



Berättaren
2021

19A



IVAR KJELLBERG

Berättaren 2021

Berättarens syfte är att ge dig en inblick i verksamheten inom koncernen Ivar Kjellberg AB med tonvikt på år 2021.

Berättaren är ingen heltäckande årsredovisning utan finns för att ge dig en övergripande information, kring såväl byggverksamhet och förvaltning, som ekonomi.

Trevlig läsning!

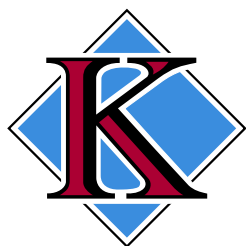
Omslagsbild:

Renoverade gårdsfasader i Kvillestaden.



INNEHÅLL

Sid 2	Byggande och boende i snart ett sekel
Sid 3-4	Koncernen i siffror
Sid 5	Koncernchef Angelica Kjellberg har ordet
Sid 6-7	Möt Mikael Jansson - VD
Sid 8-9	Inte bara en vacker fasad
Sid 10	Möt Daniel Lennartsson - platschef
Sid 11	Välkommen Andreas Lindal - ny fastighetsingenjör
Sid 12-13	Renovering och nya vindslägenheter i Kvillestaden
Sid 14-15	Byggstart i Östra Kålltorp
Sid 16	Vår Hållbarhetsresa
Sid 17-19	Aranäs 2021
Sid 20-21	2021 i backspegeln
Sid 22-23	2022 i kikaren
Sid 29	Bolagsstruktur och styrelse
Sid 30-32	Kortfattad ekonomisk rapport



1932 - 2022

BYGGANDE OCH BOENDE I SNART ETT SEKEL

I var J Kjellberg var byggnadssnickaren från Sandhem som i början av 1930-talet startade i liten skala i Göteborg. Omsorg om både arbetsutförande och medarbetare var viktigt. Det gav grunden till personliga, långvariga och goda relationer.

Under vår nu 90-åriga verksamhet har vi fått vara med och skapa flera nya bostadsområden i Göteborg och även vara hyresvärd för otaliga göteborgare. Vi var en av fyra byggmästare som i mitten på 60-talet uppförde den nya Vegastaden. På 70- och 80-talet drev vi i egen regi det stora förnyelseprojektet i Kvillestaden, omfattande bl a drygt 500 lägenheter och i slutet av 80-talet byggde vi om och moderniserade våra fastigheter i Böstaden. På senare år har vi uppfört närmare 300 lägenheter i det nya Kvillebäcken där vi fortfarande äger och förvaltar flertalet av lägenheterna och nu, 2022, påbörjar vi vårt nya byggprojekt i Östra Kålltorp.

I Kungsbacka är vi den största privata fastighetsägaren genom vårt hälftenägande i Aranäs. År 2021 firade vi vårt 25-åriga ägande i Aranäs genom att få vara med om den stora satsningen på att bygga ett helt nytt kvarter i innerstaden.

Nu är vi tredje generationen som bygger hus, förvaltar fastigheter och är med och formar Göteborg och Kungsbacka. Nya idéer och metoder för utvecklingen framåt men Ivars grundtankar håller än idag. De har vi trott på sedan starten 1932 och de kommer att vara vår ledstjärna in i framtiden då vi nu ser fram mot nästa decennium och vårt kommande sekelfirande.



IVAR KJELLBERG FASTIGHETS AB



Ivar Kjellberg Fastighets AB erbjuder och hyr ut kundanpassade bostäder och lokaler med hög kvalitet.

Vår strategi är att ta väl hand om vårt befintliga bestånd men gärna växa genom kvalitetsinriktad och stabil verksamhet. Det gör vi främst genom nyproduktion och utveckling men också genom förvärv.

Vi vill vara en aktiv exploatör och en trygg hyresvärd. Vi är inte främmande för nya utmaningar, spännande projekt eller boende-koncept.

Genom våra projekt, nätverk och branschengagemang utvecklar vi kunskap och utbyter erfarenheter, vilket ytterligare stärker vår kompetens.

Hyresintäkt: 164 Mkr
Antal anställda: 20 st

IVAR KJELLBERG BYGGNADS AB



Ivar Kjellberg Byggnads AB bedriver verksamhet inom nyproduktion, ombyggnad och underhåll av bostads- och kommersiella fastigheter.

Vi utgår ifrån en gedigen byggmästaranda och kompletterar med moderna tankesätt och arbetsmetoder. Tillsammans med våra beställare försöker vi nå ett gemensamt resultat med god kvalitet, effektivt arbetssätt och kontrollerad projektekonomi. Baserat på det lilla företagets smidighet och det stora företagets erfarenheter och kompetens.

Våra samarbetsprojekt präglas av stort förtroende mellan oss och våra beställare.

Omsättning: 66 Mkr
Antal anställda: 11 st

IVAR KJELLBERG KUNGSBACKA AB



Den operativa verksamheten bedrivs i Aranäs AB, vilket bolaget är hälftenägare till.

Aranäs AB ska som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.

Omfattande investeringar är planerade under många år framöver som innebär förtätning av stadskärnan med både bostäder och lokaler.

Hyresintäkt: 356 Mkr
Antal anställda: 60 st

Nyckeltalen avser 100% av Aranäs

**KONCERN-
LEDNINGSGRUPPEN 2021
IVAR KJELLBERG AB**

ANGELICA KJELLBERG
Koncernchef/VD Ivar Kjellberg AB
tf VD Ivar Kjellberg Byggnads AB

MIKAEL JANSSON
VD Ivar Kjellberg Fastighets AB
(från september 2021)

DAG BERGÄNG
Ekonomi- och Finanschef

KONCERNEN I SIFFROR 2021, Kkr

KONCERNENS TOTALA
OMSÄTTNING

406 787

KONCERNENS
HYRESINTÄKTER

341 155

DRIFTSNETTO FÖR
KONCERNENS FASTIGHETER

201 076

RESULTAT ENTREPRENAD-
RÖRELSEN OCH FASTIGHETSFG

- 1 615

RESULTAT
EFTER FINANSNETTO

81 674

KONCERNENS INVESTERINGAR
I EGNA FASTIGHETER

349 539

” Att ständigt förbättra är en självklarhet, omvärldens krav ökar alltmer och vi behöver fortsätta ställa om till en annan framtid.



**ANGELICA
KJELLBERG**

Tiden går! Vårt familjeföretag har verkat hela 90 år i Göteborg. När vi reflekterar så har det hänt otroligt mycket spännande saker både i staden och hos oss. Samtidigt är det en hel del saker som står sig väl sedan farfar började sin resa 1932.

Det är inte utan vi känner oss stolta över alla fina medarbetare som hittills bidragit till både tillväxt och utveckling.

Höga ambitioner när det gäller kvalitet i relationer med kunder och samarbetspartners är ibland utmanande men alltid tillfredställande. Vi vet att våra hyresgäster gillar oss. Det är ömsesidigt.

Det har varit och är viktigt för oss att ha tilltro och engagemang kring vår värdegrund. Därigenom kan vi försvara våra beslut och känna oss trygga. Särskilt i tider med pandemi, stora konjunktursvängningar, mer oförutsägbarhet och även krig i vår närhet.

För oss ligger hyresrätten nära hjärtat och drömmen om en god och attraktiv bostad efterfrågad av många kvarstår.

Komplexiteten, politiseringen och handläggningstid har ökat över tid och sällan till gagn för vare sig kund eller produktutveckling.

Det gäller att navigera i en värld som är utsatt för både stora behov och möjligheter, krav på minskad miljöbelastning

samt att tillmötesgå en alltmer individuell och rörlig målgrupp. Lägg därtill ett paraplå av regleringar, långdragen hantering, höga markpriser och begränsade intäkter. Så har vi en utmaning med många risker. Vi anser att hyresrätten är värd att vara en av flera attraktiva boendeformer efterfrågad av många olika målgrupper och i olika livssituationer.

Hyresrätter borde finnas i en större variation på fler platser och tillgodose hela skalan av efterfrågan och utbud.

Här har vi en utmaning för hela bostadsmarknaden. Vi vill berika vår stad och inte riskera att öka segregationen. Satsa på långsiktighet, förutsägbarhet och hållbarhet. Det är bråttom att sikta rätt och långt.

Hyresrätten är en fantastisk produkt men behöver fortsatt lite mer kärlek och omsorg om den skall ha en stark och varierad ställning på en balanserad bostadsmarknad.

Vi är uthålliga, det har vi varit i 90 år. Vi tror på framtiden och på hyresrätten.

