

2019

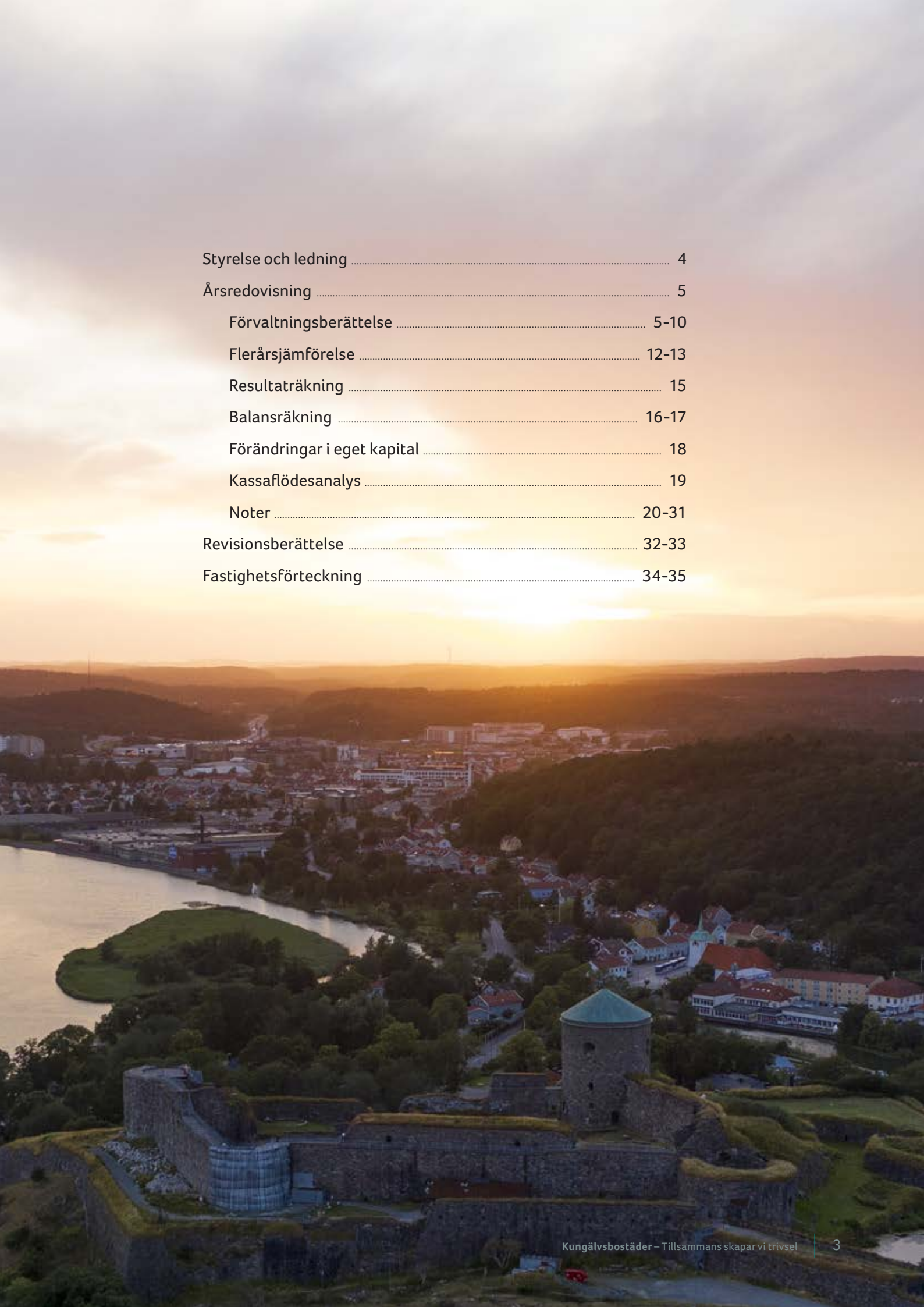
# Årsredovisning

för räkenskapsåret



Kungälvbostäder  
Tillsammans skapar vi trivsel





Styrelse och ledning .....	4
Årsredovisning .....	5
Förvaltningsberättelse .....	5-10
Flerårsjämförelse .....	12-13
Resultaträkning .....	15
Balansräkning .....	16-17
Förändringar i eget kapital .....	18
Kassaflödesanalys .....	19
Noter .....	20-31
Revisionsberättelse .....	32-33
Fastighetsförteckning .....	34-35

# Styrelse och ledning



*Stående från vänster: Jane Bredin / Ordförande, Torbjörn Kvarefelt, Cecilia Olsson*

*Sittande från vänster: Leif Hasselgren, Mike Höglund*

*Frånvarande: Birgitta Jähnke, Björn Karmark*

## **MINDRE STYRELSE MED MER MÅNGFALD**

Efter att ha tillträtt i slutet av 2018 genomförde vår styrelse sitt första hela verksamhetsår 2019. I styrelsen ingår 7 ordinarie styrelsemedlemmar. Tillsammans kommer styrelsemedlemmarna bidra med olika perspektiv i arbetet framåt.

## **LEDNINGSGRUPP**

Ledningsgruppen utökades i augusti 2019 då Anders Ljung tillträdde som projektchef.

*Från vänster:*

*Camilla Solbacken  
/ Ekonomichef*

*Bettina Öster Tunberg  
/ Vd*

*Johan Ygdenheim  
/ förvaltningschef*

*Anders Ljung  
/ Projektchef*

*Linda Winstedt  
/ Kommunikations- och marknadschef*



# Förvaltningsberättelse

Stiftelsen Kungälvsbostäder  
Org nr 853300-0579

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

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

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Kungälvsbostäder får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Stiftelsen Kungälvsbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Kungälv kommun. Stiftelsen Kungälvsbostäder bildades 1949 av Kungälv kommun som tillsköt kapital och har till ändamål enligt stadgarna att ”såsom allmännyttigt bostadsföretag inom Kungälv kommun förvärva, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för upplåtande av hyresbostäder”. Kungälvsbostäder är anslutet till Sveriges Allmännyttiga (bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag i Sverige) och Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

## **STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING**

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

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

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

#### **Sekreterare**

Linda Winstedt

#### **Revisorer**

##### **Ordinarie**

Johan Rasmusson, auktoriserad revisor  
Björn Brogren, lekmannarevisor  
Lars Pehrson, lekmannarevisor

##### **Suppleant**

Christina Carlsson, lekmannarevisor  
Martin Paterson, lekmannarevisor

#### **Verkställande direktör och ledning**

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

## VERKSAMHET

Kungälvsbostäder är den största hyresvärden i Kungälv idag med 2813 lägenheter samt 133 kommersiella lokaler i ett varierat bostadsbestånd. För att styra verksamheten har företaget sin Affärsplan som sträcker sig mellan 2019-2022. Affärsplanen fastställs och revideras årligen av styrelsen. För att uppnå målen i affärsplanen tar ledningsgruppen årligen fram en ettårig verksamhetsplan.

*”Ett Kungälv där alla kan leva och bo.  
Tillsammans.”* / Kungälvsbostäders vision

### Vision

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

### Löfte

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

### Värdegrund

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

### Mål

Kungälvsbostäder har två primära mål: nöjda hyresgäster och engagerade medarbetare. Kungälvsbostäder finns till för sina hyresgäster, befintliga och blivande. Medarbetarna är företagets viktigaste verktyg för att nå nöjda hyresgäster och därför är det viktigt att de är motiverade, engagerade och trivs på jobbet. Målet är 85 % nöjda hyresgäster och 85 % engagerade medarbetare till 2022.

### Strategier

För att nå sina övergripande mål till 2022 har Kungälvsbostäder delat in sina strategier i fyra fokusområden med delmål kopplade till varje område. De strategiska fokusområdena är:

- Kunden i centrum
- Hållbart fastighetsbestånd
- Trygg och god arbetsmiljö
- Med hjärtat i Kungälv

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Kungälvsbostäder är organiserade i fyra team inom områdena förvaltning, projekt, ekonomi samt kommunikation och marknad.

Medelantalet anställda vid 2019 års utgång var 33 stycken (27), varav andelen kvinnor 43 % (48). Anställda personer vid årets slut var 37 (31) varav 21 (20) tjänstemän och 16 (11) kollektivanställda. Ökningen av antalet anställda beror främst på satsningen på skötsel av yttre miljö i egen regi som innebar 2 tillsvidareanställda miljövärdar och 10 säsongsanställda trädgårdsarbetare, de flesta under perioden april till och med oktober. Utöver denna personal tillsattes en ny tjänst som verksamhetscontroller och kundtjänst utökades med ytterligare en tjänst. Medelåldern hos medarbetarna uppgick till 44 år.

