

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024



Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel



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.

2024 i siffror	4
VD har ordet	6
Styrelse och ledning	8
Finansiell information	9
Förvaltningsberättelse	10
Flerårsjämförelse	18
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Förändringar i eget kapital	24
Kassaflödesanalys	25
Noter	26
Revisionsberättelse	38
Fastighetsförteckning	40

2024 i siffror



HYRESGÄSTER

81% är nöjda med servicegraden hos fastighetsvärdar

76% är nöjda med bemötandet i kundtjänst

74% är nöjda med servicegraden i kundtjänst

82% tycker det är lätt att felanmäla

72% tycker det är enkelt att komma i kontakt med kundtjänst

65% nöjda hyresgäster

Varje år mäter vi hur nöjda våra hyresgäster är.

- Vi har sedan 2011 mätt kundnöjdheten löpande
- Samtliga hushåll får enkäten en gång per år
- 84% svarar via webben och 16% svarar postalt
- 44% av våra hyresgäster svarar på enkäten
- Enkäten innehåller cirka 50 frågor och möjlighet att skriva kommentarer

15 822

samtal togs emot av kundtjänst

175 863

inloggnings med BankID på Mina sidor



INFLYTTNINGAR

114 sökande i snitt per lägenhet

335 inflyttningar

14 kontrakt uppsagda för olovlig andrahandsuthyrning

278 lägenheter förmedlades via bostadskön inkl korttidskontrakt

50 636 registrerade i bostadskön

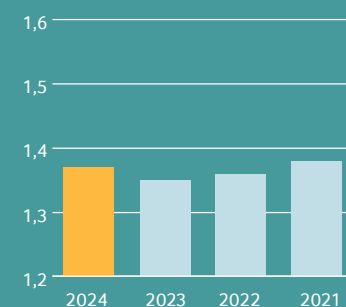
31 685 intresseanmälningar totalt



FÖRBRUKNING

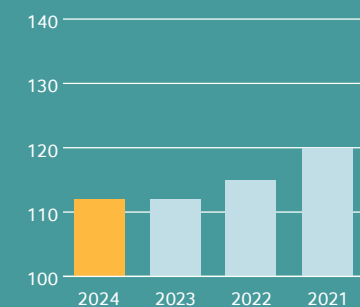
VATTEN

Total förbrukning, m³ /BOA+LOA m²



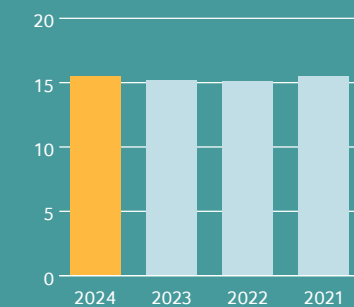
FJÄRRVÄRME

Total förbrukning, kWh/BOA+LOA m², normalårskorrigerad



FASTIGHETSEL

kWh/m²



RENOVERINGAR

52 färdigställda stamrenoverade lägenheter

22 lägenheter med påbörjad stamrenovering



SPONSRING

136 700 kr till diverse idrottsföreningar i Kungälv



EKONOMI

3114 miljoner kr

Våra fastigheters marknadsvärde

37,5% Soliditet **54,7%** Belåningsgrad **8,1%** Avkastning eget kapital



BOSTADSFAKTA

2813 lägenheter

6 794 kr Genomsnittshyra i november
64 kvm Genomsnittlig storlek



Iréne Klamas och Bettina Öster Tunberg inviger jubileumsutställningen i Kommunhuset.

Th: Under 2024 har Kungälvsbostäder installerat solceller på Ivar Claessons gata 13–17/Floragatan 7–13, Kastalagatan 1–9 samt 10–24.



Året då Kungälvsbostäder fyllde 75 år!

2024 var året då stiftelsen Kungälvsbostäder firade 75 år som Kungälv's största allmännyttiga bostadsbolag. Vi beslutade tidigt att inte låta denna händelse få gå våra hyresgäster och övriga kommuninvånare obemärkt förbi. Vi invigde jubileumsåret med en fotoutställning i Stadshuset över Kungälvsbostäders historia och utveckling från 1949 till 2024. Utställningen har varit välbesökt och väckt många minnen och intressanta berättelser. Speciellt roligt har varit barnens tankar kring Kungälv om ytterligare 75 år. Utöver vår utställning har vi bjudit våra hyresgäster på en aktivitet per månad undantaget under semesterperioden för att ytterligare uppmärksamma vårt jubileumsår. Jubileumsår i all ära men verksamheten måste bedrivas i vanlig god ordning i enlighet med det uppdrag som styrelsen har givit oss. Låt mig nämna några fokusområden.

Vårt fastighetsbestånd är Kungälvsbostäders ryggrad. Vi arbetar ständigt med vårt fastighetsbestånd i syfte att agera ekonomiskt hållbart. Vårt fastighetsbestånd måste ge en god avkastning för att vi skall kunna underhålla och renovera våra fastigheter, vilket är en viktig del i vårt uppdrag. Vi avslutar inom kort sista etappen av vårt stora renoveringsprojekt i Fontin som totalt omfattar 232 lägenheter i tre 50-talshus. Renoveringen har pågått sedan 2019 och är Kungälvsbostäders mest omfattande renovering hittills.

Kungälvsbostäder är kommunens största allmännyttiga bostadsbolag.

Vår kärnverksamhet är att förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder.

Det var en av anledningarna till att vi genomförde försäljningen av vår kommersiella fastighet på Nordmannatorget till Kungälv's kommun. Vi kommer under 2025 att fortsätta att titta över de fastigheter som inte innehåller bostäder och som kan vara aktuella att avyttra om rätt köpare och tillfälle dyker upp.

Det ingår dessutom i vårt uppdrag att verka för att skapa fler bostäder i Kungälv. Detta innebär att vi undersöker möjligheter att skapa nya detaljplaner för nya bostäder. De områden som vi sedan 2022 arbetar med är Nytorgsstaden, som är ett planprogram för stadsutveckling och förtätning inom Kungälv's stadskärna. Vi har även under de senaste åren arbetat med att titta på möjligheten att utveckla Fontinområdet med fler bostäder, ett projekt som vi räknar med att få fram detaljplaner för under 2025.

”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”

(Ref. FN:s globala mål)

Eftersom vår verksamhet skall präglas av minskad klimatpåverkan så är hållbar utveckling av våra fastigheter och våra arbetsmetoder ett måste. Genom vår verksamhet bidrar vi till att realisera 10 av FN:s 17 globala mål, för en hållbar utveckling av Kungälvsbostäder och Kungälv. Våra mål hänger ihop med dessa mål och i vår affärsplan visar vi i våra sju strategier att hållbarhet och lönsamhet hänger ihop.

Som ett konkret exempel kan nämnas vår avsiktsförklaring att uppfylla vårt åtagande i allmännyttans Klimat-



initiativet, där vi ska vara fossilfria år 2030 samt ha minskat vår energiförbrukning med 30 % under åren 2007–2030. Förutom att bidra till de globala klimatmålen så måste vi även hantera kostnaderna för el, vatten och värme, som stiger för varje år som går. Denna utmaning möter vi bland annat genom att aktivt arbeta med energibesparande åtgärder.

