsgivare". Detta arbete har lett till en rad förmånliga erbjudande till våra medarbetare.

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 att noggranna ekonomiska analyser och kalkyler görs 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 förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder. Därför är det viktigt för oss att aktivt arbeta med våra finanser. Kungälvsbostäder är finansierat genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvsbostäders finansiella styrkort är de finansiella målen för 2023 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,3 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 2 %, soliditeten 33 % och likviditetsreserven skall minst vara 30 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy. Utfall år 2023 var direktavkastning 8,0 % (7,7). Belåningsgrad 57,0 % (57,9). Avkastning på eget kapital 3,8 % (5,1). Soliditet 36,5 % (35,7). Kungälvsbostäder nådde samtliga finansiella mål för 2023.

Finanspolicy

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

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Under 2023 har 315 Mkr av lånen omförhandlats och refinansierats.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Kungälvsbostäders skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i Kungälvsbostäders finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger Kungälvsbostäder möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i

skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 510 Mkr (310), varav 0 Mkr (0) är forwardswapar. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på cirka 17,4 Mkr (40,2) i avtalen, varav 23,2 Mkr (40,2) är positiva derivat och 5,8 Mkr (0) är negativa.

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.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvsbostäder har 2 813 lägenheter och 139 lokaler. Bostädernas yta uppgår till 180 172,4 kvm och lokalernas yta till 20 661,9 kvm.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheternas (inklusive pågående ny- och ombyggnationer) bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 193 Mkr och marknadsvärdet till 2 693 Mkr. Fastigheterna har värderats externt under 2021 - 2023 av Newsec. Under 2021 värderades 33% av beståndet externt, 2022 20 % och 2023 värderades 44% externt. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

Fastighetsprojekt

Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 107 Mkr (96) och nettoinvesteringarna 78 Mkr (61). Under 2023 färdigställdes 10 projekt (10) med en total investeringsvolym om 73 Mkr (66), 66 Mkr avsåg stamrening på Lärkarna, 7 Mkr aktiverat underhåll och 1 Mkr avser nyproduktion Nytorgsstaden och Fontin. Per bokslutsdagen var 33 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 33 Mkr påbörjade men ännu inte färdigställda.

Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgick till 49 Mkr (61) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgick till 672 Mkr (672).

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2023 uppgick till 15,2 Mkr (16,2). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 17,5 Mkr (22 Mkr).

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 251,9 Mkr (239,4) varav hyresintäkter bostäder 213,8 Mkr (206,9) och lokaler 19,1 Mkr (17,2). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 6,9 Mkr, 3,35 %. Förändringen jämfört med föregående år berodde främst på ökade intäkter för årets generella hyreshöjningar samt justerade hyror i färdigställda stamrenoverade lägenheter. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1 208 kr/kvm (1 165). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 3,98 % från 1 april

2023 (2,15 från 1:e feb 2022).

Driftkostnader

Inre fastighetsskötsel, yttre miljö förutom snöröjning och enklare underhåll utförs i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB. Snöröjning utförs på entreprenad av Elschakt i Kungälv AB. Driftkostnader uppgick till 106,2 Mkr (100,7). Driftkostnader per kvm uppgick till 529 kr/kvm (502). Kostnader för drift ökade med 5,5 Mkr, 5,5%. Fastighetsskötsel uppgick till 25,8 Mkr (23,3). Ökningen beror på mer snöröjning, högre personalkostnader på förvaltningen pga. färre vakanser samt ökade övriga fastighetskostnader. Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 52,5 (51,3) Mkr. Ökningen med 1,2 Mkr, 2,3 % hänförs dels till ökade kostnader för värme på grund av ett kallare klimat 2023 jämfört med 2022 samt taxehöjningar för vatten och sophämtning.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 112 (115 kWh/kvm) vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,35 (1,36 m³/kvm) och elförbrukningen till 15,2 (15,1 kWh/kvm.)

Underhåll

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 43,8 Mkr (38,5), varav inre underhåll 41,5 Mkr (36,4). Ökningen från föregående år berodde främst på fortsatt ökade kostnader för vattenskador, hårt slitage på vissa lägenheter samt ett eftersläp på golvläggning. Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 3,9 Mkr (6,9), varav 2,8 Mkr på inre underhåll och 1,2 Mkr på yttre underhåll. Minskningen här vägs upp av att vi har lagt mer resurser i de stora fastighetsprojekten.