Vi hoppas allt fler inser möjligheterna och att opinion, kunder och bostadsmarknadens parter agerar tillsammans för en klok utveckling.

ANGELICA KJELLBERG
Koncernchef/VD Ivar Kjellberg AB

” Att hela tiden sträva efter att våra hyresgäster ska få en boendemiljö att trivas i är vår viktigaste utmaning och att se till våra hus har förutsättningar för detta.



MÖT MIKAEL JANSSON

Man talar ofta om ett företags värdegrund. Vad betyder vår värdegrund för dig?

- Vår värdegrund är ju faktiskt grunden i alla beslut vi tar, både som person och i en organisation. Värdegrunden kan utvecklas över tid men ett utvecklingsarbete kan inte ske snabbt utan succesivt och långsiktigt. I en orolig tid finns många exempel på hur sunda värderingar åsidosätts i vår omvärld. Då är det viktigare än på länge att vi står upp för våra värderingar och vår värdegrund.

Ivar Kjellbergs fastighetsbestånd spänner över ett stort spann - landshövdingehuset i Kvillestaden, pampiga stenhus i Vasastaden och Linné, Böstadens tegelhus, 60-talshuset i Vega-staden och de nyligen byggda fastigheterna i Kvillebäcken. Hur kan man inventera för fastigheter med så olika förutsättningar och behov?

- Genom våra olika fastighetssystem har vi en god kontroll och dokumentation över våra fastigheters hälsa. Våra medarbetare som dagligen vistas ute i husen är ytterligare garantier för löpande tillsyn och kan agera snabbt. Hus som är byggda under olika tidsepoker skiljer sig åt men alla våra hus har sin unika charm. Underhålls- och förbättringsarbete är ett ständigt pågående arbete för oss. När vi gör våra långsiktiga underhållsplaner är det viktigt att vi tar höjd för varje enskild fastighets förutsätt-

ningar. Att hela tiden sträva efter att våra hyresgäster ska få en boendemiljö att trivas i är vår viktigaste utmaning och att se till att våra hus har förutsättningar för detta.

Du har ett genuint intresse i nya tekniker. Hur ser du att detta kommer att påverka företaget?

- Världen utvecklas i väldigt snabb takt och vi blir fler och fler människor på jorden. Att arbeta långsiktigt med hållbarhetsfrågor är inte bara viktigt utan också nödvändigt. Som fastighetsägare kan vi använda oss av nya tekniker för att på olika sätt bidra till en hållbar utveckling. Vi har redan påbörjat ett nytt projekt med smartare styrning av värme och ventilation. Att sätta solceller på tak och fasader är ett annat sätt att spara energi. Vi håller också på att installera laddstationer för bilar i våra garage för att på så sätt underlätta för våra boende att göra kloka, långsiktiga och framförallt hållbara val.

Har du några egna speciella visioner om alternativa energikällor?

- Att koppla bort sig från nätet och bli självförsörjande med el är en spännande tanke. Även om det inte är alldeles vanligt idag, finns det trots allt exempel på så kallade off-grid hus som har egna bränsleceller. Det sker ju en fantastisk utveckling av solceller som blir mer och mer effektiva och kan leverera under en allt längre tid på dygnet. Jag tror att man hela tiden ska vara öppen, nyfiken och förändringsbenägen för att inte stagnera och låsa sig vid omoderna energislag. Stigande energipriser tror jag kommer att göra det omöjligt att använda fossila bränslen för uppvärmning i framtiden. I Göteborg är vi lyckligt lottade som har ett väldigt väl utbyggt fjärrvärmenät vilket gör att vi kan värma upp varmvatten och fastigheter på ett miljövänligare sätt.

Kunden i fokus säger man ofta. Har du några speciella funderingar över vart utvecklingen är på väg när det gäller produkter eller tjänster som är direkt kopplade till kundnyttan?

- Vi kan se en utveckling och efterfrågan på flera nya tjänster. Snabbare fiberuppkoppling och elektroniska låssystem är ganska vanliga önskemål. Även utrymme i fastigheterna för smartare paketleveranser kan vara en produkt för att stärka kundnyttan. Vi arbetar också hela tiden mot en ökad digitalisering för att förenkla våra hyresgästers vardag. Idag förväntar man sig en enkel och snabb hantering av serviceanmälan och att kunna skriva kontrakt på distans. Att vara nyfiken på nya

tekniska innovationer och utveckla produkter och tjänster som underlättar vardagen för våra hyresgäster är både roligt och viktigt.

En man med mycket energi och gärna på framkant kan man kanske beskriva dig som? Du är en flitig nätverkare och LinkedIn är en av dina favoritadresser?

- LinkedIn är ett fantastiskt nätverk och väldigt roligt att vara med i. Fastighetsbranschen är unik. Vi anser oss vara mer kollegor än konkurrenter. På LinkedIn kan man dela med sig av positiva erfarenheter och inspirera varandra. LinkedIn är 99% positivt riktat, vilket inspirerar och leder till en ökad kreativitet och utveckling.

Vad ser du som det/de viktigaste projekten i ett kortare respektive ett längre perspektiv?

- Kortsiktigt är det vårt pågående upprustningsprojekt i Kvillestaden på Väderkvarnsgatan 17-19 som färdigställs under 2022. Förutom att vi stamrenoverar en hel fastighet så bygger vi nya vindslägenheter. I det längre perspektivet blir det naturligtvis mycket fokus på vår nyproduktion i Östra Källtorp där vi bygger tre fastigheter med 102 hyresrätter och på att uppdatera våra underhållsplaner. Förutom dessa projekt förstärker vi också vår organisation med nya medarbetare så att vi kan växa in i framtiden med bibehållen Kvalitet, Omtanke och Långsiktighet.

MIKAEL JANSSON

VD Ivar Kjellberg Fastighets AB

” Att vara nyfiken på nya tekniska innovationer och utveckla produkter och tjänster som underlättar vardagen för våra hyresgäster är både roligt och viktigt.

OMFATTANDE
RENOVERING
AV DEN VACKRA
FASTIGHETEN
I VASASTADEN



INTE BARA EN VACKER FASAD

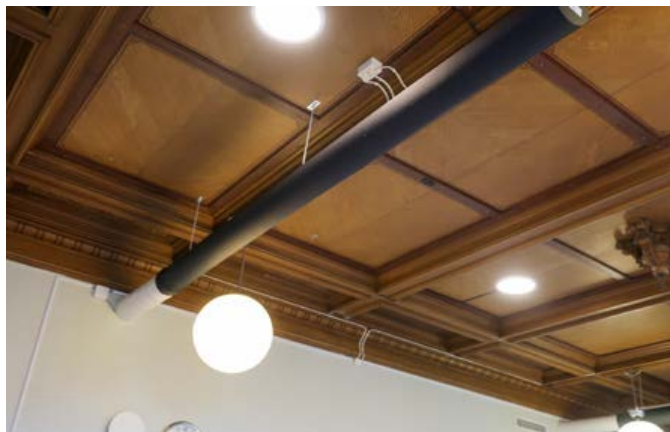
*- ventilationsarbete
svarar för en god miljö*

Många har med all rätt kommenterat den pietetsfulla fasadrenoveringen av hörnfastigheten Vasagatan/Erik Dahlbergsgatan. Förutom alla funktionella och säkerhetsmässiga underhållsarbeten har mycket arbete lagts på att återställa och bevara fastighetens ursprungliga stil. De vackra utsmyckningarna som ger huset dess karaktär härstammar från år 1885. Huset är också målat i en nyans som är typisk för den tid då fastigheten byggdes.

Men det är inte bara den yttre skönheten som väcker beundran. Inne i huset har det också hänt saker under 2021. Ett omfattande ventilationsarbete som berört både lokaler och bostäder har genomförts.



En konsekvens av moderna krav blev att nära 100-tals genomföringar i betongvägg fick göras för kanaldragningarna.



FAKTARUTA

Efter en gedigen utredning bestämdes att lösningen för att uppgradera ventilationssystemet för aktuella lokaler, var att öka luftflödet genom att förstärka det befintliga aggregatet med ytterligare ett nytt.

I skolans klassrum installerades sedan "strumpdon" som psyser ut luft i rummen vilket säkerställer ett bra luftflöde.

Både inntak och stuckaturer renoverades och de strumpformade donen som psyser ut luft i klassrummen färganpassades till ljusa respektive mörka tak.

En stor del av fastigheten (närmare 1 500 kvm) har Montessoriskolan Centrum sin verksamhet. I takt med att skolan vuxit och fått fler elever, har också behovet av en uppdaterad ventilationskapacitet blivit en tydlig följd.

