

Berättaren 2022





Välkommen till Berättaren 2022

- och det nittionde verksamhetsåret i koncernen Ivar Kjellberg AB med tonvikt på Ivar Kjellberg Fastighets AB. En del av årets siffror hittar du i slutet, det är ingen komplett årsredovisning. Här vill vi ge dig inblick i vår vardag och vad som driver oss framåt. Du får möta medarbetare och hyresgäster och följa med på vår hållbarhetsresa. 2022 blev ett händelserikt år. Det visar att Kvalitet, Omtanke och Långsiktighet är viktigare än någonsin.

OMSLAGSBILD:

Angelica Kjellberg och Mikael Jansson utanför Ivar Kjellbergs kontor på Jungmansgatan i Göteborg.



Innehåll

Koncernen i siffror	2
Koncernchef Angelica Kjellberg har ordet	3
Koncernen Ivar Kjellberg AB	4-5
VD Mikael Jansson	6-7
Kundernas synpunkter utvecklar oss	8
Maj-Britt vill bara bo i Bö	9
Att jobba tillsammans som ett lag	10-11
Invigning av Östra Kålltorp	12-13
Kville - en del av den nya älvstaden	14-16
Möt Märta Mattsson, lokalhyresgäst	17
Milstolpar under vår 90-åriga verksamhet	18
Tillsammans gör vi oss redo för nya utmaningar	19
Vår hållbarhetsresa	20-21
Våra hus	22-23
Aranäs 2022	24-27
Aranäs bostäder och lokaler	28-29
Bolagsstruktur och kortfattad ekonomisk rapport	30-36

Koncernen i siffror 2022, Kkr

TOTAL
OMSÄTTNING

428 313

HYRES-
INTÄKTER

360 493

DRIFTNETTO
FÖR FASTIGHETER

213 581

RESULTAT
ENTREPRENAD-
RÖRELSE

-339

RESULTAT
EFTER
FINANSNETTO

41 468

INVESTERINGAR I
EGNA FASTIGHETER

345 733



Det ställer stora krav på ledning och styrning, på klokskap och långsiktighet, på tydliga spelregler och en sund bostadsmarknad.



ANGELICA KJELLBERG
Koncernchef/VD Ivar Kjellberg AB

Omvärlden blir alltmer oförutsägbar

Det är en trygghet att känna att våra företag står på en stadig grund när vår vardag i flera avseenden påverkas snabbare av omställningar och händelser i vår omvärld. Många års erfarenhet och en gedigen kompetens ger stabilitet och goda förutsättningar att både navigera och utvecklas i en oförutsägbar tid.

När omvärlden oroar är det av stor vikt att på kort och inte minst lång sikt ha insikter om våra egna möjligheter, samt att ha effektiva processer för att hantera och balansera de händelser som påverkar vår dagliga verksamhet.

En tydlig vision och värdegrund, kompetens och tydliga mål, men också en förmåga att kunna vara flexibla och anpassa oss är den stomme vi bygger verksamheten runt för att möta omvärldens utmaningar. Vår ambition är att kombinera detta med vår syn på kunder, medarbetare, affärsmässighet och resultat i en marknad där vi fortsatt vill verka under lång tid framöver.

Det ställer även stora krav på ledning och styrning, på klokskap och långsiktighet, på tydliga spelregler och en sund bostadsmarknad. Och det ställer ännu större krav på våra politiker, system och ambitioner.

Tillsammans borde vi kunna förvalta, bygga och utveckla goda platser med livsmiljöer som är hållbara för alla människor. Platser där vi vill vara på dygnets alla timmar, där vi trivs och är trygga, där vi kan leka, studera, arbeta och vara tillsammans. Där det är attraktivt, spännande, funktionellt och samtidigt lugnt och tryggt. En miljö där alla är välkomna och kan mötas oavsett om de är tillresta, bor eller verkar i området och där vi också kan ställa krav på att alla bidrar och tar ansvar för det gemensamma bästa över tid.

Stabilitet, långsiktighet och en absolut vilja att ständigt utvecklas som individer, företag och med våra produkter känns som ändamålsenliga förutsättningar för framtiden.

Ivar Kjellberg vill gärna bidra till en klok och hållbar framtid.

Koncernen Ivar Kjellberg AB

Ivar Kjellberg Fastighets AB

Ivar Kjellberg Fastighets AB erbjuder och hyr ut 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.

Vision

Vår värdegrund, erfarenhet, stolthet och engagemang ska upplevas i all verksamhet. Vi ska skapa nytta för våra kunder, ägare och samhälle och därigenom upplevas som en av de främsta i vår bransch.

Ivar Kjellberg Byggnads AB

Ivar Kjellberg Byggnads AB har bedrivit nyproduktion, ombyggnad och underhåll av fastigheter sedan 1932. Från villor, stora saneringsprojekt i Vegastaden och Kvillestaden till flerbostadshus och kommersiella lokaler. Målet har varit att utgå från en gedigen byggmästaranda kompletterat med moderna och effektiva arbetssätt samt metoder för att uppnå goda resultat i alla projekt.

Uppdragen har präglats av stort förtroende och fina samarbeten med våra beställare. Våra medarbetare har varit engagerade och omtyckta. 2022 var året då byggverksamheten avvecklades och 90-åringen fick en välförtjänt vila med många fina projekt och relationer i sin portfölj.

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB drivs operativt genom Aranäs AB, som till 50 procent ägs av Ivar Kjellberg AB. Omfattande investeringar är planerade för många år framöver genom förtätning av stadskärnan med både bostäder och lokaler. Vad som varit i fokus under 2022 finns att läsa på sid 24-29.

Vision

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



*Fastighetsingenjör Andreas Lindal,
förvaltare Victor Fridén och
lokaluthyrare Johanna Widén.*



- Vi ska visa vad vi vill!

Med ny organisation och fullt fokus på kärnverksamheten är Ivar Kjellberg Fastighets AB redo att växa långsiktigt och hållbart med god bibehållen förvaltning i Göteborg. Mikael Jansson, vd, berättar om ett omvälvande och fartfyllt 2022.

- Det bästa sättet att utvecklas är genom expansion. Alternativet att enbart förvalta leder till en långsam stagnation och på sikt avveckling. Men expansion måste ske på rätt sätt. 2022 har därför varit året då vi trimmat in en ny affärsmässig organisation. Vi har redan visat att vi kan kvalitet och förvaltning och vårt hållbarhetstänk utvecklas ständigt.

Ni fortsätter alltså att bygga men inte längre i egen regi. Hur fungerar det?

- Det går bra. Vi är exempelvis i full produktion med över 100 nya lägenheter i Östra Kålltorp, en fantastisk miljö där etapp 1 av 3 står klar hösten 2023. Under 2022 färdigställde vi stamreovering samt nya vindslägenheter i ett kvarter med landshövdingehus i Kvillestaden, där mycket av husens ursprungliga kvaliteter återställt. Byggplaner finns också för ca 90 nya lägenheter i Kvillestaden samt Kvilletornet, en 16 våningar hög byggnad med 60-talet lägenheter.

Kan ett fastighetsbolag expandera på ett bra sätt utan egen byggverksamhet?