Skatter

Redovisad skatt uppgick till -5,2 Mkr (- 5,9). Av skattekostnaden utgick 5,2 Mkr (5,9) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (0). 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

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 76 Mkr (65). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -88 Mkr (-63) och utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter -86 Mkr (-62) och inventarier med -2 Mkr (-1). Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med - 86 Mkr (-62). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 Mkr (-10), Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 49 Mkr (61). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 12 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

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

Från årsskiftet 2022/23 tog en ny styrelsekonstellation över bestående av tre tidigare ledamöter och fyra nya ledamöter. Ny styrelseordförande är Birgitta Jähnke (S).

Utöver löpande kontakter med VD hade styrelsen under 2023 åtta protokollförda styrelsemöten, en utbildningsdag i styrelsearbete samt en arbetsdag som startade med rundtur i beståndet. Syftet med arbetsdagen var att ge en översiktlig förståelse för hur renoveringsplanen tas fram samt de ekonomiska konsekvenser som uppstår vid genomförandet av densamma.

Under 2023 har styrelsen uppdragit åt VD att starta upp försäljningsprocessen av kommersiella fastigheter, som Rödhaken 20/Domherren 10, Sparven 1 och Kyrkan 2.

Under året har styrelsen även beslutat om en rad styrande dokument som Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt revidering av Uthyrningspolicyn och Finanspolicy. Styrelsen har även godkänt avtalet mellan Kungälv kommun och Kungälvsbostäder avseende reglering av kommunala kontrakt för sociala skäl.

Styrelsen har följt upp arbetet enligt Kungälvsbostäders verksamhetsplan 2023 utifrån den nya affärsplanen för perioden 2023 - 2025. Under årets näst sista styrelsemöte beslutade styrelsen att fastställa budget för 2024 samt prognostiserad budget för 2025 och 2026. Styrelsen har även arbetat med riskanalys och riskhantering under 2023.

VÄSENTLIGA RISKER

OMVÄRLDSRISKER

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

Råvarubrist

Världsläget med oförutsedda och dramatiska händelser, främst kriget i Ukraina med dess följd effekter, har inneburit materialbrist, ökade priser och leveranssvårigheter. Detta har tvingat oss att arbeta med alternativa material och bättre framförhållning för att kunna utföra underhåll i önskad takt. Vi har under året haft som ambition att byta ut vissa material till likvärdiga i de fall då råvarubrist uppstår.

Långdragna processer för hyresförhandlingar för stamrenoverings-projekt

Risk att vi inte når vårt mål med 175 antal renoverade lägenheter, där hyresgäster flyttar in under perioden 2023 - 2025, då hyresförhandlingarna för stamrenoveringarna är långdragna processer. Vi kan minska risken genom att starta upp förhandlingar med Hyresgästföreningen i ett tidigt skede.

Inflationstakten

Efter en historiskt lång period av låg inflation steg inflationen dramatiskt under 2022. Detta medförde ökade kostnader i vår verksamhet. Under 2023 fortsatte inflationen att ligga på en hög nivå. Konjunkturutvecklingen har under året varit högt prioriterad med kontinuerlig bevakning av utvecklingen inom respektive kompetensområden.

Utöka antalet bostäder

Risken är att vi inte klarar att öka antalet bostäder enligt vårt mål på ytterligare 200 bostäder i genomförandefasen under perioden 2023 - 2025 samt i enlighet med styrelsens inriktningsdokument 2021-2030. De höga byggkostnaderna medför att det är svårt att nå affärsmässighet i nyproduktioner.

Politiska beslut

Risk för att politiska beslut påverkar Kungälvsbostäders verksamhet negativt till exempel riskskatt samt begränsade ränteavdragsregler. På lokal nivå finns en risk att politiska beslut får företräde före affärsmässiga beslut. Vi ser även en risk för att vi tappar kontinuitet i samband med ny styrelsesammansättning var fjärde år.

Finansiering av kommande projekt

Risker för lågkonjunkturen innebär att vi inte kan avyttra byggrätter när vi själva önskar. Det finns även en risk att vi inte får accept från Kungälv kommun att låna de belopp som vi behöver för att finansiera kommande projekt.