- Ja, skolan var en av de första friskolorna i landet och öppnade sina dörrar den 2 januari 1992 och hade då 30 förskolebarn. De senaste trettio åren har vi haft våra lokaler här på Vasagatan och i skolan vistas idag hela 259 elever och 30 anställda, berättar Erik Flood som är administrativ chef på skolan.

- Miljön är en viktig del i vår pedagogik, fortsätter Erik. En fräsch miljö har stor betydelse för både trivsel och lärande.

Att installera ett nytt ventilationssystem är ett omfattande och tidskrävande arbete. Hur påverkade detta undervisningen i skolan?

- Självklart märktes det att arbete pågick! Det mesta gjordes emellertid under sommarlovet och då var det endast

semesteranställda som påverkades. En hel del arbete fick dock göras i början av höstterminen.

- Med tanke på förutsättningarna skulle jag vilja säga att det gick bra. Det fanns en självklar vilja att tillsammans söka åtgärda eventuella problem. Såväl personal som elever kände också att arbetet hade ett viktigt ändamål, vilket naturligtvis bidrog till ökad förståelse. Och nu kan vi konstatera att det har blivit ett lyft, konstaterar Erik.

Ni lägger även själva ner mycket arbete för att skapa denna arbetsmiljö?

- Ja, vi har under de senaste åren genomfört en rad förbättringar och renoveringar i lokalerna. Vi har bland annat målat om samtliga rum och uppdaterat våra möbler för såväl personal som elever. I fyra etapper slipar vi också våra trägolv och i sommar går vi in i etapp 3.

-Förutom detta har vi även uppdaterat belysning, monterat takljudplattor och uppgraderat våra tekniska förutsätt-

ningar. Åtgärder som höjt standarden på skolan och ytterligare höjt trivselnivån.

- Hur upplever eleverna sin fina miljö?

- Eleverna uppskattar absolut en fin miljö. Vår bedömning, som vilar på forskning, är att fina lokaler gör att de som vistas i dem blir mer aktsamma.



Erik Flood är administrativ chef på Montessoriskolan Centrum.

MÖT: DANIEL LENNARTSSON

- bytte hammaren mot planeringskalender

” På dagtid ägnades tiden åt planering och lite annat. På kvällarna var det träff och genomgång med nattgänget.



Daniel Lennartsson firar 10 år hos Ivar Kjellberg Byggnads AB i år. 2012 anställdes han som snickare, 26 år gammal. Idag jobbar Daniel som platschef med olika projekt framförallt i Kungsbacka.

Man kan säga att du "gjort karriär" på företaget?

- Ja, så kanske man kan uttrycka det. Jag har i alla fall utvecklats och fått väldigt stimulerande och utmanande uppgifter.

Vad var det du hade sysslat med innan du kom till Ivar Kjellberg?

- Som så många andra unga var jag under skolperioden inte helt säker på vad jag ville bli. Jag läste Natur-natur på gymnasiet och pluggade därefter på Chalmers för att bli maskiningenjör men kände att det inte riktigt var det jag ville arbeta med, konstaterar Daniel.

- Jag hoppade av studierna och läste istället in byggprogrammet och när jag var klar fick jag som vuxenlärling mitt yrkesbevis.

Nu är du platschef?

- Ja, jag hade ju som sagt en kasse studier med mig sedan tidigare och har löpande kompletterat med det som fattats, samtidigt som jag jobbat. Just nu går jag en ledarskapsutbildning och har fyra månader kvar på den ettåriga kursen. Victor Wallin, arbetschef på Ivar Kjellberg Byggnads AB, är min coach!

Sommaren 2021 ansvarade du för ett lite annorlunda och komplicerat projekt på Kungsmässan?

- Vi har under 2021 arbetat med flera butiksanpassningar på Kungsmässan men det var speciellt en större anpassning som krävde alldeles speciell planering. ICA Kvantums utbyggnad på Kungsmässan innebar bl a att Kappahls barnavdelning skulle flyttas och en marmortrappa skulle tas bort. Projektet innebar också att en rulltrappa skulle bytas, förlängning av ett betongvalv, nytt glasträcke och byte av 370 kvm granitgolv till marmorgolv. Vi skulle självklart inte heller störa Kungsmässans besökare under dagarna.

Var det då du bytte dag mot natt?

- Nej riktigt så var det inte. Men under 5-6 veckor hade vi folk som jobbade både dag och natt. Mitt egna arbetsschema bestod i princip av två dagliga pass - mellan klockan 0700 och 1630 ägnades tiden åt planering och lite annat, mellan kl 1930-2200 var det träff och genomgång med nattgänget, minns Daniel.

- Mikael Augustsson var arbetsledare och vi turades om att varannan vecka ha jourtelefonen på natten för att alltid vara nåbara om något skulle inträffa.

- Så här efteråt kan man väl säga att allt gick fantastiskt bra. Mycket tack vare ett jättefint samarbete med Aranäs!

VÄLKOMMEN: ANDREAS LINDAL

- med fokus på energi och inomhusklimat

Andreas Lindal tillträdde tjänsten som fastighetsingenjör på Ivar Kjellberg Fastighets AB så sent som i januari 2022. Andreas, som i vår fyller 40 år, kommer med 3 års branscherfarenhet och en utbildning från Fastighetsakademien.

Välkommen då Andreas. Hur kommer dina primära arbetsuppgifter att se ut?

- Jag kommer i första hand att arbeta med driftbevakning och mediauppföljning av fastighetsbeståndet. Nära samarbete med förvaltare och fastighetsskötare i syfte att utvecklas är högt prioriterat. I mina uppgifter ingår även att planera och projektleda energiprojekt och att årligen ta fram förslag på energiförbättrande åtgärder samt att ansvara för myndighetsbesiktningar och tekniska komponenter i fastighetsbeståndet.

Vad menar du med mediauppföljning?

- Mediauppföljning innebär i korthet att vi, i ett tekniskt/ekonomiskt perspektiv, bevakar värme, fastighetsel och vattenförbrukning i syfte att hålla förbrukningar och kostnader på en lägre nivå.

Ska det sparas och då kanske bli kallare i lägenheterna?

- Nej verkligen inte, snarare tvärtom. Med dagens teknik kan vi väldigt enkelt läsa av förbrukningsvärden i realtid och optimera samspelet mellan ventilation och värme så att vi på ett effektivt sätt får ett behagligt och jämnt inomhusklimat.

- Vi har idag ett system som heter Vitec Energi där alla förbrukningsvärden läggs in. Här kan vi titta på nyckeltal och




jämföra med liknande tyfastigheter, fortsätter Andreas. I dag sköts systemet manuellt i fastigheterna men på sikt är planen att automatisera uppföljningen.

Lite övergripande - energifrågor har ju verkligen kommit i fokus på senare tid. Vad är din kommentar till detta?

- Ja, visst har energifrågor aktualiserats i samband med att miljö- och hållbarhetsfrågor blivit så viktiga. Det ställs numera också högre krav vid exempelvis nyproduktion och min känsla är att kraven på fastighetsägarnas befintliga bestånd också kommer att öka i framtiden. Det finns även en vinning att arbeta med energifrågor, både ur ett miljömässigt, investerings- och driftkostnadsperspektiv. Om inomhusklimatet blir jämnare är det dessutom en positiv kundupplevelse. Bra för alla!

” Dagens teknik möjliggör en bättre bevakning av fastigheterna när det kommer till larm, driftoptimering och temperaturavvikelser.



***”Vi tänkte bygga
ett nytt Kville.
Så det blir
som förr igen.”***

Rubriken ovan fanns på den projektbeskrivning som togs fram när vi startade förnyelseprojektet i Kvillestaden på 1970-talet. Och än idag håller vi rubriken levande genom att kombinera den gamla bebyggelsens charm med den nya tidens uppgraderade normer och regelverk. Under de senaste åren har våra byggskyltar syns på flera av våra fastigheter vid Kvilletorget.



Vitt och rostfritt är genomgående i de nya vindslägenheternas kök.



De nya takkuporna - en utmaning i såväl konstruktion som genomförande.



Den nya gårdsbyggnaden rymmer bland annat ljusa och lättåtkomliga förråd.

På Tunnbindaregatan21/Väderkvarnsgatan 17-19 startade arbetet för ett par år sedan med en pietetsfull fasadrenovering innebärande renskrapning till trät och sedan målning med en färgsättning som motsvarade kulörerna när husen byggdes. Även fönstren byttes ut mot tidstypiska för fastigheten men naturligtvis med modern energiprestanda.