- Vi blir givetvis beroende av externa entreprenörer. Samtidigt ser jag att vi blir en bättre beställare som kan göra smartare upphandlingar både inför reoveringar och nyproduktioner när vi har

De verkliga vinnarna, när inflation och priser stiger, är hyresgäster utan bolån – våra kunder!

fokus på vår kärnverksamhet. Den oro och de konsekvenser som kriget i Ukraina medför innebär stora utmaningar för byggbranschen. Byggindex kommer att bromsas under en tid. Beslutet att avveckla koncernens byggbolag under 2022 är väl underbyggt och ligger rätt i tiden.

Så lvar Kjellberg är en vinnare?

- Definitivt. Är du kortdistansare bränner du ut dig fort. Ivar Kjellberg är en långdistansare, och en uthållig sådan. Lite motvind klarar vi. Men de verkliga vinnarna, när inflation och priser stiger, är hyresgäster utan bolån – det vill säga våra kunder! Hyreshöjningar kommer förvisso bli oundvikligt, men de är rimliga i jämförelse med att ha stora bolån och höga energikostnader.

Energiförbrukning har blivit prio i hela branschen. Ni har arbetat mycket aktivt med just den frågan under 2022. På vilket sätt?

- Sedan i början av året har vi fokuserat på översyn av all mediaförbrukning i våra hus. Det har redan fått bra effekt. Nya styrsystem och mycket information har varit nycklar till framgången. När vi har alla hus fullt uppkopplade finns ännu mer besparingar att hämta som också innebär en stor vinst för miljön.

Hur ser samarbetet med Göteborgs Stad ut?

- Vill vi bygga och förtäta en hållbar stad där människor vill bo, leva och verka, så måste kvalitet, ekonomi och trivsel få gå hand i hand. Här har staden ett ansvar. Jämfört med Stockholm och Malmö har Göteborg på senare tid haft få markanvisningar. Ett tätare samarbete med fastighetsbolagen skulle kunna ge fler

direktanvisningar. Att enbart fokusera på pris gynnar inte staden långsiktigt. Som långsiktig bostadsförvaltare och byggherre önskar vi att staden prioriterar bostadsförsörjningsansvar högst. Satsa och prova nya saker. Det sociala mötet behövs för att vi gemensamt ska kunna diskutera möjligheter och hållbara lösningar.

Det leder oss in på att ni gått med i Handslaget. Berätta!

- Handslaget är ett väldigt bra initiativ från Business Region Väst. Vi behöver bygga upp en bättre återbruksmarknad. Regelverket är idag snårigt med många intressenter mot varandra. Jag hoppas att alla bolag, i hela regionen inom fastighet och bygg, går med och driver på, så att branschen kan återbruka mer. Vi vill vara med och sätta Göteborg på Sveriges hållbarhetskarta.

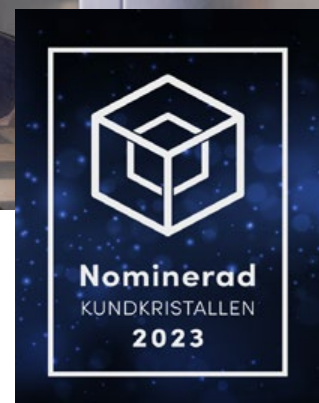
2022 har varit ett omvälvande år. Det märks att du brinner för utveckling i alla dess former.

- Ja, men det är jag verkligen inte ensam om. Det känns fantastiskt att kunna samla hela organisationen så starkt kring våra kärnvärden; Kvalitet, Omtanke, Långsiktighet. Och att få ha Hållbarhet som ledord i allt vi gör. Trots en del mörka moln kommer vi att expandera under 2023. Våra nya strategier är nu på väg att implementeras.

Ni har blivit nominerade i Kundkristallen 2022. Av vem?

- Av våra hyresgäster! De har sagt sitt i AktivBo kundenkät bland privata och kommunala bostads- och fastighetsbolag, och gett oss ett enastående fint servicebetyg. Vi är topp 3 i Sverige! Det visar att vi gör rätt saker. Det förtroendet kommer vi förvalta och värna om med största möjliga ödmjukhet.

Fastighetsskötare Jerry Lindell.



Kundernas synpunkter utvecklar oss

För 18:e året i rad delas fastighetsbranschens prestigefyllda pris "Kundkristallen" ut till de fastighetsbolag som av sina hyresgäster utses till Sveriges bästa hyresvärdar. Ivar Kjellberg Fastighets AB har fått bästa serviceindex någonsin, 90,6 procent, vilket är topp 3 i vår klass (1 000 - 3 999 lägenheter). AktivBo utför kundundersökningen och flera hundra hyresvärdar deltar årligen.

Då det är våra bostadshyresgäster som svarar och ger oss detta fantastiska resultat är vi extra tacksamma och väldigt stolta!

Serviceindex - vad innebär det?

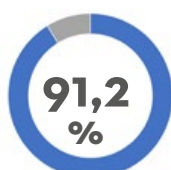
AktivBo Serviceindex består av fyra delindex: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs.

Hyresgästerna svarar på frågor om allt från bemötande till mejlhantering, kundservice, kontakt med grannar, trygghet, städning av tvättstuga, källsortering och kvalitet på utfört arbete. Tillsammans bildar det ett totalt serviceindex för hur nöjda våra kunder är.

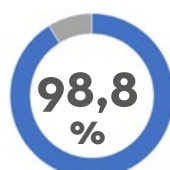
Ivar Kjellberg har mätt kvaliteten i den totala boendekvaliteten ända sedan 1995 och vi arbetar kontinuerligt och långsiktigt med hög kvalitet för våra kunder. Genom sina svar hjälper kunderna oss att förbättra och utveckla vår service och verksamhet. Många frågor är kryssfrågor men det finns även utrymme att uttrycka sig med egna ord. Alla svar är viktiga. Vi läser dem alla och analyserar vad vi kan ta vidare inom verksamheten. Alla svar är anonyma.



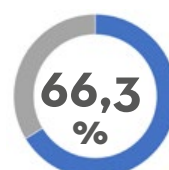
Serviceindex



Hjälp när det behövs



Bemötande av fastighetsskötaren



Svarsfrekvens

Ett urval av index



Maj-Britt vill bara bo i Bö

En av de hyresgäster som bidragit till att Ivar Kjellberg Fastighets AB hamnat topp 3 som bästa hyresvärdar är Maj-Britt Anckar som alltid engagerat sig och alla i sin omgivning. Inte minst i Bö där hon trivts bäst genom alla år.

Vi möts utanför entrén till huset där Maj-Britt bor. Innan vi hinner ställa första frågan pekar Maj-Britt uppåt och säger:

- Ser du balkongen högst upp? Där hade jag och min man vår första gemensamma lägenhet. Ett rum och kök. Vi flyttade in 1958 efter att ha sommarjobbat ihop och det sa klick. Efter två år fick vi en tvåa i porten intill. Där bodde vi fyra år innan flyttlådorna hamnade i centrala stan för att sedan köras tillbaka till Bö 1998. Det kändes som att flytta hem igen! Först till en femma på Nonnensgatan och sedan till en trea med samma adress efter att min man gått bort.

Hur kommer det sig att du trivs så bra just i Bö?

- Här finns ju allt. Det är som ett litet samhälle. Och så är det närheten till naturen med de härliga strövområdena där man kan följa årstidernas skiftningar i de vackra träden.

Det känns som att du har både öga för växter och gröna fingrar, stämmer det?

- Syns det? Vi är ett gäng hyresgäster i Trädgårdsgruppen som frivilligt lägger oss på knä och planterar och bökar i rabatterna runt huset. Vi har så trevligt tillsammans och lökarna får vi från Ivar Kjellbergs. Jag tror, att alla mår bra av att ha en välordnad boendemiljö. Det skapar trygghet.