Hyressättningsmodellen i Sverige

2022 togs ett viktigt steg för effektivare och snabbare hyressättning, genom ett samarbete mellan hyresmarknadens tre parter Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt (dit Kungälvsbostäder hör). Vi följer därmed ett nytt förhandlingssystem som avser att resultera i mer adekvata hyresnivåer. Risken är dock att tolkningen av förhandlingsmodellen skiljer sig mellan parterna.

Kompetent personal

Det finns inom fastighetsbranschen i Sverige en stor efterfrågan på kompetent och erfaren arbetskraft, vilket innebär att det är svårt att rekrytera. Konkurrensen leder till att lönerna ökar i större utsträckning än inom andra branscher. Vi har fortsatt att arbeta aktivt med att både positionera oss och leva upp till rollen som en attraktiv arbetsgivare.

Kriget i Ukraina

Risken finns att fler och fler länder dras in i kriget. Kriget innebär att vi måste höja vår beredskap. Vi följer löpande utvecklingen och arbetar med att uppdatera skyddsrummen i våra fastigheter.

Allmänfarliga händelser i våra fastigheter

Explosiva ämnen och brottslighet kopplat till våld kan skapa stor oro hos våra hyresgäster och orsaka stor skada på våra fastigheter. Tillsammans med kommunens säkerhetssamordnare och polisen arbetar vi aktivt i gemensamma nätverk för att skapa trygga boendemiljöer.

Klimatförändringar

Risk för att vi på sikt får förändrade väderförhållanden med extrema fluktuationer vilket kan

innebära att vi har svårt att erbjuda våra hyresgäster bra inomhusklimat.

VERKSAMHETSRISKER

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

Driftskostnader

Driftskostnader är inte lätta att prognostisera, särskilt inte under år 2023. Påverkande faktorer är såväl väder och vind som tillgänglighet och fluktuerande priser. Vi har under året fortsatt att genomföra systemtekniska förändringar som ger oss möjlighet att arbeta aktivt med energibesparing.

Projektrutin/struktur

Vi har under 2023 fortsatt att utveckla vårt arbete med projektstyrning genom att handla upp ett nytt projektverktyg, som vi håller på att implementera i verksamheten.

Bristfälligt underhåll

Risken är att eftersatt underhåll leder till ökade löpande underhållskostnader på vissa fastigheter. Detta kan detta leda till att vi på sikt inte når vårt mål för nöjda hyresgäster. Vi ser att vår underhållsskuld ökar för varje år och vi arbetar därför aktivt med vår underhållsplan för att göra rätt prioriteringar under kommande år.

Hög medelålder hos medarbetarna

Under 2023 är medelåldern fortsatt på en hög ålder, 49 år. Vi kommer inom de närmaste åren att få en del pensionsavgångar. I samband med nyrekrytering kommer troligen medelåldern att sjunka.

Vår IT-struktur

Kungälvsbostäders IT-struktur har etablerade rutiner för löpande uppföljning av IT-säkerheten och drift tillsammans med vår IT-leverantör Nordlo, allt för att undvika systemfel och störningar samt säkerhetsbrister. I rutiner som har implementerats kan nämnas månatliga möten samt strategimöten med Nordlo. Vi har även infört systemägare för varje program/modul, samt arbetar efter en uppdaterad behörighetsstruktur i vårt fastighetssystem utifrån våra medarbetares roller och behov.

Informationssäkerhet

I nära samarbete med vår IT-leverantör Nordlo har vi implementerat IT-rutiner där löpande anpassade lösningar, bättre infrastruktur, molntjänster och en generellt mer driftsäker IT-miljö. Vi har kontinuerlig kontakt med Nordlo angående vår IT säkerhet.

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

Kombinationen av stora renoveringsbehov i befintligt bestånd och pågående nyproduktion tär på vår likviditet och ökar belåningsgraden på längre sikt. För att stärka våra ekonomiska resurser följer vi Finanspolicyns uppsatta mål och utvärderar konsekvenserna mot belåningsgraden i den långsiktiga tioårsprognosen, som uppdaterats under året. Vi har även kontinuerlig uppföljning av finansrapporten med styrelsen. Vi stämmer av de uppsatta målen i Finanspolicyn i samband med tertialbokslut i april (T1) respektive tertialbokslut i augusti (T2).