Under 2021 har 24 lägenheter på Tunnbindaregatan 21 renoverats och fått nya kök och badrum. Även ventilations- och värmesystem har bytts. Nästa etapp omfattar ytterligare 38 lägenheter.

I den första etappen har även 7 nya vindslägenheter på ca 35 kvm byggts. Johan Olsson har varit projektchef och säger så här om att bygga vindslägenheter.

- Det är tekniskt avancerade projekt som kräver en ordentlig utvärdering innan start. Det finns många potentiella fallgropar och i regel är avkastningsgraden låg. Å andra sidan finns det en stor målgrupp som verkligen tycker om att bo i dessa lägenheter med sin alldeles speciella charm.

- Det finns många parametrar att ta hänsyn till, fortsätter Johan. Regelverket för brand och ljud är speciellt med vindslägenheter. I en äldre fastighet som denna är även arkitekturen extra viktig och här har vi samarbetat med en antikvarie.

Men ni har inte bara renoverat och byggt nya vindslägenheter under året?

- Nej, ett sådant här projekt med sammanlagt 19 nya lägenheter och anpassning till regler och hyresgästernas önskemål ställer nya krav på infrastrukturen såsom cykelplatser, förråd och avfallshantering.

- Vi har därför också byggt ett ny, stor gårdsbyggnad på hela 28 x 8 meter. Byggnaden är i två plan och här rymms både tvätt-

stuga och förråd. Eftersom byggnaden är helt ny uppfyller den samtliga nybyggnadskrav vad gäller isolering, ventilation etc. Det är också en av de få byggnaderna i området som är helt tillgänglig vilket bland annat innebär att den har hiss.

Renoveringsarbetet utförs som en totalentreprenad i samverkan mellan Ivar Kjellberg Fastighets AB och Ivar Kjellberg Byggnads AB. Eive Wallin är platschef och säger:

- Den största utmaningen under arbetet 2021 har varit konstruktionen och utförandet av de komplicerade takkuporna mot gården. Och att kunna göra konstruktionen enligt gällande ljud- och brandkrav. Det ställs naturligtvis speciella krav av hänsyn till de boende i huset där vi arbetar. Men Fastighetsbolaget har sett till så att vi inte haft några kvarboende i de lägenheter vi renoverat i, utan endast i grannuppgångarna.

Något speciellt, icke planerat ni stött på under arbetet?

- Ja, det kan man väl kanske säga. När vi schaktade för gårds- huset visade det sig att det tidigare stått en byggnad på samma ställe. Det medförde naturligtvis en hel del extra arbete eftersom det fanns nedslagna träpålar i leran och en rustbädd av träplank. Det fanns även kvar delar av en gammal stenfotsgrund så visst blev det ett djupare schakt än planerat.

Och vad händer nu?

-Nu startar vi upp på Väderkvarnsgatan 17-19. Även där blir det renovering av 38 bostäder och nya vindslägenheter. Denna etapp ska vara klar under 2022, avslutar Eive Wallin, platschef.



BYGGSTART I ÖSTRA KÅLLTORP

Efter en lång tid i olika processer är det nu dags att söka mark- och bygglov och starta upp på riktigt.

I det natursköna, kuperade grönområdet omkring gamla Renströmska sjukhuset ska sex byggherrar bygga ca 400 bostäder, lika många hyresrätter som bostadsrätter.

Ivar Kjellberg uppför tre huskroppar med totalt 102 hyresrätter med inflyttning från hösten 2023 till våren 2024. Vår projektledare Babak Salahi och arkitekt Pär Thurfell berättar mer om detta attraktiva projekt.



Projektledare BABAK SALAHI:

Babak Salahi startade sitt uppdrag som samordnande projektledare för samtliga sex aktörer som är involverade i exploateringen av Östra Kålltorp.

Ivar Kjellberg valde att engagera Babak som deras projektledare och Mats Öjersjö, tidigare fastighetsutvecklare och numera pensionär säkerställde en kvalitetssäkrad överlämning.

Vilka särskilda kvaliteter/egenskaper tycker du är inbyggda i just detta projekt?

- Det är extra stora utmaningar att förtäta staden i ett sådant här kuperat område och samtidigt ta en stor hänsyn till befintlig bebyggelse. Jag tycker att vi har lyckats med ta fram en produkt som är både tilltalande och passar väl in området.

- Många projekteringstimmar är nedlagda för att få en tilltalande produkt för de som ska bo här men också för de som "bara" beskådar den.

Vad tycker du är de tre bästa anledningarna att välja att bo i Östra Kålltorp?

- Attraktivt läge med närhet till både natur och storstaden, hög standard i både inne- och utemiljö och ett fint samspel mellan design och utemiljö.

- Så fort formella bygglov är på plats kommer vi att starta med produktionen. Under 2022 kommer vi kunna se gjutning av markplatta för garage och källarvåning och därefter börjar montering av våningsplan troligen med start under hösten 2022, avslutar Babak.

HUS 1

HUS 2

HUS 3





Arkitekt PÄR THURFJELL:



Pär Thurfjell är arkitekt på Radar Arkitektur och Planering AB. Radar grundades i Göteborg för snart tjugo år sedan och de är idag drygt 40 anställda.

- Vad tycker du är speciellt med Ivar Kjellbergs Hus?

- Jag skulle säga att det blir en ambitiös exteriör gestaltning som håller sig ganska nära den historiska omgivningen, lite retrokänsla. Byggnadsvolumerna samsas väldigt väl med grannen Sköterskebostaden och skapar mellan sig ett gaturum som jag tror kommer bli väldigt trevligt och ett fint tillskott till utemiljön.

- I de fasadpartier som möter besökaren har vi satsat extra med detaljering och omsorg vilket gör att vi tror det kommer bli trevligt att röra sig nära husen. Invändigt är normalplanet med bostäderna visserligen ganska kompakt men genom burspråken, och effektiva balkonger, får lägenheterna ett extra utrymme där det som mest behövs; runt kök, matplats och vardagsrum. Här är ytorna tilltagna så att det går att möblera på andra sätt än normerna och där rummen, trots de öppna sambanden mellan sig ändå kan upplevas tydliga som rum.

Vilka förutsättningar behöver ni ta hänsyn till i bostadsprojektet?

- Bostäder har en samlad ram och tydliga spelregler. Detta regelverk bygger på en kunskapsgrund som har en lång historia i Sverige.

- Med den som stöd behöver vi tillgodose frågor som tillgänglighet, brandsäkerhet, förvaringsutrymme och mobilitet m m som arbetats in över tid och som nu är krav i våra bostadsprojekt.

- I just det här projektet har den fantastiska miljön och inte minst de äldre nationalromantiska byggnaderna varit en stor inspirationskälla, menar Pär Thurfjell.

- Vår granne Sköterskebostaden har burspråk och balkonger bredvid varandra så de bildar en samlad form. Denna idé har vi lånat och den gör en viktig del i fasadkompositionen på husen.

”...unikt att få
arbeta med ett
familjeföretag där man har
så nära till den kunskap man
byggt upp från
åratal av förvaltning...

Ytterligare något unikt för just detta projekt som helhet?

- Det är nog ganska unikt att få arbeta med ett familjeföretag där man dels har så nära till den kunskap som man byggt upp från åratal av förvaltning. Samtidigt finns det ett väldigt stort engagemang och vilja i det som ska byggas, och som syns i diskussioner kring alltifrån detaljer i planlösningar till material- och färgprover.

- Det skickar upp ribban och vi får anstränga oss mer som arkitekter. Samtidigt finns det en trygghet i att veta att det som kommer fram faktiskt granskats kritiskt under resans gång, och att det som byggs i slutändan blir kvalitet.

På frågan varför Ivar Kjellberg valde att samarbeta med Pär Thurfjell och hans arkitektkontor svarar Angelica Kjellberg:

- Vi har tidigare haft trevliga samarbeten med Pär och hans kollegor. Vi vet att vi är en engagerad beställare men vi behöver hela tiden ny uppdaterad kunskap och goda förslag om allt från detaljplaner till funktioner i förvaltningen. Det har vi verkligen fått från Radar. De har hjälpt oss balansera god arkitektur med både praktisk funktion och ekonomiska avvägningar. Inte minst har det vara ett stöd i hållbarhetsfrågor som både är stora, viktiga, många och komplexa. Ett givande samarbete som vi hoppas skall leda till hus vi är stolta över under lång tid.

VÅR HÅLLBARHETSRESA

- vi är på väg

Under 2021 har vi gemensamt tagit oss an arbetet med en färdplan för hållbarhet. Motivet till detta är att vi önskar oss ökad kunskap om hur Ivar Kjellberg påverkas och kan påverka, hitta möjligheter och hinder samt hur vi kan stärka kompetens och kunskap i en föränderlig värld.

