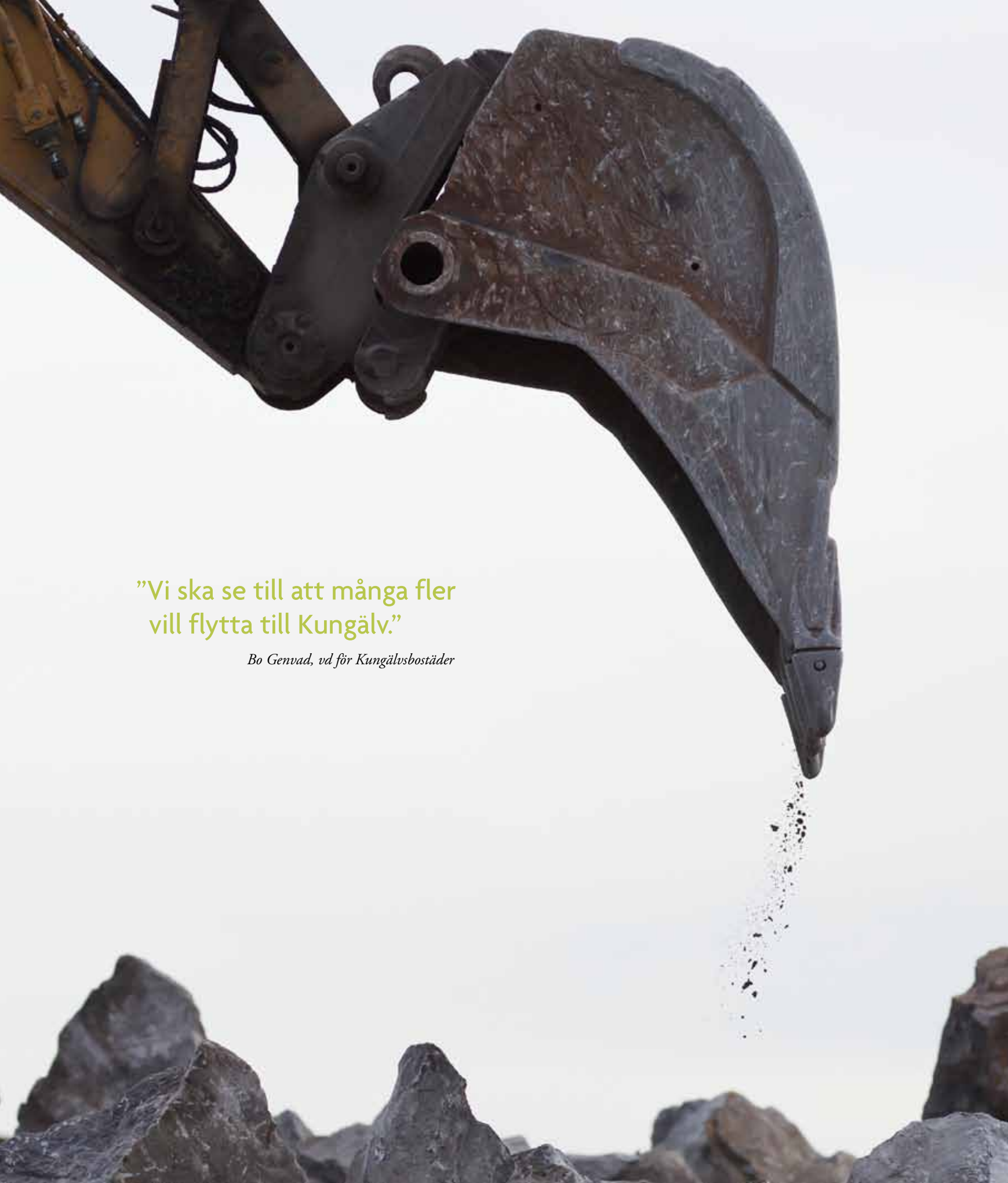
Förnyelse
Förändring
Förtroende

Årsberättelse

2012

Kungälvsbostäder





”Vi ska se till att många fler vill flytta till Kungälv.”

Bo Genvad, vd för Kungälvsbostäder

Innehåll:

Förnyelse	4
Förändring	8
Förtroende	12
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Bokslutskommentarer	24
Nothänvisningar	25
Revisionsberättelse	34
Nyckeltal och definitioner	36
Miljöredovisning	38
Fem år i sammandrag	40
Fastighetsförteckning	41



Förnyelse

Bo Genvad, vd för Kungälvsbostäder

”Kungälv är en expansiv kommun där trycket på bostäder är hårt. Vi ska hjälpa till genom att ta oss an den utmaningen.”



Vårt nya Svanenmärkta boende i Ytterby är inte bara miljömärkt, utan också en förebild för snabbt och effektivt byggande, säger Bo Genvad.

”Under 2012 har vi utvecklat vår egen organisation och blivit mer kundorienterade. Vi har också förstärkt den med flera nya medarbetare. De har redan tillfört mycket nytänkande, har bra sätt att organisera arbetsuppgifterna och att utveckla tjänsterna. Vi har också sett över ekonomifunktionen så att den får mer av en controller-inriktning. Det gör att vi får en noggrannare och snabbare uppföljning av hur fastigheterna och verksamheten går.”

NYBYGGANDE OCH FRAMTIDSPLANER

”Byggstarten för Magasinet 3 i Ytterby, Kungälvs första Svanenmärkta hyreshus, känns som en milstolpe under 2012. Och som ett riktmärke för vår framtida verksamhet. Försäljningen av Stället, där vi sålde 76 lägenheter till en bostadsrättsförening, var också en av de stora händelserna under året som gick.

För att Kungälv ska fortsätta att vara en attraktiv kommun som man vill flytta till är det viktigt att vi kan bygga ut och bygga nytt. Under året har vi sammanställt en tiopunktsplan som vi redovisat för de ledande politikerna i kommunen över lämpliga nybyggnads- och utbyggnadsområden. Många av dem handlar om förtätning och bättre utnyttjande av befintliga fastigheter inom våra egna områden. På vissa markområden går det att bygga ut husen och på andra fastigheter kan vi bygga på fler våningar. Vi har skickat in ansökningar om ändrad plan för dessa och det ska bli spännande att se hur det går under 2013.”

VAD HÄNDER FRAMÖVER?

”Vi har en stor betydelse för Kungälvs utveckling, vi är den största aktören på bomarknaden med 62 procent av hyresrätterna. Inför framtiden är det viktigt att Kungälv får en livligare stadskärna, idag upplever man ju att staden är lite utspridd. Det behövs en förtätning även i centrala Kungälv och det är där vi vill bygga mest.

På lite längre sikt kommer vi också att expandera ut mot kusten, exempelvis på Koön och i Ytterby. Kan man få VA i kustzonen fullt utbyggt, så kan kommunen växa hur mycket som helst, kustlinjen är mycket attraktiv för boende.”

Viktig förnyelse:

- Tiopunktsplan för ny- och ombyggnad
- Kungälvs första Svanenmärkta hyreshus
- Fastighetsförsäljning av Stället
- Ny hemsida
- Mer kundorienterad organisation



Fler ettor och tvåor
Det finns ett enormt intresse för mindre lägenheter – något som vi måste ta till oss i vår nyproduktion i framtiden.







Mixade boenden
Vi kommer att samarbeta med ett företag som bygger bostadsrätter. Det är bra, för det skapar områden med olika boendeformer.





Kungälvs framtid är vår
Vi ska förse Kungälv med bra bostäder till rimliga priser.



Magasinet 3
Vi ska bygga fler koncepthus där själva husmodellen är standardiserad. Det ger helt enkelt mer hus för pengarna.

Under året har vi sammanställt en tiopunktsplan över lämpliga nybyggnads- och utbyggnadsområden.