Kungälvsbostäders medarbetare är företagets viktigaste verktyg för att nå målet nöjda kunder därför ligger fokus på att skapa en trygg och god arbetsmiljö där medarbetarna erbjuds delaktighet och inflytande över sin arbetssituation och känner engagemang för sitt uppdrag. För att veta att man är på rätt väg mäts medarbetarengagemanget enligt ett Engagemangsindex. I december 2019 var resultatet 71 av 100.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2019

2019 tog Kungälvsbostäder över skötseln av yttre miljö i egen regi. Satsningen innebar att man övergick från en köpt entreprenad till egen anställd personal. Till grund för beslutet låg bland annat önskemål och synpunkter från hyresgästerna. Med skötseln i egen regi är ambitionen att höja kvalitén och kunna genomföra åtgärder snabbare för att på så sätt få nöjdare hyresgäster. Det ger också möjlighet till långsiktig planering och bättre helhetssyn. Skötsel av snöröjning kvarstår i entreprenadform.

Kungälvsbostäders första stambyte på Dämmevägen 2 med renovering av 27 lägenheter färdigställdes i augusti 2019. Under året pågick även hyresgästdialog, samråd och hyresförhandlingar för nästa fastighet på Fontinvägen 4-10. Planen var att renoveringarna skulle påbörjas hösten 2019 men då förhandlingarna tagit längre tid än väntat förskjuts renoveringen till preliminärt hösten 2020. I slutet av året inleddes även hyresgästdialogen inför stambyte och renovering på Lärkgatan 1-19.

Andra större underhållsåtgärder som färdigställdes under året var byte av fönster, tak, hissar och läs- och passersystem i olika delar i vårt bestånd. Vidare fick Östra centrum nya undercentraler för bättre styrning av värmen och Komarken en allaktivitetspark skapad på initiativ av ungdomar i området.

En fortsatt förtätning i eget bestånd ägde rum, vilket resulterade i sju nya lägenheter i utrymmen som tidigare varit lokaler.

Kungälvsbostäder fortsätter få nöjdare hyresgäster enligt Hyresgästföreningens medlemsundersökning och är ett av de bostadsbolag i Göteborgsregionen som ökat mest sedan den senaste mätningen. Det genomsnittliga värdet bland allmännyttorna är 61 och Kungälvsbostäder ligger på 64

vilket är en ökning med 6 enheter sedan förra mätningen. Ökningen är ett bevis på att de stora förändringar som företaget genomfört under de senaste åren har gett resultat.

Arbetet med digitalisering fortsätter. Under 2019 kunde Kungälvsbostäders hyresgäster och bostadssökande erbjudas inloggning till Mina sidor med hjälp av bank-id samt möjlighet att boka tvättstuga via Mina sidor. En ny lagstiftning trädde i kraft april 2019 som innebär att alla inköp i offentlig sektor till följd av upphandling skall faktureras med elektronisk faktura (E-faktura). Till följd av lagstiftningen och i en strävan att få en effektivare fakturahantering har en översyn av leverantörsfakturaprocessen skett som lett till både nya systemstöd och uppgraderingar av befintliga system.

## FINANSFÖRVALTNINGEN

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

### Finansiellt styrkort

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en förutsättning för att kunna renovera, förvalta, bygga och på annat sätt utveckla fastigheterna. Därför är det viktigt för företaget att aktivt arbeta med sina finanser. Kungälvsbostäder är finansierat genom lånat och eget kapital. Enligt Kungälvsbostäders finansiella styrkort är de finansiella målen för 2019 att direktavkastningen skall uppgå till lägst 6,9 %, belåningsgraden skall som högst uppgå till 65 %, avkastning på eget kapital bör uppgå till 4 %, soliditeten 33 % och likviditetsreserven skall minst vara 50 Mkr. Det finansiella styrkortet ingår som en del i Kungälvsbostäders finanspolicy.

### Finanspolicy

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

Likviditetsreserven ska ge handlingsfrihet att genomföra beslutade investeringar och fullgöra betalningsförpliktelser. Under 2019 har 233 Mkr av lånen omförhandlats och 55 Mkr nyupplånats.

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 690 Mkr

(495), varav 100 Mkr (0) är forwardswapar. Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 15,6 Mkr (25,0) 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.

Kungälvsbostädertillämparså kallad Säkringsredovisning, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 4,53 år (3,06) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,98 % (2,01).

Som säkerhet för upptagna lån lämnas egna pantbrev i kombination med borgen som lämnas av Kungälv kommun mot en årlig avgift på 0,3 % (0,3). På bokslutsdagen är 622 Mkr (581) av Kungälvsbostäders lån upptagna med borgen som säkerhet. Betald borgensavgift till Kungälv kommun under året uppgick till 1,8 Mkr (1,9). Borgen har beviljats sedan 2012 och borgenslimiten från kommunen är 818 Mkr.

## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

### Förvaltningsfastigheter

Kungälvsbostäder har 2 813 lägenheter. Bostädernas yta uppgår till 180 175,4 kvm och lokalernas yta till 20 281,9 kvm.

### Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheters inklusive pågående ny- och ombyggnationers bokförda värde på bokslutsdagen uppgick till 1 121 Mkr och marknadsvärdet 2 495 Mkr. Fastigheterna värderas externt löpande med 1/3-del per år under en treårsperiod från och med 2016 - 2018 av Forum Fastighetsekonomi. Under 2019 värderades 20 % av beståndet externt av Newsec. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen i Datschas värderingsprogram.

### Fastighetsprojekt

Den totala investeringsvolymen för fastighetsprojekten uppgick till 125 Mkr och nettoinvesteringarna 94,5 Mkr. Under 2019 färdigställdes 30 projekt med en total investeringsvolym om 93 Mkr varav 1 Mkr avsåg förtätning i eget bestånd och 92 Mkr aktiverat underhåll. Per bokslutsdagen var 13 projekt med en upparbetad investeringsvolym om 32 Mkr påbörjade men ännu ej färdigställda.

### Skulder och likvida medel

Likvida medel uppgick till 60 Mkr (44) och Kungälvsbostäders skulder till kreditinstitut uppgick till 701 Mkr (646).

## KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Resultat efter skatt för 2019 uppgick till 9,1 Mkr (8,8). Resultat efter finansförvaltningen uppgick till 17 Mkr (11 Mkr).

### Hyresintäkter

Nettoomsättningen uppgick till 220,8 Mkr (215) varav hyresintäkter bostäder 193,6 Mkr (189,8), lokaler 14,8 Mkr (14,8). Hyresintäkterna för bostäder ökade med 3,8 Mkr, 2,0 %. Förändringen jämfört med föregående år berodde främst på ökade intäkter för årets generella hyreshöjningar. Hyresnivån för lägenheter uppgick i genomsnitt till 1085 kr/kvm (1060). Årets hyresförhandlingar resulterade i en differentierad hyreshöjning för bostäder med en genomsnittlig höjning på 2 % (0,8) från 1 januari.

### Driftkostnader och driftnetto

Inre fastighetsskötsel, yttre miljö förutom snöröjning och enklare underhåll utförs i egen regi. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen utförs på entreprenad av GE Bäst Service AB. Snöröjning utförs på entreprenad av PEAB. Driftkostnader uppgick till 88 Mkr (87). Driftkostnader per kvm uppgick till 437 kr/kvm (434). Taxebundna avgifter för värme, el, vatten och renhållning uppgick till 43 Mkr. Fastighetsskötsel uppgick till 21 Mkr och fastighetsadministrationskostnaderna till 19 Mkr.