Trygghet och service är ord som ofta nämns när man pratar om boende. Känner du dig trygg här och får hjälp när du behöver?

- Trygghet är väl en grundläggande känsla för att må bra. Särskilt när man som jag bor ensam. Alla på Kundservice är omtänksamma och återkopplar alltid. Och så har vi vår egen fastighetsskötare, Lars Neckén, som håller koll runt husen och ser till att belysningen fungerar i trappuppgångar, källare och utanför. Det är värt mycket. "Fråga Lasse" är det gängse talesättet bland oss som bor här. Han löser det mesta.

Så du trivs med att bo i hyresrätt?

- Jag kan inte ha det bättre. Det skrev jag i kundenkäten.

*Målet blir att behålla
vår höga servicenivå och
omtanke genom att
lyssna och förstå.*



Förvaltare Margareta Mattsson, fastighetsskötare Jerry Lindell och Malin Nord, kundservice.

Att jobba tillsammans som ett lag

I nästan 30 år har Ivar Kjellberg tagit pulsen på kundnöjdhet. Det är en del av vårt dna. Viljan och målsättningen att ha kunder som trivs, bor, verkar och hyr långsiktigt är stark inom hela företaget. När bostadshyresgästerna 2022 hade sagt sitt i fastighetsbranschens årliga hyresgästenkät genom AktivBo, fick vi vårt högsta serviceindex någonsin, 90,6 procent. Tack!

För att ta reda på hur detta fina resultat uppnåtts bjöd vi in till ett runda-bordet-samtal med representanter från kundservice, fastighetsskötsel och förvaltning.

Ett gediget arbete med svaren

- Vi jobbar sedan lång tid tillbaka och på många olika sätt för att våra hyresgäster ska trivas och vara nöjda. Hyresgästenkäten är efter närmare 30 år väl inarbetad och ett värdefullt verktyg i vardagen. Underlaget är omfattande och mycket användbart. Vi börjar med att nogga analysera enkätsvaren för att få en bättre förståelse för vad hyresgästerna upplever och önskar. Utöver att vi får mängder med konkreta tips och idéer kan vi arbeta på kort och lång sikt med vår egen utveckling. Allt ifrån att skapa bra interna rutiner till att jobba effektivt tillsammans, säger Margareta från fastighetsförvaltningen. Hon vänder sig till Jerry och fortsätter:

- Kommer du ihåg när jag satte i gång? Då var jag inte så populär bland er fastighetsskötare. När jag kom med mina jättelika Excelark för varje hus, som ni skulle notera varenda liten åtgärd i. Jerry skrattar. Idag är samma personer helt självgående. Arbetet börjar när hyresgästerna har sagt sitt och pågår kontinuerligt under hela året.

Ett bra team gör jobbet!

- Vi bildar ett bra team som direkt vet hur ärendena ska hanteras. Input hämtas från enkäten. Största skillnaden är att vi fått struktur och ordning på allt. Förvaltarna jobbar med trygghetsfrågor och större frågor som kan behöva göras till projekt. Vi stämmer av, bokar och återkopplar alltid till hyresgästerna vad vi gjort. Enklare saker, vi kallar det "bumsar", kan vi gå på direkt. När vi behöver hjälp av entreprenörer har vi rutiner för det, och de kan våra fastigheter. Långsiktiga relationer ger mervärde för alla. Är klimatet i en lägenhet inte bra kan vår fastighetsingenjör göra hembesök för att hitta en lösning. Det skapar trygghet när hyresgästerna känner att vi förstår och vill hjälpa till, säger Jerry.

Detaljerna gör helheten

Medan Jerry och hans fem kollegor syns ute i bostadsområdena och på våra lokala Boservicekontor är det Malin och hennes kollegor på kundservice som möter i receptionen på Jungmansgatan, svarar i telefon och på mejl.

- Samtal är viktigt. Mejl är också bra, det ger möjlighet att for-

mulera ett bra svar. Återkopplingen betyder allt, oavsett vad svaret är. Vi samarbetar tätt med vår ekonomiavdelning, hela företaget är involverat kring våra kunder. Vi har också blivit bra på att få ut riktad information snabbt och i våra utskick "Vår- och Höstfint" redogör vi för vad som gjorts utifrån enkätsvaren, berättar Malin.

Nöjda kunder finns i vårt dna

- Målet blir att behålla en hög och stabil servicenivå som når våra hyresgäster på bredden. Vi har under många år haft ett högt och jämt serviceindex. Det visar att vi gör rätt saker. Med omtanke vill vi fortsätta lyssna och förstå vad det är som skapar trygghet och trivsel bland hyresgästerna. Att hjälpa enskilda hyresgäster är bra, men generella förbättringar som når fler är ännu bättre, säger Margareta.

På en övergripande och mer långsiktig nivå ligger utmaningen i att anpassa produkter och tjänster för att tillmötesgå samhällets krav och människors behov. Det görs tillsammans med alla våra medarbetare som brinner för att utvecklas i takt med tiden och hitta kloka lösningar för våra fantastiska kunder!



Mörker rondering

En gång om året går hela företaget på mörker rondering då även hyresgäster är inbjudna. Det ger chans att träffas och med egna ögon se hur saker och ting upplevs.



Klädinsamling

Hjälpporganisationen Human Bridges kärll finns i tvättstugor eller miljörum för enkel klädinsamling.



För alla som vill!

Som hyresgäster kan du i vissa av våra bostadsområden gå med i en trädgårdsgrupp som gör fint på gårdar och planteringar där du bor.



Engagerade entreprenörer

Varje år bjuds inhyrd städentreprenör med personal in för att få ta del av kundenkäten.



2metersregeln

Alla medarbetare följer 2metersregeln som innebär att allt du ser inom en radie av två meter fixar du direkt eller rapporterar till ansvarig.



Tillsammans håller vi rent

Enkla budskap i tvättstugor och soprum är lätta att förstå och följa av alla.



Östra Kålltorp

Ivar Kjellberg gör avtryck för framtiden – tillför staden fler rum för relationer

Den goda staden har från början varit en målsättning för Ivar Kjellbergs agerande – vi vill både bygga staden och fylla den med liv. Just nu bygger vi i en del av Göteborg som ligger företaget extra varmt om hjärtat. Under 1930-talet bebyggdes Kålltorps marker och Ivar Kjellberg var en del av stadsutvecklingen då som nu. Byggnadsfirman Ivar J. Kjellberg hade ett av sina första nybyggnadsprojekt på Sanatoriegatan, bara ett par minuters promenadavstånd från där vi nu bygger på Övre Sanatoriegatan.

Husen tar form i historisk omgivning

Vi bygger 102 hyresrätter fördelat på tre hus. De tre husen tar form i det natursköna området runt Renströmska parken och är granne med Renströmska sanatoriet, som öppnade 1913 och idag är bostäder. Omgivningen och platsen har inspirerat materialvalet till de nya husen med tegelfasader i en mörk ton, där allt knyter an till den historiska miljön omgiven av grönska och tallar.

I sann byggmästaranda har vi fokuserat på genomtänkta planlösningar och satsat på tillgängliga praktiska utrymmen för cyklar och avfallshantering. Vi bygger efter Göteborgs stads miljöanpassat byggande 2.0, vilket ställer höga krav på bland annat energiprestanda och miljöbedömning av material. Materialvalet i detta projekt är tänkt att hålla i 100+ år med rätt underhåll.