Under året har vi installerat solpaneler på Kastalagatan 1–9 och 10–24 samt Ivar Claessonsgatan 13–17/Floragatan 7–13. På Trollhättvägen 9–15 och Ivar Claessons gata 13–17/Floragatan 7–13 har vi genomfört fönsterbyte och i samband med detta återvann vi glaset i de fönster vi bytte ut, vilket gav en CO₂-besparing på 1,9 ton.

Under året avslutade vi installationen av SRÖ som styr, reglerar och övervakar värme, varmvatten och ventilation i våra fastigheter. För att utveckla och fördjupa vårt arbete med energibesparande åtgärder så har vi stärkt upp organisationen med en energiingenjör, vars uppdrag är att leda driftgruppen och sätta fokus på Kungälvsbostäders energiförbrukning.

Trygghet är en av de viktigaste hörnstenarna i människors liv.

Eftersom arbetet med att skapa en bestående känsla av trygghet för var och en som bor i något av våra bostadsområden är ett av våra prioriterade uppdrag, så har vi under året fortsatt vårt nära samarbete med Polisen och kommunens berörda verksamheter. Vi tog även ett beslut att fortsätta med den satsning vi startade upp under 2023, att sätta av resurser för att förhindra olovliga andrahandsuthyrningar och oriktiga hyreskontrakt. Under 2024 kunde vi återta 14 olagliga kontrakt och återföra dessa bostäder till vår ordinarie kö. För att kunna arbeta effektivt med dessa viktiga frågor, måste vi också veta hur alla våra hyresgäster upplever sitt boende ur ett trygghetsperspektiv. Svaret finner man i

den hyresgästenkät som vi skickar ut till alla hyresgäster under året. Under 2024 skickade vi ut 3 utgåvor av vårt nya hyresgästblad Tillsammans. Där redogjorde vi för hur våra hyresgäster svarade i respektive område på ett antal trygghetsfrågor och vilka åtgärder vi vidtagit alternativt kommer att genomföra. Detta är ett arbete som kommer att bedrivas som ett prioriterat område även under kommande år.

Det arbete som vi har satsat på under 2024 och som fortsätter under 2025 kommer vi att ta med oss in i kommande Affärsplan. Det är viktigt att våra satsningar lever vidare och är hållbara över tid. Våra utmaningar kommande år är att tillgodose behovet av bostäder och att leva upp till omvärldens förväntningar på vårt klimat- och samhällsengagemang.

Jag vill avrunda dessa rader med att tacka alla våra duktiga medarbetare och samarbetspartners som har deltagit på vår resa under 2024 och ser fram emot vår färd tillsammans under kommande år. Slutligen vill jag rikta ett stort tack till vår styrelse för att vi har fått ert förtroende att arbeta på det sätt som vi anser är hållbart för stiftelsen Kungälvsbostäder.



Bettina Öster Tunberg
VD

Styrelse



Birgitta Jähnke,
Ordförande (S)



Eva Irjasdotter Sjögren,
Vice ordförande (SD)



Torbjörn Kvarefelt (M)



Mike Höglund (S)



Ulrika Lutz (M)



Simon Johansson (L)



Kenneth Gustafson (V)

Ledningsgrupp



Bettina Öster Tunberg
VD



Camilla Solbacken
Ekonomichef



Dan Idehed
Projektchef



Iréne Klamas
Kommunikationschef



Hans Kristensson
Förvaltningschef

Finansiell information

Förvaltningsberättelse 10

Flerårsjämförelse 18

Resultaträkning 21

Balansräkning..... 22

Förändringar i eget kapital 24

Kassaflödesanalys 25

Noter..... 26

Revisionsberättelse 38

Stiftelsen Kungälvsbostäder
Org nr 853300-0579
Årsredovisning för räkenskapsåret 2024
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 årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Stiftelsen Kungälvsbostäder verkar som 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

Ordinarie ledamöter

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

Sekreterare

Iréne Klamas

Revisorer

Ordinarie

Sofie Moding, auktoriserad revisor, KPMG AB
Björn Brogren, kommunrevisor
Göran Johansson, kommunrevisor

Suppleant

Anita Denten, vald revisor
Krister Jilden, vald revisor

Verkställande direktör och ledning

Bettina Öster Tunberg, VD
Dan Idehed, projektchef
Camilla Solbacken, ekonomichef
Hans Kristensson, förvaltningschef
Iréne Klamas, kommunikationschef

VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 813 lägenheter samt 132 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har vi vår affärsplan som sträcker sig över treårsperioden 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 vi agerar och kommunicerar, vad som gör Kungälvsbostäder unikt och vilken nytta hyresgästerna har av det. Kungälvsbostäders kärnvärden fungerar som ledstjärnor och bildar 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 fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder.

- Vi har hyresgästen i fokus
- Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare
- Vi agerar hållbart utifrån ekonomiska, sociala och ekologiska perspektiv, med IO utvalda mål i Agenda 2030 samt i enlighet med Kungälv 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 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.

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 2024 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 affärs-
mässiga 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 2024 års utgång var 37 (37), varav andelen kvinnor 41 % (41). Anställda personer vid årets slut var 42 (37) varav 25 (23) tjänstemän och 17 (14) kollektivanställda. Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 52 (49) år.

Kungälvsbostäders medarbetare är vår största resurs 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 därmed känna 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 trivseln. Vi utvecklar vårt ledarskap/medarbetarskap.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2024

Vi har avyttrat den kommersiella fastigheten Rödhaken 20 och tillhörande parkering Domherren 1. Försäljningen är en effekt av styrelsens beslut att avyttra kommersiella fastigheter som inte ingår i vår kärnverksamhet. Försäljningslikviden uppgick till 28,5 Mkr

Under 2024 fortsatte vi vårt arbete med att ta fram nya detaljplaner i våra fastighetsutvecklingsprojekt Nytorgsstaden, Floraparken och förtätning i Fontin.

Vi har under året fortsatt renoveringen av 123 lägenheter på Lärken 1 (Lärkgatan 1–19) varav 101 lägenheter är färdigställda och inflyttade. Vi har även påbörjat byggnationen av två nya lägenheter i samma fastighet. Under 2024 har vi fortsatt vårt arbete med energibesparande åtgärder såsom installation av solpaneler på Storken 3 (Kastalagatan 1–9), Storken 4 (Kastalagatan 10–24) samt Blåsippan 4 (Ivar Claessons gata 13–17 och Floragatan 7–13). Vi har även bytt fönster på Blåsippan 4 (Ivar Claessons gata 13–17, Floragatan 7–13) och Blåsippan 5 (Trollhättvägen 9–15). I samband med fönsterbytet på Blåsippan 5 återvanns glaset från

de gamla fönstren vilket gav en CO₂-besparing på 1,9 ton. Under året har vi även avslutat installationen av SRÖ (styr-, regler- och övervakningssystem) som styr och övervakar värme, varmvatten och ventilation i våra fastigheter.

Under 2024 har ny entreprenör för städ upphandlats. Uppdraget tilldelades Forenede Service AB.

Vi har fortsatt vårt arbete med olovliga andrahandsuthymingar. Totalt har 14 kontrakt sagts upp på grund av oriktiga kontraktsförhållanden.

För att kunna arbeta mer strukturerat med driftoptimering har vi förstärkt vårt driftteam med en energiingenjör. Vi har även anställt två personer under tre månader för att starta upp ett projekt gällande inre miljökontroll (IMK). Projektet kommer efter tre månader att utvärderas och nytt beslut kommer tas om projektet skall bli permanent. IMK innebär att vi inom en femårsperiod (2025–2029) besöker alla våra bostäder och genomför en inre miljökontroll. För att möta hyresgästers behov av kommunikation förstärks organisationen med en kundvård/kommunikatör som börjar januari 2025.

Vi har genomfört en utbildning riktad till all personal gällande IT-säkerhet och cyberhot samt en GDPR utbildning. Under 2024 firade Kungälvsbostäder 75 år. En utställning om Kungälvsbostäders historia har funnits i stadshuset och ett antal aktiviteter genomfördes för våra hyresgäster under året.

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 styrdokumenten 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 2024 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,1 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 2 %, soliditeten 20 % <33,0 % och likviditetsreserven skall minst vara 30 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy. Utfall år 2024 var direktavkastning 7,4 % (8,0). Belåningsgrad 54,7 % (57,0). Avkastning på eget kapital 8,1 % (3,8). Soliditet 37,5 % (36,5). Kungälvsbostäder nådde samtliga finansiella mål för 2024.

Finanspolicyn

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 2024 har 418 Mkr av lånen omförhandlats och 0 Mkr amorterats.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Kungälvsvärdars skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i Kungälvsvärdars finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger Kungälvsvärdar 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 (510). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på cirka 16,3 Mkr (17,4) i avtalen.

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

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Kungälvsvärdar har 2 813 lägenheter och 132 lokaler. Bostädernas yta uppgår till 180 172,4 kvm och lokalernas yta till 16 164,9 kvm.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheternas (inklusive pågående ny- och ombyggnationer) bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 229 Mkr och marknadsvärdet till 3 114 Mkr. Samtliga fastigheter har värderats externt under 2024 av Newsec.

Fastighetsprojekt

Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 124 Mkr (107) varav nettoinvesteringarna 89 Mkr (78). Under 2024 färdigställdes 39 projekt (10) med en total investeringsvolym om 84 Mkr (73) varav 54 Mkr avsåg stamrenovering på Lärken1. Per bokslutsdagen var 14 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 40 Mkr påbörjade men ännu inte färdigställda.

Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgick till 47 Mkr (49) och Kungälvsvärdars skulder till kreditinstitut uppgick till 672 Mkr (672).

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2024 uppgick till 31,2 Mkr (15,2). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 38,1 Mkr (17,5). I resultatet ingår vinst vid avyttring av fastighet med 25,2 Mkr. Justerat för denna jämförelsestörande post är resultatet efter finansförvaltningen 12,9 Mkr (17,5).

Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 258,4 Mkr (251,9) varav hyresintäkter bostäder 225,9 Mkr (213,8) och lokaler 15,1 Mkr

(19,1). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 12,1 Mkr, 5,66 %. 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 1 279 kr/kvm (1 208 kr). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 5,30 % från 1 april 2024 (3,98 från 1 april 2023).

Driftkostnader

Inre fastighetsskötsel, yttre miljö förutom snöröjning och enklare underhåll utförs i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av Forenade Service AB. Snöröjning utförs på entreprenad av BTL Produkter AB samt Elschakt i Kungälv AB. Driftkostnader uppgick till 109,8 Mkr (106,2). Driftkostnader per kvm uppgick till 559 kr/kvm (529). Kostnader för drift ökade med 3,6 Mkr, 3,3%. Fastighetsskötsel uppgick till 24,8 Mkr (25,8). Minskningen beror på mindre snöröjning samt mindre obligatorisk ventilationskontroll. Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 53,8 Mkr (52,5). Ökningen med 1,3 Mkr, 2,5 % hänförs dels till taxehöjningar på fjärrvärme och vatten dels till lägre kostnader för sophantering.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 112 kWh/kvm (112) vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,37 m³/kvm (1,35) och elförbrukningen till 15,5 kWh/kvm (15,2).

Underhåll

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 40,4 Mkr (43,8), varav inre underhåll 37,8 Mkr (41,5). Minskningen från föregående år berodde främst på minskade kostnader för vattenskador men även mindre antal målning och tapetsering samt golvtätningar. Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 11,7 Mkr (3,9), varav 7,6 Mkr på inre underhåll och 4,1 Mkr på yttre underhåll.

Skatter

Redovisad skatt uppgick till -6,5 Mkr (-5,2). Av skattekostnaden utgick 6,0 Mkr (5,2) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till 0,5 Mkr (0). Kungälvsvärdar omfattas förutom av aktuell skatt även av kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetsskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade till 60 Mkr (76). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -61 Mkr (-88) och utgjordes av försäljning av fastighet 28 (0) samt av investeringar i befintliga fastigheter -87 Mkr (-86) och inventarier med -2 Mkr (-2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 Mkr (-0), Kungälvsvärdars likvida medel vid årets slut uppgick till 47 Mkr (49). Sammantaget gav rörelsen därmed en minskning av likvida medel med 2 Mkr.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

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

Kungälvsbostäders styrelse består av sju ledamöter.

Utöver löpande kontakter med VD har styrelsen under 2024 genomfört tio protokollförda styrelsemöten, samt två arbetsdagar tillsammans med företagsledningen. Syftet med arbetsdagarna var att analysera de finansiella nyckeltalen samt att arbeta med riskanalys/riskhantering för verksamheten.

Under året har styrelsen även beslutat om en rad styrande dokument som Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, Projekt- och investeringspolicyn, revidering av Uthymingspolicyn samt Finanspolicyn.

Styrelsen har följt upp arbetet enligt Kungälvsbostäders verksamhetsplan 2024, utifrån affärsplanen för perioden 2023–2025. Under årets näst sista styrelsemöte beslutade styrelsen att fastställa budget för 2025 samt prognostiserad budget för 2026 och 2027.

VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Det är styrelsens ansvar att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas årligen i syfte att minska sårbarheten. De identifierade väsentliga risker som kan påverka verksamheten på lång och kort sikt är uppdelade i de fem kategorierna; omvärldsrisker, verksamhetsrisker, rykte och varumärke, IT-risker samt ekonomiska och finansiella risker.

OMVÄRLDSRISKER

Omvärldsrisker är främst kopplade till händelser 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 väsentliga omvärldsrisker har identifierats:

Segregation och utanförskap

Segregation och utanförskap i våra områden kan leda till sänkta fastighetsvärden och ökad risk för skadegörelse, otrygghet och större sociala problem. Vi strävar efter att bidra till social hållbarhet genom att investera i lokal utveckling och samarbeta med samhällsaktörer för att förbättra livskvaliteten för invånarna.

Politiska beslut

Politiska beslut på alla nivåer kan påverka vår verksamhet och inskränka vårt ekonomiska manövringsutrymme, särskilt när det gäller fastighetstransaktioner, hyressättning, skatter och finansiering. Vi följer noga utvecklingen inom politiken och arbetar proaktivt med intressenter för att påverka beslut som kan påverka oss.

Cyberattacker

Oroligheter i världen och ökad internationell kriminalitet medför att det digitala landskapet förändras ständigt och

hot som virus, ransomware och phishing-attacker blir alltmer sofistikerade. Dessa hot kan leda till avbrott i vår verksamhet, förlust av känslig information och skador på vårt rykte. Vi är medvetna om att cyberattacker kan riktas mot oss som kommunalt bolag i syfte att stjäla data eller orsaka störning. Vi samarbetar med externa säkerhetsexperten (Nordlo) som genomför regelbundna säkerhetsgranskningar, vilket hjälper oss att identifiera och åtgärda eventuella sårbarheter.

Skadegörelse och kriminalitet

Ökad skadegörelse och kriminalitet i vissa av bostadsområdena kan påverka ryktet för områdena, hyresgästernas trivsel och öka driftkostnaderna samt leda till att vi inte når trygghetsmålet.

Lagar och regler

Förändringar i lagar och regler kring byggande, miljö och hyressättning kan påverka vår verksamhet genom högre arbetsbelastning och högre kostnader. Vi övervakar kontinuerligt lagstiftningens utveckling och säkerställer att vi följer gällande regler och förordningar.

Hyressättningsmodellen i Sverige

Den nuvarande hyressättningsmodellen i Sverige påverkar vår intäktsgenerering, vilket kan leda till att vi inte kan arbeta efter underhållsplanen utifrån fastigheternas behov och som flertalet hyresgäster förväntar sig. Detta kan leda till försämrad ekonomi för Kungälvsbostäder, att fastigheternas skick försämrats och att målet nöjda hyresgäster inte uppfylls. Vi följer våra fastigheters skade-, och ekonomiska utveckling och omprioriterar i underhållsplanen vid behov.

Svårt att få nya detaljplaner

Processen för att erhålla nya detaljplaner är långsam och osäker, vilket hindrar vår möjlighet att expandera. Vi engagerar oss i tidig dialog med kommunen för att främja våra projekt och säkerställa smidiga processer.

VERKSAMHETS RISKER

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

Styr och ledningssystem

I takt med att vår organisation har växt och utvecklats, har mängden policy och rutiner som kan vägleda personalen i deras dagliga arbete ökat. De styrande dokumenten är till för att säkerställa en effektiv och enhetlig verksamhet och är av yttersta vikt att dessa dokument är lättillgängliga och välorganiserade. Vi har identifierat en risk att dokumenten idag kan vara svåra att hitta och därmed kan leda till ineffektivitet och bristande följsamhet i våra interna processer. Vi arbetar för att på sikt införa ett effektivt styr- och ledningssystem som inkluderar en central dokumenthantering. Detta system skall säkerställa att alla medarbetare har enkel tillgång till aktuella och relevanta policy, rutiner och viktiga dokument. Syftet med systemet är även att skapa en mer strukturerad och transparent arbetsmiljö som stödjer verksamhetens mål och strategier.

Kompetens

Brist på kompetent personal kan påverka Kungälvsbostäders verksamhetsförmåga. Vi investerar i utbildning för att behålla kompetenta personer samt säkerställer rätt kompetens i samband med rekrytering.

Driftskostnader

Förändringar i driftskostnader kan påverka vår ekonomi. Vi har en kontinuerlig analys av driftskostnader och strävar efter kostnadseffektivisering.

Intäktsrisk – fullständighet – riktighet

Felaktig rapportering med avseende på att inte samtliga hyresintäkter är korrekta eller redovisas i rätt period kan leda till förlorade intäkter. Vi har rutiner för noggrann uppföljning och rapportering av intäkter.

Projekttrutin/struktur

Bristande projektledning kan leda till förseningar och kostnadsöverskridanden. Vi fortsätter att utveckla vårt arbete med att implementera strukturerade projektledningsmetoder.

Intäktsrisk – oegentligheter

Oegentligheter i samband med hyresintäkter eller uthyrning kan påverka intäkterna negativt. Vi har interna kontrollsystem för att upptäcka och förebygga oegentligheter.

Inköpsrisk – oegentligheter

Oegentligheter i inköpsprocessen kan leda till ekonomiska förluster. Vi har policy- och rutiner som beskriver hur och vem som får utföra inköp. Inköpen attesteras enligt dualitetsprincipen, det vill säga, två i förening godkänner alltid ett inköp.

Krishantering

Bristande krishantering kan leda till allvarliga konsekvenser vid kriser. Det finns en beredskapsplan som är implementerad. Risken är att den inte är förankrad hos berörda personer.

Bristfälligt underhåll

Risken är att eftersatt underhåll leder till ökade löpande underhållskostnader på vissa fastigheter. Detta kan 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.

Andrahandsuthyrning

Oreglerad andrahandsuthyrning kan påverka vår verksamhet negativt i form av negativt rykte. Vi arbetar för att informera och kontrollera andrahandsuthyrning.

Skyddsrum

Risk för att våra skyddsrum inte går att driftsätta i samband med påkallad beredskapsläge kan påverka hyresgästernas säkerhet. Vi säkerställer att skyddsrummen är i gott skick och uppfyller lagkrav.

RYKTE OCH VARUMÄRKE

Vi är medvetna om att en sjunkande kundnöjdhet kan leda till att hyresgäster väljer andra hyresvärdar. Vi har tagit fram en kommunikationsstrategi och arbetar aktivt med att förbättra vår kundnöjdhet genom att lyssna på hyresgästernas feedback samt förbättra service och boendemiljöer.

IT-RISKER

Vår IT-struktur

En bristande IT-struktur kan påverka verksamheten negativt. Vi har etablerade rutiner för löpande uppföljning av IT-säkerheten och IT-driften tillsammans med vår IT-leverantör.

Informationssäkerhet

Information och kommunikation är en central del i vårt arbete och av strategisk vikt för att uppnå våra fastställda mål. Vi identifierar en risk kopplad till vår dokumenthantlingsstruktur, som kan leda till att felaktig information kommuniceras. Dessutom finns det en risk att vår externa IT-leverantörs supportteam inte har tillräcklig insikt i Kungälvspecifika behov, vilket kan påverka vår förmåga att erhålla adekvat stöd gällande vårt arbete med informationssäkerhet.

Cyberrisker

Vår IT-infrastruktur är en grundpelare i vår verksamhet och i takt med att vi digitaliserar verksamheten blir vår struktur potentiell måltavla för cyberangrepp. Sårbarheter i våra system kan leda till obehörig åtkomst, dataläckor eller förlust av information. Vi har vidtagit åtgärder såsom blandat brandväggar, antivirusprogram och intrångsskydd, för att skydda våra nätverk och system från externa hot. Vi planerar även för regelbundna utbildningar för vår personal för att höja medvetenheten om cyberhot och främja säkra arbetsmetoder.

Outsourcad IT-avdelning

Genom att outsourca vår IT-avdelning har vi tillgång till specialistkompetens och resurser. Vi identifierar en risk kopplat till att vår externa IT-leverantör inte har tillräcklig insikt i Kungälvsbostäders system eller behov, som kan leda till driftstörning och ineffektivitet. För att minimera riskerna kopplade till outsourcing genomför vi regelbundna uppföljningar och utvärderingar.

Säkerhetsmedvetande i organisationen

Vi anser att säkerhetsmedvetande är ett gemensamt ansvar i hela organisationen och vi har identifierat en risk att säkerhetsmedvetandet i organisationen är lågt. Vi planerar, tillsammans med vår externa IT-leverantör att implementera utbildningsprogram för alla medarbetare som syftar till att öka kunskapen om säkerhetsfrågor.

