20240719109 79

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Aktiebolaget Alebyggen

556093-0504

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Alebyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 27 / 5 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ale den 18 / 7 2024

Johan Redlund

ÅRSREDOVISNING
2023



INNEHÅLL

2023 för Alebyggen **sida 4**
Förvaltningsberättelse **sida 5**

Vår verksamhet **sida 6**
Våra fastigheter **sida 8**
Vår förvaltning **sida 12**
Våra hyresgäster **sida 14**
Vår ekonomi **sida 18**

Noter **sida 36**

Styrelsens undertecknande **sida 44**
Granskningsrapport **sida 45**
Revisionsberättelse **sida 46**

Bilaga A **sida 48**
Fastighetsförteckning

Bilaga B **sida 49**
Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport

Bilaga C **sida 50**
Snittthyra per bostadsområde

AB Alebyggen
Besöksadress: Ale Torg 7, Nödinge
Postadress: Box 104, 449 22 Nödinge
Telefonnummer: 0303-330800
Hemsida: www.alebyggen.se
Mail: info@alebyggen.se
Organisationsnummer: 556093-0504

Bilder:
Magnus Soovik
Mats Fundberg
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Ett urval av bilderna på sida 4 kommer från Adobe Stock

Framsida: Klappa en kanin på vårt Nationaldagsfirandet på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik
Baksida: Utemöbler på Folketshusvägen och Mossvägen i Nol. Foto: Magnus Soovik
Bild till höger: Ponnyridning under Nationaldagsfirandet på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik

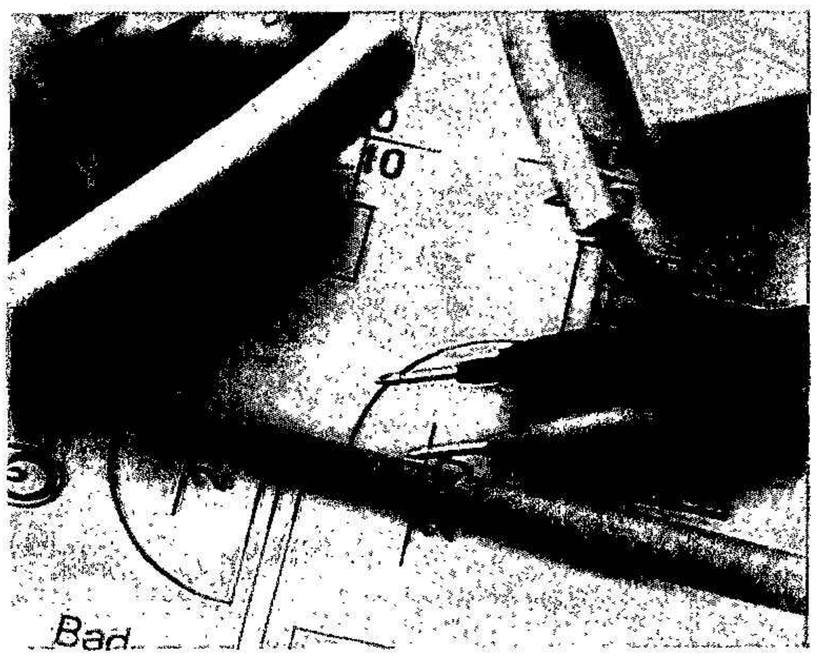




2023 för...

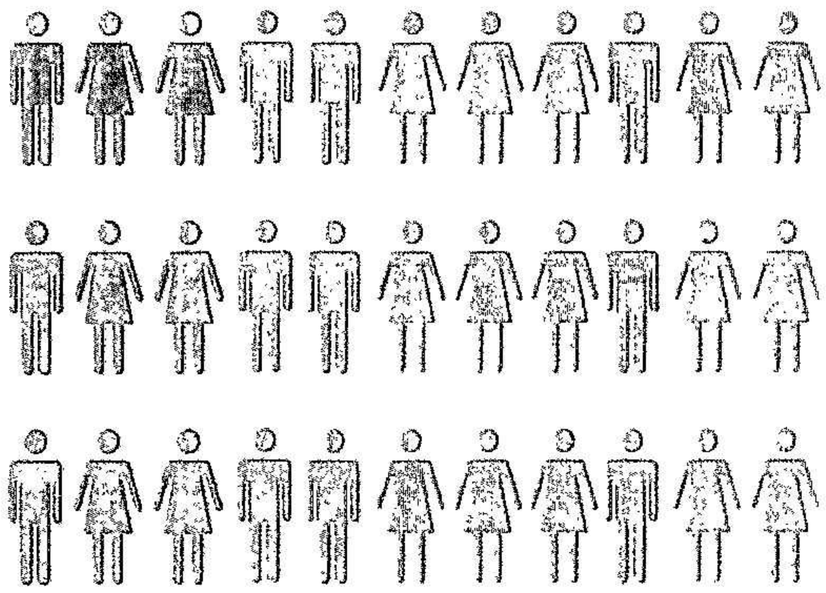
...Alebyggen

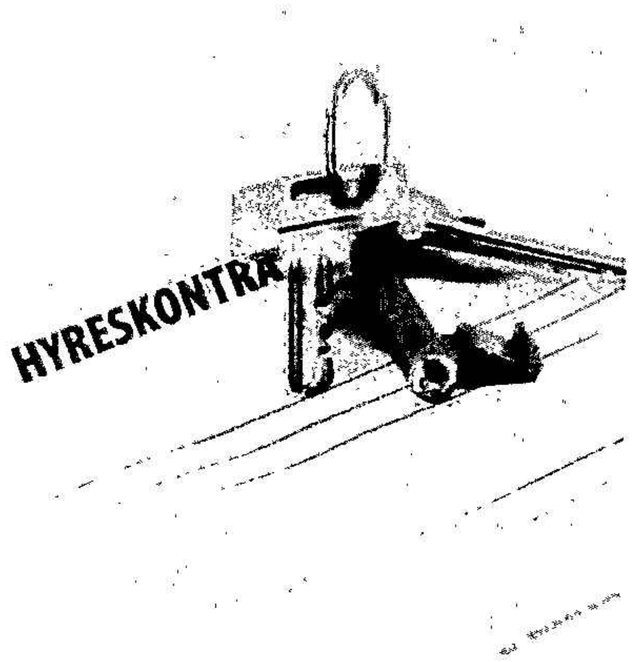
Trots renoveringar, nybyggnationer och energikris ökade vår bostadskö med otroliga 47% och vi tecknade 325nya kontrakt. Samtidigt som vi bland annat blev klara med 95st nyrenoverade lägenheter.



13,5

kWh/m2 el förbrukades under 2022 i våra lägenheter. En minskning från 2022 med 1,1kWh/m2§





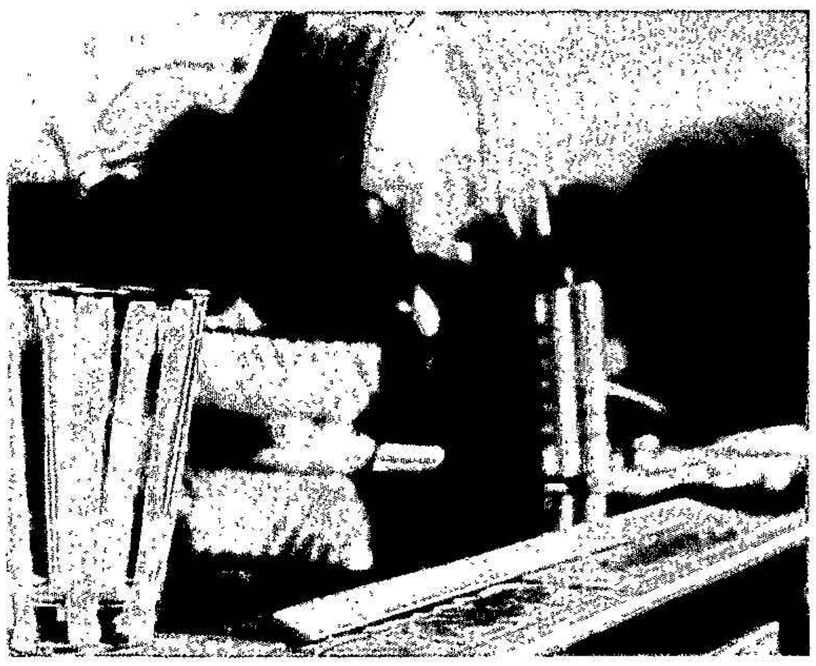
325st

nya kontrakt tecknades under 2023

47%

ökade vår bostadskö med under 2023





1,38

m3/m2 vatten förbrukades under 2023. En minskning med 0,12m3/m2

95st

lägenheter blev under 2023 klara i vårt ROT-projekt på Södra Kloverstigen Nödinge

20240719109B2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av Ale kommunfullmäktige med en mandattid av 4 år. Personalrepresentanter utses av respektive facklig organisation. