

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2025



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.**

2025 i siffror.....	4
VD har ordet .....	6
Styrelse och ledning .....	8
<b>Finansiell information</b> .....	<b>9</b>
Förvaltningsberättelse .....	10
Flerårsjämförelse .....	18
Resultaträkning .....	21
Balansräkning .....	22
Förändringar i eget kapital .....	24
Kassaflödesanalys .....	25
Noter.....	26
Revisionsberättelse.....	38
Fastighetsförteckning .....	40

# 2025 i siffror

## HYRESGÄSTER

**82%** är nöjda med servicegraden hos fastighetsvärdar

**81%** är nöjda med bemötandet i kundtjänst

**78%** är nöjda med servicegraden i kundtjänst

**84%** tycker det är lätt att felanmäla

**79%** tycker det är enkelt att komma i kontakt med kundtjänst

**68%** 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
- 85 % svarar via webben och 15 % svarar postalt
- 35 % av våra hyresgäster svarar på enkäten
- Enkäten innehåller cirka 50 frågor och möjlighet att skriva kommentarer

**12 044**

samtal togs emot av kundtjänst

**188 377**

inloggnings med BankID på Mina sidor

## INFLYTTNINGAR

**97** sökande i snitt per lägenhet

**245** lägenheter förmedlades via bostadskön inkl korttidskontrakt

**318** inflyttningar

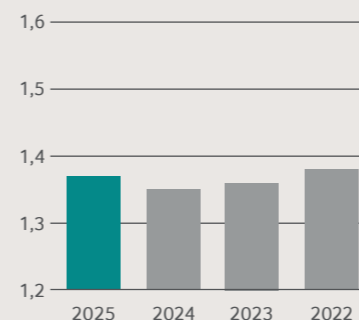
**51 642** registrerade i bostadskön

**15** kontrakt uppsagda för olovlig andrahandsuthyrning

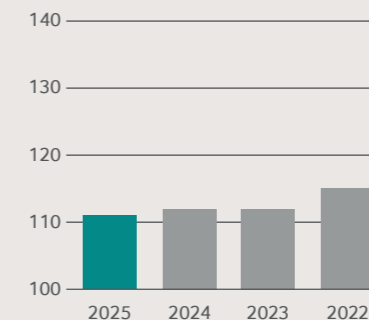
**23 852** intresseanmälningar totalt

## FÖRBRUKNING

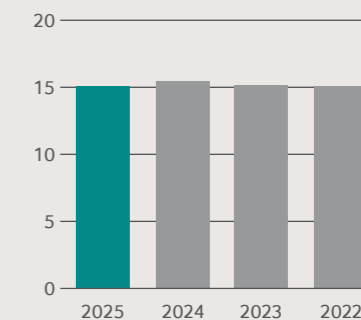
**VATTEN**  
Total förbrukning, m<sup>3</sup> /BOA+LOA m<sup>2</sup>



**FJÄRRVÄRME**  
Total förbrukning, kWh/BOA+LOA m<sup>2</sup>, normalårskorrigerad



**FASTIGHETSEL**  
kWh/m<sup>2</sup>



## RENOVERINGAR

**2** färdigställda stamrenoverade lägenheter

**82** lägenheter med påbörjad stamrenovering

## SPONSRING

**108 652 kr**

till diverse idrottsföreningar i Kungälv

## EKONOMI

**3 200** miljoner kr

Våra fastigheters marknadsvärde

**39,4%** Soliditet

**52,2%** Belåningsgrad

**6,5%** Avkastning eget kapital

## BOSTADSFAKTA

**2 812** lägenheter

**7 258 kr**

Genomsnittshyra i november

**64 kvm**

Genomsnittlig storlek

## Att skapa stabilitet under ett år präglat av förändring

**K**ungälvsbostäder har ett tydligt och långsiktigt uppdrag – att erbjuda attraktiva och trygga bostäder samt bidra till en hållbar utveckling i Kungälv kommun. Med drygt 2 800 lägenheter och flera tusen hyresgäster är vi en viktig del av både människors vardag och kommunens utveckling. Vårt uppdrag handlar därför inte bara om att förvalta och utveckla fastigheter, utan också om att skapa bostadsområden där människor trivs och känner trygghet.

*När vi nu blickar framåt ligger fokus på att stärka styrning, organisation och arbetssätt så att verksamheten kan utvecklas långsiktigt och effektivt.*

År 2025 har i många avseenden präglats av förändring och omställning. Under året har bolaget fått en ny VD och en ny ekonomichef, vilket inneburit att stort fokus har lagts på att skapa stabilitet i verksamheten och lägga grunden för bolagets fortsatta utveckling. Samtidigt har omvärlden fortsatt präglats av ekonomisk osäkerhet, förändrade räntelägen och ökade kostnader inom fastighetssektorn.

I ett sådant läge är ett strukturerat och ansvarsfullt arbetssätt avgörande. För Kungälvsbostäder har det inneburit ett tydligt fokus på kärnuppdraget, en stabil och långsiktig förvaltning av våra bostäder och bostadsområden. Under året har arbetet därför i hög grad handlat om att säkerställa en väl fungerande vardagsförvaltning, där fastigheterna hålls välskötta, planerat underhåll genomförs och hyresgästerna får den service de kan förvänta sig.