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

Otillräckliga ekonomiska resurser kan påverka vår verksamhet. Kombinationen av stora renoveringsbehov i befintligt bestånd och förväntade nyproduktioner tär på vår likviditet och ökar belåningsgraden på längre sikt och leder till minskade ekonomiska resurser. Vi strävar efter att utveckla och förvalta ekonomiskt hållbara fastigheter som möter både miljömässiga och sociala krav. Genom att investera i energieffektiviseringar och hållbara byggmaterial arbetar vi för att minska vår klimatpåverkan och sänka driftkostnader. Vi utvärderar kontinuerligt våra fastigheters prestanda och söker efter möjligheter till förbättringar. Vi följer även vår finanspolicys uppsatta mål och utvärderar konsekvenserna mot belåningsgraden i den långsiktiga tioårsprognosen, som uppdaterats under året.

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 2025

Stamrenoveringen av Lärken 1 (Lärkgatan 1–19) avslutas. Stamrenoveringen i Fontinområdet har pågått sedan 2019 och i samband med att vi avslutar renoveringen på Lärken 1 har vi stamrenoverat totalt 232 lägenheter i området. Planerat färdigställande av de två sista etapperna (22 lägenheter) var första kvartalet 2025. Då vår huvudentreprenör Serneke Sverige AB gick i konkurs i januari 2025 är projektet försenat. Vi påbörjar stamrenovering på Palsternackan 1 (Ulveskogsgatan 1–103) 52 lägenheter, Tomaterna 1 (Ulveskogsgatan 6–30, 78–82, 92–98, 32–76, 84–90) 47 lägenheter och Rådisan 1 (Ulveskogsgatan 100–200) 12 lägenheter.

Vår nuvarande VD går i pension under året. Styrelsen har påbörjat arbetet med rekrytering av ny VD.

I december 2024 avslutade vi vår årliga förhandling med Hyresgästföreningen avseende hyresjusteringar för 2025. Överenskommelsen gav en hyreshöjning med 4,9 % från och med 1 januari 2025.

VINSTDISPOSITION

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

Styrelsen beslutar att:

Av förfogande stående vinstmedel	375 591 649
Överföres i ny räkning	375 591 649



Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	251 583	243 471	233 985	225 592	221 939
Övriga intäkter	6 847	8 393	5 735	5 735	9 632
Summa intäkter	258 429	251 864	239 372	231 327	231 571
Driftskostnader	-109 788	-106 231	-100 728	-100 839	-88 516
Underhållskostnader	-52 706	-48 114	-46 051	-34 203	-50 938
Fastighetsskatt	-6 064	-6 081	-5 957	-5 721	-5 563
Driftöverskott	89 871	91 439	86 636	90 564	86 554
Avskrivningar fastigheter	-47 683	-45 252	-43 446	-45 213	-39 054
Centrala adm. kostn.	-13 853	-12 760	-13 176	-11 913	-12 244
Resultat vid försäljning av fastighet	25 188	0	0	0	0
Resultat före finansförvaltning	53 523	33 427	30 013	33 438	35 256
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	-10	0	0	0	0
Ränteintäkter	1 836	1 033	2 517	84	556
Räntekostnader	-17 218	-16 911	-10 508	-9 708	-14 256
Finansnetto	-15 391	-15 878	-7 990	-9 624	-13 700
Resultat efter finansförvaltning	38 132	17 549	22 023	23 814	21 556
Bokslutsdispositioner	-370	2 820	61	802	2 885
Skatt	-6 537	-5 200	-5 879	-5 212	-897
Resultat efter skatt	31 225	15 169	16 205	19 404	23 543
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	1 233 437	1 195 793	1 162 731	1 144 906	1 121 454
Övr. anläggningstillgångar	63	88	63	63	63
Övr. omsättningstillgångar	11 562	10 832	8 914	6 642	8 775
Kassa, bank & korta placeringar	47 405	48 509	60 567	68 762	62 652
Summa tillgångar	1 292 468	1 255 223	1 232 275	1 220 373	1 192 944
Eget kapital	483 446	452 221	437 052	420 846	401 442
Obeskattade reserver	1 378	1 007	3 828	3 889	4 691
Avsättningar	59 705	53 670	48 470	42 558	39 115
Räntebärande skulder	672 000	672 000	672 000	682 000	682 000
Ej räntebärande skulder	75 940	76 324	70 926	71 080	65 696
Summa eget kapital & skulder	1 292 468	1 255 223	1 232 275	1 220 373	1 192 944

	2024	2023	2022	2021	2020
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde, löpande verksamheten	60 000	74 912	64 444	75 837	58 458
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-61 104	-86 970	-62 639	-69 727	-36 454
Kassaflöde, finansverksamheten	0	0	-10 000	0	-19 000
Årets kassaflöde	-1 104	-12 058	-8 195	6 110	3 004
Likvida medel årets början	48 509	60 567	68 762	62 652	59 648
Likvida medel årets slut	47 405	48 509	60 567	68 762	62 652
FINANSIELLT STYRKORT					
Direktavkastning %	7,4	8,0	7,7	8,0	7,7
Belåningsgrad %	54,7	57,0	57,9	59,7	61,0
Soliditet %	37,5	36,5	35,7	34,7	34,0
Avkastning på eget kapital %	8,1	3,8	5,1	5,7	5,5
Likviditet, tkr	47 405	48 509	60 567	68 762	62 652
ÖVRIGA NYCKELTAL					
Genomsnittsränta %	2,6	2,4	1,9	1,4	2,1
Avkastning på totalt kapital %	4,1	3,9	2,7	2,8	2,7
Driftkostnader kr/kvm	559	529	502	502	442
”aktiverat” underhåll i balansräkningen kr/kvm	423	364	327	285	225
Underhåll kr/kvm	268	240	229	170	254
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	112	112	115	120	118
Vattenförbrukning m3/kvm	1,37	1,35	1,36	1,38	1,38
Elförbrukning kWh/kvm	15,5	15,2	15,1	15,5	15,5

DEFINITIONER

Direktavkastning:
Driftöverskott 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.



Resultaträkning

Tkr	NOT	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hysesintäkter	2	251 583	243 471
Övriga rörelseintäkter	3	6 847	8 393
Nettoomsättning		258 429	251 864
Driftskostnader	4, 5	-109 788	-106 231
Underhåll	6	-52 706	-48 114
Fastighetsskatt		-6 064	-6 081
Driftsöverskott		89 871	91 439
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-47 683	-45 252
Resultat fastighetsrörelsen		42 187	46 187
Resultat vid försäljning av fastighet		25 188	0
Centrala administrationskostnader	11, 12, 13	-13 853	-12 760
Resultat före finansförvaltningen		53 523	33 427
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		1 836	1 033
Resultat vid försäljning aktier och andelar		-10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 218	-16 911
Summa finansförvaltning		-15 391	-15 878
Resultat efter finansförvaltningen		38 132	17 549
Bokslutsdispositioner	14	-370	2 820
Resultat före skatt		37 761	20 369
Skatt	15	-6 537	-5 200
Årets vinst		31 225	15 169

Balansräkning

Tkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8, 9	1 189 733	1 157 232
Inventarier och installationer	10	4 150	3 177
Pågående ny- och ombyggnationer	16	39 554	35 384
Summa materiella anläggningstillgångar		1 233 437	1 195 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	0	25
Aktier och andelar	18	63	63
Summa finansiella anläggningstillgångar		63	88
Summa anläggningstillgångar		1 233 501	1 195 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		206	530
Kundfordringar		696	356
Aktuella skattefordringar		2 505	2 871
Övriga kortfristiga fordringar	19	359	508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 797	6 567
Summa kortfristiga fordringar		11 562	10 832
Kassa och bank		47 405	48 509
Summa omsättningstillgångar		58 968	59 341
SUMMA TILLGÅNGAR		1 292 468	1 255 223

Tkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
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		344 367	329 198
Årets resultat		31 225	15 169
Summa fritt eget kapital		375 592	344 367
Summa eget kapital		483 446	452 221
OBESKATTADE RESERVER	21	1 378	1 007
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	22	59 705	53 670
Summa avsättningar		59 705	53 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23, 24, 25, 26 27	145 000	254 000
Summa långfristiga skulder		145 000	254 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder fastighetslån	24,27	527 000	418 000
Leverantörsskulder		17 039	24 498
Övriga kortfristiga skulder	28	15 256	15 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	43 645	36 347
Summa kortfristiga skulder		602 940	494 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 292 468	1 255 223

Förändringar i eget kapital

Tkr	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDER- INGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 787	97 913	5 154	329 197	15 169
Vinstdisposition	–	–	–	15 169	-15 169
Årets resultat	–	–	–	–	31 225
Eget kapital 2024-12-31	4 787	97 913	5 154	344 367	31 225

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 (sk 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 förbättringsåtgärdena.

Kassaflödesanalys

Tkr	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	53 523	33 427
Avskrivningar	46 499	45 229
Övriga ej likvidpåverkande poster	-23 023	9 309
Erhållen ränta	1 837	1 033
Erlagd ränta	-18 292	-13 773
Betald inkomstskatt	-136	750
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	60 408	75 975
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 097	-2 668
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	689	2 261
Summa förändring av rörelsekapital	-408	-407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 000	75 568
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-89 619	-87 626
Försäljningar av materiella anläggningstillgångar	28 500	0
Försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	15	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 104	-87 626
Årets kassaflöde	-1 104	-12 058
Likvida medel vid årets början	48 509	60 567
Likvida medel vid årets slut	47 405	48 509
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	47 405	48 509

Noter

(Tkr)

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, uträngas 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. 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 räntetäkt 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 ÄRL 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. Derivatinstrurnent 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

	2024	2023
Bostäder	229 504	217 605
Lokaler	16 734	20 051
Garage	2 295	2 579
P-platser	8 603	8 149
Övriga hyresintäkter	482	447
Hyresintäkter brutto	257 618	248 832
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt Bostäder		
Bostäder	-719	-703
Bostäder renovering	-2 880	-3 098
Lokaler	-1 638	-986
Garage	-97	-52
P-platser	-700	-521
Hyresbortfall brutto	-6 035	-5 361
Hyresintäkter netto	251 583	243 471
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	57	54
	57	54
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	15 353	15 544
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
	38 409	38 601

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER

	2024	2023
Parkeringsavgifter	1 104	1 435
Övriga intäkter	5 743	6 957
	6 847	8 393

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsskötsel	-24 837	-25 819
Risikkostnader	-1 217	-1 092
Uppvärmning	-24 544	-23 251
Vatten	-17 650	-16 014
Elavgifter	-5 877	-6 655
Renhållning	-5 741	-6 569
Kabel-TV	-1 249	-1 040
Ersättningar till HGF	-663	-391
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	-263	-1 332
Fastighetsadministration	-24 464	-21 091
Övrigt	-3 283	-2 977
	-109 788	-106 231

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	29	27
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	28	48
	57	75
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	54	811

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

NOT 6 UNDERHÅLL	2024	2023
Löpande underhåll	-40 377	-43 782
Planerat underhåll	-11 771	-3 851
Skadegörelse	-558	-481
	-52 706	-48 114

NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-38 412	-37 317
Upp- och nedskrivningar	-1 114	-1 086
Markanläggningar	-6 991	-6 782
Markinventarier	-115	-67
Utrangeringar	-1 052	0
Summa	-47 683	-45 252

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024	2023
BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 640 580	1 585 881
Årets investeringar	78 772	62 265
Årets utrangeringar	-4 189	-7 567
Årets försäljningar	-18 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 697 050	1 640 580
Ingående avskrivningar	-602 192	-572 442
Årets avskrivningar	-38 412	-37 317
Årets utrangeringar	3 137	7 567
Årets försäljning	14 953	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622 514	-602 192
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-86 927	-87 991
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 037	1 064
Årets försäljning	1 301	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-84 589	-86 927
Ingående ackumulerade uppskrivningar	82 480	84 631
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 151	-2 151
Utgående ackumulerade uppskrivningar	80 330	82 480
Utgående planenligt restvärde, byggnader	1 070 278	1 033 941
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	773 317	765 981

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024	2023
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 466	108 654
Årets investeringar	4 288	10 812
Årets försäljning	-1 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 040	119 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 231	-37 449
Årets avskrivningar	-6 991	-6 782
Årets försäljningar	1 437	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 785	-44 231
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	72 255	75 235
MARK		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde, mark	48 057	48 057
Försäljning	-856	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 201	48 057
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 189 733	1 157 233
Taxeringsvärde, byggnad	1 837 344	1 820 553
Taxeringsvärde, mark	724 475	693 853
Summa	2 561 819	2 514 406
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	3 113 700	2 692 942

Fastigheternas marknadsvärdering har under 2024 har utförts av externt värderingsinstitut, Newsec, för samtliga fastigheter.

NOT 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	20 022	19 466
Inköp	2 070	1 212
Försäljningar och utrangeringar	-335	-656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 756	20 022
Ingående avskrivningar	-16 845	-16 372
Försäljningar och utrangeringar	335	656
Årets avskrivningar	-1 096	-1 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 606	-16 845
Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	4 150	3 177

NOT 11 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	2024	2023
Administrationskostnader	-13 853	-12 760
	-13 853	-12 760

NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA	2024	2023
Revisionsuppdrag, KPMG	-80	-150
Arvode till kommunstyrelsens kommunala revisorer	-109	-104
Biträde till kommunstyrelsens kommunala revisorer, KPMG	-8	-18
	-197	-272

NOT 13 MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	15
Män	22	22
	37	37
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)	-1 717	-1 679
Övriga anställda	-19 406	-17 722
Summa	-21 123	-19 401

Sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 209	-6 578
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 437 (432))	-2 188	-1 933
Summa	-30 520	-27 912

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

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-282	2 937
Återföringar/avskrivningar över plan	-89	-117
	-370	2 820