Ränterisker

Stora ränteförändringar med stigande räntor utgör en riskfaktor för bolaget med ökade räntekostnader. Vi har löpande bevakning av ränteläget och agerar strategiskt efter det.

Ekonomiskt hållbara fastigheter

Vår målsättning efter utförda renoveringar är att våra fastigheter ska vara ekonomiskt hållbara. Denna målsättning löper dock risk att inte bli uppfylld om vi inte erhåller den hyresutveckling som verksamheten kräver, samtidigt som både drift- och produktionskostnader ökar. Vi följer aktivt utvecklingen i samhället gällande teknik och strategier för renovering av fastigheter, och bevakar även eventuella ändringar kring statliga bidrag för renoveringar.

Refinansiering

För att motverka risken att Kungälvsbostäder inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp nya lån när behov uppstår har vi en borgensram hos kommunen för att säkerställa vårt framtida lånebehov, samtidigt som vi vid varje styrelsemöte går igenom finansiella rapporter och aktuella placeringar.

UTSIKTER INFÖR 2024

Kungälvsbostäder går in i 2024 med en väl genomarbetad affärsplan, som sträcker sig till och med 2025. Både ledningsgrupp och styrelse har varit aktiva i arbetet med dokumentet som innehåller sju strategier som tillsammans ska styra och leda verksamheten mot de definierade och mätbara övergripande målen.

Utifrån dessa sju strategier har vi arbetat fram en verksamhetsplan, baserad på visionen att vara med och bygga ett Kungälv där alla kan leva och bo. *Tillsammans*. Som vägledning har vi vår värdegrund, *Hjärta-Energi-Mod*, som är basen för hur vi agerar och kommunicerar.

Vår verksamhet påverkar omvärlden, och det är av största vikt att vi arbetar både strategiskt och operativt med hållbarhetsfrågor. Vår verksamhet skall genomsyras av FN:s 17 globala mål, där vi

har valt ut 10 mål att arbeta aktivt mot, för en hållbar utveckling av både Kungälvsbostäder och Kungälv. Vi agerar även i enlighet med Kungälvs kommuns strategiska mål.

Vårt fastighetsbestånd ska renoveras enligt fastställd renoveringsplan. Under 2024 avslutar vi entreprenaden för renovering på Lärkgatan 1-19. När Lärkgatan är klar har vi renoverat alla våra tre 50-talshus på Fontin, vilket omfattar 232 lägenheter. Vi arbetar vidare med vår förstudie för kommande stamrenovering av Palsternackan 1, som omfattar 52 lägenheter, samt med förstudien av renovering av Orren 14, vilket är totalt 290 lägenheter. Arbetet med att inventera våra kommersiella fastigheter har påbörjats och under januari månad avslutas försäljningen av Rödhaken 20/Domherren 10 och fastigheten övergår till Kungälvs kommun. Under året ska vi fortsätta att analysera vårt fastighetsbestånd utifrån en långsiktig strategi för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart fastighetsbestånd.

Arbetet med att nå våra mål i Klimatinitiativet som innebär att Kungälvsbostäder ska vara fossilfria år 2030 samt ha minskat vår energiförbrukning med 30 % i perioden 2007 - 2030, kommer att pågå under hela 2024. Vi avser också att installera solpaneler på taken på Lärken 1 (Lärkgatan 1-19), samt på taket på Blåsippan 4 (Ivar Claessons gata 13-17/Floragatan 7-13). Vi har dessutom ansökt om och erhållit ett energieffektiviseringsstöd som innebär att vi under 2024 kan avsluta åtgärder på fastigheten Blåsippan 4. Vi avser att förbättra byggnadens klimatskal genom tilläggsisolering av vind, injustering av termostater och ventiler, installera frånluftsvärmepump samt installera ovan nämnda solpaneler för att uppnå energisparkraven för sökt energisparstöd.

Under 2024 fortsätter vi att driva våra fastighetsutvecklingsprojekt: detaljplanearbetet för Nytorgsstaden, förstudie av förtätning i Fontin och en motsvarande förstudie för utveckling av Komarken.