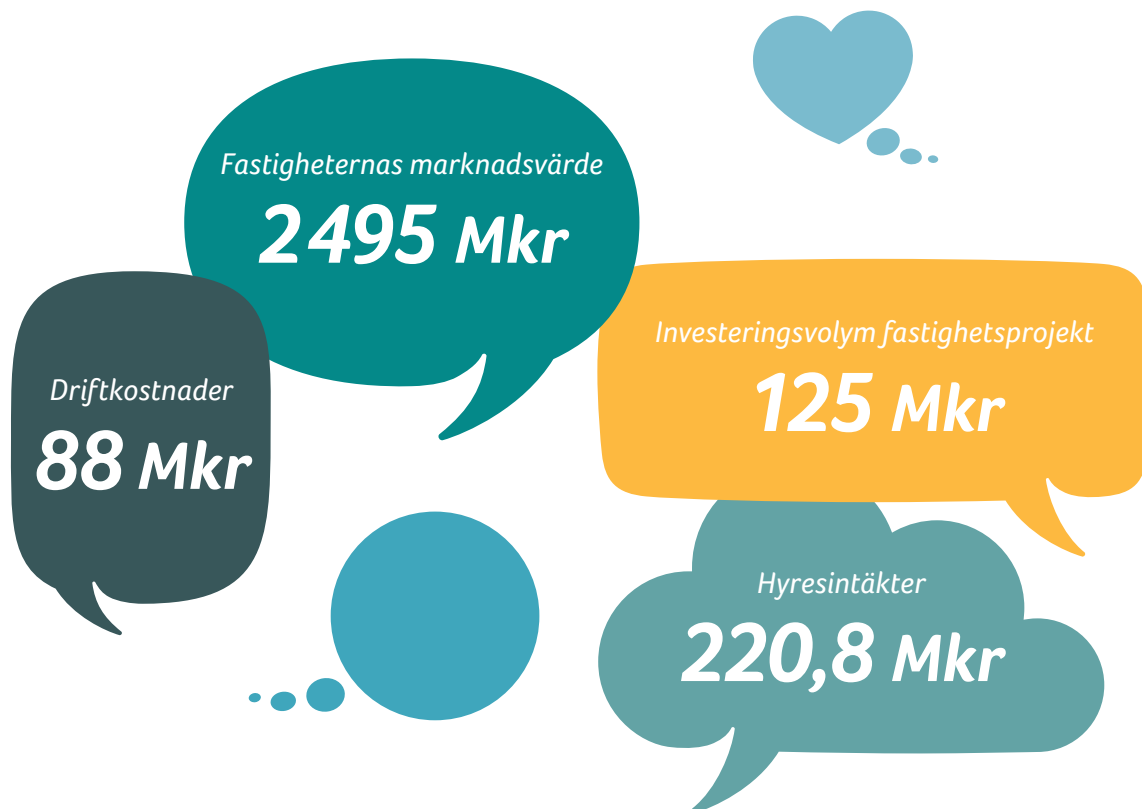
I fastighetsadministrationskostnaderna ingår personalkostnader med 10 Mkr, kostnader för underhåll av egna lokaler med 1 Mkr, arvoden till tekniska konsulter vilka uppgick till 1 Mkr och främst avsåg utredning för nytt gemensamt kontor, kostnader för IT vilka uppgick till 3 Mkr, kostnader för att ta hem yttre miljö till egen regi vilka uppgick till 1 Mkr.

Fjärrvärmeförbrukningen i beståndet uppgick till 117 kWh/kvm vid årets utgång. Vattenförbrukningen uppgick till 1,4 m<sup>3</sup>/kvm och elförbrukningen till 17,7 kWh/kvm.

Underhållskostnader för det löpande underhållet uppgick till 29 Mkr (31). Minskningen från föregående år berodde främst på lägre kostnader för vattenskador, lägre målerikostnader till följd av bättre avtal samt mindre problem med värme då vi har ett nytt system för styrning. Kostnaderna för det planerade underhållet uppgick till 14 Mkr (13), varav hälften på inre underhåll och hälften på yttre underhåll.

### Skatter

Redovisat skatt uppgick till -10,4 Mkr (-2,9). Av skattekostnaden utgick -10,4 Mkr (-2) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter. Aktuell skatt uppgick till 0 Mkr (-0,9). Kungälvbostäder omfattas förutom av aktuell skatt även av kostnader för mervärdesskatt, för vilken fastighetsbranschen har begränsad avdragsrätt, samt fastighetskatt och personalrelaterade skatter och avgifter. Från och med den 1 januari 2019 infördes en ny skatteregel som kortfattat innebär att ränteavdragen begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA samt att bolagsskatten minskas i två etapper från 22 procent 2018 till 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021. För Kungälvbostäder har de nya ränteavdragsbegränsningarna inneburit att enbart ca 1 Mkr av ca 15 Mkr av räntenettet är skattemässigt avdragsgillt.





## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 58 Mkr (46). Ökningen förklaras främst av ökade intäkter. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -97 Mkr (-58) och utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter -94 Mkr och inventarier med -3 Mkr. Investeringar i fastigheter gav därmed investeringsverksamheten en likvidförändring med -94 Mkr (-58). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 55 Mkr (0 Mkr), vilket förklaras av nyupplåning. Kungälvsbostäders likvida medel vid årets slut uppgick till 60 Mkr (44). Sammantaget gav rörelsen därmed en ökning av likvida medel med 16 Mkr varav 55 Mkr avsåg nyupplåning.

## STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRETS GÅNG

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

Under 2019 hade styrelsen, utöver löpande kontakter, åtta protokollförda möten samt en arbets-, och en utbildningsdag tillsammans med företagsledningen. Arbetsdagens fokus var långsiktig strategi för renoveringsbehovet i Kungälvsbostäders fastigheter. För projekt som överstiger 10 Mkr fattas beslut i styrelsen. Projektbesluten som fattats under året har berört undercentraler i Östra centrum samt beslut att inte flytta verksamheten till ett gemensamt kontor. Övriga beslut som fattats är bland annat antagande av ny Affärsplan 2019-2022.

## VÄSENTLIGA RISKER

Kungälvsbostäders verksamhet är naturligt exponerad för risker som måste hanteras. Ansvaret för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering ligger på styrelsen. De väsentliga riskerna hanteras och utvärderas i den årliga affärsplanen och uppföljning sker löpande av utfallet. Under 2019 har Kungälvsbostäder fortsatt arbetet med att hantera samt minimera möjliga riskfaktorer. De identifierade risker som kan påverka verksamheten på lång och kort sikt är uppdelade i de tre kategorierna; omvärldsrisker, verksamhetsrisker och finansiella risker.

### Omvärldsrisker

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

#### *Hyressättningsmodellen i Sverige*

Hyressättnings-, och förhandlingsmodellen i Sverige är förlegad. De årliga hyreshöjningarna följer ej kostnadsutvecklingen, vilket på sikt medför att Kungälvsbostäders ekonomiska resurser riskeras att utarmas. Åtgärd är att påbörja hyresförhandlingen tidigare på året samt följa den tidplan som är framtagen mellan Sveriges Allmännyttan, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. En annan åtgärd är att ta fram en förhandlingsstrategi.

### Verksamhetsrisker

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

#### *Fastighetsbeståndet*

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre fastigheter med bristfälligt underhåll. Risken är att det bristfälliga underhållet leder till ökade underhållskostnader för organisationen men även påverkar varumärket negativt samt att hyresgästerna blir missnöjda vilket leder till att Kungälvsbostäder inte når sina långsiktiga mål gällande nöjda hyresgäster. Åtgärd är att styrelsen tar fram en långsiktig strategi för fastigheterna och att förvaltningen tar fram välgrundade beslutsunderlag.

#### *Uthyrning till Kooperativ hyresrättsförening*

Kungälvsbostäder hyr ut två av sina fastigheter till Kooperativa hyresrättsföreningar. Föreningarna ansvarar för det löpande inre underhållet samt att vara ajourförda och följa de lagar och regler som gäller. Risken är att de boende i föreningen inte är införstådda i sitt ansvar och att fastigheterna på sikt står inför renoveringsbehov utan att föreningen har finansiella resurser. Risken är därmed att fastigheterna på sikt inte blir välmående samt att efterkommande hyresgäster belastas med ett eftersatt underhåll. Åtgärd är att föra täta kontakter och dialoger med föreningarnas styrelser. På sikt utreda huruvida Kungälvsbostäder skall fortsätta hyra ut fastigheterna till kooperativen.

#### *IT- struktur*

I takt med att antal medarbetare har ökat i kombination med ökade krav på digitalisering, har Kungälvsbostäders IT-struktur inte följt utvecklingen. Företagets driftstörningar blir allt mer omfattande och frekventa. Risken är en försämrad arbetsmiljö och ökad risk för systemfel samt brist i säkerheten. Åtgärd är att säkerställa att Kungälvsbostäders outsourcade IT - leverantör uppfyller verksamhetens behov.