Vi vill vara aktiva genom god kunskap och förberedelse inom de områden vi identifierat som viktiga för oss.

Medarbetare i hela vår organisation har tillsammans utforskat områden som påverkar både samhälle och oss på djupet. Kunskapsstillförelse har vi försökt skaffa oss genom forskningsrapporter, statistik och livliga diskussioner. Digitalisering, Urbanisering, Polarisering och en åldrande befolkning är några av åtta megatrender som påverkar framtidens samhälle och som vi fördjupat oss i. Den fortsatta processen har vi sedan strukturerat i tre olika teman:

- 1. Med omtanke tar vi ansvar** - vilket inkluderar omsorg om kunden, medarbetaren och ett samhällsansvar för framtiden
- 2. Vi stöttar hållbara livsstilar** - trygga och hälsofrämjande miljöer, hållbara transporter och efterfrågade tjänster
- 3. Vi arbetar resurseffektivt** - genom digitalisering, hållbara energisystem, cirkulära och resurseffektiva byggnader.

Våra tre teman har sammanlagt åtta målbilder på både kort och lång sikt och involverar alla i vår närmiljö till samverkan mot tydliga mål.

Utifrån den position vi valt att ta inom olika teman och områden anpassar vi vår omvärldsbevakning, samarbeten, resursättning och kommunikation.

Hållbarhetsresan landar i strategiska mål som implementeras i vår affärsplan.

Det är ambitiöst, komplext och utan tvekan svårt. Vi ser oss som proaktiva men inte först. Att ta vara på de resurser vi har och bli bättre på att utnyttja dessa blir viktigt, likaså att våga testa nya arbetssätt och utmana oss själva i våra vanor och ovanor.

Hållbarhetsresan blir förhoppningsvis inspirerande, berikande och ger oss mersmak!



25 ÅR I ETT EXPANDERANDE KUNGSBACKA



1996 förvärvade vi Aranäs AB tillsammans med Ernst Rosén AB och vi äger fortfarande 50% vardera. Aranäs har varit en del av Kungsbacka sedan 1940-talet. Från början ett traditionellt byggmästarföretag men har utvecklats till en modern och aktiv samhällsbyggare som är delaktig i utvecklingen av ett framtida Kungsbacka.

Vi är idag Kungsbackas största privata fastighetsägare med ett innehav av ca 2 100 lägenheter och drygt 80 000 kvm lokaler. Detta innebär att över 5 000 människor bor i våra bostäder och ungefär 2 500 personer dagligen arbetar i våra lokaler.

Kungsbacka är en av landets mest expansiva kommuner och just nu sker en stor del av utvecklingen i Kungsbacka stad. Under de närmaste åren kommer vi att utveckla nya kommersiella lokaler och ca 400 nya bostäder. Nästan allt sker mitt i centrala Kungsbacka där den ständiga utvecklingen av Kungsmässan Köpcentrum pågår samtidigt som den kaxiga stadsdelen Valand nu växer fram. Och mer är på gång!



En stor aktör i en liten stad med ett väldigt brett uppdrag

- Ja, det är vi minst sagt, säger Nenne Pettersson, VD på Aranäs Fastigheter. Vi har service- och äldreboenden, ett polishus, en stor handelsplats och bostäder att nyproducera, underhålla och renovera. Det är en bred palett som kräver fornering på rätt sätt.

- Vi har redan satt fokus på organisationens förutsättningar och hur vi behöver jobba, både för att klara en daglig förvaltning i fortsatt svensk toppklass och nya tiders utvecklingsambitioner. Men bra resultat kräver rätt kompetens på rätt plats och optimala arbetsrutiner som genererar effektivitet. God kultur och struktur helt enkelt.

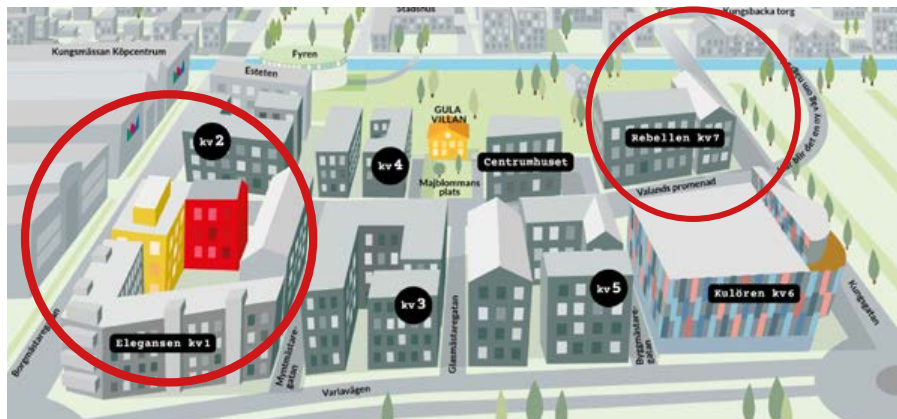
- Som ett led i arbetet med vår företagskultur flyttade vi under 2021 också in i vårt nya kontor i den färgglada byggnaden "Kulören" i Kv Valand. Det är viktigt att vi alla har förutsättningar att kunna vara på ett och samma ställe för ett nära och naturligt samarbete inom hela företaget.



VALAND

UTVECKLAS AV ARANÄS FASTIGHETER

Under 2021 har både Kv. 1 Elegansen och Kv. 7 Rebellen så gott som färdigställt och blivit en del av staden. I butiker och kontor har verksamheten kommit igång och de boende har också kunnat beskåda och glädjas åt sina nya hem. Inflyttningen är nära - våren 2022!



Elegansen

Elegansen är Valands mest påkostade kvarter och består av tre byggnader. Två kommersiella för kontor, butiker och restauranger. Den ena byggnaden har en iögonfallande guldfasad och den andra kläs av ett vackert rött glaserat tegel. Den tredje byggnaden, bostadsdelen, har grått tegel, stora inglasade trapphus och rymmer 87 ljusa lägenheter med högt i tak. Ett elegant boende med Kungsbackas mest centrala läge, tvärs över gatan från Kungsmässan.



Rebellen

Kvarteret har, som namnet antyder, en helt annan profil än Elegansen. Rebellen är det kaxiga kvarteret som sticker ut hakan. Råa material och innovativa lösningar skapar en industriell och urban känsla i både trapphus och lägenheter. Betong, väggmålningar ger en spännande känsla som för tankarna till ett trendigt Berlin. Intresset för de 51 coola och helt unika hyresrätterna har varit rekordstort! Förutom hyreslägenheter erbjuder Rebellen även "små-hål-i-väggen-verksamheter" perfekta för den lilla vinbaren, delikatess- eller konceptbutiken.



Ett grönare och energismartare Kungsbacka

Under 2021 vände och vred vi på det mesta inom vårt miljömässiga hållbarhetsarbete. Resultatet blev bland annat att vi lät så in hela Kungsgärdet, mitt i centrala Kungsbacka stad, med en blandning av ängsblommor rika på nektar. På så sätt skapade vi minst 100 000 nya bistäder med bin och insekter som kunde pollinera våra grödor vilket är nödvändigt för att vi ska kunna producera den mat vi behöver.

Under 2021 satsade vi också extra på solenergi. Sedan tidigare har vi en anläggning på Kungsmässans tak och utöver denna byggde vi under året nya anläggningar i vårt bostadsområde Sommargård, på Tölö äldreboende och på Kulören i Valand. Nu är vi på gång med Elegansen i Valand och på vårt nya omsorgsboende i Kolla Parkstad.

I vårt hållbarhetsarbete har vi också öppnat upp för odlingsmöjligheter i några bostadsområden och upplåtit vår mark på Kungsgärdet för ett samarbete med Kungsbacka tillsammansodling.

Vi har som mål att vara klimatneutrala till 2030 då samtliga våra fastigheter ska vara miljöcertifierade. Vårt första stora arbete gjordes med fastigheten Kulören som certifierats enligt BREEAM med betyget "Excellent".





VALD TILL BÄSTA CITYGALLERIA - FÖR FEMTE GÅNGEN!

Kungsmässan Köpcentrum har Storgöteborgs nöjdaste kunder och blev vald till bästa Citygalleria i Sverige 2021, 2019, 2018, 2017 och 2016 – allt enligt Evimetrix undersökning "Svenskarnas favoritcentrum". Och Kungsmässan satsar på att bli ännu vassare och ta rollen som den växande stadskärnans självklara mötesplats.

Det är tydligt att många har en stark tilltro till den utveckling som sker i Kungsbacka stad just nu, med bland annat stadsdelen Valand som växer fram tvärs över gatan.

Platsen kommer också att vara under konstant förändring under de kommande åren när Kungsbacka stadskärna förändras.

Kungsmässan ska stegvis utvecklas för att fortsätta vara en naturlig och intressant mötesplats.

Under 2021 tillkom flera nya aktörer i Kungsmässan såsom: Euronics, Newbie, Lilla Rummet, Boligheter, Naked Juicebar, Urban Corner (pop-up) och Stadsmissionen (pop-up).

Förutom dessa nya verksamheter pågick även flera stora ombyggnader. Mest märkbar var ICA Kvantums storsatsning med bland annat en ny stor och fräsch 260 kvm stor avdelning med riktig saluhallskänsla. Även KappAhl, Lindex, Apotek Hjärtat, Telenor, Specsavers och Synoptik förändrade sina butiker.



Inflyttning i Sommargård

I februari flyttade de första hyresgästerna in i Sommargård. Här finner man ett alldeles unikt boende. En stor härlig gård som inbjuder till umgänge och avkoppling. Man kan följa fruktträdens blomning under årstiderna och njuta av nyplockade äpplen och plommon. Eller varför inte njuta av en grillmiddag under pergolan när sommarkvällen tar vid. Som på landet men i stan!



Byggstart i Kolla Parkstad

Den sista veckan i april 2021 satte vi spaden i backen för ett efterlängtat grupp- och serviceboende med ett centralt läge mitt i Kolla Parkstad. Totalt kommer det att erbjuda 14 lägenheter varav 6 ingår i ett gruppboende och resterande 8 är så kallade serviceboenden.

2021 i backspegeln

SERVICE-
INDEX

89,1%

**- ett av våra bästa
resultat någonsin**

Hyresgästenkäten 2021 gav oss ytterligare ett kvitto på att dialogen med våra hyresgäster och engagemanget bland våra medarbetare ger utdelning. Årets resultat - Serviceindex 89,1% - är ett av våra bästa någonsin och ett av de bästa i Sverige. Vårt bostadsområde med högst siffra hade hela 96,9%!

Även i årets mätningar är det tydligt att tryggheten är av stor betydelse för hur man trivs. Våra siffror på inre trygghet är höga men vi märker också att yttre påverkan av oro och incidenter i området kan påverka trygghetsupplevelsen. Våra mörkerronderingar fyller här en viktig funktion.



Mörkerrondering i ny tappning

Mörkerrondering görs regelbundet och nytt för 2021 var en möjlighet som hyresgäst att gå med och tycka till. Det uppskattades verkligen att se engagemang och kloka synpunkter direkt på plats. Tack alla ni som deltog och hjälpte oss göra det bättre för er.

Praktikanter från Fastighetsakademien

Fastighetsakademien är en yrkesskola med inriktning mot fastighetsbranschen. Skolan ägs och drivs av fastighetsbranschen med bl a Ivar Kjellberg som en av flera ägare.

Utbildningen omfattar så kallad LIA-praktik (Lära i Arbetslivet). Studietiden är 2,5 år och av dessa ska man praktisera tre perioder om vardera 8 veckor. En av praktikanterna som i höstas praktiserade hos oss var Mikael Cooper som tycker så här:

- Energianvändningen och dess möjligheter intresserar mig mer och mer. Detta är ett område som lär bli än mer uppmärksammat i framtiden då energikostnaderna ökar och regelverket från myndigheter lär skärpas åt.

Motsvarade praktikplatsen dina förhoppningar?

- Det gjorde den med råge. Fantastiskt trevliga kollegor som verkligen tog sig tid att visa, förklara och involvera mig i arbetet. Jag är också väldigt tacksam för att jag även fick följa andra personer i sina yrkesroller och känna på deras arbetsdagar - fastighets-skötare, lokaluthyrare och till och med lite ekonomiarbete.

- Förutom att följa med förvaltarna på besiktningar, leverantörsträffar och budgetmöten med mera, uppdaterade jag även de digitala förvaltningssystemen med dokument och protokoll. Jag fick även i uppgift att ta fram arealer på fastigheterna vilket jag mätte upp på digitala ritningar och förde in i förvaltningssystemen.

-Stort tack till alla och i synnerhet förvaltarna Margareta Mattson och Victor Fridén, avslutar Mikael.



Experthjälp för att bevara våra vackra träd

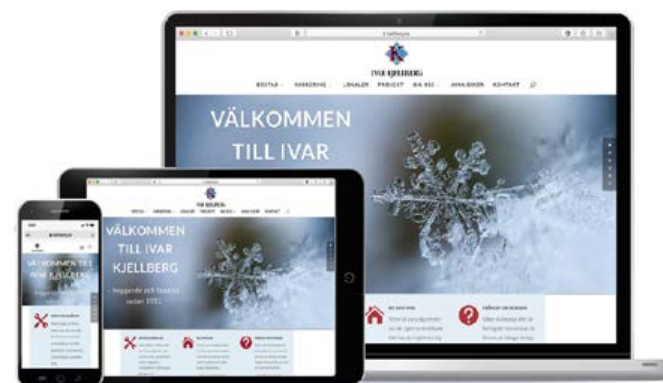
I vårt bostadsområde i Bö finns stora grönområden med vackra gamla träd, väl värda att vårda och bevara istället för att ta ner och plantera nytt tycker vi! Till hjälp har vi haft trädgårdstekniker Eva Maria Hellqvist, med gedigen utbildning och erfarenhet, specialiserad på träd.

-Jag har alltid älskat att jobba med trädgård och hjälpte pappa från det att jag kan minnas i trädgården. Träd i synnerhet har alltid haft en otrolig dragningskraft på mig ända sedan jag som liten växte upp vid ekkullen invid Birkagatan, berättar Eva-Maria.

-Det är ett fantastiskt välbevarat område där tanken med de fria ytorna mellan husen har fått vara kvar, andra miljöer från 40- och 50-talet har förstörts på många håll i Göteborg genom förtätning.

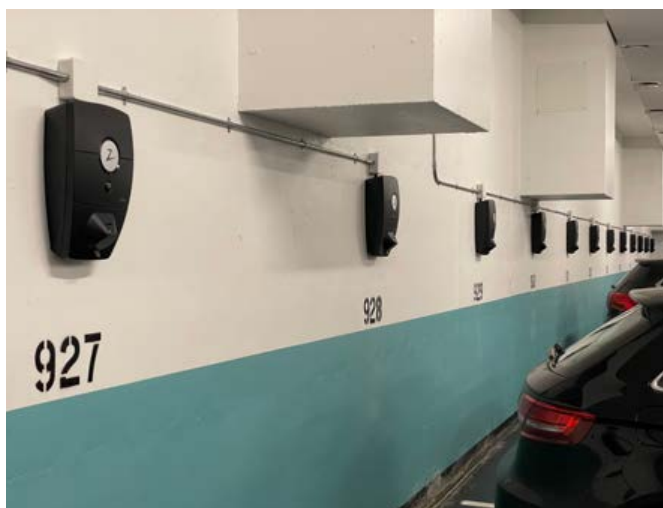
- Sen är det mycket roligt att träffa hyresgäster med ett eget intresse i trädgårdsfrågor trots eller tack vare att man bor i lägenhet, menar Eva-Maria.

Speciellt har hon fastnat för den fantastiskt stora lundalmen vid gaveln på Bögatan 39 och den stora skogsalmen vid grillplatsen. Bägge är rödlistade med risk att utrotas då det i många år härjat almsjuka. På listan finns också ask som lätt drabbas av askskottsjuka vilket hängasken vid Bögatan 41 har lidit av men den verkar hämta sig och vilja bli fin igen. Riskerna för dessa och andra träd tar vi bort nu genom att förstärka med vajrar, beskära rätt och ge näring - så att de kan bevaras för framtiden och vara till glädje för både boende och förbipasserande!



Ökad användning av digitala tjänster

Under 2021 kunde vi tydligt se hur våra hyresgäster allt mer använde sig av våra digitala tjänster. Digitaliseringen ser vi som en väg för att göra livet enklare för våra kunder. Det resulterar också i snabbare och säkrare hantering. Men det har också en klimatbesparande effekt då det i många fall ersätter pappershantering. Ökningen av antalet som använder e-faktura /autogiro för hyresinbetalning är därför glädjande. Vår ambition är att i en nära framtid vara helt digitala där så är möjligt.



Nu kan vi erbjuda laddplatser för elbilar

Efter många turer med formalia och leveranstider har vi nu våra första installationer klara i Viktoriagaraget och i garaget på Jungmansgatan. Planen är att fortsätta i takt med att efterfrågan ökar.

2022 i kikaren



Ny underhållsplan

Våra fastigheter representerar en mångfald av olika byggnader från olika tidsepoker. De är alla unika och måste därför också underhållas på olika sätt och intervaller. Vi lägger nu ner ett omfattande arbete på att inventera samtliga fastigheters standard och utifrån detta uppdatera vår underhållsplan för optimering av kommande arbeten.

Vi förstärker och utvecklar vår organisation

I maj tillträder Peter Versén som ny förvaltningschef. I takt med att vi bygger fler bostäder och även intensifierar vår hållbarhetsresa kommer Peter att bli en välkommen förstärkning i vår organisation.



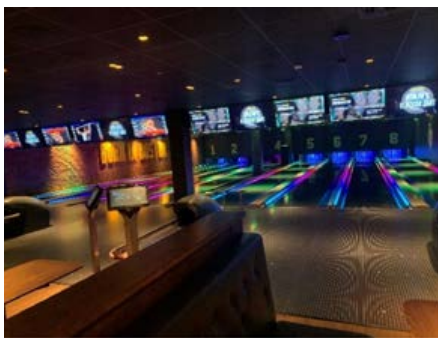
Startskott i Östra Källtorp

Vårt stora byggprojekt kommer igång på allvar under 2022. Markarbeten som startade i höstas är nu klara. Bygglov och etablering är på plats. Gjutning av bottenplatta är nästa fas och förhoppningsvis kan vi under hösten se de första våningsplanerna växa upp.



Fortsättning följer i Kvillestaden

Efter den omfattande om- och tillbyggnaden på Tunnbindaregatan står nu grannfastigheten Väderkvarnsgatan 17-19 på tur. Även här blir det ett komplett upprustningsprojekt som även omfattar 10 nya vindslägenheter. Hela projektet beräknas vara inflyttat och klart under 2022.



O'Learys storsatsar på Kungsmässan

O'Learys storsatsar på ett nytt "Entertainmentkoncept" i två våningar på Kungsmässan. Bowlingbanor, mat, sport, musik och sociala spel blir ett välkommet och efterlängtat tillskott i Kungsbacka.

Totalt kommer konceptet att omfatta 1 500 kvm.

- Vi kallar våra verksamheter för destinationer där upplevelsen står i fokus med nöjen för familjer, vänner och kollegor. Med entertainmentkoncept är det integrerade ytor som står i fokus - ytor där mat, dryck och sport möter musik och olika typer av sociala spel och aktiviteter berättar Farhad Amiri på O'Learys.

Verksamheten kommer bland annat att erbjuda lunch, afterwork, middag samt fest och underhållning i kombination med sociala aktiviteter.

O'Learys beräknar att slå upp portarna och välkomna sina första gäster lagom till julhandeln 2022.

Nästa kvarter på gång i Valand

Byggstart för kvarteret "Oasen" är planerad till 2022. 83 bostadsrätter bildar tillsammans något man kan kalla "stadsradhus på höjden" med bland annat gemensamma gröna gårdar på taken.



Alva Knutsen och Philip Wennblom höll våra rabatter och grönområden i schack under 2021.

Sommararbetare

Våra sommararbetande ungdomar är viktiga och uppskattade pusselbitar i vår strävan att ha gröna och fina omgivelningar vid våra fastigheter. Under ordinarie semestertider ser de till att hålla rabatter och grönområden i schack vilket uppskattas av såväl boende som förbipasserande.



Renovering i Tingberget

Tingberget ligger i centrala Kungsbacka och är ett mycket populärt område. Fastigheterna byggdes för 60 år sedan och nu är det dags för renovering. Stammar, tak, fasad och fönster ska bytas samtidigt som standarden anpassas till dagens behov. Planering och förhandlingar har pågått några år men nu planeras de utvändiga arbetena komma igång under hösten 2022 och invändig renovering under våren 2023.

Förutom renoveringen av befintliga fastigheter ska tre nya punkthus byggas längs med Kungsgatan. Byggstart för dessa är 2022 och inflyttning kommer att ske under 2024.

VÅRA FASTIGHETER

I huvudsak handlar vårt bestånd om bostäder, människors hem. Det finns också varierande kommersiella lokaler med företagare och arbetsplatser. Tillsammans ger det oss god kunskap och möjligheter att utvecklas i takt med tiden.

FASTIGHETSVÄRDE

Det finns en god marknads- och fastighetskännedom i vårt företag vilket medför att vi kan göra en väl avvägd värdering av fastighetsbeståndet.

Marknadsvärdet är framtaget internt baserat på en avkastningsvärdering utifrån externa avkastningskrav. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före skatt uppgår därmed till drygt 5 297 Mkr.

8 132
Mkr

Marknadsvärdet vid årskiftet 2021/2022 inklusive vår del av Aranäs.

ANTAL FASTIGHETER OCH LÄGENHETER

66

Fastigheter

2 420

Lägenheter

ANTAL KVADRATMETER

162 992

Bostäder kvm

62 768

Lokaler kvm





Karl Gustavsgatan 21-23



Böstaden



Danska Vägen 63 A-B

BÖSTADEN

Lillkullegatan 22
Bögatan 35-41
Nonnensgatan 1-5
Kvarngärdesgatan 4
Lillkullegatan 24
Bögatan 45
Bögatan 47 (Affärscentrum)

VASASTADEN

Karl Gustavsgatan 21-23
Wasagatan 21/Erik Dahlbergsgatan 16-18
Viktoriaaraget, Thorildsgatan

JAKOBSDAL

Påskbergsgatan 8
Jakobsdalsgatan 15

VEGA/LINNÉSTADEN

Nordostpassagen 2-6/Vegagatan 1-5
Jungmansgatan 15-25
Kastellgatan 11/Majorsgatan 2
Olivedalsgatan 24-26/Vegagatan 54

ÖSTRA GÖTEBORG

Redbergsvägen 7 A-B
Danska vägen 63 A-B
Lådspikaregatan 2-8 (externt
förvaltningsuppdrag)



Olivedalsgatan 24-26/Vegagatan 54



Jakobsdalsgatan 15



Kastellgatan 11/Majorsgatan 2



Jungmansgatan 15-25



Nordostpassagen 2-6/Vegagatan 1-5

Forts➔



Långängen 3



Brämaregatan 20-24



Väderkvarnsgatan 17



Kvilletorget 16-20

KVILLESTADEN

Kvilletorget 4-14/Vågmästaregatan 16
 Kvilletorget 16-20
 Kvilletorget 21-22/Brämaregatan 3+5
 Brämaregatan 2-10
 Tunnbindaregatan 21
 Väderkvarnsgatan 17-19
 Herkulesgatan 7
 Tunnbindaregatan 12-14/Väderkvarnsgatan 18+20
 Brämaregatan 20-24
 Vindragaregatan 12-14
 Parmmätaregatan 14-16
 Hisingsgatan 31-35



Hisingsgatan 31-33/
Parmmätaregatan 14-16



Båtsmanstorpet, Askim

KVILLEBÄCKEN

Rundbäcksgatan 10
 Gamla Tuvevägen 12-14
 Solventilsgatan 11-13
 Långängen 3
 Gamla Tuvevägen 7-9
 Solventilsgatan 6

ASKIM

Askims kyrkväg 46, Båtsmanstorpet



Gamla Tuvevägen 12-14



Brämaregatan 2-10



Herkulesgatan 7

KUNGSBACKA/ARANÄS

Bostäder

Bäckmans Gård
Elegansen
Gullregnsvägen
Ivarsgårdsgatan
Kolla/Kolla Parkstad
Kolla Backe
Rebellen

Storgatan
Stormgatan
Tingberget
Vallgatan/Storgatan
Varlaplatån
Östanvindsgatan
Östergatan/S Torggatan

Lokaler

Tölö smedja äldreboende
Kolla äldreboende
Kulören
Hamntorget
Polishuset
Hotell Halland