Trygghetsskapande åtgärder är fortsatt prioriterade under 2024, då vi kommer att fortsätta våra satsningar på att minska olovlig andrahandsuthyrning för att frigöra fler lägenheter till bostadskön, samt att öka tryggheten i våra bostadsområden. Detta gör vi genom att vi har projektanställt en person som aktivt arbetar med dessa frågor. Vi fortsätter att delta aktivt i nätverket Tryggare Komarken tillsammans med representanter från kommunen, polisen och övriga aktiva parter i Kungälv.

Avslutningsvis fortsätter vi vårt arbete för att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Vi kommer även under nästa år att mäta och arbeta med vårt medarbetarengagemang och ledarskap samt att lyfta fram och utveckla vårt värdegrundsarbete.

VINSTDISPOSITION

Stiftelsen får inte dela ut av realisationsvinster. Följande medel finns disponibla.
Styrelsen beslutar att:

Av förfogande stående vinstmedel

Överföres i ny räkning

329 197 499

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	243 471	233 985	225 592	221 939	215 659
Övriga intäkter	8 393	5 387	5 735	9 632	5 176
Summa intäkter	251 864	239 372	231 327	231 571	220 835
Driftskostnader	-106 231	-100 728	-100 839	-88 516	-87 644
Underhållskostnader	-48 114	-46 051	-34 203	-50 938	-43 716
Fastighetsskatt	-6 081	-5 957	-5 721	-5 563	-5 429
Driftöverskott	91 439	86 636	90 564	86 554	84 046
Avskrivningar fastigheter	-45 252	-43 446	-45 213	-39 054	-39 620
Centrala adm. kostn.	-12 760	-13 176	-11 913	-12 244	-11 850
Resultat vid försäljning av fastighet	-	-	-	-	-
Resultat före finansförvaltning	33 427	30 013	33 438	35 256	32 576
Resultat vid försäljning av värdepapper					
Ränteintäkter	14 915	2 517	84	556	72
Räntekostnader	-30 793	-10 508	-9 708	-14 256	-15 221
Finansnetto	-15 878	-7 990	-9 624	-13 700	-15 149
Resultat efter finansförvaltning	17 549	22 023	23 814	21 556	17 427
Bokslutsdispositioner	2 820	61	802	2 885	2 123
Skatt	-5 200	-5 879	-5 212	-897	-10 434
Resultat efter skatt	15 169	16 205	19 404	23 543	9 116
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 195 793	1 162 731	1 144 906	1 121 454	1 125 080
Övr. anläggningstillgångar	88	63	63	63	64
Övr. omsättningstillgångar	10 832	8 914	6 642	8 775	9 301
Kassa, bank & korta placeringar	48 509	60 567	68 762	62 652	59 648
Summa tillgångar	1 255 223	1 232 275	1 220 373	1 192 944	1 194 093
Eget kapital	452 221	437 052	420 846	401 442	377 899
Obeskattade reserver	1 007	3 828	3 889	4 691	7 576
Avsättningar	53 670	48 470	42 558	39 115	38 499
Räntebärande skulder	672 000	672 000	682 000	682 000	701 000
Ej räntebärande skulder	76 324	70 926	71 080	65 696	69 119
Summa eget kapital & skulder	1 255 223	1 232 275	1 220 373	1 192 944	1 194 093
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamheten	74 912	64 444	75 837	58 458	57 791
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-86 970	-62 639	-69 727	-36 454	-96 654

Kassaflöde, finansverksamheten	0	-10 000	0	-19 000	55 000
Årets kassaflöde	-12 058	-8 195	6 110	3 004	16 107
Likvida medel årets början	60 567	68 762	62 652	59 648	43 451
Likvida medel årets slut	48 509	60 567	68 762	62 652	59 648

FINANSIELLT STYRKORT

Direktavkastning %	8,0	7,7	8,0	7,7	7,7
Belåningsgrad %	57,0	57,9	59,7	61,0	62,5
Soliditet %	36,5	35,7	34,7	34,0	32,1
Avkastning på eget kapital %	3,8	5,1	5,7	5,5	4,6
Likviditet, tkr	48 509	60 567	68 762	62 652	59 648

ÖVRIGA NYCKELTAL

Genomsnittsränta %	2,4	1,9	1,4	2,1	2,3
Avkastning på totalt kapital %	3,9	2,7	2,8	2,7	2,8
Driftkostnader kr/kvm					
"aktiverat" underhåll i					
balansräkningen	529	502	502	442	437
kr/kvm	364	327	285	225	459
Underhåll kr/kvm	240	229	170	254	218
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	112	115	120	118 *	127*
Vattenförbrukning m3/kvm	1,35	1,36	1,38	1,38*	1,32*
Elförbrukning kWh/kvm	15,2	15,1	15,5	15,5*	16,3*

DEFINITIONER

Direktavkastning:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Genomsnittsränta:

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

Belåningsgrad:

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde inkl. pågående ny- och ombyggnationer.