### Ekonomiska och finansiella risker

Med finansieringsrisk avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital, vilket är en nödvändig resurs i verksamheten.

De finansiella riskerna som identifierats är:

#### *Ekonomiska resurser*

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

#### *Refinansieringsrisk*

Risk att Kungälvsbostäder inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp nya lån när behov uppstår eftersom både Kungälv kommun och Kungälvsbostäder står inför

stora investeringsbehov, vilket begränsar Kungälvsbostäder. Åtgärden är att aktivt arbeta med ekonomistyrning samt täta dialoger kring framtida lånebehov med Kungälv kommun.

#### **UTSIKTER INFÖR 2020**

2020 är ambitionen att starta stambytet på Fontinvägen 4-10, fortsätta processen med hyresgästdialog och inleda hyresförhandlingar på Lärkgatan 1-19 samt påbörja hyresgästdialogen på Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13 och Trollhättevägen 9-15.

För att nå målet nöjdare kunder avser Kungälvsbostäder att utreda, förbereda och besluta om en ny modell för inre underhåll för att ersätta dagens arbetsätt med periodiskt lägenhetsunderhåll. Kundtjänst utökar sina besökstider för förbättrad tillgänglighet och fokus sätts på att komma åt oriktiga hyresförhållanden.

Kungälvsbostäder fortsätter arbetet med att minska sin påverkan på klimatet och minska sin energiförbrukning bland genom utbyggnad av styrsystem för värme och ventilation, fönsterbyte och byte av belysningsarmaturer. 2020 driftsätter man laddstolpar för eldrivna fordon i ett antal bostadsområden.

Hyresförhandlingarna mellan Kungälvsbostäder och Hyresgästföreningen angående 2020-års hyresnivåer pågår fortfarande.

#### **VINSTDISPOSITION**

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

Styrelsen beslutar:

---

Att av till förfogande stående vinstmedel	270 044 649
Överföres i ny räkning	270 044 649





# FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter	215 659	211 297	200 198	197 229	197 534
Övriga intäkter	5 176	3 969	4 339	8 409	5 979
<b>Summa intäkter</b>	<b>220 835</b>	<b>215 266</b>	<b>204 537</b>	<b>205 638</b>	<b>203 513</b>
Driftskostnader	-87 644	-86 900	-82 504	-80 000	-81 449
Underhållskostnader	-43 716	-44 471	-45 289	-35 247	-50 054
Fastighetsskatt	-5 429	-5 651	-5 034	-5 065	-4 829
<b>Driftöverskott</b>	<b>84 046</b>	<b>78 244</b>	<b>71 710</b>	<b>85 326</b>	<b>67 181</b>
Avskrivningar fastigheter	-39 620	-37 301	-34 465	-33 411	-31 493
Centrala adm. kostn.	-11 850	-11 035	-10 599	-8 337	-8 123
Resultat vid försäljning av fastighet		-278	-15	-1 714	
<b>Resultat före finansförvaltning</b>	<b>32 576</b>	<b>29 630</b>	<b>26 631</b>	<b>41 864</b>	<b>27 565</b>
Resultat vid försäljning av värdepapper			1 959		
Ränteintäkter	72	40	64	51	117
Räntekostnader	-15 221	-18 177	-19 278	-19 389	-19 575
<b>Finansnetto</b>	<b>-15 149</b>	<b>-18 137</b>	<b>-17 255</b>	<b>-19 338</b>	<b>-19 458</b>
<b>Resultat efter finansförvaltning</b>	<b>17 427</b>	<b>11 493</b>	<b>9 376</b>	<b>22 526</b>	<b>8 107</b>
Bokslutsdispositioner	2 123	329	-1 326	351	-596
Skatt	-10 434	-2 959	-882	-5 183	-1 388
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>9 116</b>	<b>8 863</b>	<b>7 168</b>	<b>17 694</b>	<b>6 123</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Anläggningsfastigheter	1 125 080	1 068 765	1 048 876	966 246	926 907
Övr. anläggningstillgångar	64	63	63	73	73
Övr. omsättningstillgångar	9 301	7 956	6 181	7 561	7 765
Kassa, bank & korta placeringar	59 648	43 541	55 090	57 725	90 117
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 194 093</b>	<b>1 120 262</b>	<b>1 110 210</b>	<b>1 031 605</b>	<b>1 024 862</b>
Eget kapital	377 899	368 783	359 919	352 751	335 057
Obeskattade reserver	7 576	9 698	10 028	8 702	9 053
Avsättningar	38 499	28 065	26 063	27 119	21 937
Räntebärande skulder	701 000	646 000	646 000	566 000	589 807
Ej räntebärande skulder	69 119	67 717	68 200	77 033	69 008
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>	<b>1 194 093</b>	<b>1 120 262</b>	<b>1 110 210</b>	<b>1 031 605</b>	<b>1 024 862</b>

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>					
Kassaflöde, löpande verksamheten	57 791	45 953	31 787	64 309	40 621
Kassaflöde, investeringsverksamheten	-96 654	-57 502	-114 422	-72 894	-24 909
Kassaflöde, finansverksamheten	55 000		80 000	-23 807	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16 107</b>	<b>-11 549</b>	<b>-2 635</b>	<b>-32 392</b>	<b>15 712</b>
Likvida medel årets början	43 451	55 090	57 725	90 117	74 405
Likvida medel årets slut	59 648	43 451	55 090	57 725	90 117

### FINANSIELLT STYRKORT

Direktavkastning %	7,7	7,4	7,1	9,0	7,2
Belåningsgrad %	62,5	60,5	61,7	58,7	63,7
Soliditet %	32,1	33,6	33,1	34,9	33,4
Avkastning på eget kapital %	4,6	3,1	2,6	6,4	2,0
Likviditet, tkr	59 648	43 541	55 090	57 725	90 117

### ÖVRIGA NYCKELTAL

Genomsnittsränta %	2,3	2,8	3,2	3,4	3,3
Avkastning på totalt kapital %	2,8	2,7	2,5	4,1	2,7
Driftkostnader kr/kvm	437	434	419	406	409
”aktiverat” underhåll i balansräkningen kr/kvm	459	430	751	185	567
Underhåll kr/kvm	218	222	230	179	251
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm	117	123*	134*	131*	159*
Vattenförbrukning m <sup>3</sup> /kvm	1,39	1,33*	1,38*	1,37	1,47*
Elförbrukning kWh/kvm	17,7	18,0*	17,7	19,3*	20,8*

### DEFINITIONER

#### Direktavkastning:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

#### Genomsnittsränta:

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

#### Belåningsgrad:

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

#### Soliditet:

Eget kapital inklusive skatteeffekt av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

#### Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansförvaltningen i procent av genomsnittligt eget kapital inkl. 78,6 % (78) av obeskattade reserver.

#### Avkastning på totalt kapital:

Resultat före finansförvaltning plus ränteutgifter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

\* Korrigeringen av förbrukningstal för energiförbrukningar mot tidigare år har skett. Det beror på att vid genomgång av samtliga mätpunkter har en del mätpunkter saknats eller lästs av felaktigt. Detta har framförallt skett på vattenförbrukningen där avläsningen görs visuellt av våra fastighetsvärdar. El och fjärrvärme avläses digitalt via Kungälv Energi. En del av mätpunkterna har saknats men detta har inte påverkat helheten på ett betydande sätt. Den större delen som påverkat nyckeltalen mot tidigare år beror på att kvadratmeteruppgiften som använts för att beräkna nyckeltalet direkt ur energianalysen inte varit helt tillförlitlig. Vid kontroll har det upptäckts att kvadratmeteruppgiften inte har beräknats för en del fastigheter och förbrukningsslag. Det har fått till följd att förbrukningen per kvadratmeter har blivit för hög på framförallt fjärrvärmerna. Nyckeltalen för förbrukningsslagen för de fem senaste åren har istället tagits fram genom att beräkna den totala förbrukningen per förbrukningsslag med den totala ytan enligt korrekt yta.