Kungsmässan
Söderbro
Södercentrum
Stora Kyrkogatan
Nygatan
Teknikgatan



Kungsmässan



Storgatan



Ivarsgårdsgatan



Rebellen



Varlaplatån



Hamntorget



Kolla Backe



Kolla Parkstad



Tingberget



Vallgatan



Polishuset

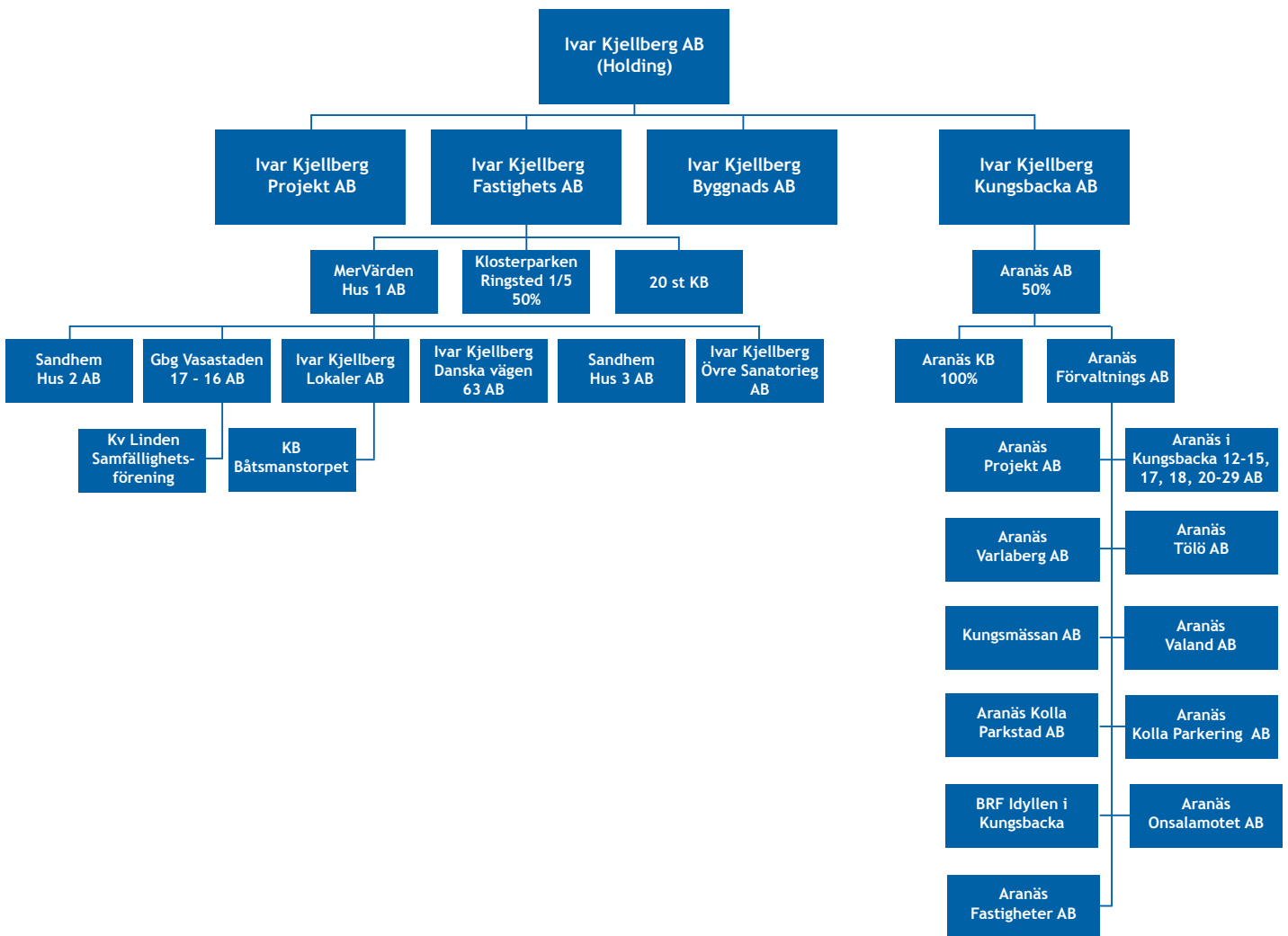


Teknikgatan

**SIFFROR OCH LITE
ANNAN FAKTA I KORTHET**

2021

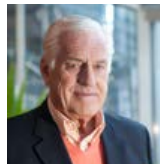
BOLAGSSTRUKTUR IVAR KJELLBERG AB



STYRELSE IVAR KJELLBERG AB 2021



Angelica Kjellberg



Hans Kjellberg



Jessica Frohagen



Anders Sundberg



Håkan Jarkvist
Styrelseordförande

Ekonomiska nyckeltal, Kkr

Nyckeltalen är beräknade på koncernens totala tillgångar och skulder inklusive 50% av Aranäs AB

	2021	2020	2019	2018	2017
Koncernens totala omsättning					
inkl internförsäljning av byggtjänster	406 787	423 168	455 551	426 837	512 194
Koncernens totala omsättning	357 070	360 582	381 457	388 220	413 326
Hysesintäkter	341 155	328 991	4327 148	317 636	309 802
Driftsnetto	201 076	203 122	209 585	205 462	201 359
Resultat efter finansnetto	81 674	71 309	93 242	65 761	79 463
Ekonomisk uthyrningsgrad	96%	97%	97%	99%	99%
Marknadsvärde fastigheter	8 131 500	7 674 500	7 338 500	6 832 500	6 350 000
Övervärde fastigheter	5 296 718	4 993 515	4 974 851	4 544 148	4 201 213
Synlig soliditet	16%	16%	18%	18%	17%
Justerad soliditet	54%	54%	56%	55%	54%
Pågående ny-, till- och ombyggnader	414 042	301 627	414 658	281 327	190 663
Bruttoinvesteringar fastigheter	349 539	266 508	259 432	280 504	244 467
Synligt eget kapital	584 162	520 083	562 047	502 473	454 335
Justerat eget kapital	4 789 756	4 484 855	4 512 079	4 110 527	3 731 281
Belåning, Mkr	2 635 697	2 466 857	2 281 801	2 076 800	1 922 801
Justerad belåningsgrad	32%	32%	31%	30%	30%
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	3,4	4,1	3,6	3,9
Räntetäckningsgrad	3,0	2,7	3,3	2,1	2,5
Uthyrningsbar yta	225 760	224 000	221 000	218 500	217 000
Antal bostäder	2 420	2 403	2 403	2 403	2 366
Antal fastigheter	66	66	65	65	65
Antal anställda	61	64	62	75	81

Definitioner nyckeltal

Driftsnetto

Hysesintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, kostnader för lokalanpassningar och fastighetsskatt. Avser respektive kalenderår.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årshyra för uthyrda ytor i procent av summan av detta belopp och bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler. Avser förhållandet i respektive kalenderår.

Direktavkastning

Driftsnetto i procent av hyresfastigheternas bokförda värde vid årets slut.

Övervärde fastigheter

Marknadsvärde hyresfastigheter minus bokfört värde.

Synligt eget kapital

Eget kapital enligt balansräkningen.

Justerat eget kapital

Synligt eget kapital med tillägg för över-/undervärde i koncernens fastighetsinnehav, belastat med uppskjuten skatt på övervärdet.

Synlig soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslut vid årets slut.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i procent av justerat balansomslutning.

Justerad balansomslutning

Balansomslutning plus övervärde hyresfastigheter minus uppskjuten skatt på övervärdet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Justerad belåningsgrad

Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde med tillägg för övervärde i koncernens fastighetsinnehav.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Koncernbalansräkning, Kkr

I SAMMANDRAG

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	2 834 782	2 681 045	2 363 649
Pågående ny-, till och ombyggnader	414 042	301 627	414 658
Övriga tillgångar	43 651	69 678	70 763
Likvida medel	280 491	273 870	299 706
Summa tillgångar	3 572 966	3 326 220	3 148 776
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	584 162	520 083	562 047
Räntebärande skulder	2 635 697	2 466 857	2 281 801
Ej räntebärande skulder	353 107	339 280	304 928
Skulder och eget kapital	3 572 966	3 326 220	3 148 776



Koncernresultaträkning, Kkr

	2021	2020	2019
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	341 155	328 991	327 148
Kostnader	- 186 309	- 179 272	- 165 650
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	154 846	149 719	161 498
Entreprenadrörelsen			
Fakturering	15 915	31 591	54 309
Kostnader	-17 530	-28 096	- 46 356
Rörelseresultat entreprenadrörelsen	- 1 615	3 495	7 953
Administrationskostnader	-41 869	-40 717	- 41 471
Summa rörelseresultat	111 362	112 497	127 980
Finansnetto	- 29 688	- 41 188	- 34 738
Resultat efter finansnetto	81 674	71 309	93 242





IVAR KJELLBERG



KUNGSMÄSSAN



IVAR KJELLBERG

IVAR KJELLBERG AB
Jungmansgatan 15 · 413 15 Göteborg · Tel 031-42 84 00

kjellberg.se