Husen har fasadintegrerade solceller. Som uppvärmning används fjärrvärme och under två av husen finns ett gemensamt garage. Av de lägenheter som byggs är åtta BmSS-lägenheter, boende med särskilt stöd, med tillhörande personalutrymmen.

Stadsdelen växer totalt med cirka 600 nya bostäder, student- och seniorbostäder samt ny skola och förskola. Området ska passa människor i olika faser i livet.



Fyra generationer Kjellberg gjorde handavtryck i betong som ska sättas upp i något av husen som ett minne av dagen.

Tack alla som kom och firade med oss!

Den 25 oktober 2022 firades att vi är på gång på riktigt i Östra Källtorp. På plats fanns medarbetare från Ivar Kjellberg och Tuve Bygg samt representanter från Fastighetskontoret, arkitektfirman Radar, konsulter, banker och många fler som står oss nära. En hjärtlig känsla av gemenskap kändes denna dag då det minglades och skapades förhoppningsvis nya goda relationer! Hela familjen Kjellberg hade samlats och fyra generationer var på plats och gjorde handavtryck i betong som ska sättas upp i något av husen till minne av denna dag.

"Vi har ett gott och nära samarbete med Ivar Kjellberg och att bygga hållbart känns extra viktigt. Man blir påmind om, när man ser fyra generationer samlade, att det vi skapar nu ska finnas kvar i många år och vara hem för människor i lång tid framöver", säger Lisbeth Nilsson, Platschef på Tuve Bygg.



Sandra Cederschiöld och Annika Pålsson från vår ekonomiavdelning.

FAKTA

Område	Östra Källtorp
Byggstart	April 2022
Entreprenad	Totalentreprenad i samverkan
Byggentreprenör	Tuve Bygg AB
Status	Under produktion
Inflyttning	Från slutet av 2023
Arkitekt	Radar Arkitektur
Antal lägenheter	102
Lägenhetsstorlek	2 - 4 rok
Garageplatser	56 stycken
Varm- och kallvatten	Individuell mätning



Kville

- en del av
den nya
älvstaden

En central del av Göteborg med en lång och fantastisk historia att förvalta och bygga vidare på

Ivar Kjellberg investerade tidigt som en långsiktig fastighetsägare i Kvillestaden. Mellan 1974-1985 genomförde Ivar Kjellberg ett omfattande stadsförnyelseprojekt runt Kvilletorget. Arbetet gjordes i egenregi och kallades "Projekt Kvillestaden". Ett flertal landshövdingehus hade köpts in, som ägs och förvaltas än idag inom företaget.

Hisingens äldsta torg - en levande mötesplats

2022 var det 100 år sedan Kvilletorget fick sitt namn. Från början var det ett handelstorg. Idag är det gott om matställen runt torget där man kan njuta av all världens mat. När vädret tillåter flyttar många serveringar ut på torget. I nya affärer som Kvillehyllan kan kunderna köpa och sälja antikt och prylar. Biljardhall och vinylskivaffär finns också. Och i gamla biograf Gnistan huserar Frälsningsarmén.

BK Häckens SM-guld firades på hemmaplan

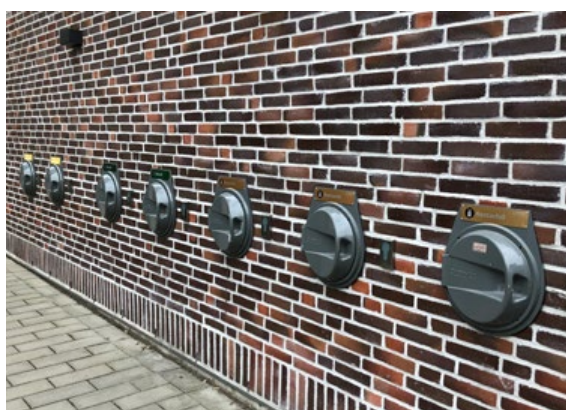
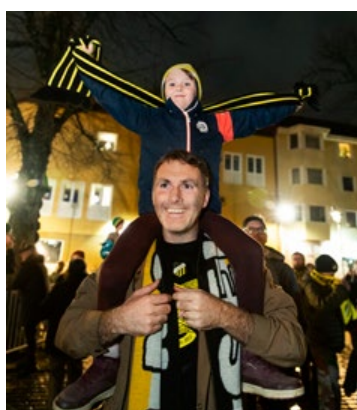
Hisingens mest framgångsrika fotbollsklubb, BK Häcken, tog SM-Guld 2022. Denna mästarbragd firades självklart på Kvilletorget i en härlig stämning kvällen den 7 november.

Aktiv i styrelsen för Fastighetsägare Centrala Hisingen

Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH) är en ideell och lokal fastighetsägarförening, där Ivar Kjellberg Fastighets AB är en aktiv part i styrelsen. Under 2022 har FCH fortsatt agera som navet för samverkan och utveckling av Centrala Hisingen. Bland annat har man drivit BID Kville, tillsammans med Göteborgs stad och Polisen, för att bidra till att Kville upplevs som en trivsamt, trygg och levande stadsdel mitt i Göteborg.

Kvillebäcken - en grönare stadsdel

Intill Kvilletorget ligger Kvillebäcken som en stadsmässig stadsdel med drygt 2 000 bostäder, saluhall, butiker, kontor och verksamheter. Ivar Kjellberg finns sedan 2013 representerad här som en långsiktig aktör med 178 hyresrätter. Området är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver av Sweden Green Building Council, vilket betyder att byggnader har höga krav inom områdena energi, inomhusmiljö och material.



FAKTA

KVILLESTADEN	
Hyresrätter	555
Lokaler	30
KVILLEBÄCKEN	
Hyresrätter	178
Lokaler	3



Nya gårdshuset i kvarteret Oxhuvudet.

Gedigen byggmästaranda och moderna arbetsmetoder förnyar Kville

Kvillestadens gamla landshövdingehus med sin unika exteriör och charm håller på att återskapas och uppdateras utifrån senaste normer och regelverk. Ivar Kjellberg Byggnads AB har i sitt sista projekt än en gång visat på verklig byggmästar Konst kombinerad med moderna tankesätt och arbetsmetoder.

Att rusta upp äldre hus innebär många avvägningar och ofta med många involverade, från byggare till antikvarier. Byggregler, standarder och lagar förnyas. Utmaningen ligger i att uppfylla de nya kraven utan att försämra äldre bebyggelsers kvaliteter och värden. Det har också varit en lång resa, men en rolig sådan där alla involverade visat stort engagemang. Vill man bygga hållbart är det lätt att travestera på de kända orden och konstatera, Kvillestaden byggdes inte på en dag.

En pågående resa

Tidigare har Kvilleorget och Brämaregatan 3 & 5 renoverats. Nu har Väderkvarnsgatan/Tunnbindaregatan också återfått sin forna glans. Stamrenovering, nya vindslägenheter, renoverade fasader som färgsatts på gammalt sätt, nytt gårdshus för tvätt och förvaring, nya planteringar på gården samt två lokaler som gjorts om till lägenheter är några av de synliga förändringarna. Därtill har nya funktioner och moderna system smugits

in för effektiv drift och underhåll, vilket också underlättar för hyresgästerna. Exempelvis sitter digitala informationsskärmar i entréerna som även visar avgångstider för närliggande bussar och spårvagnar.

I nära samarbete med hyresgästerna

Johanna Widén har varit vår hyresgästssamordnare och ansvarat för omflyttning av hyresgäster under renoveringen. "Det är ett stort ingrepp i hyresgästernas vardag, men vi har värnat om att göra allt så smidigt som möjligt. Hyresgästerna flyttar tillbaka till unika bostäder med kulturhistoriska värden, som ska kunna stå i minst 100 år till." Nu väntar fler hus i området på att få göra samma hållbarhetsresa.

Tack för nära ett sekel av byggmästaranda!

Ivar Kjellberg Byggnads AB har bedrivit nyproduktion, ombyggnad och underhåll av bostads- och kommersiella fastigheter sedan 1932. Ivar Kjellberg Fastighets AB tackar för ett enastående utfört uppdrag och gott samarbete i Kvillestaden under alla år. Det är en stor förmån och fröjd att få fortsätta förvalta fastigheterna framåt. Vi ska se till att husen lever vidare till gagn för våra hyresgäster i minst ett sekel till - hållbarhetsresan fortsätter.



Märta Mattsson är en av Sveriges internationellt mest uppmärksammade smyckeskonstnärer.

Märta flyger med sina insektsvingar över världen, smyckena skapar hon i en lokal i Kvillestaden

Märta Mattsson, lokalhyresgäst, är smyckesdesignern som vände sin fobi för insekter till en konstnärlig affärsidé. I ett nyrenoverat landshövdingehus i Kvillestaden finns hennes lilla ateljé. Här skapar hon smyckeskonst av riktiga insekter, som efterfrågas av kändisar och kunder över hela världen.

Atmosfären i Kvillestaden känns väldigt göteborgsk med sina tidstypiska landshövdingehus, och på samma gång så kreativ med många småföretagare i husens gatuplan och runt Kvillestorget. Enbart i kvarteret där Märta har sin ateljé huserar ytterligare två konstnärer på samma gata. Det känns som att vara i Majorna, fast på Hisingen.

Känner du många här i området?

– Faktiskt inte. Det är ett eget val. När jag arbetar vill jag göra det koncentrerat och inte bli störd. Det händer att jag tar emot studentgrupper, men jag vill egentligen inte göra så mycket väsen av mig.

Varför blev det just i Kvillestaden du valt att ha din ateljé sedan 2016?

– Det är småskaligt och lugnt. En vänlig känsla. Det finns roliga butiker, service och kommunikationer runt hörnet, en hållplats från Göteborgs centralstation. Igår köpte jag en byrå hos Kvillehyllan på torget och fick låna en pirra att dra hit byrån på. Som tack lade jag ut en bild på Instagram. Nu vill hon som har butiken komma och se mina smycken.

Du hade inga referenser till Kvillestaden innan du kom hit. Hur var ditt första besök?

– Jag blev kär i lokalen från första stund. Det var tänkt som en tillfällig lösning men jag är ju kvar, fast det är tufft att leva som konstnär. Ytorna passar mig. Jag behöver kunna lägga ut alla detaljer till smyckena och skapa stationer för varje moment. Medan smyckena torkar och härdar passar jag på att dansa för mig själv, säger Märta och skrattar.

Vad är det bästa med att jobba i Kvillestaden?

– Ramberget, att jag kan gå ut i härlig grönska med min hund och få frisk luft, säger Märta som cyklar från sin bostad i Svingeln, när hon inte är i Stockholm eller reser över världen för att ställa ut sina smycken, ha workshops eller föreläsa.

Är det någon skillnad sedan du flyttade hit?

– Kvillestaden utvecklas hela tiden. Huset har fått nya stammar och allt är renoverat, det är så fint nu. Backaplan och Kvillebäcken blir bara trevligare och trevligare. Här finns ju allt.

Medan renoveringen pågick ordnade Ivar Kjellberg en tillfällig ateljé åt dig.

– Ja, mina smycken är känsliga. Rätt temperatur och luftfuktighet är viktigt i min produktion. Min kontaktperson lyssnar alltid och har hjälpt mig så mycket. Hon är en bidragande orsak till att jag blivit kvar. Lokalens fulla potential är ännu inte utnyttjad, säger Märta, som innan vi skiljs åt visar ett smycke hon ska bära om några dagar på en stor gala i Los Angeles.

Milstolpar i Ivar Kjellbergs 90-åriga verksamhet



Lisbeth Nilsson, platschef för Tuve Bygg, i samtal med Hans Kjellberg i Östra Kålltorp, oktober 2022.

- 2022** Byggstart i Östra Kålltorp. Ivar Kjellberg Byggnads AB avvecklas. 19 nya bostäder i Kvillestaden.
- 2021** Upprustning av 62 bostäder i kvarteret Oxhuvudet, Kvillestaden.
- 2020** Hållbarhetsresan påbörjas.
- 2019** Upprustning av Nordostpassagen. Kungsmässan byggs ut.
- 2018** Första huset i kvarteret Valand, Kungsbäcka, klart för inflyttning.
- 2016** Byggstart i kvarteret Valand – en ny stadsdel i Kungsbäcka. Om- och tillbyggnad på Jungmansgatan.
- 2011** Markanvisning erhålls för nyproduktion i Östra Kålltorp.
- 2009** Förvärv av fastigheten Vasagatan 21, Göteborg.
- 2007** Projekt Kvillebäcken med 300 bostäder påbörjas.
- 2004** Kungsmässan byggs ut till 90 butiker.
- 2003** Tredje generationen Kjellberg tar över.
- 2000** Makeover och utbyggnad av Kungsmässan till 80 butiker.
- 1997** Redbergsvägen 7 – första miljödeklarerade ombyggnaden.
- 1996** Ivar Kjellberg Fastighets AB bildas. Aranäs Fastigheter i Kungsbäcka förvärvas tillsammans med Ernst Rosén.
- 1987** Ombyggnad och modernisering av 186 lägenheter i egen regi i Böstaden.
- 1975-1995** Stark entreprenadverksamhet med totalåtagande av ombyggnad och moderniseringar.
- 1977** Hans Kjellberg tillträder som VD, efter sin bror Bengt.
- 1972** Förnyelseprojektet Kvillestaden inleds i egen regi, 531 lägenheter, ca 8 300 kvm kontor/butiker samt 143 garage/p-platser.
- 1964** Konsortiet Vegabyggen bildas av fyra byggmästare. 1 700 lägenheter och 30 000 kvm kontor samt 900 garageplatser uppförs.
- 1965** Ivar Kjellberg Byggnads AB bildas.
- 1932** Byggmästare Ivar J. Kjellberg startar sin verksamhet och uppför flerbostadshus och villor i Lunden, Kålltorp, Kärralund och Bö.



Den nya ledningsgruppen: Mikael Jansson, vd, Dag Bergäng, ekonomi- & finanschef, Anna-Lena Molin, kund- & marknadschef samt Peter Versén, förvaltningschef.

Tillsammans gör vi oss redo för nya utmaningar

Under 2022 har en ny ledningsgrupp kommit på plats. Ledningsgruppen består av fyra personer som tillsammans bidrar med lång erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen. Arbetet har börjat med att göra organisationen redo för större, långsiktiga och hållbara utmaningar. Viljan att förändra och utveckla är tydlig.

Människor eller hus? Alla ska må bra!

Mikael Jansson, vd har lång erfarenhet av att leda fastighetsbolag. Sedan september 2021 har han varit aktiv inom Ivar Kjellberg för att stärka fastighetsförvaltningen och driva utvecklingen framåt och det han brinner för; framdrift.