Sammantaget har 2025 varit ett år där mycket arbete har lagts på att skapa stabilitet, tydlighet och fungerande strukturer i verksamheten, ett viktigt grundarbete inför nästa steg i bolagets utveckling.

När vi nu blickar framåt ligger fokus på att stärka styrning, organisation och arbetssätt så att verksamheten kan utvecklas långsiktigt och effektivt. Under året tas en ny affärsplan fram som ska samla strategin för bolagets fortsatta utveckling och tydliggöra prioriteringar för de kommande åren. Parallellt utvecklas bolagets målstyrning för att skapa tydligare uppföljning och bättre beslutsunderlag.

Den ekonomiska utvecklingen inom bostadssektorn ställer samtidigt höga krav på långsiktighet och prioriteringar. En fortsatt stark ekonomisk styrning är avgörande för att kunna förvalta beståndet på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt möjliggöra nödvändiga investeringar.

Under 2026 fortsätter även arbetet med bolagets utvecklings- och investeringsprojekt. Förhoppningen är att detaljplanarbetet för Floraparken ska kunna slutföras under året och att byggstart därmed kan närma sig. Parallellt följs arbetet med förtätning i Fontin upp och utvecklas vidare.

Samtidigt pågår en genomgång av bolagets befintliga bestånd tillsammans med lantmäterikonsult för att säkerställa att byggbar mark inom våra områden används på bästa sätt. En förstudie pågår också inför kommande större stambyten i delar av beståndet. Åtgärderna är nödvändiga både för fastigheternas tekniska skick och för att minska energiförluster, inte minst i ljuset av det kommande energiprestandadirektivet.

Thomas Aebeloe  
VD

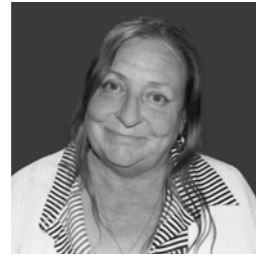


Skisser på hur de nya 50-talsinspirerade husen i Floraparken kan komma att se ut.

## Styrelse



Birgitta Jähnke (S)  
Ordförande



Eva Irjasdotter Sjögren (SD)  
Vice ordförande



Torbjörn Kvarefelt (M)



Mike Höglund (S)



Ulrika Lutz (M)



Cecilia Olsson (L)



Kenneth Gustafson (V)

## Ledningsgrupp



Thomas Aebeloe  
VD

Iréne Klamas  
Kommunikationschef

Gabriel Bergqvist  
Ekonomichef

Dan Idehed  
Projektchef

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 Kungälvbostäder

Org nr 853300-0579

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2025**

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 2025.*

## 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  
Cecilia Olsson

#### Sekreterare

Irène Klamas

#### Revisorer

##### Ordinarie

Kristoffer Bodin, auktoriserad revisor,  
Azets Revision & Rådgivning AB

Björn Brogren, kommunrevisor  
Göran Johansson, kommunrevisor

#### Suppleanter

Anita Denten, kommunrevisor  
Krister Jilden, kommunrevisor

### Verkställande direktör och ledning

Thomas Aebeloe, VD  
Dan Idehed, projektchef  
Gabriel Bergqvist, ekonomichef  
Hans Kristensson, förvaltningschef  
Irène Klamas, kommunikationschef

## VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2 812 lägenheter samt 125 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har vi vår affärsplan som sträcker sig över en fyraårsperiod 2023–2026. För att uppnå målen i affärsplanen tar ledningsgruppen fram en verksamhetsplan för varje år. Affärsplanen fastställs och revideras årligen av styrelsen.

### Vision

Kungälvsbostädernas 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

Kungälvsbostädernas 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. Kungälvsbostädernas kärnvärden fungerar som ledstjärnor och bildar ordet HEM – Hjärta, Energi och Mod.

### Mål

Kungälvsbostädernas 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 10 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 resurs 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 2023–2026 har Kungälvsbostäder skapat ett antal mätetal:

- Byggstart av nya bostäder
- Antal reoverade 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 2025 har vi på Kungälvsbostäder delat in våra strategier i sju kategorier:

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

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

Medelantalet anställda vid 2025 års utgång var 39 (37), varav andelen kvinnor 41% (41).

Anställda personer vid årets slut var 41 (42) varav 24 (25) tjänstemän och 17 (17) kollektivanställda.

Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 51 (52) år.

Kungälvsbostädernas 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 trivselen. Vi utvecklar vårt ledarskap/medarbetarskap.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2025

I november tillträdde vår nya VD, Thomas Aebeloe, efter att vår tidigare VD, Bettina Öster Tunberg, slutat genom pensionsavgång i maj. Under perioden maj till november uppdrogs rollen som tf VD till vår förvaltningschef Hans Kristensson.

Under 2025 fortsatte vi vårt arbete med att ta fram nya detaljplaner i våra fastighetsutvecklingsprojekt Nytorgstaden, Floraparken och förtätning i Fontin.

Vi har avyttrat fastigheten Kyrkan 2. Försäljningen är en effekt av styrelsens beslut att avyttra fastigheter som inte ingår i vår kärnverksamhet. Försäljningslikviden uppgick till 7,6 Mkr.