# RESULTATRÄKNING

	NOT	2019	2018
<b>FASTIGHETSRORELSEN</b>			
Hysesintäkter	2	215 659	211 297
Övriga rörelseintäkter	3	5 176	3 969
<b>Nettoomsättning</b>		<b>220 835</b>	<b>215 266</b>
Driftskostnader	4, 5	-87 644	-86 900
Underhåll	6	-43 716	-44 471
Fastighetsskatt		-5 429	-5 651
<b>Driftsöverskott</b>		<b>84 046</b>	<b>78 244</b>
Avskrivningar	7, 8, 9	-39 620	-37 301
<b>Resultat fastighetsrörelsen</b>		<b>44 426</b>	<b>40 943</b>
Centrala administrationskostnader	10, 11, 12	-11 850	-11 035
Resultat vid försäljning av fastighet		-	-278
<b>Resultat före finansförvaltningen</b>		<b>32 576</b>	<b>29 630</b>
<b>FINANSFÖRVALTNINGEN</b>			
Ränteintäkter		72	40
Räntekostnader		-15 221	-18 177
<b>Summa finansförvaltning</b>		<b>-15 149</b>	<b>-18 137</b>
<b>Resultat efter finansförvaltningen</b>		<b>17 427</b>	<b>11 493</b>
Bokslutsdispositioner	13	2 123	329
Skatt	14	-10 434	-2 959
<b>Årets vinst</b>		<b>9 116</b>	<b>8 863</b>

# BALANSRÄKNING

NOT      2019-12-31      2018-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	1 089 295	1 037 035
Inventarier och installationer	9	3 801	1 746
Pågående ny- och ombyggnationer	15	31 984	29 921
		<b>1 125 080</b>	<b>1 068 702</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	16	64	63
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 125 144</b>	<b>1 068 765</b>

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		205	48
Kundfordringar		319	309
Aktuella skattefordringar		3 802	3 462
Övriga kortfristiga fordringar	17	432	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 543	3 758
		<b>9 301</b>	<b>7 956</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>59 648</b>	<b>43 541</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 194 093</b>	<b>1 120 262</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Grundfond		4 787	4 787
Reservfond		97 913	97 913
Konsolideringsfond		5 154	5 154
		<b>107 854</b>	<b>107 854</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		260 929	252 066
Årets vinst		9 116	8 863
		<b>270 045</b>	<b>260 929</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>377 899</b>	<b>368 783</b>
---------------------------	--	----------------	----------------

<b>OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>19</b>	<b>7 576</b>	<b>9 698</b>
-----------------------------	-----------	--------------	--------------

**AVSÄTTNINGAR**

Uppskjuten skatteskuld	20	38 499	28 065
<b>Summa avsättningar</b>		<b>38 499</b>	<b>28 065</b>

**SKULDER****Långfristiga skulder**

	21, 22, 23, 24		
Fastighetslån	25	299 000	413 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>299 000</b>	<b>413 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	22, 25	402 000	233 000
Leverantörsskulder		16 950	18 787
Övriga kortfristiga skulder	26	18 516	18 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	33 653	30 295
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>471 119</b>	<b>300 716</b>

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 194 093</b>	<b>1 120 262</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

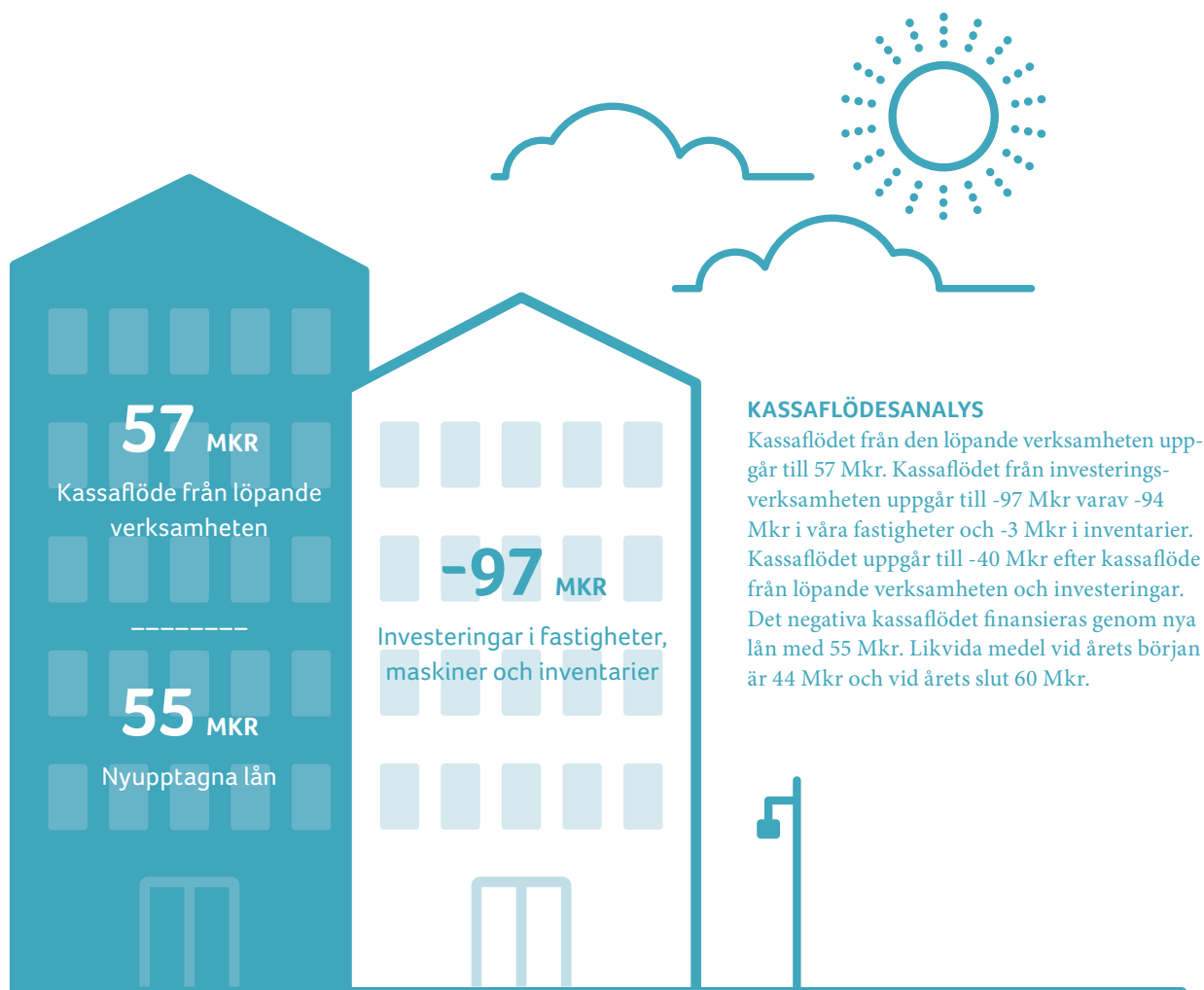
NOT	GRUNDFOND	RESERVFOND	KONSOLIDERINGSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Eget kapital 2019-01-01	4 787	97 913	5 154	252 066	8 863
Vinstdisposition	-	-	-	8 863	-8 863
Årets resultat	-	-	-	-	9 116
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>4 787</b>	<b>97 913</b>	<b>5 154</b>	<b>260 929</b>	<b>9 116</b>

## GRUNDFOND

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

## KONSOLIDERINGSFOND

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



# KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	32 576	29 630
Avskrivningar	37 857	36 149
Övriga ej likvidpåverkande poster	2 419	1 527
Erhållen ränta	147	174
Erlagd ränta	-15 174	-18 396
Betald inkomstskatt	-340	-2 281
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>57 485</b>	<b>46 803</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 080	-585
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 356	-265
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>276</b>	<b>-850</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>57 761</b>	<b>45 953</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-96 654	-58 232
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	730
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-96 654</b>	<b>-57 502</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	55 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>
Årets kassaflöde	16 107	-11 549
Likvida medel vid årets början	43 541	55 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>59 648</b>	<b>43 541</b>
<b>LIKVIDA MEDEL</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	59 648	43 541
	<b>59 648</b>	<b>43 541</b>

# NOTER

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

### INTÄKTER

Hysesintäkter bokförs linjärt över leasingperioden baserat på villkoren i leasingavtalet. Hysesintäkter bokförs i den period de avser.

### ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

### SKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

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

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

### LEASINGAVTAL

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

leasingavtal och avser främst kopieringsmaskin, personbil och dylikt. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostäder/ Kommersiella fastigheter	
Stomme och grund .....	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar .....	30-50 år
Stammar (värme, sanitet) VS .....	25-50 år
El .....	40 år
Inre ytskikt och vitvaror .....	15 år
Fasad .....	30-50 år
Fönster .....	50 år
Köksinredning .....	30 år
Yttertak .....	40 år
Ventilation .....	25 år
Transport (ex. hiss) .....	25 år
Styr och övervakning .....	15 år
Restpost (ex. Aptus, gårdshus) .....	20-50 år
Markanläggningar .....	20 år

### Övriga materiella anläggningstillgångar

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

### NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av

nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar avseende förvaltningsfastigheter under avsnitt avskrivningar.