Soliditet:

Eget kapital inklusive skatteeffekt av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansförvaltningen i procent av genomsnittligt eget kapital inkl. 79,4 % (79,4) av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital:

Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

*Förbrukningsnyckeltalen för tidigare år är korrigerade för att de skall kunna jämföras med åretsframtagna förbrukningsnyckeltal. Anledning till korrigeringen är att vi infört ett nytt systemverktyg för analys av våra förbrukningar som i vissa stycken redovisar statistiken annorlunda, som exempelvis metod för att genomföra normalårskorrigeringar.

Normalårskorrigeringar används för att kunna jämföra nyckeltalen för fjärrvärme mellan åren. I

samband med införandet av det nya systemet har även tidigare års förbrukningstal säkerställts för att kunna jämföras framåt.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hysesintäkter	2	243 471	233 985
Övriga rörelseintäkter	3	8 393	5 387
Nettoomsättning		251 864	239 372
Stiftelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-106 231	-100 728
Underhåll	6	-48 114	-46 051
Fastighetsskatt		-6 081	-5 957
Driftsöverskott		91 439	86 636
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-45 252	-43 446
Resultat fastighetsrörelsen		46 187	43 189
Centrala administrationskostnader	11, 12, 13	-12 760	-13 176
Resultat före finansförvaltningen		33 427	30 013
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		14 915	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 793	-10 508
Summa finansförvaltning		-15 878	-7 990
Resultat efter finansförvaltningen		17 549	22 023
Bokslutsdispositioner	14	2 820	61
Resultat före skatt		20 369	22 084
Skatt	15	-5 200	-5 879
Årets vinst		15 169	16 205
Ej bokfört resultat		0	0

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8, 9	1 157 232	1 129 340
Inventarier och installationer	10	3 177	3 094
Pågående ny- och ombyggnationer	16	35 384	30 296
Summa materiella anläggningstillgångar		1 195 793	1 162 731

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	25	0
Aktier och andelar	18	63	63
Summa finansiella anläggningstillgångar		88	63
Summa anläggningstillgångar		1 195 882	1 162 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		530	311
Kundfordringar		356	724
Aktuella skattefordringar		2 871	3 621
Övriga kortfristiga fordringar	19	508	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 567	4 037
Summa kortfristiga fordringar		10 832	8 914

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		48 509	60 567
		59 341	69 481

SUMMA TILLGÅNGAR

1 255 223

1 232 275

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	97 913
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		107 854	107 854

Fritt eget kapital

Balanserat kapital		329 198	312 992
Årets resultat		15 169	16 205
Summa fritt eget kapital		344 367	329 198
Summa eget kapital		452 221	437 052

Obeskattade reserver	21	1 007	3 828
-----------------------------	----	-------	-------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	53 670	48 470
Summa avsättningar		53 670	48 470

Långfristiga skulder

Fastighetslån	23, 24, 25, 26, 27	254 000	357 000
Summa långfristiga skulder		254 000	357 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder fastighetslån	24, 27	418 000	315 000
Leverantörsskulder		24 498	27 232
Övriga kortfristiga skulder	28	15 479	14 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	36 347	28 948
Summa kortfristiga skulder		494 324	385 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 255 223

1 232 275

Förändringar i eget kapital

Tkr

	Grundfond	Reserv- fond	Konsoliderings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 787	97 913	5 154	312 992	16 205
Vinstdisposition				16 205	-16 205
Årets resultat					15 169
Eget kapital 2023-12-31	4 787	97 913	5 154	329 197	15 169

Grundfond

Grundfonden avser medel som Kungälv kommun tillfört Stiftelsen utgörande 1 % av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram t om 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