Beslut togs i december av kommunstyrelsen om samarbetsavtal för utveckling av kvarteret Sparven i Kungälv. Där ingår av Kungälvsbostäder ägda fastigheten Sparven 1 (Vikingagatan 1).

Vi har under året färdigställt ROT-renoveringen av Lärken 1 (Lärkgatan 1-19) som försenades på grund av att vår tidigare huvudentreprenör Serneke Sverige AB gick i konkurs i januari 2025.

ROT-renoveringen i Fontinområdet har pågått sedan 2019 och i samband med att vi avslutat renoveringen på Lärken 1 har vi ROT-reoverat totalt 232 lägenheter i området. Vi har även färdigställt byggnationen av två nya lägenheter i samma fastighet. Under 2025 har vi fortsatt vårt arbete med energibesparande åtgärder med fokus på installation av LED-belysning, utbyte av radiatortermostater samt utbyte av torkutrustning i gemensamma tvättstugor. Under året har utbyte av ventilationsaggregat genomförts i flera fastigheter i beståndet. Vi har även genomfört våtrumsrenoveringar i Palsternackan 1 (Ulveskogsgatan 1–103) och Rådisan 1 (Ulveskogsgatan 100–122).

Inför 2025 beslutade vi att på försök starta upp ett projekt gällande inre miljökontroll (IMK). Vi genomförde 240 IMK-besök under 2025 som resulterade i 55 ärenden med att åtgärda trasiga vattenblandare, rinnande toaletter och felaktiga radiatorer. Efter utvärdering beslutades att fortsätta med IMK under månaderna december 2025 till och med februari 2026.

Under 2025 har nya entreprenörer gällande parkeringsövervakning, ventilations-, rör-, bygg- och elarbeten upphandlats i samarbete med Kungälv Kommun. Vi har även köpt in sju elbilar till våra fastighetsvärdar och drifttekniker som ersättning för de tidigare dieselbilarna.

Ny uthyrningspolicy beslutades i oktober av styrelsen – vi har möjlighet att ge avslag till sökande med dom på våldsbrott, narkotikabrott och hotbrott.

Vi har fortsatt vårt arbete med att identifiera olovlig andrahandsuthyrning. Totalt har 15 kontrakt sagts upp på grund av oriktiga kontraktsförhållanden.

Vi har genomfört en utbildning riktad till all personal gällande LOU (Lagen om offentlig upphandling). Genom vår IT-leverantör tränar alla medarbetare IT-säkerhet genom mikroutbildningar.

## 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 styrdokument finansiell policy, 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 lånet och eget kapital. Enligt Kungälvsbostädernas finansiella styrkort är de finansiella målen för 2025 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,3 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 2,8 %, soliditeten 20 % <33,0 % och likviditetsreserven skall minst vara 30 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostädernas finansiell policy.



Utfall år 2025 var direktavkastning 8,3 % (7,4). Belåningsgrad 52,2 % (54,7). Avkastning på eget kapital 6,5 % (8,1). Soliditet 39,4 % (37,5). Kungälvsbostäder nådde samtliga finansiella mål för 2025.

#### 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 2025 har 489 Mkr av lånen omförhandlats och 38 Mkr amorterats.

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

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 510 Mkr (510). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på cirka 11,2 Mkr (16,3) 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

Kungälvsbostäder har 2 812 lägenheter och 125 lokaler. Bostädernas yta uppgår till 179 990,9 kvm och lokalernas yta till 15 902,4 kvm.

##### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheternas (inklusive pågående ny- och ombyggnationer) bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 215 Mkr och marknadsvärdet till 3 200 Mkr. Samtliga fastigheter har värderats externt under 2025 av Newsec.

##### Fastighetsprojekt

Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 76 Mkr (124) varav nettoinvesteringarna 36 Mkr (89). Under 2025 färdigställdes 17 projekt (39) med en total investeringsvolym om 47 Mkr (84) varav 20 Mkr avsåg ROT-renovering på Lärken 1. Per bokslutsdagen var 14 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 29 Mkr påbörjade men ännu inte färdigställda.

##### Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgick till 50 Mkr (47) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgick till 634 Mkr (672).

#### KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2025 uppgick till 21,2 Mkr (31,2). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 32,3 Mkr (38,1). I resultatet ingår vinst vid avyttring av fastighet med 6,3 Mkr (25,2). Justerat för denna jämförelsestörande post är resultatet efter finansförvaltningen 26,0 Mkr (12,9).

#### Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 273,8 Mkr (258,4) varav hyresintäkter bostäder 242,9 Mkr (225,9) och lokaler 14,1 Mkr (15,1). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 17,0 Mkr, 7,52 %. 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 1 349 kr/kvm (1 279). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 4,90 % från 1 januari 2025 (5,30 från 1 april 2024).

#### 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 112,0 Mkr (109,8). Driftkostnader per kvm uppgick till 572 kr/kvm (559). Kostnader för drift ökade med 2,2 Mkr, 2,0 %. Fastighetsskötsel uppgick till 25,5 Mkr (24,8). Ökningen beror främst på obligatorisk ventilationskontroll och generella prisökningar. Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 55,9 Mkr (53,8). Ökningen med 2,1 Mkr, 3,9 % hänförs främst till taxehöjningar på fjärrvärme och vatten. Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 111 kWh/kvm (112) vid årets utgång.

Vattenförbrukningen uppgick till 1,38 m<sup>3</sup>/kvm (1,37) och elförbrukningen till 15,1 kWh/kvm (15,5).

#### Underhåll

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 43,1 Mkr (40,4), varav inre underhåll 38,5 Mkr (37,8). Ökningen från föregående år berodde främst på fler antal lägenheter som genomgått målning, tapetsering och golvtätningar samt underhåll av skyddsrum.

Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 9,9 Mkr (11,7), varav 6,3 Mkr på inre underhåll och 3,6 Mkr på yttre underhåll.

#### Skatter

Redovisad skatt uppgick till -5,6 Mkr (- 6,5). Av skattekostnaden utgick 2,9 Mkr (6,0) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till 2,7 Mkr (0,5). Kungälvsbostäder 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 ökade till 72 Mkr (60). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -31 Mkr (-61) och utgjordes av försäljning av fastighet 7 Mkr (28), försäljning av inventarier 1 Mkr (0) samt av investeringar i befintliga fastigheter -35 Mkr (-87) och inventarier med -4 Mkr (-2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -38 Mkr (-0), Kungälvbostädernas likvida medel vid årets slut uppgick till 50 Mkr (47). Sammantaget gav rörelsen därmed en ökning av likvida medel med 3 Mkr.

## STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

Styrelsens viktigaste uppgifter är att fatta beslut i strategiska frågor och behandla ärenden av väsentlig betydelse för Kungälvbostäder. Kungälvbostädernas styrelse består av sju ledamöter.

Utöver löpande kontakter med VD har styrelsen under 2025 genomfört nio 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 Uthyrningspolicyn samt Finanspolicyn.

Styrelsen har följt upp arbetet enligt Kungälvbostädernas verksamhetsplan 2025, utifrån affärsplanen för perioden 2023–2026. Under årets näst sista styrelsemöte beslutade styrelsen att fastställa budget för 2026 samt prognostiserad budget för 2027 och 2028.

## VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvbostädernas 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 riskerna 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 en extern säkerhetsexpert (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 Kungälvbostäder, att fastigheter skick försämras 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.

## VERKSAMHETSRISKER

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 policys och rutiner som kan vägleda vår personal i deras dagliga arbete ökat. De styrande dokumenten är till för att säkerställa en effektiv och enhetlig verksamhet och det 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 policys, 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 Kungälvbostädernas 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.

## Projektrutin/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 policys- 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 med att informera om och att identifiera olovlig andrahandsuthyrning.

## Skyddsrum

Risk för att våra skyddsrum inte går att driftsätta i samband med påkallat 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 dokumenthanteringsstruktur, som kan leda till att felaktig information kommuniceras. Dessutom finns det en risk att vår externa IT-leverantörs supportteam inte har tillräcklig insikt i Kungälvbostädernas specifika 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 bland annat brandväggar, antivirusprogram och intrångsskydd, för att skydda våra nätverk och system från externa hot. Vi genomför regelbundna utbildningar för vår personal för att höja medvetenheten om cyberhot och främja säkra arbetsmetoder.

### Outsourcad IT-avdelning

Genom att outsource vår IT-avdelning har vi tillgång till specialistkompetens och resurser. Vi identifierar en risk kopplad till att vår externa IT-leverantör inte har tillräcklig insikt i Kungälvbostädernas 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 genomför

löpande, tillsammans med vår externa IT-leverantör, 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 att sänka våra 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 2026**

Inför 2026 befinner sig företaget i ett utvecklingskede med fokus på långsiktig stabilitet, stärkt affärsmässighet och ökad tydlighet i styrningen. Arbetet med att ta fram en ny affärsplan har påbörjats, med ambitionen att ha en tydligare målstruktur fördelad på strategiska, operativa och taktiska mål. Syftet är att skapa en gemensam riktning där hela organisationens arbete på ett strukturerat sätt styr oss mot bolagets vision.

Parallellt fortsätter arbetet med förvaltning och utveckling av det befintliga fastighetsbeståndet. För att säkerställa fastigheternas långsiktiga funktion, energieffektivitet och boendekvalitet är planen att presentera en femårig strategisk plan. Planen ska syfta till att skapa en hållbar ekonomi och säkerställa att bolagets utveckling linjerar med kommunens långsiktiga tillväxt och framtida lånebehov. Under 2026 kommer även planering och eventuell start av större ROT projekt att genomföras.

Vidare fortlöper arbetet med att kartlägga möjligheten att utveckla befintliga fastigheter genom tillskapande av fler lägenheter, exempelvis genom påbyggnationer eller nyproduktion, som ett led i att möta framtida bostadsbehov och skapa långsiktig värdetillväxt.

I november 2025 avslutade vi vår årliga förhandling med Hyresgästföreningen avseende hyresjusteringar för 2026. Överenskommelsen gav en genomsnittlig hyreshöjning med 3,2 % från och med 1 januari 2026.