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2024		2023	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-502		0	
Uppskjuten skatt	-6 034		-5 200	
Skatt på årets resultat	-6 537		-5 200	
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	2024 Belopp	Procent	2023 Belopp
Redovisat resultat före skatt		37 761		20 369
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 779	20,60	-4 196
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-205		-948
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter		-249		-139
Skatteeffekt förändring underskott		1 041		-226
Skatteeffekt av resultat vid försäljning fastighet		347		0
Övriga poster		309		309
Redovisad skattekostnad	17,31	-6 537	25,53	-5 200
NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2024-12-31		2023-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	35 384		30 296	
Årets anskaffningar	89 244		79 166	
Omfört till byggnad	-78 772		-62 265	
Omfört till markanläggningar	-4 288		-10 812	
Omfört till kostnad	-209		0	
Omfört till markinventarier	-1 805		-1 001	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 554		35 384	
Utgående redovisat värde	39 554		35 384	
NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2024-12-31		2023-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	25		0	
Aktiekapital i Fastighetsbolaget KuBo 1 AB			25	
Försäljningar	-25		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0		25	
Utgående redovisat värde	0		25	
NOT 18 AKTIER OCH ANDELAR	2024-12-31		2023-12-31	
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23		23	
Andelar i intresseföretag	40		40	
	63		63	

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	359	482
Övriga kortfristiga fordringar	0	26
	359	508
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 910	2 654
Förutbetalda försäkringspremier	628	6
Övriga poster	5 259	3 907
	7 797	6 567
NOT 21 OBESKATTADE RESERVER	2024-12-31	2023-12-31
Ack avsk över plan maskin & in	565	476
Periodiseringsfond 2018	0	531
Periodiseringsfond 2024	813	0
	1 378	1 007
NOT 22 UPPSKJUTEN SKATT	2024-12-31	2023-12-31
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.		
Byggnader	59 705	53 670
	59 705	53 670
NOT 23 EVENTUALFÖRBINDELSE	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	377	336
	377	336
NOT 24 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR	2024-12-31	2023-12-31
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s k ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom 1 år	527 000	418 000
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	145 000	254 000
	672 000	672 000

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	136 005	145 005
	136 005	145 005

NOT 26 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2024-12-31	2023-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med verkliga värden:		
Ränteswapar	16 312	17 413

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

NOT 27 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID			
Förfalloprofil inklusive ränteswapar avseende räntebindningen:			
ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA %	ANDEL AV LÅN %
2025	162 000	2,92	24
2026	50 000	0,83	7
2027	50 000	2,88	7
efter 2027	410 000	1,56	61
	672 000	1,93	

NOT 28 KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Insatser i Fontinbergets kooperativa hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behöva återbetalas inom 90 dagar.		
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 184	12 184
Uttagna insatser under året	-863	-1 231
Insatta insatser under året	1 126	1 231
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen	12 448	12 184
Övrigt	997	895
Bidrag energieffektivisering	1 051	1 051
Moms	760	1 349
Summa	15 256	15 479

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 386	21 424
Upplupna räntekostnader	4 371	5 445
Upplupna semesterlöner	565	435
Upplupna sociala avgifter	178	137
Övriga poster	16 146	8 907
	43 645	36 347

NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	344 367
Årets vinst	31 225
	375 592
Disponeras så att i ny räkning överföres	375 592
	375 592

KUNGÄLV 2025-02-19

Birgitta Jähnke
Ordförande

Eva Irjasdotter Sjögren
Vice Ordförande

Mike Höglund

Torbjörn Kvarefelt

Kenneth Gustafson

Ulrika Lutz

Simon Johansson

Bettina Öster Tunberg
VD

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS
2025-02-20

Sofie Moding
Auktoriserad revisor
KPMG AB

2025-02-21

Björn Brogren
Kommunrevisor

Göran Johansson
Kommunrevisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalande
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2024.
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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 2024.
Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna 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:

Revisionsberättelse

för Stiftelsen Kungälvsbostäder år 2024 (org nr 853300-0579)

Att hållas tillgänglig för envar
Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvsbostäder
Till fullmäktige i Kungälv kommun

Vi, av fullmäktige i Kungälv kommun utsedda kommunala revisorer, har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2024.
Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.
I granskningen har vi biträtt av KPMG AB som sakkunnigt biträde.
Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet, med den inriktning och

- 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 vi 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 vår professionella 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.

Växjö 2025-02-20
KPMG AB

Sofie Moding
Auktoriserad revisor

omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.
I granskningen av stiftelsens räkenskaper och årsredovisning har vi förlitat oss på den auktoriserade revisorns granskning och bedömning.
Vi bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt Stiftelsen Kungälvsbostäders stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.
Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Kungälv 2025-02-21

Björn Brogren
Kommunrevisor

Göran Johansson
Kommunrevisor

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	Utfi* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
---------------------------	--------	--------------	----------------------	-------------	--------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----------------	----------------	--------------	---------------

BOSTADSFASTIGHETER KUNGÄLVS CENTRUM

Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7A-C	1952	1 621,0	1 158	28	9	9	7	3	0	0	10,7%	2	104,5	18 495
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9A-C	1954	1 591,0	1 345	31	10	17	4	0	0	0	13,8%	0	0,0	19 963
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11A-B	1954	1 181,0	1 229	25	13	5	7	0	0	0	16,0%	2	38,7	13 894
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3 474,0	1 190	59	11	33	14	0	1	0	18,6%	2	101,0	40 475
Blåsippan 5	Trollhätttevägen 9-15	1957	2 029,5	1 190	35	2	30	2	0	1	0	17,1%	0	0,0	23 982
Blåsippan 6	Trollhätttevägen 7A-C	1955	1 306,5	1 250	27	9	18	0	0	0	0	18,5%	2	31,8	15 713
Blåsippan 7	Trollhätttevägen 5A-C	1982	951,2	1 177	15	0	9	4	2	0	0	6,7%	3	144,0	11 582
Köpmannen 2	Torggatan 1A-C	1956	870,5	1 133	12	1	4	3	3	1	0	8,3%	11	804,5	16 818
Köpmannen 3	Torggatan 3A-D	1953	1 780,0	1 425	39	14	20	5	0	0	0	13,9%	3	111,0	27 141
Köpmannen 4	Torggatan 5A-D, 7	1953	1 754,5	1 401	39	15	20	4	0	0	0	13,5%	3	255,0	27 658
Centrum 2	Torggatan 6	1994	1 852,5	1 391	29	8	15	6	0	0	0	0,0%	2	211,5	32 546
Sadelmakaren 10	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5 123,1	1 290	78	2	43	26	7	0	0	5,4%	3	462,0	68 585
Stenbock 15	Rådmansgatan 41, 43	1990	475,2	1 320	10	0	10	0	0	0	0	0,0%	2	48,0	7 694
Stenbock 22	Parkgatan 1A-B	1981	744,0	1 199	12	4	0	8	0	0	0	0,0%	3	71,0	10 664
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1988	1 048,0	1 340	16	2	8	6	0	0	0	0,0%	0	0,0	16 400
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1988	1 043,5	1 340	16	2	8	6	0	0	0	6,3%	1	7,5	16 400
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1989	1 034,6	1 321	16	3	7	6	0	0	0	25,0%	0	0,0	16 000
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22A-C	1989	719,6	1 406	16	8	8	0	0	0	0	12,5%	0	0,0	11 796
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20A-C	1989	721,8	1 356	14	4	8	2	0	0	0	7,1%	0	0,0	11 412
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26A-C	1983	775,1	1 215	13	1	10	2	0	0	0	7,7%	1	92,0	11 298
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24A-D	1989	1 047,8	1 376	22	8	14	0	0	0	0	13,6%	1	20,0	16 800
Borgmästar-ängen 3	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	1 079	11	0	3	6	1	1	0	9,1%	3	574,6	14 237
Notarieängen 3 (nya)	Rökgratan 1-3	2006	802,0	1 734	15	1	8	6	0	0	0	0,0%	0	0,0	15 205
Notarieängen 3	Rökgratan 5 A-F	1988	346,9	1 369	6	2	1	3	0	0	0	0,0%	0	0,0	4 799
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	1990	251,5	1 291	3	0	1	1	1	0	0	0,0%	2	234,0	4 693
Kronan 2	Vendergatan 2-12	2017	3 819,5	2 303	71	33	20	14	4	0	0	0,0%	3	365,2	119 214