"Det finns mycket erfarenhet och kompetens i företaget. Vi kan väldigt mycket. Det ska vi visa. Vi har varit på hyresmarknaden i lång tid och är definitivt här för att stanna."

Dag Bergäng har varit aktiv som ekonomi- och finanschef i mer än 15 år i företaget. Dag har varit med när bygg- och fastighetsbranschen både gasat och bromsat.

"Vår avdelning är den stödfunktion som gör att verksamhets-

beslut kan tas utifrån rätt förutsättningar. Företaget är stabilt. Det underlättar att Ivar Kjellberg blivit ett renodlat fastighetsbolag. Det gör siktet skarpt."

Anna-Lena Molin är kund- och marknadschef sedan augusti 2022. Hon har med sig en bred erfarenhet från fastighetsbranschen.

"Personlig och omtänksam kundservice är ett signum för Ivar Kjellberg och det ska vi fortsätta att vässa. Med kvalitet i både service och produkt ska vi tillsammans som grupp ta oss an framtiden genom att lyssna på våra kunder."

Peter Versén tillträdde som förvaltningschef i maj 2022. Affärs-mässighet – det långsiktiga tänket i allt som görs – är viktigast för Peter. Människor eller hus? Alla ska må bra! Det är viktigt att veta vad som sker i våra hus och när, och att hela tiden prioritera rätt saker.

"2023 har vi utnämnt till Hälsoåret. Ett välmående företag presterar bättre, därför samlar vi både steg och dokumenterar hur våra hus mår."



Hållbarhet - en del av vår vardag

Varje dag är vi ute på en hållbarhetsresa tillsammans med vår omvärld och våra kunder. Många steg tas i vardagen, stora som små. Tre teman vägleder oss på denna hållbarhetsresa;

Vi tar ansvar - med omtanke om kunden, medarbetaren och ett humant samhälle för framtiden

Vi stöttar hållbara livsstilar - trygga och hälsofrämjande miljöer, hållbara transporter och efterfrågade tjänster

Vi arbetar resurseffektiv - genom digitalisering, hållbara energisystem, cirkulära och resurseffektiva byggnader

Våra hus ska stå i minst 100 år

Här följer några exempel från vår hållbarhetsresa.

Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Rot-renoveringar är en del i vårt hållbarhetsarbete. Många renoveringar med stambyten, nya badrum och kök ligger i planen för de närmaste åren. I Kvillestaden började resan med de landshövdingehus som köptes in under 1974-1985 och som än idag är kvar inom företaget. För drygt 50 år sedan moderniserades vissa hus och byggdes om, andra rustades upp eller ersattes med nya hus. I början av 2010-talet var det åter dags att se över husens behov, så att de kan fortsätta fungera som trygga hem och skapa liv i Kvillestaden.

IMD - bra för både miljön och plånboken

I Kvillebäcken har vi byggt 178 hyresrätter som stod klara för inflyttning 2013 respektive 2016. Området är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver*. Samtliga lägenheter har individuell mätning och debitering, (IMD) för vatten och el. Många utredningar visar att förbrukningen sjunker när man inför IMD, och hyresgästerna ges möjlighet att påverka sin förbrukning. Det innebär även att varje lägenhet får en rättvis fördelning av kostnaderna. Ett singelhushåll förbrukar ju mindre än en trebarnsfamilj.

Nyproduktion

Under 2022 tog byggandet av tre nya hus i Östra Kålltorp fart. Där bygger vi enligt Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande 2.0. Programmet är ett hjälpmedel för att minska bygg- och bostadssektorns miljöpåverkan med höga BBR**-krav på bland annat energiprestanda och miljöbedömning av material. Materialen som används i projektet är tänkta att hålla i 100+ år med långsiktigt rätt förvaltning. Stenkrossen från de berg vi spränger återanvänds i slänter. De större stenarna är av intresse för Göteborgs stad Park- och naturförvaltningen, för att "möblera" lekplatser i andra områden i staden. I projektet använder vi mycket prefab, (förtillverkad byggnad), vilket leder till mindre spillmaterial. Husen har fasadintegrerade solceller som stöttar upp elförsörjningen. Som uppvärmning används fjärrvärme. Genomtänkta planlösningar och praktiska lösningar för cykelförvaring och avfallshantering ska underlätta hållbarheten i vardagen för de boende.

*) Området är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver av Sweden Green Building Council, vilket betyder att byggnader har höga krav inom områdena energi, inomhusmiljö och material.

**) BBR - Boverkets byggregler.



Ivar Kjellberg Fastighets AB är certifierat enligt ISO standard för Kvalitet (9001:2015) och Miljö (14001:2015).

Minskad energiförbrukning ger bättre inomhusklimat

Hållbarhet engagerar. Det är viktigt med både kunskap och engagemang i en organisation. Ivar Kjellberg Fastighets AB styr färdens mot en mer hållbar energiförbrukning. Med ett intresse för teknik och energi jobbar vi för att kunna övervaka och styra mediaförbrukningen (fastighetsel, värme och vatten). Allt för att minska miljöpåverkan och kostnader.

Utan att någon behövt snåla har mediaförbrukningen minskat rejält under 2022. Förbrukningen av värme gick ner med 12,6 procent, fastighetselen med 1,9 procent och vattenåtgången med 6,7 procent. Då är alla hus ännu inte fullt uppkopplade. 2023 ska fler hus bli anslutna och även fler lägenheter utrustas med rumsgivare. Då kan driften i hela fastighetsbeståndet styras från en skärm. Med automatiserad avläsning effektiviseras vardagen för fastighetsköterna och felkällor minskar.

Dripp, dropp gör ingen glad

För att lyckas krävs tid till att planera, projektleda och ta fram underlag för energiförbättrande åtgärder. Idag kan vi i realtid följa och mäta förbrukningen i hela beståndet och få indikation på var förbättringar kan göras direkt.

"En toalett som rinner i månader kan tyckas vara en bagatell, men det är rent dricksvatten som går till spillo. Kan vi förhindra det slipper vi en helt onödig och miljöbelastande kostnad", säger Andreas Lindal, fastighetsingenjör som märker att informationen till hyresgästerna nått fram.

"Det handlar om medvetenhet och beteende. Serviceanmälan kan man göra dygnet runt."

Jämnare temperatur

Det fina med att kunna följa driften i realtid är att inomhusklimatet blir bättre med jämnare temperatur över dygnet, samtidigt som förbrukningen minskar. Med de nya teknikinvesteringarna har vi snart ännu bättre koll även på värmesystem, ventilation och samtliga tekniska installationer. Hållbarhetsresan fortsätter!

En toalett som rinner i månader kan tyckas vara en bagatell, men det är rent dricksvatten som går till spillo.

Andreas Lindal, fastighetsingenjör

Tillsammans når vi resultat

66 200 badkar

Hyresgästerna badar som vanligt, ändå minskade vattenförbrukningen med nära 10 miljoner liter vatten eller 66 200 badkar under 2022.

1 608 MWh

Så mycket sparade vi in under 2022. Det är lika mycket energi som 1608 familjer på fyra personer använder för att laga mat under ett helt år.

1,8 Mkr

Under 2022 gjorde Ivar Kjellberg Fastighets AB en mediabesparing på 1,8 Mkr, som i sin tur möjliggör ännu flera hållbara investeringar för framtiden.

Ett urval av det vi gjort under 2022

Trädgårdsgrupper - tillsammans skapar vi trivsel och gröna fingrar

Human Bridge - insamlingsboxar för kläder och skor i tvättstugor

Help Ukraine, Cancerfonden, Grunden Bois - vi stöttar - alla kan göra något

Öppet Hus - mentorprogram för mångfald

5 sommarjobbare 2022 - för ungdomar som bor hos oss

Kundundersökning via AktivBo - vi lyssnar och tar till oss synpunkter

Mörkerrondering - hela företaget ger sig ut och ser över belysningen i och omkring våra hus

FastighetsAkademin - delägare av vår egen branschskola

Undertecknat "Handslaget" där återbruk och cirkulärt byggande står i fokus

Mer än 90 elbilsplatser - för både kunder och medarbetare

VÅRA HUS

Kvillebäcken

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



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

Vega/Linnéstaden

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

Vasastaden

Karl Gustavsgatan 21-23
Vasagatan 21/Erik Dahlbergsgatan 16-18
Viktoriagaraget, Thorildsgatan

Askim

Askims Kyrkväg 46, Båtsmanstorpet



Östra Göteborg

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



Östra Källtorp under production



Jakobsdal

Påskbergsgatan 8
Jakobsdalsgatan 15

Böstad

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

The logo for Aranäs Fastigheter is mounted on a glass facade. It features a stylized white crown above the word 'ARANÄS' in large, white, 3D block letters. Below this, the word 'FASTIGHETER' is written in smaller, white, 3D block letters. The glass reflects the sky and surrounding buildings.

ARANÄS

FASTIGHETER

Vår stolthet i Kungsbacka!

Aranäs Fastigheter ingår i Ivar Kjellbergkoncernen, som tillsammans med Ernst Rosén äger hälften var. Följande är en kort sammanfattning av Aranäs verksamhet under 2022. Den kompletta årsberättelsen finns att ta del av på aranas.se

Viktiga händelser under 2022

- Kvarteren Rebellen och Elegansen i Valand, klart och nästintill fullt uthyrt
- Färdigställande och inflyttning i Kolla Grupp- och Serviceboende
- Uppstart av byggnation Tingberget (ROT samt nyproduktion)
- Kungsmässan har fått nya hyresgäster med fokus på upplevelser
- Organisationsförändring, hållbarhetsinsatser och miljöcertifiering
- Digitalisering av kommunikation

Valand

- Kungsbackas skönaste stadsdel

***Käka grekiskt eller kinesiskt. Sushi eller lyxiga hamburgare. Handla delikatesser från Medelhavet och avsluta med en turkisk bakelse eller en riktig italiensk "gelato".
Vem behöver åka utomlands när Valand finns?***

Ett nytänkande upplevelsekvarter

Utbudet i Valand har under 2022 utökats vecka för vecka. Inte minst de många matkoncepten som slagit sig ner i kvarteret visar på en härlig smältdegel av olika smaker och kulturer. Och det är just det som är tanken med detta nya område, som knyter ihop Kungsmässan med Kungsbackas gamla trästad; ett varierat och rikt utbud av service, upplevelser och hållbara sätt att bo, leva och arbeta.

Hemma i Valand

Det är minst sagt liv och rörelse i stadsdelen med nyfikna besökare och alla som numera kallar Valand "hemma". Utöver alla bostadshyresgäster är Valand också "hemma" för en rad starka företag som ser fördelarna med det centrala läget och service utanför dörren. Under 2023 ligger fokus på att skapa samverkan mellan stadsdelens aktörer och fortsätta sprida kännedomen för att säkra upp intressenter till kommande kvarter.

Från byggnader till hem

Under 2022 stod Rebellen och Elegansen klara i Valand, två kvarter som gör skäl för sina namn. Samtliga 138 lägenheter var uthyrda vid tillträdet i mars respektive april och inflyttningen gick smidigt. Halva Aranäs fanns på plats och välkomnade hyresgästerna när de för första gången klev in i sina nya lägenheter. En magisk känsla och milstolpe även för alla som i många år arbetat med planeringen av stadsdelen.

2023 fortsätter planeringen av Kv 3; Oasen med bostadsrätter och stadsradhus i en hållbar och prunkande miljö med takterrasser, samt Kv 5 som blir hyresrätter med ännu hemlig identitet.

Målbilden för hela Valands platsidentitet är att ge känslan av ett "Nytänkande upplevelsekvarter" där varje kvarter i sin tur har en egen känsla och funktion som bidrar till helheten i stadsdelen.



Kvarteret Elegansen.



Kvarteret Rebellen.



”Kungsmässan måste upplevas”

Kungsmässan har sedan tidigt 2000-tal haft fokus på besökarens upplevelse. I en tid när handeln genomgår en strukturomvandling och utmanande omvärldsförändringar blir det allt tydligare att det är just det; kundupplevelsen, som står i fokus. De etablerade butikerna har under året fått inspirerande grannar som berikar utbudet. Butiker och service varvas nu med spännande koncept, nöjen och aktiviteter som skapar dynamik från morgon till kväll.

I den norra, nyligen utbyggda delen av Kungsmässan har flera lokalhyresgäster också fått efterlängtat utrymme. Det är lätt att förstå varför näringsidkare och besökare trivs i Kungsmässan. Den höga tillgängligheten och mixen av utbud och happenings bjuder på ständigt nya upplevelser.



Äntligen dags för Tingberget

Efter många års planering kom äntligen klartecknet 2022, att få börja renovera och utveckla vårt bostadsområde på centralt belägna Tingberget, som har en särskild plats i Aranäs hjärta. Det var det första området som utvecklades av bolaget och blev grunden till dagens fastighetsbestånd i Kungsbacka. I över sextio år har Tingberget varit ett älskat hem för hyresgäster som kommit och gått – och för en del som bott kvar, i vissa fall i hela sina liv.

Tingberget kommer snart också att bli ”hemma” för fler. Längs med Kungsgatan påbörjades vid årsskiftet byggnation av tre nya punkthus med 84 lägenheter. Tonvikten blir den här gången på lite mindre lägenheter, vilket efterfrågas av både yngre och äldre. Inflyttning är planerad till våren 2025.

Ett efterlängtat grupp- och serviceboende

Sommaren 2022 slutfördes byggnationen av Kolla Grupp- och Serviceboende och under hösten var det dags för inflyttning i de 14 boenden som fastigheten erbjuder. Ett efterlängtat tillskott då behovet av särskilda boenden är stort i Kungsbacka. Verksamheten drivs av Kungsbacka Kommun som har tecknat ett 20-årsavtal med Aranäs, som förvaltar fastigheten.

Ytterligare tre miljöcertifierade fastigheter

Aranäs har som mål att hela fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat 2026. Att en fastighet är miljöcertifierad är givetvis viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv. Det blir dessutom allt tydligare att en certifierad fastighet får högre attraktivitet samt bidrar till bättre finansieringsmöjligheter. Under året har ytterligare tre stora fastigheter certifierats enligt Breeam – ett brittiskt certifieringsorgan som certifierar enligt svenska regler och standarder samtidigt som husen kan jämföras med internationella fastigheter.

App så bra!

Under 2022 togs ett stort kliv för att digitalisera Aranäs hyresgästinformation. Den första etappen av digitala entré- och trapphusskyltar där aktuell information kan ges, rullades ut under första halvåret. Efter sommaren lanserades även Aranäs nya boendeapp i hela bostadsbeståndet. Allt sköts centralt och är kopplat till Aranäs affärssystem. I dag finns ett utvecklingsbart basupplägg.



Förändring - en förutsättning för utveckling

Att Aranäs är grymma på att ta hand om sina hyresgäster är ingen hemlighet. Vid sidan om det ska ett betydligt bredare uppdrag startas upp där fastighets- och stadsutveckling ska ges större utrymme.

Redan under 2020/21 påbörjades en anpassning av organisationen för att svara upp mot den nya affärsplanen och säkerställa att målen nås. Under 2022 har arbetet fortsatt och justerats. Flera nya medarbetare har kommit på plats med ny kompetens och energi, vilket kompletterar erfarenhet och kunskap som redan finns inom bolaget.



Det växer så att det knakar - mitt i stan

Klimatförändringar, pandemi och krig i Europa har aktualiserat frågan om biologisk mångfald och lokal matförsörjning, vilket vi måste ha med oss i vårt arbete med all stadsutveckling.

Aranäs har flera olika samarbeten kring stadsodlingar runt om i Kungsbacka. Den senaste och kanske största satsningen är Kungsbacka Byaodling, en så kallad "tillsammansodling". Här har man inga egna odlingslotter. Istället odlar man tillsammans och delar på ansvar, arbete och skörd.

Satsning på biologisk mångfald blev hjälp till Ukraina

För andra året i rad såddes Kungsgärdet, mitt i centrala Kungsbacka, med grödor för att öka den biologiska mångfalden. Humlor, bin och andra insekter är livsviktiga för vår matförsörjning och behöver vara ett inslag även mitt i staden. En stor mängd solrosor odlades också som när de blommar gynnar bin och insekter och när de vissnar ner blir viktig mat till småfåglar.

Ukrainas nationalblomma

Under augusti och september kunde vem som helst plocka solrosor mot att swisha ett valfritt belopp till UNHCR och deras arbete för att hjälpa på plats i Ukraina.

ARANÄS BOSTÄDER



Varlaplatån



Ivarsgårdsgatan



Bäckmans
Gård



Stormgatan



Östanvinds-
gatan



Elegansen



Tingberget



Rebellen



Vallgatan/
Storgatan



Storgatan



Östergatan 3-5
S. Torggatan



Kolla
Backe



Kolla



Sommargård



Kolla Parkstad
med
Kolla Grupp-
och Serviceboende



Gullregns-
vägen

ARANÄS LOKALER

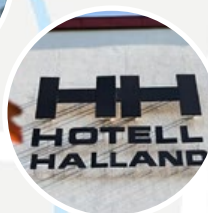
Teknikgatan



Tölö smedja,
äldreboende



Kungsmässan



Hotell
Halland

Kulören



Hamntorget



Söderbro



Söder-
centrum



Polishuset



Kolla
äldreboende





3

SIFFROR OCH FAKTA I KORTHET

2022

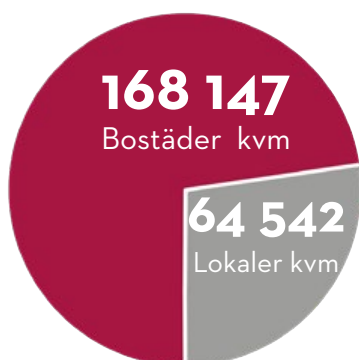
Nyckeltal

- siffrorna är inklusive vår del av Aranäs

Antal fastigheter, lägenheter och lokaler



Antal kvadratmeter



Fastighetsvärde

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 4 678 Mkr.



Marknadsvärdet vid årsskiftet 2022/2023.

Ivar Kjellberg Fastighets AB, koncernen

Hyresintäkt: **167 Mkr**

Antal anställda: **20**
varav 10 män och 10 kvinnor

Aranäs AB, koncernen, 100%

Hyresintäkt: **389 Mkr**

Antal anställda: **58**
varav 30 män och 28 kvinnor

Bolagsstruktur Ivar Kjellberg AB



Styrelse Ivar Kjellberg AB



Anders Sundberg

Angelica Kjellberg

Hans Kjellberg

Jessica Frohagen

Håkan Jarkvist, Styrelseordförande

Ekonomiska nyckeltal, Kkr

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernens totala omsättning					
inkl internförsäljning av byggtjänster	428 313	406 787	423 168	455 551	426 837
Koncernens totala omsättning	365 077	357 070	360 582	381 457	388 220
Hysesintäkter	360 493	341 155	328 991	327 148	317 636
Driftnetto	213 581	201 076	203 122	209 585	205 462
Resultat efter finansnetto	41 468	81 674	71 309	93 242	65 761
Ekonomisk uthyrningsgrad	97%	96%	97%	97%	99%
Marknadsvärde fastigheter	7 937 400	8 131 500	7 674 500	7 338 500	6 832 500
Övervärde fastigheter	4 677 801	5 296 718	4 993 515	4 974 851	4 544 148
Synlig soliditet	16%	16%	16%	18%	18%
Justerad soliditet	51%	54%	54%	56%	55%
Pågående ny-, till- och ombyggnader	256 040	414 042	301 627	414 658	281 327
Bruttoinvesteringar fastigheter	345 733	349 539	266 508	259 432	280 504
Synligt eget kapital	597 381	584 162	520 083	562 047	502 473
Justerat eget kapital	4 311 555	4 789 756	4 484 855	4 512 079	4 110 527
Belåning, Mkr	2 810 698	2 635 697	2 466 857	2 281 801	2 076 800
Justerad belåningsgrad	35%	32%	32%	31%	30%
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	3,4	3,4	4,1	3,6
Räntetäckningsgrad	3,3	4,7	4,2	4,7	3,0
Uthyrningsbar yta	232 689	225 760	224 000	221 000	218 500
Antal bostäder	2 511	2 420	2 403	2 403	2 403
Antal fastigheter	68	66	66	65	65
Antal anställda	55	61	64	62	75

Definitioner nyckeltal

Driftnetto

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 för respektive kalenderår.

Direktavkastning

Driftnetto 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, exklusive avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader.

Koncernbalansräkning, Kkr I SAMMANDRAG

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	3 259 599	2 834 782	2 681 045
Pågående ny-, till och ombyggnader	256 040	414 042	301 627
Övriga tillgångar	64 687	43 651	69 678
Likvida medel	221 055	280 491	273 870
Summa tillgångar	3 801 381	3 572 966	3 326 220
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	597 381	584 162	520 083
Räntebärande skulder	2 810 698	2 635 697	2 466 857
Ej räntebärande skulder	393 302	353 107	339 280
Skulder och eget kapital	3 801 381	3 572 966	3 326 220

Danska Vägen 63.



Koncernresultaträkning, Kkr

	2022	2021	2020
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	360 493	341 155	328 991
Kostnader	-222 042	-186 309	-179 272
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	138 451	154 846	149 719
Entreprenadrörelsen			
Fakturering	4 584	15 915	31 591
Kostnader	-4 923	-17 530	-28 096
Rörelseresultat entreprenadrörelsen	-339	-1 615	3 495
Administrationskostnader	-47 571	-41 869	-40 717
Summa rörelseresultat	90 541	111 362	112 497
Finansnetto	-49 073	-29 688	-41 188
Resultat efter finansnetto	41 468	81 674	71 309

Kvillestaden.





IVAR KJELLBERG



KUNGSMÄSSAN

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