**VINSTDISPOSITION**

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

Styrelsen beslutar att:

Av förfogande stående vinstmedel	396 751 540
Överföres i ny räkning	396 751 540



## Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter	267 741	251 583	243 471	233 985	225 592
Övriga intäkter	6 074	6 847	8 393	5 735	5 735
<b>Summa intäkter</b>	<b>273 815</b>	<b>258 429</b>	<b>251 864</b>	<b>239 372</b>	<b>231 327</b>
Driftskostnader	-111 998	-109 788	-106 231	-100 728	-100 839
Underhållskostnader	-53 620	-52 706	-48 114	-46 051	-34 203
Fastighetsskatt	-6 470	-6 064	-6 081	-5 957	-5 721
<b>Driftöverskott</b>	<b>101 726</b>	<b>89 871</b>	<b>91 439</b>	<b>86 636</b>	<b>90 564</b>
Avskrivningar fastigheter	-48 678	-47 683	-45 252	-43 446	-45 213
Centrala adm. kostn.	-13 650	-13 853	-12 760	-13 176	-11 913
Resultat vid försäljning av fastighet	6 307	25 188	0	0	0
<b>Resultat före finansförvaltning</b>	<b>45 705</b>	<b>53 523</b>	<b>33 427</b>	<b>30 013</b>	<b>33 438</b>
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	0	-10	0	0	0
Ränteutgifter	876	1 836	1 033	2 517	84
Räntekostnader	-14 258	-17 218	-16 911	-10 508	-9 708
<b>Finansnetto</b>	<b>-13 382</b>	<b>-15 391</b>	<b>-15 878</b>	<b>-7 990</b>	<b>-9 624</b>
<b>Resultat efter finansförvaltning</b>	<b>32 323</b>	<b>38 132</b>	<b>17 549</b>	<b>22 023</b>	<b>23 814</b>
Bokslutsdispositioner	-5 524	-370	2 820	61	802
Skatt	-5 640	-6 537	-5 200	-5 879	-5 212
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>21 160</b>	<b>31 225</b>	<b>15 169</b>	<b>16 205</b>	<b>19 404</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningsfastigheter	1 221 943	1 233 437	1 195 793	1 162 731	1 144 906
Övr. anläggningstillgångar	63	63	88	63	63
Övr. omsättningstillgångar	21 086	11 562	10 832	8 914	6 642
Kassa, bank & korta placeringar	50 508	47 405	48 509	60 567	68 762
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 293 601</b>	<b>1 292 468</b>	<b>1 255 223</b>	<b>1 232 275</b>	<b>1 220 373</b>
Eget kapital	504 606	483 446	452 221	437 052	420 846
Obeskattade reserver	6 901	1 378	1 007	3 828	3 889
Avsättningar	62 653	59 705	53 670	48 470	42 558
Räntebärande skulder	634 000	672 000	672 000	672 000	682 000
Ej räntebärande skulder	85 441	75 940	76 324	70 926	71 080
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>	<b>1 293 601</b>	<b>1 292 468</b>	<b>1 255 223</b>	<b>1 232 275</b>	<b>1 220 373</b>

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>					
Kassaflöde, löpande verksamheten	72 414	60 000	74 912	64 444	75 837
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-31 311	-61 104	-86 970	-62 639	-69 727
Kassaflöde, finansverksamheten	-38 000	0	0	-10 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 103</b>	<b>-1 104</b>	<b>-12 058</b>	<b>-8 195</b>	<b>6 110</b>
Likvida medel årets början	47 405	48 509	60 567	68 762	62 652
Likvida medel årets slut	50 508	47 405	48 509	60 567	68 762
<b>FINANSIELLT STYRKORT</b>					
Direktavkastning %	8,3	7,4	8,0	7,7	8,0
Belåningsgrad %	52,2	54,7	57,0	57,9	59,7
Soliditet %	39,4	37,5	36,5	35,7	34,7
Avkastning på eget kapital %	6,5	8,1	3,8	5,1	5,7
Likviditet, tkr	50 508	47 405	48 509	60 567	68 762
<b>ÖVRIGA NYCKELTAL</b>					
Genomsnittsränta %	2,2	2,6	2,4	1,9	1,4
Avkastning på totalt kapital %	3,5	4,1	3,9	2,7	2,8
Driftkostnader kr/kvm	572	559	529	502	502
"aktiverat" underhåll i balansräkningen kr/kvm	263	423	364	327	285
Underhåll kr/kvm	274	268	240	229	170
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	111	112	112	115	120
Vattenförbrukning m3/kvm	1,38	1,37	1,35	1,36	1,38
Elförbrukning kWh/kvm	15,1	15,5	15,2	15,1	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 ränteutgifter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## Resultaträkning

Tkr	NOT	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>FASTIGHETSRORELSEN</b>			
Hysesintäkter	2	267 741	251 583
Övriga rörelseintäkter	3	6 074	6 847
<b>Nettoomsättning</b>		<b>273 815</b>	<b>258 429</b>
Driftskostnader	4, 5	-111 998	-109 788
Underhåll	6	-53 620	-52 706
Fastighetsskatt		-6 470	-6 064
<b>Driftsöverskott</b>		<b>101 726</b>	<b>89 871</b>
Avskrivningar	7, 8, 9, 10	-48 678	-47 683
<b>Resultat fastighetsrörelsen</b>		<b>53 048</b>	<b>42 187</b>
Resultat vid försäljning av fastighet		6 307	25 188
Centrala administrationskostnader	11, 12, 13	-13 650	-13 853
<b>Resultat före finansförvaltningen</b>		<b>45 705</b>	<b>53 523</b>
<b>FINANSFÖRVALTNINGEN</b>			
Ränteintäkter		876	1 836
Resultat vid försäljning aktier och andelar		0	-10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 258	-17 218
<b>Summa finansförvaltning</b>		<b>-13 382</b>	<b>-15 391</b>
<b>Resultat efter finansförvaltningen</b>		<b>32 323</b>	<b>38 132</b>
Bokslutsdispositioner	14	-5 524	-370
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 800</b>	<b>37 761</b>
Skatt	15	-5 640	-6 537
<b>Årets vinst</b>		<b>21 160</b>	<b>31 225</b>



## Balansräkning

Tkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8, 9	1 191 779	1 189 733
Inventarier och installationer	10	7 357	4 150
Pågående ny- och ombyggnationer	16	22 807	39 554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 221 943</b>	<b>1 233 437</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	0	0
Aktier och andelar	18	63	63
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 222 007</b>	<b>1 233 501</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		57	206
Kundfordringar		173	696
Aktuella skattefordringar		551	2 505
Övriga kortfristiga fordringar	19	14 387	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 918	7 797
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 086</b>	<b>11 562</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>50 508</b>	<b>47 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>71 594</b>	<b>58 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 293 601</b>	<b>1 292 468</b>

Tkr	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	97 913
Konsolideringsfond		5 154	5 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>107 854</b>	<b>107 854</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat kapital		375 592	344 367
Årets resultat		21 160	31 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>396 752</b>	<b>375 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>504 606</b>	<b>483 446</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	21	<b>6 901</b>	<b>1 378</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	62 653	59 705
<b>Summa avsättningar</b>		<b>62 653</b>	<b>59 705</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	23, 24, 25, 26	0	145 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>145 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristiga skulder fastighetslån	24, 27	634 000	527 000
Leverantörsskulder		34 962	17 039
Övriga kortfristiga skulder	28	14 603	15 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	35 876	43 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>719 441</b>	<b>602 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 293 601</b>	<b>1 292 468</b>

## Förändringar i eget kapital

Tkr	Grundfond	Reservfond	Konsoliderings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 787	97 913	5 154	344 367	31 225
Vinstdisposition	-	-	-	31 225	-31 225
Årets resultat	-	-	-	-	21 160
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>4 787</b>	<b>97 913</b>	<b>5 154</b>	<b>375 592</b>	<b>21 160</b>

**Grundfond**

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

**Konsolideringsfond**

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

## Kassaflödesanalys

Tkr	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	45 706	53 523
Avskrivningar	47 855	46 499
Övriga ej likvidpåverkande poster	-5 050	-23 023
Erhållen ränta	876	1 837
Erlagd ränta	-14 588	-18 292
Betald inkomstskatt	-738	-136
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>74 061</b>	<b>60 408</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 478	-1 097
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 831	689
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 647</b>	<b>-408</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72 414</b>	<b>60 000</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 207	-89 619
Försäljningar av materiella anläggningstillgångar	7 896	28 500
Försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	15
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 311</b>	<b>-61 104</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av skuld	-38 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-38 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 103</b>	<b>-1 104</b>
Likvida medel vid årets början	47 405	48 509
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>50 508</b>	<b>47 405</b>
<b>LIKVIDA MEDEL</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	50 508	47 405

## 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, uttrangeras 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 anläggnings-tillgångar. 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 ÅRL 7:3a.

#### LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellan-skillnaden 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 förlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

##### SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE

Säkringsredovisningen avbryts om:

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

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

**DERIVATINSTRUMENT DÄR KRITERIER FÖR SÄKRINGSREDOVISNING INTE ÄR UPPFYLLDA**

Kungälvsbostäder har för närvarande inga derivat som inte uppfyller kriterierna för säkring. Derivatinstrument som är ingångna före övergången till K3 redovisas i enlighet med äldre rekommendationer i enlighet med kapitel 35.

**KVITTNING AV FINANSIELL FORDRAN OCH FINANSIELL SKULD**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

**NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Vid varje balansdag bedömer Kungälvsbostäder om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

**EGET KAPITAL**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

**OBESKATTADE RESERVER**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

**NOT 2 HYRESINTÄKTER**

	2025	2024
Bostäder	245 052	229 504
Lokaler	16 671	16 734
Garage	2 325	2 295
P-platser	8 837	8 603
Övriga hyresintäkter	509	482
<b>Hyresintäkter brutto</b>	<b>273 394</b>	<b>257 618</b>
<b>Avgår hyresbortfall outhyrda objekt Bostäder</b>		
Bostäder	-751	-719
Bostäder renovering	-1 419	-2 880
Lokaler	-2 588	-1 638
Garage	-52	-97
P-platser	-843	-700
<b>Hyresbortfall brutto</b>	<b>-5 653</b>	<b>-6 035</b>
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>267 741</b>	<b>251 583</b>
<b>Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	61	57
	<b>61</b>	<b>57</b>
<b>Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	15 208	15 353
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
	<b>38 265</b>	<b>38 409</b>

**NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER**

	2025	2024
Parkeringsavgifter	1 033	1 104
Övriga intäkter	5 041	5 743
	<b>6 074</b>	<b>6 847</b>