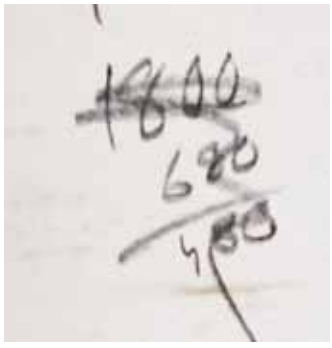








Genom att bygga i lågkonjunktur kan vi göra riktigt bra upphandlingar.





Utöver alla nybyggen kommer vi att bygga om och bygga till på våra befintliga fastigheter.

Förändring

Johan Svensson, teknisk förvaltare och Linda Winstedt, informatör för Kungälvsbostäder



”Det är jätteviktigt att våra hyresgäster uppfattar oss som en bra värd.”



Vi ska informera bättre för att undvika missförstånd bland hyresgästerna och förebygga tekniska fel innan de uppstår.

Nu när vi ska växa måste vi ha en starkare organisation. Därför har vi under 2012 anställt flera nya personer, här möter du två av våra nya ansikten.

JOHAN SVENSSON, TEKNISK FÖRVALTARE

”Jag började här i juni som teknisk förvaltare. Min tjänst omfattar Kungälvsbostäders hela bestånd och jag har övergripande ansvar för att system för värme, vatten, ventilation, el och allt möjligt annat tekniskt fungerar och utvecklas på ett bra sätt.

Tidigare arbetade jag på ett större bostadsbolag. Där satt jag i en arbetsgrupp som var specialiserad på energifrågor. Här är jag ensam och har mycket bredare uppgifter så det är svårare att gå på djupet. Det är ett väldigt fritt jobb med både ansvar och utrymme att fatta egna beslut. Och det är omväxlande – vissa dagar får man hålla på med något helt annat än det man tänkt sig.

I våra fastigheter har vi en ganska hög förbrukning framförallt av fjärrvärme och det beror delvis på att beståndet är ganska gammalt. Våra mål är att minska förbrukningen av el och värme med 2 procent per år och vatten med 4 procent. Jag tror vi kan skruva ner det mer med lite nya åtgärder.”

LINDA WINSTEDT, INFORMATÖR

”Jag började jobbet som informatör hos Kungälvsbostäder i september 2012. Tidigare arbetade jag med kommunikation inom den akademiska världen på Göteborgs universitet. Eftersom min funktion är ny har jag fått möjlighet att lägga ett större fokus på kommunikationsfrågorna och relationen till hyresgästerna. Jag har haft rätt fria händer att organisera tjänsten själv.

Jag har utgått från kundundersökningarna för att försöka se hur processerna ser ut, var det har brustit i informationen och hur man ska lösa detta. Det har tidigare varit väldigt vanligt att hyresgästerna upplever bristande information i samband med renovering och reparation, så det är ett område där vi har satsat på att förbättra oss.

Mitt arbete handlar inte bara om att informera, utan också att se över hur hyresgästerna blir bemötta av alla oss här på Kungälvsbostäder. Jag försöker också att vara ute i våra områden för att se hur det ser ut, så att jag vet hur informationen ska nå fram. Nu har vi chansen att förändra och bestämma hur vi ska agera framöver för att göra Kungälvsbostäder ännu bättre.”

Viktig förändring:

- Starkare organisation med flera nyanställda
- Ökat fokus på ekonomistyrning
- Mer resurser för kundservice och felanmälan
- Tydligare kommunikation









Nu är vi i trim
Vi har satt fokus på att utveckla och förstärka vår egen organisation för att ge ännu bättre service till våra hyresgäster.









Vi växer med uppgiften
Det är vår uppgift att ta vara på de utbyggnadsmöjligheter som finns i vårt fastighetsbestånd.





Vi lyssnar och lär
När vi ska renovera lyssnar vi på hyresgästernas önskemål.









Boenderåd
Tillsammans kommer vi fram till vad som ska göras för att öka trivseln och tryggheten i området.

Fler ska bo hos oss
Därför är det viktigt att vi kan erbjuda ett bra bostadsbestånd i Kungälv.



Vi har en relativt stor andel fastigheter från miljonprogrammet som behöver rustas upp.



Förtroende

Dastan Sharif, hyresgäst hos Kungälvsbostäder

”Det är stor skillnad nu, mot hur det var för några år sedan.”



Dastan Sharif är en av dem som var med när FC Komarken började med kvällsvandringar för att göra området lugnare.

Det senaste året har vi förfinat metoderna för att undersöka hyresgästernas förtroende för oss. Vi har fått ett skarpare verktyg för att hitta problem så att vi kan lösa dem på ett tidigare stadium. Arbetet med att ytterligare förbättra förtroendet för oss bland hyresgästerna har pågått kontinuerligt i många år och handlar även om att bostadsområdena ska kännas trygga.
En av dem som hjälpt till att göra Komarken tryggare genom att vara kvällsvandrare är Dastan Sharif som också är hyresgäst hos oss, han berättar:

ALLA ÄR VINNARE

”Jag bor i Komarken och går på högskolan i Trollhättan så det blir en del pendlande. Jag går sista året på ekonomilinjen och siktar på att bli revisor. I Kungälv har jag bott i tolv år och jag har varit med i FC Komarken sedan starten 2007 och jag har också gått som kvällsvandrare ända sedan klubben började med den verksamheten.

Första året när vi började med kvällsvandrarna kunde det vara ganska stökigt här, men nu är det för det mesta väldigt lugnt i området. Vi känner ju många i området och de vet vilka vi är. Ibland händer det väl att det är något gäng som är lite högljudda, men då säger vi bara till dem att lugna ner sig. Vi brukar gå två kvällar i veckan när vi inte har träning. Vi samlas vid Ja-butiken sedan går vi runt i området, besöker fritidsgårdarna, torget, bowlinghallen och så vidare.

Som hyresgäst här tycker jag det mesta är positivt med Kungälvsbostäder, fastighetsvärdarna är fantastiska. Har man något mindre problem, en duschslang eller så som är sönder, så kommer de direkt och ordnar det. Du kan anmäla det på nätet och sedan får du ett mail när felet är lagat. Det märks också runt omkring i området det är alltid fixat och ordnat och inte en massa saker som är sönder.

Kvällsvandrarna är bra reklam för klubben, bra för de boende och bra för Kungälvsbostäder – alla vinner på det. För oss i klubben är ju fotbollen viktigast men det känns också bra att göra nytta socialt för området där vi bor.”

Viktigt för förtroendet:

- Kontinuerliga kundundersökningar
- Uppföljning av kommentarer från hyresgäster
- Snabba åtgäder vid problem
- Rent, snyggt och helt i alla områden
- Att hålla vad vi lovar



Nu är vi närmare
Nu har vi nya möjligheter att bygga en vardagsrelation med våra hyresgäster och lära känna deras önskemål bättre.











Helt och rent överallt
Målet är att få våra hyresgäster att känna stolthet över sitt bostadsområde.



Seniorerna ska ha det bra
Vi vill bygga fler trygghetsboenden, kommunen behöver den typen av bostäder.



Sundare boende
I framtiden ska vi erbjuda ännu fler miljömärkta och sunda bostäder.

Vi ska bli fler
Det är vår uppgift att skapa rum för fler skattebetalande medborgare i kommunen.











Nu ger våra hyresgästundersökningar snabbare och bredare underlag för förbättringar.



Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2012. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälvs kommun. Stiftelsen bildades 1949 av Kungälvs kommun som tillsköt kapital. Idag är Kungälvsbostäder ett modernt bostadsföretag med egen administration och förvaltning, samt med fastighetstjänster som upphandlats i konkurrens. Kungälvs kommun utser styrelse och revisorer. Kungälvsbostäder är anslutet till SABO och Fastigo.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	**Suppleant**
Lennart Kristiansson, ordförande	Bengt Bülow
Ulla Johansson, vice ordförande	Jan-Olof Hansson
Jane Bredin	Anna Vedin
Brita Ullman	Håkan Gunneflo, t o m 18 okt
	Kent Börjesson, fr o m 18 okt
Tomas Emanuelsson	Liban Wehlie

REVISORER

Ordinarie	**Suppleant**
Michael Lindengren, auktoriserad revisor	Gunilla Lönnbratt, auktoriserad revisor
Ywonne Nordin, lekmannarevisor	Sven-Olof Lundwall, lekmannarevisor
Jan Abrahamsson, lekmannarevisor	Göran Ragndal, lekmannarevisor

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bo Genvad







VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är ett modernt, professionellt, allmännyttigt företag som erbjuder ett bekvämt boende i trygga, attraktiva miljöer. Vi arbetar aktivt för att öka antalet lägenheter i vårt bestånd och därigenom stärka allmännyttans position på bostadsmarknaden i Kungälv.

Vi har som mål att vara en hyresvärd där allting fungerar och där hyresgästerna är nöjda genom att tillhandahålla en professionell och god service. Vi jobbar också för att alla som arbetar för eller inom Kungälvsbostäder ska känna trivsel och engagemang för sitt arbete. Vår förvaltning ska ha ett hållbarhetsperspektiv och vi strävar efter en effektiv energi- och resursanvändning.

ORGANISATION

Under 2012 har organisationen fått flera nya medarbetare. Vi har rekryterat ekonomichef, förvaltare, förstärkt inom felanmälan och inrättat en ny funktion inom information och marknad. Kungälvsbostäders personal utgörs nu av tretton personer som svarar för företagsledning, ekonomi, förvaltning och hyresadministration.

VIKTIGA HÄNDELSER 2012

Magasinet 3 – Kungälvs första Svanenmärkta boende

I mitten av juni togs det första spadtaget för bygget av Magasinet 3 på tomten där Ytterby Folkets hus tidigare stod. Skanska fick uppdraget att bygga två hus med sammanlagt 28 lägenheter, Kungälvs första Svanenmärkta boende. Alla lägenheter i fastigheten har balkong, uteplats eller takterrass. De är anpassade för moderna behov och håller en hög standard när det gäller materialval. Husen är anslutna till fjärrvärmenätet och har individuell mätning av varm- och kallvatten. Intresset för de nya lägenheterna var stort, speciellt för de fyra ettorna där varje lägenhet hade uppemot 130 anmälningar. I mars 2013 blir det invigning och inflyttning.

Stället – försäljning av bostäder

Under 2012 sålde Kungälvsbostäder Smultronstället i Ytterby till hyresgästerna som länge uttryckt en önskan att ta ansvar för sitt eget boende. De 76 lägenheterna, som uppfördes i början av nittiotalet var tänkta som bostadsrätter. Intäkter från försäljningen är väl behövliga för att kunna investera i nya bostäder och i underhåll av befintligt bestånd.

Trygghetsboende Komarken

Bygglovet för trygghetsboendet på Komarken överklagades och byggnationen kunde inte påbörjas enligt planerna. I november avslog Länsstyrelsen överklagandet och arbetet kunde återupptas. Lägenheter i det ordinarie beståndet som är anpassade efter äldre personers behov, med gemensamma utrymmen för samvaro, måltider, hobby, rekreation och personal som på olika sätt kan stödja dem, är en efterfrågad form av boende och något Kungälvsbostäder vill kunna erbjuda kommunens invånare.

Installation av fibernät

Under året installerades fibernätverk i alla våra fastigheter för att kunna möta framtidens krav på överföring av data, telefoni och TV samt för att kunna erbjuda våra hyresgäster större valfrihet. Fibernät har mycket större kapacitet och även större driftssäkerhet än andra nät. Kungälv Energi Stadsnät är öppet vilket betyder att det råder fri konkurrens mellan alla tjänsteleverantörer och att våra hyresgäster själva kan välja de tjänster de vill ha.






VÅRA FASTIGHETER

Kungälvsbostäder äger 2 666 lägenheter fördelade på fyra kommundelar i Kungälvs kommun. Bostädernas yta uppgår till 172 447 kvm. Lokalernas yta uppgår till 22 066 kvm.

Fastighetsservice och underhåll utförs på entreprenad av Riksbyggen. Yttre skötsel (grönområden) utförs på entreprenad av Green Landscaping AB. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen som tvättstugor utförs på entreprenad av Samhall AB. Avtalen löper till och med april 2014.

VÅRA HYRESGÄSTER

Vi arbetar hårt för att vara en hyresvärd där det fungerar och där hyresgästerna är nöjda. Samtliga hyresgäster får någon gång under året möjligheten att besvara en hyresgästundersökning. Synpunkterna är viktiga för oss och därför är vi tacksamma för att hyresgästerna tar sig tid att svara.

Resultatet jämfört med 2011 visar inte på några större skillnader. Andelen av våra hyresgäster som är missnöjda med oss har minskat till 11 procent. Tyvärr har vi inte lyckats öka andelen som är helnöjda. Bäst betyg får våra fastighetsskötare. Över 45 procent av hyresgästerna är helnöjda med deras bemötande och serviceinriktning. Missnöjet har minskat när det gäller skötsel av garage, p-platser, lekplatser och snöröjning. Vi har även bättrat oss på området reparationer både vad gäller resultatet och bemötandet från entreprenörer.

Ett resultat av hyresgästundersökningen är att vi under året ändrat våra telefontider för att anpassa oss efter hyresgästernas önskemål.

EKONOMI, SAMMANFATTNING

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 63,4 mkr (9,7 mkr). I årets resultat ingår intäkter från fastighetsförsäljning med 62,5 mkr. Resultat efter skatt uppgick till 61,5 mkr (13 mkr).

Nettoomsättningen uppgår till 184,3 mkr (184,2 mkr). Omsättningen avser främst hyresintäkter bostäder 158,3 mkr (157,9 mkr) samt hyresintäkter lokaler 20,9 mkr (20 mkr). Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt under 2012 till 924 kr/kvm (898 kr/kvm). Driftkostnaderna uppgick till 74,5 mkr (71,7 mkr), vilket är en ökning med 2,8 mkr. Det är främst uppvärmningskostnaderna samt fastighetsadministrationskostnaderna som ökat jämfört med föregående år. Underhållskostnaderna har liksom tidigare år fortsatt att öka, då vi har ett stort behov av grundliga underhållsåtgärder i vårt fastighetsbestånd. Underhållskostnaderna uppgick till 53,9 mkr (48,2 mkr). Ökningen med 5,7 mkr avser främst ökat planerat underhåll med 4,1 mkr samt ökat löpande underhåll med 1,8 mkr. Nettoinvesteringarna i fastigheterna uppgick till 77,2 mkr (39,9 mkr) och avser både investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion.

Årets kassaflöde uppgår till 46,8 mkr, varav från den löpande verksamheten 24 mkr och investeringsverksamheten 23,4 mkr. Under året har 77 mkr återinvesterats i befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion.

FINANSIERING

Det är företagets och styrelsens målsättning att finansverksamheten ska säkerställa bolagets behov av kapital till lägsta kostnad för att bedriva verksamheten.

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutande investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser.






Under 2012 har 556 mkr av lånen omförhandlats. Ingen nyupplåning eller amortering har skett.

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 485 mkr (445 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -38,6 mkr (-37,9 mkr) i avtalen.

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 6,54 år (6,03 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,06 procent (3,34 procent).

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Kungälvsbostäders styrelse består av fem ledamöter. Under 2012 har styrelsen haft sex protokollförda möten och en utbildningsdag utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Under året som gått har dessa bland annat varit kommunens förfrågan att öka andelen sociala kontrakt med 0,3 procent, en komplettering och förtydligande av köpolicyn, samt försäljningen av Smultronstället 38 och 39.

FRAMTID

Under 2013 färdigställer vi vår nyproduktion i Ytterby av 28 lägenheter. I mars är det inflyttning och invigning. Vi planerar för byggnation av vindslägenheter för unga i centrum samt påbörjar bygget av trygghetsboendet på Komarken. Nyproduktionen kommer att finansieras med egna medel och nyupplåning.

Hyresförhandlingar mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen region Västra Sverige avseende hyror 2013 hölls i december 2012. Parterna enades om en höjning av hyran med 1,98 procent. Hyran för lokaler med Hyresgästföreningens förhandlingsklausul höjs med 2 procent. På den förhandlade hyreshöjningen tillkom en höjning med 1,28 procent som utgjordes av den höjda borgensavift som Kungälvs kommun fattat beslut om.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen beslutar:

att av till förfogande stående vinstmedel	211 006 226 Kr
avsättes till reservfonden	-9 155 326 kr
överföres i ny räkning	201 850 900 kr

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2012	2011
FASTIGHETSRÖRELSEN			
Hyresintäkter	1	182 025	180 280
Övriga intäkter	2	2 293	3 956
Nettoomsättning		**184 318**	**184 236**
Driftskostnader	3	-74 472	-71 681
Underhåll	4	-53 898	-48 202
Fastighetsskatt		-4 921	-4 226
Driftsöverskott		**51 027**	**60 127**
Avskrivningar	5, 12, 13	-26 178	-25 185
Resultat fastighetsrörelsen		**24 849**	**34 943**
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	-7 427	-6 853
Resultat vid försäljning av fastighet		16 445	–
Resultat före finansförvaltningen		**33 867**	**28 090**
FINANSFÖRVALTNINGEN			
Ränteintäkter		2 910	1 188
Räntebidrag		–	150
Räntekostnader		-19 467	-19 859
Resultat vid försäljning av koncernföretag		46 042	–
Summa finansförvaltning		**29 485**	**-18 522**
Resultat efter finansförvaltningen		**63 352**	**9 568**
Bokslutsdispositioner	9	-540	8 193
Skatt	10, 11	-1 310	-4 734
ÅRETS RESULTAT		**61 502**	**13 027**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	759 461	793 695
Inventarier och installationer	13	1 600	2 162
Pågående ny- och ombyggnationer	14	64 227	14 872
Summa materiella anläggningstillgångar		**825 288**	**810 728**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	73	233
Summa finansiella anläggningstillgångar		**73**	**233**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**825 361**	**810 961**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		143	77
Kundfordringar		1 101	345
Aktuella skattefordringar	16	3 695	2 821
Övriga kortfristiga fordringar	16	642	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	9 017	4 601
Summa kortfristiga fordringar		**14 598**	**7 913**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		80 017	–
Kassa och bank		**61 521**	**94 787**
(Beviljad checkräkningskredit uppgår till 15 000 000 kr (0 kr))			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**156 136**	**102 700**
SUMMA TILLGÅNGAR		**981 497**	**913 662**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	18		
Bundet eget kapital			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		79 053	76 448
Konsolideringsfond		5 154	5 154
Summa bundet eget kapital		**88 994**	**86 389**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149 505	139 083
Årets resultat		61 501	13 027
Summa fritt eget kapital		**211 006**	**152 110**
SUMMA EGET KAPITAL		**300 000**	**238 499**
OBESKATTADE RESERVER	19	**3 224**	**2 683**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar	8	–	225
Avsättning för skatter	11	17 635	16 859
Summa avsättningar		**17 635**	**17 085**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	589 807	589 807
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 313	20 401
Skatteskulder		205	165
Övriga kortfristiga skulder	22	17 072	17 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	21 241	27 977
Summa kortfristiga skulder		**70 831**	**65 588**
SUMMA SKULDER		**660 638**	**655 394**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**981 497**	**913 662**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		74 007	29 731
Ansvarsförbindelser		107	101

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	63 351	9 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-38 571	24 688
	24 780	**34 255**
Betald skatt	-1 368	-1 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**23 412**	**33 089**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 810	-4 097
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	6 402	-1 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24 004**	**27 047**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 248	-39 886
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	53 793	–
Försäljning av koncernföretag	46 202	–
Förvärv av andelar i intresseförening	–	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**22 747**	**-39 926**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av låneskulder	–	-317 000
Nyupplåning	–	377 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	**60 000**
Årets kassaflöde	**46 751**	**47 121**
Likvida medel vid årets början	94 787	47 666
	141 538	**94 787**
Likvida medel vid årets slut	**141 538**	**94 787**
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	61 521	94 787
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	80 017	–
	141 538	**94 787**

Bokslutskommentarer

NOTHÄNVISNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Företaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap.

INTÄKTER

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen sker.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

SKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter samt avsättningar för pensioner.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde. Byggnad skrivs av under nyttjandeperioden ned till bedömt restvärde. Nyttjandeperioden och avskrivningsplan prövas löpande. När en ny bedömning av kvarvarande nyttjandeperiod väsentligt avviker från tidigare bedömning justeras nyttjandeperiod och avskrivningsbelopp för innevarande och framtida perioder.

Större planerade underhållsåtgärder, vilka innebär förbättrad prestanda läggs till anskaffningsvärdet, samtidigt som eventuellt restvärde avseende utbytt utrustning i sin helhet kostnadsföres. I samband med sådana åtgärder omprövas också fastighetens kvarvarande utnyttjandeperiod. Skattelagstiftningen tillåter att viss del av på fastighet balanserade kostnader för underhåll och förbättring avdrages som kostnad direkt. I de fall bolaget valt att i deklarationen yrka sådant avdrag beräknas och skuldföres uppskjuten skatt på den skattepliktiga temporära skillnad som uppkommer.

Anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden och i förekommande fall efter senare gjorda nedskrivningar. Avskrivnings % för byggnader gäller från år 1999. Tidigare avskrevs byggnaderna enligt en progressiv avskrivningsplan.

Följande procentsatser tillämpas:

Inventarier och installationer	20 % – 33 %
Byggnader	2 – 3 %
Markanläggningar	5 %

Avskrivningar över plan redovisas som bokslutsdisposition. Ackumulerade avskrivningar utöver plan redovisas som obeskattade reserver.

FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

SKULDER

Skulder upptas till nominellt belopp.

SÄKRING AV KUNGÄLVSBOSTÄDERS RÄNTEBINDNING

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

Nothänvisningar

Belopp i tkr		2012	2011
NOT 1	**HYRESINTÄKTER**		
	Bostäder	158 314	157 874
	Lokaler	20 893	19 961
	Garage	1 474	1 328
	P-platser	2 688	2 212
	Övriga hyresintäkter	165	180
	Hyresintäkter brutto	**183 534**	**181 555**
	Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
	Bostäder	-754	-696
	Lokaler	-651	-499
	Garage	-43	-18
	P-platser	-61	-63
	Hyresbortfall brutto	**-1 509**	**-1 275**
	Hyresintäkter netto	**182 025**	**180 280**
NOT 2	**ÖVRIGA INTÄKTER**		
	Parkeringsavgifter	298	280
	Övriga intäkter	1 995	3 676
	Summa	**2 293**	**3 956**
NOT 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Fastighetsskötsel	19 001	18 634
	Riskkostnader	837	806
	Uppvärmning	22 716	21 575
	Vatten	6 846	7 085
	Elavgifter	5 999	5 656
	Renhållning	4 557	4 817
	Ersättningar till HGF	703	728
	Kabel-TV	1 107	2 004
	Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	275	389
	Fastighetsadministration	10 303	8 513
	Övrigt	2 128	1 473
	Summa	**74 472**	**71 681**

Nothänvisningar

Belopp i tkr		2012	2011
NOT 4	**UNDERHÅLL**		
	Löpande underhåll	15 660	13 905
	Planerat underhåll	38 182	34 119
	Skadegörelse	56	178
	Summa	**53 898**	**48 202**
NOT 5	**AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN**		
	Inventarier och installationer	543	527
	Byggnader	22 839	22 446
	Upp- och nedskrivningar	1 908	1 469
	Markanläggningar	888	743
	Summa	**26 178**	**25 185**
NOT 6	**CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**		
	Administrationskostnader	7 197	6 732
	Avskrivningar enligt plan	230	121
	Summa	**7 427**	**6 853**
NOT 7	**ERSÄTTNING TILL REVISORER**		
	Revisionsuppdrag, PwC	111	90
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget, PwC	34	19
	Lekmannarevisor	8	8
	Summa	**153**	**116**
NOT 8	**MEDELANTALET ANSTÄLLDA / UTBETALDA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**		
	– kvinnor	7	7
	– män	5	4
		12	**11**
	Löner och ersättningar uppgår till:		
	Styrelse och verkställande direktör	960	899
	Övriga anställda	4 566	3 920
		5 526	**4 818**
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 859	1 589
	Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 293 (226))	930	639
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	**8 315**	**7 047**

Tidigare VD hade enligt avtal rätt till garantipension mellan 61 och 65 års ålder. Avsättning och ianspråktagande av garantipension redovisas under rubriken "Övriga avsättningar". Under året har den sista utbetalningen till tidigare VD skett och därmed är den utgående avsättningen 0 kr. Vid uppsägning från bolagets sida har nuvarande VD rätt till lön i 12 månader.

Nothänvisningar

Belopp i tkr		2012	2011
NOT 9	**BOKSLUTSDISPOSITIONER**		
	Upplösning av periodiseringsfond	–	9 786
	Avsättning till periodiseringsfond	-675	-1 530
	Återföringar/avskrivningar utöver plan	135	-63
	Summa	**-540**	**8 193**
NOT 10	**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**		
	Aktuell skatt för året	-534	-1 212
	Skatt hänförlig till tidigare år	–	46
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-776	-3 568
	Summa	**-1 310**	**-4 734**
NOT 11	**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.		
	Uppskjuten skattefordran		
	Avsättningar		
	Avsättning till pensioner	–	-60
	Summa	**–**	**-60**
	Uppskjuten skatteskuld		
	Anläggningstillgångar		
	Byggnader	17 635	16 919
	Summa	**17 635**	**16 919**
	Netto	**17 635**	**16 859**

Nothänvisningar

Belopp i tkr	2012	2011
NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	1 031 982	954 590
Årets investeringar	16 401	77 393
Försäljningar och utrangeringar	-74 782	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**973 601**	**1 031 982**
Ingående avskrivningar	-284 606	-262 161
Årets avskrivningar	-22 839	-22 446
Försäljningar och utrangeringar	20 621	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-286 824**	**-284 606**
Ingående nedskrivningar	-125 129	-127 940
Försäljningar och utrangeringar	33 609	–
Årets avskrivning på nedskrivningar	2 372	2 811
Årets återföring nedskrivning	-9 483	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-98 631**	**-125 129**
Ingående uppskrivningar	108 931	113 212
Årets avskrivning på uppskrivningar	-4 280	-4 280
Ackumulerade avskrivning på uppskrivningar	**104 651**	**108 931**
Utgående planenligt restvärde, byggnader	**692 797**	**731 179**
Skattemässiga restvärden byggnader	**591 121**	**666 847**
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	17 932	12 593
Årets investeringar	–	5 339
Årets försäljningar	-292	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 640**	**17 932**
Ingående avskrivningar	-4 832	-4 089
Årets avskrivningar	-888	-743
Årets försäljningar	180	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 540**	**-4 832**
Utgående planenligt restvärde, markanläggningar	**12 100**	**13 100**

Nothänvisningar

Belopp i tkr		2012	2011
NOT 12	**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS**		
	MARK		
	Ingående anskaffningsvärde	49 416	48 251
	Årets investeringar	6 495	1 165
	Årets försäljning	-1 347	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**54 564**	**49 416**
	Utgående planenligt restvärde, mark	**54 564**	**49 416**
	Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**759 461**	**793 695**
	Taxeringsvärde, byggnad	971 922	1 009 934
	Taxeringsvärde, mark	356 197	376 663
	Summa	**1 328 119**	**1 386 597**
NOT 13	**INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**		
	Ingående anskaffningsvärde	19 315	18 992
	Årets anskaffningar	211	323
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 526**	**19 315**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 153	-16 506
	Årets avskrivningar	-773	-648
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 926**	**-17 153**
	Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer	**1 600**	**2 162**

Nothänvisningar

Belopp i tkr		2012	2011
NOT 14	**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER**		
	Ingående anskaffningsvärde	14 871	59 205
	Årets anskaffningar	70 496	39 563
	Omfört till byggnad	-16 401	-83 896
	Under året genomförda omfördelningar	-4 739	–
	Utgående anskaffningsvärden	**64 227**	**14 872**
NOT 15	**AKTIER OCH ANDELAR**		
	Kungälvs Bostadsförmedlings AB, 1600 aktier, andel 20 %	–	160
	Grundavgift i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
	Grundavgift i en lägenhet BRF Helgonabacken	10	10
	Andelar i intresseförening	40	40
	Summa	**73**	**233**
NOT 16	**ÖVRIGA FORDRINGAR**		
	Skattefordran	3 695	2 819
	Momsfordran	642	70
	Övriga fordringar	–	2
	Summa	**4 337**	**2 891**
NOT 17	**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**		
	Upplupen hyresintäkt	150	2 191
	Upplupna räntebidrag	–	26
	Upplupen intäktsränta	955	1 219
	Förutbetalda räntekostnader	6 932	–
	Förutbetalda försäkringspremier	152	135
	Övriga poster	828	1 030
	Summa	**9 017**	**4 601**

Nothänvisningar

Belopp i tkr

NOT 18 FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

2012	Grundfond	Reservfond	Konsolide-ringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	76 448	5 154	139 083	72 191
Vinstdisposition		2 605		10 422	-72 191
Årets resultat					13 027
Vid årets utgång	**4 787**	**79 053**	**5 154**	**149 505**	**13 027**

2011	Grundfond	Reservfond	Konsolide-ringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 787	62 008	5 154	81 332	13 027
Vinstdisposition		14 440		57 751	-13 027
Årets resultat					61 502
Vid årets utgång	**4 787**	**76 448**	**5 154**	**139 083**	**61 502**

GRUNDFOND

Grundfonden avser medel som Kungälvs kommun tillfört stiftelsen utgörande 1% av förvaltat fastighetskapital. Medlen tillfördes vid nybyggnation fram t o m 1992 enligt då gällande bostadsfinansieringsförordning.

KONSOLIDERINGSFOND

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

Belopp i tkr	2012	2011
NOT 19 OBESKATTADE RESERVER		
Avskrivningar över plan	280	414
Periodiseringsfond, tax 2011	739	739
Periodiseringsfond, tax 2012	1 530	1 530
Periodiseringsfond, tax 2013	675	–
Summa	**3 224**	**2 683**
NOT 20 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR		
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s k ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom ett år	555 807	555 807
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	–	–
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	34 000	34 000
Summa	**589 807**	**589 807**

Nothänvisningar

Belopp i tkr

NOT 21 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta, %	Andel av lån, %
2012	104 807	1,78	18
2013	–	–	–
2014	–	–	–
2015	–	–	–
efter 2015	485 000	3,34	82
	589 807	**3,06**	**100**

Belopp i tkr	**2012**	**2011**

NOT 22 KORTFRISTIGA SKULDER

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

Ingående insatser i Notarieängens Kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 118	12 132
Uttagna insatser under året	-3 266	-1 576
Insatta insatser under året	3 266	1 562
Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningar	**16 771**	**16 771**
Övrigt	301	274
Summa	**17 072**	**17 045**

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	11 693	15 418
Upplupna räntekostnader	7 388	8 587
Upplupna semesterlöner	203	166
Upplupna sociala avgifter	64	52
Övriga poster	1 893	3 754
Summa	**21 241**	**27 977**

Kungälv den 21 februari 2013



Lennart Kristiansson
Styrelsens ordförande



Ulla Johansson



Jane Bredin



Brita Ullman



Tomas Emanuelsson



Bo Genvad
Verställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-02-22



Ywonne Nordin



Jan Abrahamsson



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2012. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16–33.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalande

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

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

Kungälv den 22 februari 2013



Ywonne Nordin



Jan Abrahamsson



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor, PwC















Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Direktavkastning, %	6,3	7,8	6,1	8,3	8,2
Vinstmarginal, %	34,4	5,2	41,5	12,8	7,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	3,0	3,8	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,5	2,3	3,9	3,9
Genomsnittsränta, %	3,3	3,5	2,3	2,5	4,6
Räntebidragsberoende, %	0,0	0,1	0,2	0,3	0,4
Belåningsgrad, %	56,1	53,1	51,7	61,5	57,3
Nettoskuldsättning, tkr	448 269	495 020	482 141	523 038	498 916
Soliditet, %	30,8	26,3	27,5	19,7	19,6
Avkastning på eget kapital, %	22,9	2,0	35,8	11,0	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	3,3	2,0	4,4	4,7
Likviditet, ggr	2,2	1,6	0,8	1,4	1,1

Definitioner

Direktavkastning Driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Vinstmarginal Resultat efter finansnetto i procent av rörelsens intäkter.

Genomsnittsränta Räntekostnader i procent av hyresintäkter plus räntebidrag.

Belåningsgrad Fastighetslån i procent av fastigheternas anskaffningsvärde.

Soliditet Eget kapital inklusive 73,7 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansförvaltning i procent av genomsnittligt eget kapital inklusive 73,7 % av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital Resultat före finansförvaltning plus ränteintäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Nettoskuldsättning Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar.

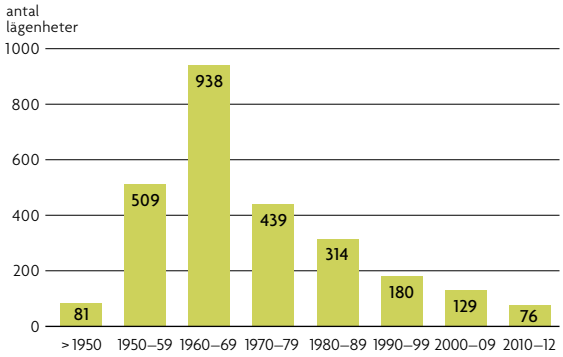
Räntetäckningsgrad Resultat före finansförvaltning exklusive avskrivningar och poster av engångskaraktär med tillägg av ränteintäkter i relation till räntekostnader.

Skuldsättningsgrad Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

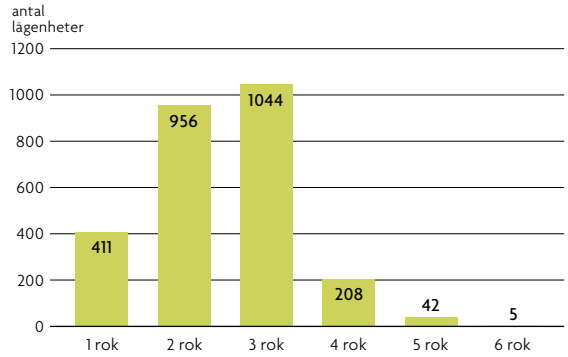
Likviditet Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Nyckeltal

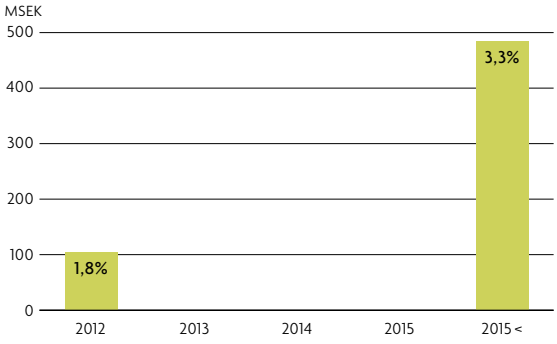
ÅLDERSSAMMANSÄTTNING FASTIGHETER 2012



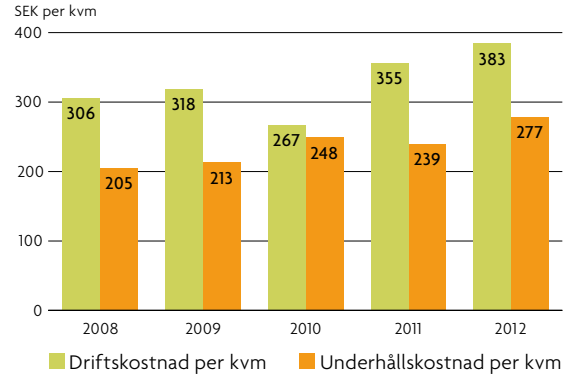
BOSTADSLÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP 2012



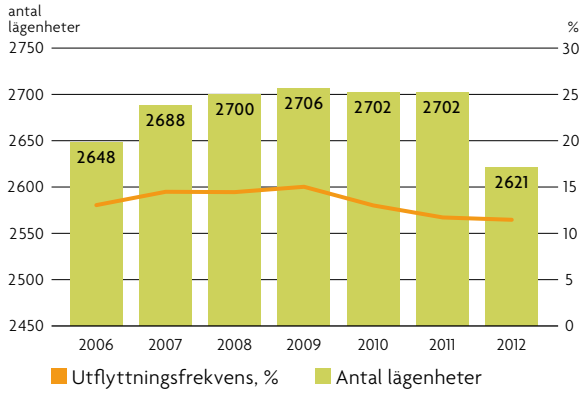
LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID 2012



DRIFT OCH UNDERHÅLL PER KVM 2012



UTFLYTTNINGSFREKVENS 2012



Miljöredovisning

Kungälvsbostäders ambition är att förvalta och bygga bostadsfastigheter med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv och att varje år minska vår påverkan på miljön genom lägre förbrukning och bättre kontroll.

MILJÖMÅL

Kungälvsbostäders handlingsplan för miljöarbete beskrivs i olika mål:

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

KUNGÄLVS FÖRSTA SVANENMÄRKTA BOENDE

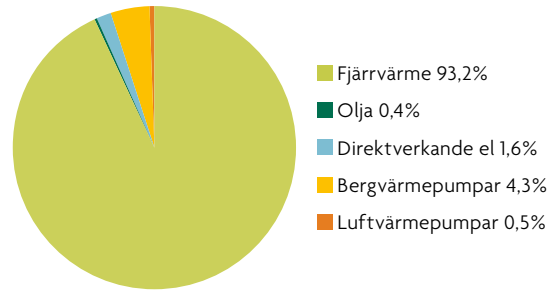
När det gäller nyproduktion av bostäder vill Kungälvsbostäder vara en drivande aktör inom resurssnålt och energieffektivt byggande. Under 2012 påbörjades bygget av Magasinet 3 i Ytterby, Kungälvs första Svanenmärkta boende. Svanen är Nordens officiella miljömärke och certifikatet är ett kvitto på att vi har tagit ett helhetsgrepp om hållbarhetsfrågorna. Svanen kräver att husets energiåtgång är minst 25 procent lägre än gällande byggregler. Därutöver ska husen hålla hög kvalitet med material och byggmetoder som är granskade ur ett hållbarhetsperspektiv. Samtliga lägenheter har individuell mätning av el samt varm- och kallvatten, snålspolande vattenkranar och toaletter, samt energieffektiva vitvaror. Fastigheten har en radonsäkrad konstruktion, god ventilation och bra isoleringsvärden.

Den genomtänkta byggprocessen bidrar även till en lägre miljö- och klimatpåverkan. Transporterna till bygget är färre än normalt och Skanska har valt en extra hög miljöambition vad gäller fordon, avfall, energianvändning och kemikalier.

UPPVÄRMNING

Kungälvsbostäder har under en tid aktivt arbetat för att använda förnyelsebar energi genom att konvertera värmesystem till fjärrvärme. Energin levereras av Kungälv Energi AB och är till 100 procent förnyelsebar (flis eller fiskleverolja). Under 2012 har dock inga förändringar skett när det gäller konverteringar från olja eller eluppvärmning till fjärrvärme.

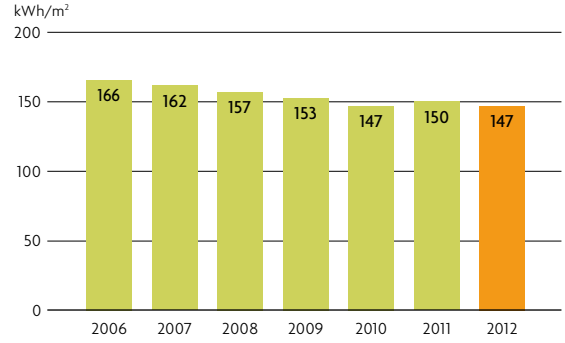
VÄRMEENERGIANVÄNDNING 2012



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

Under 2012 har vi uppnått vårt mål och minskat fjärrvärmeanvändningen med 2 procent jämfört med 2011.

FJÄRRVÄRME 2012



FASTIGHETSEL

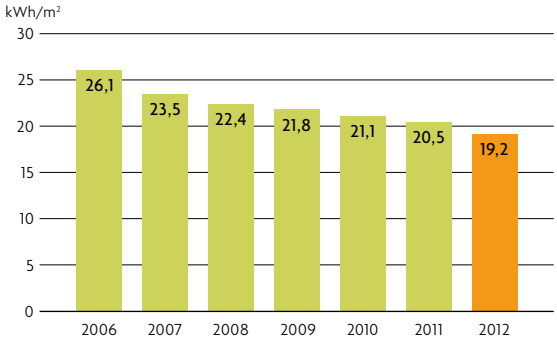
För att minska energianvändningen har vi under det gångna året fortsatt arbetet med att installera närvarostyrd ledbelysning i framför allt källare och trapphus, energieffektivare fläktar, pumpar och tvättutrustning.

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

I begreppet fastighetsel ingår all elförbrukning exklusive eluppvärmda hus och lägenhetsel. Belysning i källare, trapphus och utomhus ingår, liksom el till fläktar, pumpar, tvättstugor, hissar, motorvärmare med mera. I denna årsredovisning exkluderas eluppvärmda hus (innefattar hus uppvärmda med bergvärme-pumpar).

Under 2012 har förbrukningen av fastighetsel minskat med 6,3 procent jämfört med 2011.

FASTIGHETSEL 2012

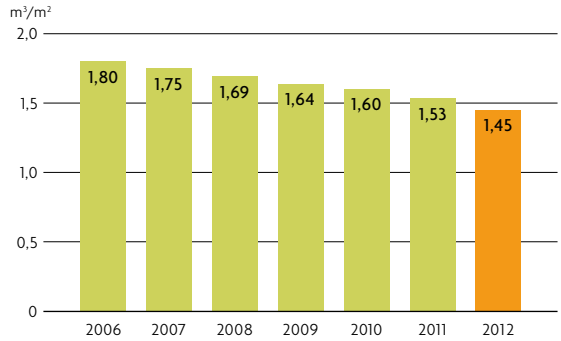


VATTEN OCH AVLOPP

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

Under 2012 har vattenförbrukningen minskat med 5,2 procent jämfört med 2011.

VATTEN 2012



AVFALLSHANTERING

Kungälvsbostäder har ett flertal år strävat efter att tillgodose sina hyresgäster med hushållsnära källsortering. I de områden som har djupbehållarsystem, så kallade Molok, är det förberett för att även kunna sortera biologiskt avfall.

Fem år i sammandrag

	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	182 025	180 280	174 177	172 851	164 926
Övriga intäkter	2 293	3 956	926	526	574
Summa intäkter	**184 318**	**184 236**	**175 104**	**173 378**	**165 500**
Driftskostnader	-74 472	-71 681	-74 739	-65 172	-62 604
Underhållskostnader	-53 898	-48 202	-50 403	-43 621	-42 007
Fastighetsskatt	-4 921	-4 226	-4 757	-4 871	-4 351
Driftsöverskott	**51 027**	**60 127**	**45 205**	**59 714**	**56 539**
Avskrivning fastigheter	-26 178	-25 185	-21 829	-20 284	-19 231
Centrala administrationskostnader	-7 427	-6 853	-6 034	-5 583	-4 273
Jämförelsestörande poster	16 445	–	-1 294	–	–
Resultat före finansförvaltning	**33 867**	**28 089**	**16 048**	**38 847**	**33 035**
Ränteintäkter	2 910	1 188	655	525	1 712
Räntebidrag	–	150	322	495	735
Räntekostnader	-19 467	-19 859	-13 127	-14 268	-24 701
Övriga finansiella intäkter	–	–	1 308	1 664	1 328
Resultat vid försäljning av koncernföretag	46 042	–	67 456		
Finansnetto	**29 485**	**-18 521**	**56 614**	**-11 583**	**-20 926**
Resultat efter finansförvaltning	**63 352**	**9 568**	**72 662**	**22 264**	**12 110**
Bokslutsdispositioner	-540	8 193	1 376	-2 027	-2 291
Skatt	-1 310	-4 734	-1 847	-5 399	-2 142
Resultat efter skatt	**61 502**	**13 027**	**72 191**	**14 838**	**7 676**
BALANSRÄKNING					
Anläggningsfastigheter	825 288	810 728	793 661	748 344	697 826
Övriga anläggningstillgångar	73	233	2 680	1 384	919
Övriga omsättningstillgångar	14 598	7 913	3 816	3 382	4 231
Kassa, bank och korta placeringar	141 538	94 787	47 666	68 169	42 556
Summa tillgångar	**981 497**	**913 662**	**847 823**	**821 279**	**745 532**
Eget kapital	300 000	238 499	225 473	153 282	138 444
Obeskattade reserver	3 224	2 683	10 876	12 252	10 226
Avsättningar	17 635	17 085	14 135	13 960	12 923
Räntebärande skulder	589 807	589 807	529 807	591 207	541 472
Ej räntebärande skulder	70 831	65 588	67 532	50 578	42 467
Summa skulder	**981 497**	**913 662**	**847 823**	**821 278**	**745 532**

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra, kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl. frekv	Lokal antal	Lokal yta, kvm	Taxerings-värde
BOSTADSFASTIGHETER – Kungälvs centum														
Blåsippan 1	Ivar Claessons gata 7 A–C	1 621,0	882	28	9	9	7	3			10,7%	2	104,5	10 311
Blåsippan 2	Ivar Claessons gata 9 A–C	1 483,0	929	29	9	16	4				6,9%	1	109,0	9 395
Blåsippan 3	Ivar Claessons gata 11 A–C	1 181,0	941	25	13	5	7				12,0%	2	38,7	7 557
Blåsippan 4	Ivar Claessons gata 13–17	3 474,0	912	59	11	33	14		1		11,9%	2	101,0	22 192
Blåsippan 5	Trollhättevägen 9–15	2 029,5	910	35	2	30	2		1		2,9%	0	0,0	13 130
Blåsippan 6	Trollhättevägen 7 A–C	1 306,5	965	27	9	18					7,4%	2	31,8	8 388
Blåsippan 7	Trollhättevägen 5 A–C	951,2	908	15		9	4	2			20,0%	3	144,0	7 523
Köpmannen 2	Torggatan 1 A–C	870,5	882	12	1	4	3	3	1		0,0%	12	804,5	12 212
Köpmannen 3	Torggatan 3 A–C	1 608,0	979	36	13	19	4				8,3%	5	258,5	14 817
Köpmannen 4	Torggatan 5 A–C	1 658,5	983	37	13	20	4				10,8%	3	378,0	15 680
Centrum 2	Torggatan 6	1 852,5	1 083	29	8	15	6				6,9%	2	170,8	20 263
Sadelmakaren 10	Floragatan 3–5, Ivar Claessons gata 14	5 063,1	986	75		43	26	7			3,9%	3	522,0	41 252
Stenbock 22	Parkgatan 1 A–B	744,0	927	12	4		8				8,3%	3	71,0	7 234
Claes Brun 9	Rådmansgatan 33	1 038,0	1 039	16	3	7	6				12,5%	0	0,0	9 853
Rhodin 12	Rådmansgatan 28	1 048,0	1 056	16	2	8	6				12,5%	0	0,0	9 882
Rhodin 17	Rådmansgatan 26	1 043,5	1 056	16	2	8	6				12,5%	1	7,5	9 882
Stenbock 15	Rådmansgatan 41–43	475,2	1 039	10		10					10,0%	1	48,0	4 943
Fröhlich 4	Rådmansgatan 40	289,0	1 139	6		6					0,0%	1	286,0	0
Claes Brun 11	Gamla Gärdesgatan 22 A–C	719,6	1 069	16	8	8					12,5%	0	0,0	6 865
Claes Brun 12	Gamla Gärdesgatan 20 A–C	721,8	1 036	14	4	8	2				21,4%	0	0,0	6 898
Landsfiskalen 18	Gamla Gärdesgatan 24 A–D	1 047,8	1 056	22	8	14					9,1%	0	0,0	9 882
Landsfiskalen 17	Gamla Gärdesgatan 26 A–C	775,1	927	13	1	10	2				23,1%	1	92,0	7 516
Borgmästarängen 3	Kristinedalsgatan 21	795,0	835	11		3	6	1	1		9,1%	4	574,6	10 490
Notarieängen 9	Rökgatan 9	96,0	365	1				1			0,0%	0	0,0	1 456
Notarieängen 3	Rökgatan 5 A–F	346,9	1 075	6	2	1	3				16,7%	0	0,0	2 672
Notarieängen 3 (nya)	Rökgatan 1–3	802,0	1 088**	14		8	6				21,4%	0	0,0	9 207
Kyrkan 2	Gamla Torget 4	251,5	1 001	3		1	1	1			0,0%	2	234,0	3 333

** = kooperativ hyresrätt

Fastighetsförteckning forts. sid 42



Rexegården, Centrum



Parkgatan, Centrum



Ivar Claessons gata, Centrum

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Bostäder yta, kvm	Hyra, kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfl. frekv	Lokal antal	Lokal yta, kvm	Taxerings-värde
BOSTADSFASTIGHETER – Kungälv ytterområden öst														
Lärken 1	Lärkgatan 1–19	7 221,0	940	123	28	35	51	3	6		18,7%	2	102,0	45 702
Lärken 2	Fontinvägen 4 A–10 B	4 885,5	900	81	15	18	42	3	3		11,1%	4	120,0	31 272
Asken 10	Fontinvägen 3, 5, 7	2 776,0	1 233**	38		11	21	6			18,4%	0	0,0	32 400
Lärken 4	Dämmevägen 2 A–B	1 206,0	1 037	27	9	18					11,1%	6	88,0	7 709
Lärken 5	Dämmevägen 4 A–B	1 825,0	1 068	24		8	8	8			20,8%	0	0,0	14 793
Kungsljuset 8	Tvetgatan 269, 271, 273	4 854,0	854	74	3	52	19				8,1%	0	0,0	33 000
Olsgärdet 1, småhus	Olserödsgatan	1 284,0	978	15			9	6			13,3%	0	0,0	12 117
Olsgärdet 1	Olserödsgatan 11–49	6 327,5	927	87		61	26				12,6%	0	0,0	48 000
Mården 2	Illergatan 4–71	4 446,0	1 146	52		8	20	24			11,5%	0	0,0	47 160
Tegelkremlan 1	Nunnegårdsgatan 2, 4, 6	3 612,5	898	43		11	21	11			16,3%	5	370,0	28 830
Palsternackan 1	Ulveskogsgatan 1–103	4 368,5	951	52		22	22	8			9,6%	0	0,0	42 422
Rädisan 1	Ulveskogsgatan 100–122	1 271,0	900	12			7	5			8,3%	0	0,0	10 837
Tomaten 1	Ulveskogsgatan	1 786,5	942	20		4	12	4			15,0%	0	0,0	16 764
Tomaten 1	Del av Ulveskogsgatan	1 987,5	967	27		27					14,8%	0	0,0	16 277
Äggosten 33–34, Brynosten 15	Plogvägen, Grepvägen och Plejelvägen	2 542,0	1 168	40		12	14	14			22,5%	0	0,0	19 210
Brynosten 31	Grepvägen 369–373	1 057,1	1 322	17		6	6	5			29,4%	1	75,7	8 316
Brynosten 93	Grepvägen 370–378	1 807,0	1 331	26		6	10	10			15,4%	0	0,0	13 982
BOSTADSFASTIGHETER – Kungälv ytterområden väst														
Storken 1	Anders Prästgatan 1–7, Gråbrödragatan 1–7, 2–28, Klostergatan 2–8	11 685,5	849	208	66	38	84	10	8	2	11,5%	2	587,5	76 315
Storken 3	Kastalagatan 1–9	3 474,0	822	55		39	8	0	6	2	10,9%	2	137,0	22 771
Storken 4	Kastalagatan 10–24, Kongahällagatan 1–7, Vikingagatan 1, 2 A–D, 4 A–F	11 708,5	820	182	2	71	88	8	12	1	9,3%	11	848,5	79 188
Rapphönan 1	Trekungagatan 2–22, Ingegatan 1–21	11 121,0	920	165	13	60	80	9	3		14,5%	4	136,5	72 615
Orren 14	Kongahällagatan 80–118	19 373,0	851	290	50	50	165	25			11,7%	8	546,0	126 293
Orren 16	Kongahällagatan 2–38	21 620,0	844	318	58	60	170	30			11,3%	3	397,0	147 236
BOSTADSFASTIGHETER – Romelanda, Kode, Ytterby														
Tyfter 1:96	Hemvägen 14–36	825,6	728*	12		6	6				8,3%	0	0,0	3 395
Solberga-Bräcke 1:42–1:51	Smaragdvägen 10–28	675,0	751*	10			10				0,0%	0	0,0	8 310
Guntorp 2:13	Smaragdvägen 1, 3, Kodevägen 33	776,0	956	12		8	4				8,3%	3	351,0	5 784
Guntorp 1:126	Turmalinvägen 2–16	843,0	1 317	12		6	6				16,7%	0	0,0	6 337
Högen 4	Skolvägen 10–38	1 098,0	983*	16		6	8	2			6,3%	0	0,0	10 922
		169 748,9	**924**	**2 621**	**366**	**956**	**1044**	**208**	**42**	**5**	**11,5%**	**101**	**7 735,1**	**1 270 790**
AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER														
Blåsippan S:1 [1]		0,0		0								0	0,0	1 022
Lärken S:1 [1]		0,0		0								0	0,0	942
Perrongen 1–7	Västra Porten 4	309,0		5	5							1	22,0	3 678
Grindenfastigheterna: Oden 9, Tyr 3, Idun 4, Hemidal 9	Grindenvägen 4, 6, 8, 10	2 389,0		40	40							6	1 047,0	0
Köpmannen 5	Nytorget	0,0		0								7	1 669,0	10 465
Fröhlich 16	Uddevallavägen 1	0,0		0								9	2 786,0	20 685
Sparven 1	Vikingatorget	0,0		0								4	3 240,0	15 693
Storkebo	Anders Prästgatan 9	0,0		0								3	140,2	0
Orren 13	Kongahällagatan 122	0,0		0								3	414,0	1 414
Kastellegården 1:253, 1:254	Kastellegårdsvägen 190	0,0		0								2	670,0	932
Rödhaken 20	Nordmannatorget	0,0		0								4	4 343,0	0
		2 698,0		**45**	**45**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**39**	**14 331**	**54 831**
TOTALT		**172 446,9**		**2 666**	**411**	**956**	**1 044**	**208**	**42**	**5**		**140**	**22 066**	**1 325 621**

* = kallhyra ** = kooperativ hyresrätt [1] = P-garage

Illergatan, Håltet





Tvetgatan, Fridhem



Ingegatan, Komarken

Kongahällagatan, Komarken



Grepvägen, Ullstorp





Skolvägen, Ytterby



Turmalinvägen, Kode



Uddevallavägen, Centrum



Lärkgatan, Fontin

www.kungalvsbostader.se

Box 698, 442 18 Kungälv
Telefon 0303-23 98 50
Fax 0303-191 60
Org.nr 853300-0579

Kungälvsbostäder