Konsolideringsfond

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

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	33 427	30 014
Avskrivningar	45 229	43 325
Övriga ej likvidpåverkande poster	9 309	1 489
Erhållen ränta	14 915	2 517
Erlagd ränta	-27 655	-10 289
Betald inkomstskatt	750	-1 626
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	75 975	65 430

Förändring av rörelsekapital

Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 668	-613
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 261	-373
Summa förändring av rörelsekapital	-407	-986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 568	64 444

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-87 626	-62 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 626	-62 639

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-10 000
Årets kassaflöde	-12 058	-8 195

Likvida medel vid årets början

60 567 68 762

Likvida medel vid årets slut

48 509 60 567

LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	48 509	60 567
----------------	--------	--------

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

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

LEASINGAVTAL

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

leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas 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)	20-50 år
Markanläggningar	20 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar Kungälvsbostäder fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. 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 överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

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

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

AKTIER OCH ANDELAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till 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.

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.

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Not 2 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder	217 605	209 924
Lokaler	20 051	18 841
Garage	2 579	2 441
P-platser	8 149	7 466
Övriga hyresintäkter	447	434
Hyresintäkter brutto	248 832	239 107
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-703	-698
Bostäder renovering	-3 098	-2 313
Lokaler	-986	-1 689
Garage	-52	-56
P-platser	-521	-365
Hyresbortfall brutto	-5 361	-5 122
Hyresintäkter netto	243 471	233 985
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	54	52
	54	52
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	15 544	15 629
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	21 282	21 282
Förfaller till betalning senare än fem år	1 774	1 774
	38 601	38 685

Not 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2023	2022
Parkeringsavgifter	1 435	1 104
Övriga intäkter	6 957	4 283
	8 393	5 387

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel	-25 819	-23 146
Risikkostnader	-1 092	-1 105
Uppvärmning	-23 251	-20 801
Vatten	-16 014	-13 692
Elavgifter	-6 655	-10 856
Renhållning	-6 569	-5 947
Kabel-TV	-1 040	-1 028
Ersättningar till HGF	-391	-420
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	-1 332	-899
Fastighetsadministration	-21 091	-19 905
Övrigt	-2 977	-2 932
	-106 231	-100 728

Not 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	27	756
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	48	41
	75	798
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	811	3 869

I Kungälvsbostäders redovisning utgörs den operationella leasingen av kaffemaskiner samt bilar. Avtalet om hyra av kaffemaskiner löper på 4 år. Avtalet om hyra bil löper med 1 månads uppsägningstid.

Not 6 UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande underhåll	-43 782	-38 497
Planerat underhåll	-3 851	-6 920
Skadegörelse	-481	-634
	-48 114	-46 051

Not 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	-37 317	-36 651
Upp- och nedskrivningar	-1 086	-1 086
Markanläggningar	-6 782	-5 709
Markinventarier	-67	0
	-45 252	-43 446

Not 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 585 881	1 534 707
Årets investeringar	62 265	51 577
Årets försäljningar och utrangeringar	-7 567	-402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 640 580	1 585 881
Ingående avskrivningar	-572 442	-536 194
Årets avskrivningar	-37 317	-36 651
Årets försäljningar och utrangeringar	7 567	402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-602 192	-572 442
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-87 991	-89 055
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-86 927	-87 991
Ingående ackumulerade uppskrivningar	84 631	86 782
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 151	-2 151
Utgående ackumulerade uppskrivningar	82 480	84 631
Utgående planenligt restvärde, byggnader	1 033 941	1 010 079
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	765 981	768 284

Not 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023	2022
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 654	94 662
Årets investeringar	10 812	13 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 466	108 654
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 449	-31 740
Årets avskrivningar	-6 782	-5 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 231	-37 449
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	75 235	71 205
MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057
Utgående planenligt restvärde, mark	48 057	48 057
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 157 233	1 129 341

Taxeringsvärde, byggnad	1 820 553	1 820 553
Taxeringsvärde, mark	693 853	693 853
Summa	2 514 406	2 514 406

Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	2 692 942	3 069 574
---	-----------	-----------

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter samt schabloner avseende drift och underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2023 har 20 % av fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2023 har marknadsvärdet enligt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha.