BOSTADSFASTIGHETER FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSERÖD, HÅLTET

Lärken 1	Lärkgatan 1-19	1958	7 221,0	1 505	123	28	35	51	3	6	0	49,6%	2	102,0	84 503
Lärken 2	Fontinvägen 4-10A-B	2021/2022	4 971,5	1 662	82	15	18	43	3	3	0	8,6%	2	17,5	74 136
Lärken 4	Dämmevägen 2A-C	2019	1 206,0	1 820	27	9	18	0	0	0	0	18,5%	1	56,0	25 718
Lärken 5	Dämmevägen 4A-B	1990	1 825,0	1 364	24	0	8	8	8	0	0	20,8%	0	0,0	26 000
Asken 10	Fontinvägen 3-7	2011	2 776,0	1 488	38	0	11	21	6	0	0	10,5%	0	0,0	51 000
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269-273	1974	4 854,0	1 110	74	3	52	19	0	0	0	5,4%	0	0,0	54 600
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3 659,5	1 184	44	1	11	21	11	0	0	9,3%	3	370,0	45 692
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1 284,0	1 259	15	0	0	9	6	0	0	0,0%	1	112,0	28 302
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6 327,5	1 193	87	0	61	26	0	0	0	16,1%	0	0,0	78 400
Mården 2	Illergatan 4-74	2002	4 446,0	1 448	52	0	8	20	24	0	0	11,5%	0	0,0	81 000

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

BOSTADSFASTIGHETER, ULVEGÄRDE, ULLSTORP

Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4 368,5	1 230	52	0	22	22	8	0	0	5,8%	0	0,0	95 529
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100-200	1991	1 271,0	1 158	12	0	0	7	5	0	0	0,0%	0	0,0	24 141
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1 786,5	1 212	20	0	4	12	4	0	0	5,0%	0	0,0	37 641
Tomaten 1	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1 987,5	1 251	27	0	27	0	0	0	0	11,1%	1	142,0	26 600
Brynosten 15	Grepvägen 415-449	2007	1 132,8	1 347	18	0	6	6	6	0	0	33,3%	0	0,0	19 279
Brynosten 31	Grepvägen 367-371	2008	1 057,1	1 385	17	0	6	6	5	0	0	11,8%	1	75,7	20 163
Brynosten 93	Grepvägen 370-378	2010	1 807,2	1 674	26	0	6	10	10	0	0	7,7%	0	0,0	33 800
Äggosten 33	Plogvägen 167-185	2007	654,0	1 347	10	0	2	4	4	0	0	0,0%	0	0,0	11 124
Äggosten 34	Prejelvägen 141-163	2007	755,2	1 347	12	0	4	4	4	0	0	8,3%	0	0,0	12 854

BOSTADSFASTIGHETER KOMARKEN

Storken 1	Anders Prästgatan 1-7, Klostergratan 2-8, Gråbrödragatan 1-7, 2-28	1963	11 794,5	1 122	211	69	38	84	10	8	2	10,6%	14	505,0	132 865
Storken 3	Kastalagatan 1-9	1967	3 474,0	1 069	55	0	39	8	0	7	1	14,5%	1	137,0	36 969
Storken 4	Kastalagatan 10-24, Vi-kingagatan 1, 2A-D, 4A-F, Kongahällagatan 1-7	1963	11 830,5	1 084	184	2	73	88	8	12	1	7,1%	12	733,0	132 051
Rapphönan 1	Trekungagatan 2-22, Ingegatan 1-21	1965	11 121,0	1 207	165	13	60	80	9	3	0	15,2%	4	135,0	132 055
Orren 14	Solhultsgatan 8	2014	2 426,1	2 000	48	1	43	4	0	0	0	14,7%	2	412,3	60 149
Orren 14	Kongahällagatan 80-88A-B, 90-118	1969	19 373,0	1 089	290	50	50	165	25	0	0	10,0%	7	577,0	215 293
Orren 16	Kongahällagatan 2-28, 30-38A-B	1971	21 710,0	1 092	321	61	60	170	30	0	0	10,1%	2	286,0	242 000

BOSTADSFASTIGHETER KODE, ROMELANDA, YTTERBY, MARSTRAND

Solberga-Bräcke 1:42-51	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	961	10	0	0	10	0	0	0	10,0%	0	0,0	18 869
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 1, 3A-L	1985	776,0	1 202	12	0	8	4	0	0	0	8,3%	0	0,0	15 696
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1 653	12	0	6	6	0	0	0	16,7%	0	0,0	10 864
Tyfter 1:96	Hemvägen 14-36	1977	825,6	912	12	0	6	6	0	0	0	0,0%	0	0,0	5 482
Högen 4	Skolvägen 10-40	1999	1 098,0	1 248	16	0	6	8	2	0	0	6,3%	0	0,0	15 969
Magasinet 3	Runängsgatan 7A-D	2013	1 873,5	1 735	28	4	9	8	7	0	0	14,3%	0	0,0	37 000
Marstrand 6:149	Kaponjärsvägen 15-49	2017	1 053,6	2 160	18	0	14	4	0	0	0	38,9%	0	0,0	32 200

TOTALT BOSTADSFASTIGHETER	179 423,4	1 273	2 800	418	1 040	1 076	219	43	4	14,4%	102	7 336,8	251 1408
---------------------------	-----------	-------	-------	-----	-------	-------	-----	----	---	-------	-----	---------	----------

AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER

Fastighets- beteckning	Värde- år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfi* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
Blåsippan S:1	1986	0,0	0	0	0		0	0	0	0	0,0%	0	0,0	740
Lärken S:1	1973	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0	1 089
Perrongen 1-7	2002	309,0	1 619	5	0	5	0	0	0	0	0,0%	1	22,0	0
Köpmannen 5	1966	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	4	1 518,5	10 381
Fröhlich 16	1981	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	9	2 786,0	21 200
Fröhlich 4		289,0	1 336	6	0	6	0	0	0	0	0,0%	1	286,0	0
Guntorp 2:13	1985	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	3	351,0	0
Sparven 1	1982	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	4	3 240,0	15 076
Storkebo		0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	4	210,6	0
Orren 13	1968	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	4	414,0	1 925

TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER	598			11	0	11	0	0	0	0	0,0%	30	8 828,1	50 411
---------------------------------------	-----	--	--	----	---	----	---	---	---	---	------	----	---------	--------

TOTALT FASTIGHETER	180 021,4	1 274	2 811	418	1 051	1 076	219	43	4	14,3%	132	16 164,9	256 1819
--------------------	-----------	-------	-------	-----	-------	-------	-----	----	---	-------	-----	----------	----------



Ett Kungälv
där alla kan
leva och bo.
Tillsammans.





Kungälvbostäder
Tillsammans skapar vi trivsel