### **KASSAFLÖDESANALYS**

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

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

### **ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

#### **Kortfristiga ersättningar**

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

#### **Ersättningar efter avslutad anställning**

I Kungälvsbostäder förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar Kungälvsbostäder fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Kungälvsbostäders resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

### **LÅNEUTGIFTER**

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

### **FINANSIELLA INSTRUMENT**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kungälvsbostäder blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

### **HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR**

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

### **KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

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

### **AKTIER OCH ANDELAR**

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

### **LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER**

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

### **DERIVATINSTRUMENT SOM INGÅR I SÄKRINGSREDOVISNING**

Kungälvsbostäder utnyttjar så kallade ränteswapar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även Kungälvsbostäders mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Kungälvsbostäder dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

### **DOKUMENTERADE SÄKRINGAR AV RÄNTEBINDNING (SÄKRINGSREDOVISNING)**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Kungälvbostäder en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader.

### **SÄKRINGSREDOVISNINGENS UPPHÖRANDE**

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

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

Kungälvbostäder 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 Kungälvbostäder 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.

<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bostäder	195 453	190 522
Lokaler	16 305	15 466
Garage	1 915	1 817
P-platser	5 135	4 682
Övriga hyresintäkter	403	394
<b>Hyresintäkter brutto</b>	<b>219 211</b>	<b>212 881</b>
Avgår hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-1 859	-708
Lokaler	-1 299	-661
Garage	-193	-91
P-platser	-201	-124
<b>Hyresbortfall brutto</b>	<b>-3 552</b>	<b>-1 584</b>
<b>Hyresintäkter netto</b>	<b>215 659</b>	<b>211 297</b>
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende bostäder:		
Förfaller till betalning inom ett år	48	47
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	<b>48</b>	<b>47</b>
Framtida minimihyresintäkter, som ska erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal avseende lokaler:		
Förfaller till betalning inom ett år	11 403	11 588
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	17 588	19 778
Förfaller till betalning senare än fem år	6 185	6 604
	<b>35 176</b>	<b>37 970</b>
<b>NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Parkeringsavgifter	858	694
Övriga intäkter	4 318	3 275
<b>Summa</b>	<b>5 176</b>	<b>3 969</b>

<b>NOT 4 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	-20 517	-21 515
Riskkostnader	-904	-864
Uppvärmning	-20 162	-21 864
Vatten	-9 061	-10 159
Elavgifter	-8 219	-6 455
Renhållning	-5 373	-4 777
Kabel-TV	-841	-997
Ersättningar till HGF	-777	-573
Hyres-, kundförluster, inkassokostnader	-513	-398
Fastighetsadministration	-18 713	-16 882
Övrigt	-2 564	-2 416
<b>Summa</b>	<b>-87 644</b>	<b>-86 900</b>

<b>NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	3 874	1 901
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 941	1 775
	<b>7 815</b>	<b>3 676</b>

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 441	2 053
--	-------	-------

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

<b>NOT 6 UNDERHÅLL</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löpande underhåll	-28 890	-31 217
Planerat underhåll	-14 356	-12 503
Skadegörelse	-470	-751
<b>Summa</b>	<b>-43 716</b>	<b>-44 471</b>

<b>NOT 7 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsfastigheter	-35 118	-33 232
Upp- och nedskrivningar	-1 085	-952
Markanläggningar	-3 416	-3 118
<b>Summa</b>	<b>-39 619</b>	<b>-37 302</b>



**NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER****2019****2018****BYGGNADER**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 048	1 308 914
Årets försäljningar och utrangeringar	-4 325	-2 671
Årets investeringar	85 369	79 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 467 092</b>	<b>1 386 048</b>

Ingående avskrivningar	-443 508	-412 948
Årets avskrivningar	-33 784	-32 656
Årets försäljningar och utrangeringar	2 991	2 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-474 301</b>	<b>-443 508</b>

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-92 247	-93 311
Årets avskrivningar på nedskrivningar	1 064	1 064
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-91 183</b>	<b>-92 247</b>

Ingående ackumulerade uppskrivningar	93 231	95 247
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 149	-2 016
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>91 082</b>	<b>93 231</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, byggnader</b>	<b>992 690</b>	<b>943 524</b>

<b>Redovisat skattemässigt restvärde för fastigheter</b>	<b>791 793</b>	<b>800 449</b>
--	----------------	----------------

**MARKANLÄGGNINGAR**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 305	59 182
Årets investeringar	6 510	6 123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 815</b>	<b>65 305</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 852	-16 734
Årets avskrivningar	-3 416	-3 118
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 268</b>	<b>-19 852</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, markanläggningar</b>	<b>48 547</b>	<b>45 453</b>

**MARK**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 057	48 057
Årets investeringar	-	730
Årets försäljningar	-	-730
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 057</b>	<b>48 057</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, mark</b>	<b>48 057</b>	<b>48 057</b>

<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 089 295</b>	<b>1 037 034</b>
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde, byggnad	1 538 594	1 372 927
Taxeringsvärde, mark	726 086	520 986

<b>Summa</b>	<b>2 264 680</b>	<b>1 893 913</b>
--------------	------------------	------------------

<b>Beräknat marknadsvärde, Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 495 000</b>	<b>2 064 019</b>
--	------------------	------------------

Fastigheternas marknadsvärdering har utförts i Datschas värderingsprogram. Indatan till värderingen i Datscha bygger på faktiska hyresintäkter samt schabloner avseende drift och underhållskostnader. Efter individuell prövning har värden justerats om behov föreligger. Under 2016 - 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats av externt värderingsinstitut, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. För de fastigheter där extern värdering utförts 2019 har marknadsvärdet enligt Newsec medräknats i stället för marknadsvärdet enligt Datscha.

<b>NOT 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 049	21 968
Årets förändringar		
- Inköp	2 712	81
- Försäljningar och utrangeringar	-7 637	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 124</b>	<b>22 049</b>
Ingående avskrivningar	-20 303	-19 928
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	7 637	-
- Årets avskrivningar	-657	-375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 323</b>	<b>-20 303</b>
<b>Utgående planenligt restvärde, inventarier och installationer</b>	<b>3 801</b>	<b>1 746</b>
<b>NOT 10 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administrationskostnader	-11 850	-11 035
<b>Summa</b>	<b>-11 850</b>	<b>-11 035</b>
<b>NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsuppdrag, PwC	-	-66
Revisionsuppdrag, KPMG	-135	-131
Arvode lekmannarevision	-21	-22
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget,		
Övriga tjänster, Grant Thornton	-36	-
Skatterådgivning, PwC	-	1
Skatterådgivning, Grant Thornton	-20	-43
<b>Summa</b>	<b>-212</b>	<b>-261</b>

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

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>33</b>	<b>27</b>
varav		
-kvinnor	14	13
-män	19	14
<b>Styrelseledamöter</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
varav		
-kvinnor	3	2
-män	4	3
<b>Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
varav		
-kvinnor	1	1
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsen och verkställande ledamot eller liknande (varav tantiem o dyl)	-1 330	-1 359
Övriga anställda	-15 045	-12 246
<b>Summa</b>	<b>-16 375</b>	<b>-13 605</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 590	-4 665
Pensionskostnader (varav för styrelse och vd 281(265))	-1 777	-1 624
<b>Summa</b>	<b>-23 742</b>	<b>-19 894</b>

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

## NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Upplösning av periodiseringsfond	2 494	675
Avsättning till periodiseringsfond	-	-531
Återföringar/avskrivningar över plan	-371	185
<b>Summa</b>	<b>2 123</b>	<b>329</b>

## NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	-	-957
Uppskjuten skatt	-10 434	-2 002
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-10 434</b>	<b>-2 959</b>
Redovisat resultat före skatt	19 551	11 822
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	-4 184	-2 601
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 420	-205
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-606
Skatteeffekt skattemässiga justeringar fastigheter	2 185	123
Skatteeffekt av underskott	-5 336	-
Övriga poster	330	330
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-10 434</b>	<b>-2 959</b>

**NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT  
AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** **2019** **2018**

Ingående anskaffningsvärde	29 921	58 428
Årets anskaffningar	94 469	57 421
Omfört till byggnad	-85 369	-79 805
Omfört till markanläggningar	-6 510	-6 123
Omfört till kostnad	-527	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 984</b>	<b>29 921</b>

**NOT 16 AKTIER OCH ANDELAR** **2019** **2018**

Grundavgifter i två (två) lägenheter BRF Millestolpe	23	23
Andelar i intresseföretag	41	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64</b>	<b>63</b>

**NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR** **2019** **2018**

Momsfordran	431	379
Övriga kortfristiga fordringar	1	-
<b>Summa</b>	<b>432</b>	<b>379</b>

**NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER** **2019-12-31** **2018-12-31**

Förutbetalda hyror	11	11
Upplupna ränteintäkter	16	91
Förutbetalda försäkringspremier	24	37
Övriga poster	4 492	3 619
<b>Summa</b>	<b>4 543</b>	<b>3 758</b>

**NOT 19 OBESKATTADE RESERVER** **2019-12-31** **2018-12-31**

Avskrivningar över plan	583	212
Periodiseringsfond, tax 2014	-	2 494
Periodiseringsfond, tax 2015	2 842	2 842
Periodiseringsfond, tax 2016	682	682
Periodiseringsfond, tax 2018	2 937	2 937
Periodiseringsfond, tax 2019	531	531
<b>Summa</b>	<b>7 575</b>	<b>9 698</b>

## NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

### Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld.

	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld anläggningstillgångar		
Byggnader	38 499	28 065
<b>Summa</b>	<b>38 499</b>	<b>28 065</b>

## NOT 21 EVENTUALFÖRBINDELSER

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	269	241
<b>Summa</b>	<b>269</b>	<b>241</b>

## NOT 22 LÅNESKULDERNAS FÖRFALLOSTRUKTUR

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

	2019	2018
Skulder som förfaller inom 1 år	402 000	233 000
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	299 000	413 000
<b>Summa</b>	<b>701 000</b>	<b>646 000</b>

## NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skuld till kreditinstitut:		
- Fastighetsinteckningar	79 522	64 064
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>79 522</b>	<b>64 064</b>

## NOT 24 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

	2019	2018
<b>Kontrakt med positiva verkliga värden:</b>		
Ränteforwardswap	1 166	-
<b>Kontrakt med negativa värden</b>		
Ränteswapar	-16 741	-25 035

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet finans i förvaltningsberättelsen.

## NOT 25 LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

ÅR	LÅNEBELOPP	GENOMSNITTLIG RÄNTA, %	ANDEL AV LÅN, %
2020	206 000	1,61	29
2021	175 000	3,44	25
2022	110 000	2,34	16
efter 2022	210 000	0,93	30
<b>Summa</b>	<b>701 000</b>	<b>1,98</b>	<b>100</b>

## NOT 26 KORTFRISTIGA SKULDER

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

	2019	2018
Ingående insatser i Notarieängens kooperativa hyresrättsförening	4 653	4 653
Inbetalda insatser i Kooperativa hyresrättsföreningen Fontinberget	12 184	12 118
Uttagna insatser under året	-3 388	-1 242
Insatta insatser under året	3 388	1 242
<b>Utgående insatser i kooperativa hyresrättsföreningen</b>	<b>16 837</b>	<b>16 771</b>
Övrigt	1 679	1 864
<b>Summa</b>	<b>18 516</b>	<b>18 635</b>

## NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	18 915	17 091
Upplupna räntekostnader	6 814	6 767
Upplupna semesterlöner	354	338
Upplupna sociala avgifter	111	106
Övriga poster	7 459	5 993
<b>Summa</b>	<b>33 653</b>	<b>30 295</b>

## NOT 28 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

	2019	2018
Stiftelsen får inte dela ut realisationsvinster. Följande medel finns disponibla:		
Balanserade vinstmedel	260 929	252 066
Årets vinst	9 116	8 863
	<b>270 045</b>	<b>260 929</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	270 045	260 929
	<b>270 045</b>	<b>260 929</b>

## KUNGÄLV 2020-02-19

Jane Bredin  
Ordförande

Leif Hasselgren

Mike Höglund

Birgitta Jähnke

Cecilia Olsson

Björn Karmark

Torbjörn Kvarefelt

Bettina Öster Tunberg  
vd

## VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS 2020-02-21

Martin Paterson

Björn Brogren

Johan Rasmusson  
Auktoriserad revisor

# 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 2019. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 5-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalande

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



### De övriga revisorernas ansvar

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kungälvsbostäder år 2019. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

### Grund för uttalande

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

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Kungälv den 21 februari 2020

Johan Rasmusson  
Auktoriserad revisor

Martin Paterson

Björn Brogren

# Fastighetsförteckning

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

## BOSTADSFÄSTIGHETER KUNGÄLVS CENTRUM

Fastighetsbeteckning	Adress	Värde-år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfri* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
<b>Blåsippan 1</b>	Ivar Claessons gata 7A-C	1952	1621,0	1008	28	9	9	7	3			7,1%	2	104,5	17453
<b>Blåsippan 2</b>	Ivar Claessons gata 9A-C	1954	1591,0	1181	31	10	17	4				12,9%	0	0,0	16400
<b>Blåsippan 3</b>	Ivar Claessons gata 11A-B	1954	1181,0	1057	25	13	5	7				8,0%	2	38,7	13414
<b>Blåsippan 4</b>	Ivar Claessons gata 13-17, Floragatan 7-13	1958	3474,0	1027	59	11	33	14		1		10,2%	2	101,0	38178
<b>Blåsippan 5</b>	Trollhättevägen 9-15	1957	2029,5	1023	35	2	30	2		1		14,3%	0	0,0	23019
<b>Blåsippan 6</b>	Trollhättevägen 7A-C	1955	1306,5	1084	27	9	18					22,2%	2	31,8	15041
<b>Blåsippan 7</b>	Trollhättevägen 5A-C	1982	951,2	1022	15		9	4	2			0,0%	3	144,0	11013
<b>Köpmannen 2</b>	Torggatan 1A-C	1956	870,5	987	12	1	4	3	3	1		16,7%	11	804,5	16976
<b>Köpmannen 3</b>	Torggatan 3A-D	1953	1763,0	1126	39	14	20	5				7,7%	3	111,0	23111
<b>Köpmannen 4</b>	Torggatan 5A-D, 7	1955	1774,5	1230	40	16	20	4				15,0%	2	235,0	24524
<b>Centrum 2</b>	Torggatan 6	1994	1852,5	1212	29	8	15	6				3,4%	2	211,5	30061
<b>Sadelmakaren 10</b>	Ivar Claessons gata 14, Floragatan 3-5	1984	5123,1	1124	78	2	43	26	7			10,3%	3	462,0	62996
<b>Stenbock 15</b>	Rådmansgatan 41-43	1990	475,2	1148	10		10					10,0%	2	48,0	7221
<b>Stenbock 22</b>	Parkgatan 1A-B	1981	744,0	1044	12	4		8				8,3%	3	71,0	10223
<b>Rhodin 12</b>	Rådmansgatan 28	1988	1048,0	1168	16	2	8	6				12,5%	0	0,0	15400
<b>Rhodin 17</b>	Rådmansgatan 26	1988	1043,5	1167	16	2	8	6				12,5%	1	7,5	15400
<b>Claes Brun 9</b>	Rådmansgatan 33	1989	1034,6	1151	16	3	7	6				6,3%	0	0,0	15000
<b>Claes Brun 11</b>	Gamla Gärdesgatan 22A-C	1989	719,6	1225	16	8	8					12,5%	0	0,0	10935
<b>Claes Brun 12</b>	Gamla Gärdesgatan 20A-C	1989	721,8	1180	14	4	8	2				14,3%	0	0,0	10753
<b>Landsfiskalen 17</b>	Gamla Gärdesgatan 26A-C	1937	775,1	1057	13	1	10	2				7,7%	1	92,0	10939
<b>Landsfiskalen 18</b>	Gamla Gärdesgatan 24A-D	1989	1047,8	1199	22	8	14					9,1%	1	20,0	15600
<b>Borgmästar-ängen 3</b>	Kristinedalsgatan 21, Ytterbyvägen 15	1962	795,0	938	11		3	6	1	1		9,1%	3	574,6	14157
<b>Notarieängen 3</b>	Rökigatan 1-3	2006	802,0	1193*	14		8	6				0,0%	0	0,0	11005
<b>Notarieängen 3</b>	Rökigatan 5 A-F	1988	346,9	1193	6	2	1	3				16,7%	0	0,0	4368
<b>Kyrkan 2</b>	Gamla Torget 4	1990	251,5	1124	3		1	1	1			0,0%	2	234,0	4389
<b>Kronan 2</b>	Vendergatan 2-12	2017	3819,5	2066	71	33	20	14	4			15,5%	3	365,2	97699

## BOSTADSFÄSTIGHETER FONTIN, FRIDHEM, MUNKEGÄRDE, OLSEERÖD, HÅLTET

Fastighetsbeteckning	Adress	Värde-år	Bostäder yta, kvm	Hyra kvm	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Utfri* frekv	Lokal antal	Lokal yta	Tax. värde
<b>Lärken 1</b>	Lärkgatan 1-19	1958	7221,0	1056	123	28	35	51	3	6		20,3%	2	102,0	81112
<b>Lärken 2</b>	Fontinvägen 4-10 A-B	1959	4971,5	1022	82	15	18	43	3	3		34,1%	3	33,5	53455
<b>Lärken 4</b>	Dämmevägen 2A-C	1960	1206,0	1233	27	9	18					0,0%	2	88,0	9219
<b>Lärken 5</b>	Dämmevägen 4A-B	1990	1825,0	1187	24		8	8	8			8,3%	0	0,0	23400
<b>Asken 10</b>	Fontinvägen 3-7	2010	2776,0	1342*	38		11	21	6			28,9%	0	0,0	42600
<b>Kungsljuset 8</b>	Tvetgatan 269-273	1974	4854,0	962	74	3	52	19				10,8%	0	0,0	50800
<b>Tegelkremlan 1</b>	Nunnegårdsgatan 2-6	1981	3659,5	1016	44	1	11	21	11			6,8%	2	370,0	41763
<b>Olsgårdet 1, småhus</b>	Olsgerödsgratan 13-21, 25-27, 31-37, 41-47	1989	1284,0	1096	15				9	6		0,0%	0	0,0	19047
<b>Olsgårdet 1</b>	Olsgerödsgratan 11, 23, 29, 39, 49	1989	6327,5	1039	87		61	26				6,9%	0	0,0	72000
<b>Mården 2</b>	Illergatan 4-74	2002	4446,0	1262	52		8	20	24			11,5%	0	0,0	61700

\* Kooperativ hyresrätt, \*\* Kallhyra, \*\*\* Parkeringsgarage

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

### BOSTADSFASTIGHETER, ULVEGÄRDE, ULLSTORP

<b>Palsternackan 1</b>	Ulveskogsgatan 1-103	1991	4368,5	1072	52		22	22	8			9,6%	0	0,0	66419
<b>Rädisan 1</b>	Ulveskogsgatan 100-122	1991	1271,0	1009	12			7	5			8,3%	0	0,0	16954
<b>Tomaten 1</b>	Ulveskogsgatan 6-30, 78-82, 92-98	1991	1786,5	1056	20		4	12	4			5,0%	0	0,0	26241
<b>Tomaten 1</b>	Ulveskogsgatan 32-76, 84-90	1991	1987,5	1090	27		27					0,0%	0	0,0	23800
<b>Brynosten 15</b>	Grepvågen 415-449	2007	1132,8	1262	18		6	6	6			33,3%	0	0,0	16762
<b>Brynosten 31</b>	Grepvågen 367-371A-F	2008	1057,1	1447	17		6	6	5			17,6%	1	75,7	17423
<b>Brynosten 93</b>	Grepvågen 370-378A-F	2010	1807,2	1459	26		6	10	10			23,1%	0	0,0	29800
<b>Äggosten 33</b>	Plogvågen 167-185	2007	654,0	1262	10		2	4	4			0,0%	0	0,0	9687
<b>Äggosten 34</b>	Prejylvågen 141-163	2007	755,2	1262	12		4	4	4			0,0%	0	0,0	11043

### BOSTADSFASTIGHETER KOMARKEN

<b>Storken 1</b>	Anders Prästgatan 1-7, Klostergatan 2-8, Gråbrödragatan 1-7, 2-12, 14-28	1963	11794,5	978	211	69	38	84	10	8	2	11,4%	13	505,0	124149
<b>Storken 3</b>	Kastalagatan 1-9	1963	3474,0	923	55		39	8		7	1	7,3%	1	137,0	35534
<b>Storken 4</b>	Kastalagatan 10-24, Vikingagatan 1, 2A-C, 4A-F, Kongahällagatan 1-7	1963	11830,5	925	184	2	73	88	8	12	1	9,8%	12	733,0	122420
<b>Rapphönan 1</b>	Ingegatan 1-21, Trekungagatan 2-22	1965	11121,0	1050	165	13	60	80	9	3		10,3%	4	135,0	123054
<b>Orren 14</b>	Solhultsgatan 8	2014	2426,1	1766	48	1	43	4				5,9%	2	412,3	51618
<b>Orren 14</b>	Kongahällagatan 80-88 A-B, 90-120	1969	19373,0	949	290	50	50	165	25			5,5%	7	577,0	205567
<b>Orren 16</b>	Kongahällagatan 2-28, 30-38 A-B	1971	21710,0	951	321	61	60	170	30			10,0%	2	286,0	229000

### BOSTADSFASTIGHETER KODE, ROMELANDA, YTTERBY, MARSTRAND

<b>Solberga-Bräcke 1:42-51</b>	Smaragdvägen 10-28	1974	675,0	829**	10			10				0,0%	0	0,0	11137
<b>Guntorp 2:13</b>	Smaragdvägen 3A-L	1985	776,0	1048	12		8	4				8,3%	0	0,0	8340
<b>Guntorp 1:126</b>	Turmalinvägen 2-16	2010	843,0	1441	12		6	6				25,0%	0	0,0	9675
<b>Tyfter 1:96</b>	Hemvägen 14-36	1977	825,6	793**	12		6	6				8,3%	0	0,0	4923
<b>Högen 4</b>	Skolvägen 10-40	1999	1098,0	1088**	16		6	8	2			6,3%		0,0	13444
<b>Magasinet 3</b>	Runängsgatan 7A-D	2013	1873,5	1520	28	4	9	8	7			14,3%		0,0	31400
<b>Marstrand 6:149</b>	Kaponjärsvägen 15-49	2018	1053,6	1947	18		14	4				11,1%		0,0	30000

**TOTALT BOSTADSFASTIGHETER** 179426,4 1084 2800 418 1040 1076 219 43 4 11,0% 99 7110,8 2208761

### AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER

<b>Blåsippan S:1***</b>			0,0		0								0	0,0	755
<b>Lärken S:1***</b>			0,0		0								0	0,0	1206
<b>Perrongen 1-7</b>	Västra Porten 4	2002	309,0	1530	5		5					0,0%	1	22,0	0
<b>Köpmannen 5</b>	Nytorget	1966	0,0		0								5	1518,5	11042
<b>Fröhlich 16</b>	Uddevallavägen 1	1981	0,0		0								8	2786	25200
<b>Fröhlich 4</b>	Rådmansgatan 40	1940	289,0	1288	6		6					0,0%	1	286,0	0
<b>Guntorp 2:13</b>	Kodevägen 33	1985	0,0		0								3	351,0	8340
<b>Sparven 1</b>	Vikingagatan 1	1967	0,0		0								4	3240,0	16200
<b>Storkebo</b>	Anders Prästgatan 9	1963	0,0		0								4	210,6	0
<b>Orren 13</b>	Kongahällagatan 122	1969	0,0		0								4	414,0	1516
<b>Rödhaken 20</b>	Nordmannatorget		0,0		0								4	4343	0

**TOTALT AFFÄRS- OCH SPECIALFASTIGHETER** 598,0 11 0 11 0 0 0 0 0 0,0% 34 13171 64259

**TOTALT FASTIGHETER** 180024,4 1085 2811 418 1051 1076 219 43 4 11,0% 133 20281,9 2273020

Hej!

## Välkommen till Kungälvsbostäder. Tillsammans skapar vi trivsel.

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

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

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



Box 698, 442 18 Kungälv  
Telefon: 0303-23 98 50  
Fax: 0303-191 60  
E-post: [info@kungalvsbostader.se](mailto:info@kungalvsbostader.se)  
[www.kungalvsbostader.se](http://www.kungalvsbostader.se)  
Organisationsnummer: 853300-0579