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	19 466	18 847
Inköp	1 212	619
Försäljningar och utrangeringar	-656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 022	19 466
Ingående avskrivningar	-16 372	-15 407
Försäljningar och utrangeringar	656	0
Årets avskrivningar	-1 130	-965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 845	-16 372
Utg. planenligt restvärde, inventarier och installationer	3 177	3 094

Not 11 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2023	2022
Administrationskostnader	-12 760	-13 176
	-12 760	-13 176

Not 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2023	2022
Revisionsuppdrag, KPMG	-150	-235
Arvode till kommunstyrelsens kommunala revisorer	-104	-97
Biträde till kommunstyrelsens kommunala revisorer, KPMG	-18	-46
	-272	-378

Not 13 MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	15
Män	22	19
	37	34
Styrelseledamöter		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
	7	7
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem o dyl)	-1 679	-1 583
Övriga anställda	-17 722	-15 694
Summa	-19 401	-17 277
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 578	-5 819
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 383(323))	-1 933	-1 997
Summa	-27 912	-25 093

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

Not 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Upplösning av periodiseringsfond	2 937	0
Återföringar/avskrivningar över plan	-117	61
	2 820	61

Not 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

		2023		2022
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt		-5 200		-5 879
Skatt på årets resultat		-5 200		-5 879
Avstämning av effektiv skatt				
		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 369		22 084
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 196	20,60	-4 549
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-948		-170
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter		-139		-602
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-226		-900
Skatteeffekt skattereduktion inventarier				33
Övriga poster		309		309
Redovisad skattekostnad	25,53	-5 200	26,62	-5 879

Not 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 296	34 249
Årets anskaffningar	79 166	61 752
Omfört till byggnad	-62 265	-51 577
Omfört till markanläggningar	-10 812	-13 991
Omfört till kostnad	0	-137
Omfört till markinventarier	-1 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 384	30 296
Utgående redovisat värde	35 384	30 296

Not 17 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Aktiekapital i Fastighetsbolaget Vikingagatan 1 AB	25	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	0
Utgående redovisat värde	25	0

Not 18 AKTIER OCH ANDELAR

	2023-12-31	2022-12-31
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	40	40
	63	63

Not 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	482	202
Övriga kortfristiga fordringar	26	19
	508	221

Not 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 654	906
Förutbetalda försäkringspremier	6	7
Övriga poster	3 907	3 124
	6 567	4 037

Not 21 OBESKATTADE RESERVER

	2023-12-31	2022-12-31
Ack avsk över plan maskin & in	476	360
Periodiseringsfond 2017	0	2 937
Periodiseringsfond 2018	531	531
	1 007	3 828
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	14	

Not 22 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	53 670	48 470
	53 670	48 470

Not 23 EVENTUALFÖRBINDELSER

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Övriga ansvarsförbindelser	336	365
	336	365

Not 24 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	418 000	315 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	254 000	357 000
	672 000	672 000

Not 25 STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
För egna avsättningar och skulder:		
Fastighetsinteckningar	145 005	145 005
	145 005	145 005

Not 26 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med verkliga värden:		
Ränteswapar	17 413	40 274

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

Not 27 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta %	Andel av lån %
2024	418 000	2,4	62
Efter 2025	254 000	2,4	38
	672 000		

Not 28 KORTFRISTIGA SKULDER

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen		
Fontinberget	12 184	12 184
Uttagna insatser under året	-1 231	-1 384
Insatta insatser under året	1 231	1 384
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	12 184	12 184
Övrigt	2 244	1 511
Bidrag energieffektivisering	1 051	1 051
Summa	15 479	14 746

Not 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	21 424	17 751
Upplupna räntekostnader	5 445	2 307
Upplupna semesterlöner	435	472
Upplupna sociala avgifter	137	148
Övriga poster	8 907	8 270
	36 347	28 948

Not 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	329 197
årets vinst	15 169
	344 367

disponeras så att	
i ny räkning överföres	344 367
	344 367

Kungälv

Birgitta Jähnke
Ordförande

Eva Irjasdotter Sjögren
Vice Ordförande

Mike Höglund

Torbjörn Kvarefelt

Kenneth Gustafson

Ulrica Lutz

Simon Johansson

Bettina Öster Tunberg
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Brogren
Kommunal revisor

Göran Johansson
Kommunal revisor

Emil Andersson

Auktoriserad revisor