**NOT 4 DRIFTSKOSTNADER**

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-25 538	-24 837
Risikostnader	-1 353	-1 217
Uppvärmning	-24 116	-24 544
Vatten	-20 137	-17 650
Elavgifter	-6 277	-5 877
Renhållning	-5 404	-5 741
Kabel-TV	-1 173	-1 249
Ersättningar till HGF	-547	-663
Hyses-, kundförluster, inkassokostnader	-1 348	-263
Fastighetsadministration	-22 883	-24 464
Övrigt	-3 222	-3 283
	<b>-111 998</b>	<b>-109 788</b>

**NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

	2025	2024
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	29	29
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	2	28
	<b>31</b>	<b>57</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	57	54

I Kungälvsbostädernas 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**

	2025	2024
Löpande underhåll	-43 088	-40 377
Planerat underhåll	-9 907	-11 771
Skadegörelse	-626	-558
	<b>-53 620</b>	<b>-52 706</b>

**NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN**

	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	-39 533	-38 412
Upp- och nedskrivningar	-1 123	-1 114
Markanläggningar	-7 170	-6 991
Markinventarier	-456	-115
Utrangeringar	-395	-1 052
<b>Summa</b>	<b>-48 678</b>	<b>-47 683</b>

**NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	2025	2024
<b>BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 697 050	1 640 580
Årets investeringar	47 457	78 772
Årets utrangeringar	-1 137	-4 189
Årets försäljningar	-5 010	-18 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 738 360</b>	<b>1 697 050</b>
Ingående avskrivningar	-622 514	-602 192
Årets avskrivningar	-39 533	-38 412
Årets utrangeringar	742	3 137
Årets försäljning	2 915	14 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-658 390</b>	<b>-622 514</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-84 589	-86 927
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 028	1 037
Årets försäljning	835	1 301
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-82 726</b>	<b>-84 589</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	80 330	82 480
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 151	-2 151
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>78 179</b>	<b>80 330</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, byggnader</b>	<b>1 075 423</b>	<b>1 070 278</b>
Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter	764 340	773 317

**NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	2025	2024
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 040	119 466
Årets investeringar	4 105	4 288
Årets försäljning	0	-1 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 145</b>	<b>122 040</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 785	-44 231
Årets avskrivningar	-7 170	-6 991
Årets försäljningar	0	1 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 955</b>	<b>-49 785</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, markanläggningar</b>	<b>69 189</b>	<b>72 255</b>
<b>MARK</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde, mark	47 201	48 057
Försäljning	-34	-856
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 167</b>	<b>47 201</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 191 779</b>	<b>1 189 733</b>
Taxeringsvärde, byggnad	1 918 884	1 837 344
Taxeringsvärde, mark	718 288	724 475
<b>Summa</b>	<b>2 637 172</b>	<b>2 561 819</b>
Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	3 199 500	3 113 700

Fastigheternas marknadsvärdering har under 2025 (2024) utförts av externt värderingsinstitut, Newsec, för samtliga fastigheter.

**NOT 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	21 756	20 022
Inköp	4 392	2 070
Försäljningar och utranteringar	-129	-335
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 020</b>	<b>21 756</b>
Ingående avskrivningar	-17 606	-16 845
Försäljningar och utranteringar	95	335
Årets avskrivningar	-1 152	-1 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 663</b>	<b>-17 606</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer</b>	<b>7 357</b>	<b>4 150</b>

**NOT 11 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

	2025	2024
Administrationskostnader	-13 650	-13 853
<b>Summa</b>	<b>-13 650</b>	<b>-13 853</b>

**NOT 12 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

	2025	2024
Revisionsuppdrag, KPMG AB	0	-80
Revisionsuppdrag, Azets Revision & Rådgivning AB	-214	0
Arvode till kommunrevisorer	-114	-109
Biträde till kommunrevisorer, KPMG AB	0	-8
Biträde till kommunrevisorer, Azets Revision & Rådgivning AB	-37	0
<b>Summa</b>	<b>-365</b>	<b>-197</b>

**NOT 13 MEDELANTALET ANSTÄLLDA/LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER**

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	16	15
Män	23	22
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>37</b>
<b>Styrelseledamöter</b>		
Kvinnor	4	3
Män	3	4
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>		
Kvinnor	0	1
Män	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem o dyl)	-1 448	-1 717
Övriga anställda	-20 792	-19 406
<b>Summa</b>	<b>-22 240</b>	<b>-21 123</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 603	-7 209
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 173(436))	-2 333	-2 188
<b>Summa</b>	<b>-32 176</b>	<b>-30 520</b>

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

**NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2025	2024
Förändring av periodiseringsfond	-4 355	-282
Förändring av avskrivningar över plan	-1 168	-89
<b>Summa</b>	<b>-5 524</b>	<b>-370</b>

**NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 692	-502
Uppskjuten skatt	-2 948	-6 034
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 640</b>	<b>-6 537</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 800		37 761
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 521	20,60	-7 779
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-210		-205
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter		-328		-249
Skatteeffekt förändring underskott		0		1 041
Skatteeffekt av resultat vid försäljning fastighet		110		347
Övriga poster		309		309
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>21,04</b>	<b>-5 640</b>	<b>17,31</b>	<b>-6 537</b>

**NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT**

<b>AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 554	35 384
Årets anskaffningar	36 354	89 244
Omfört till byggnad	-47 457	-78 772
Omfört till markanläggningar	-4 105	-4 288
Omfört till kostnad	0	-209
Omfört till markinventarier	-1 539	-1 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 807</b>	<b>39 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 807</b>	<b>39 554</b>

**NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25
Försäljningar		-25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 18 AKTIER OCH ANDELAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	40	40
	<b>63</b>	<b>63</b>

**NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	448	359
Serneke Sverige AB, konkurs inledd 2025-01-07	13 737	0
Övriga kortfristiga fordringar	202	0
	<b>14 387</b>	<b>359</b>

**NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 265	1 910
Förutbetalda försäkringspremier	647	628
Övriga poster	4 007	5 259
	<b>5 918</b>	<b>7 797</b>

**NOT 21 OBESKATTADE RESERVER**

	2025-12-31	2024-12-31
Ack avsk över plan maskin & inventarier	1 734	565
Periodiseringsfond 2024	813	813
Periodiseringsfond 2025	4 355	0
	<b>6 901</b>	<b>1 378</b>

**NOT 22 UPPSKJUTEN SKATT**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Temporära skillnader</b>		
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	62 653	59 705
	<b>62 653</b>	<b>59 705</b>

**NOT 23 EVENTUALFÖRBINDELSE**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	409	377
	<b>409</b>	<b>377</b>

**NOT 24 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR**

	2025-12-31	2024-12-31
Kungälvsbostäder arbetar både med traditionell lånebindning samt med derivatinstrument, s k ränteswapar.		
Skulder som förfaller inom 1 år	634 000	527 000
Skulder som förfaller 1–5 år från balansdagen	0	145 000
	<b>634 000</b>	<b>672 000</b>

**NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	136 005	136 005
	<b>136 005</b>	<b>136 005</b>

**NOT 26 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL**

	2025-12-31	2024-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
<b>Kontrakt med verkliga värden:</b>		
Ränteswapar	11 192	16 312

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 %
2026	174 000	1,90	27
2027	50 000	3,10	8
2028	160 000	1,04	25
efter 2028	250 000	2,23	39
	<b>634 000</b>	<b>1,91</b>	

**NOT 28 KORTFRISTIGA SKULDER**

	2025-12-31	2024-12-31
Insatser i Fontinbergets kooperativa hyresrättsförening bokförs som kortfristiga skulder då dessa kan behöva återbetalas inom 90 dagar.		
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 448	12 184
Uttaga insatser under året	-1 849	-863
Insatta insatser under året	1 586	1 126
<b>Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen</b>	<b>12 184</b>	<b>12 448</b>
Övrigt	1 079	997
Bidrag energieffektivisering	0	1 051
Moms	1 339	760
<b>Summa</b>	<b>14 603</b>	<b>15 256</b>

**NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	24 638	22 386
Upplupna räntekostnader	4 041	4 371
Upplupna semesterlöner	583	565
Upplupna sociala avgifter	183	178
Övriga poster	6 432	16 146
	<b>35 876</b>	<b>43 645</b>

**NOT 30 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET**

	2025-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	375 592
årets vinst	21 160
	<b>396 752</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	396 752
	<b>396 752</b>

**KUNGÄLV 2026-02-18**

Birgitta Jähnke  
*Ordförande*

Eva Irjasdotter Sjögren  
*Vice Ordförande*

Mike Höglund

Torbjörn Kvarefelt

Kenneth Gustafson

Ulrika Lutz

Cecilia Olsson

Thomas Aebeloe  
*VD*

**VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS  
2026-02-19**

Kristoffer Bodin  
*Auktoriserad revisor*  
*Azets Revision & Rådgivning AB*

**2026-02-20**

Björn Brogren  
*Kommunrevisor*

Göran Johansson  
*Kommunrevisor*

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kungälvbostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stiftelsen Kungälvbostädernas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stiftelsen Kungälvbostäder 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 våra uttalanden.

### 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 beslut har fattats om att aweckla verksamheten.

### 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 för LCE 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 för LCE 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

- 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 ett bolag 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kungälvbostäder år 2025.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stiftelsen Kungälvbostäder 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 våra uttalanden.

### 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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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.

Sundsvall 2026-02-19  
Azets Revision & Rådgivning AB

Kristoffer Bodin  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för Stiftelsen Kungälvbostäder för år 2025

Till styrelsen i Stiftelsen Kungälvbostäder  
Organisationsnummer 853300-0579  
Till fullmäktige i Kungälv kommun (för kännedom)

Vi, av fullmäktige i Kungälv kommun utsedda kommunala revisorer, har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2025.

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 biträts av Azets som sakkunniga. Det sakkunniga bitrådets rapport finns som bilaga 1.

Granskningen har utförts enligt god revisionsmed i kommunal verksamhet, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt stiftelsens 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 2026-02-20

Björn Brogren  
*Kommunrevisor*

Göran Johansson  
*Kommunrevisor*





Ett Kungälv  
där alla kan  
leva och bo.  
Tillsammans.





**Kungälvbostäder**  
Tillsammans skapar vi trivsel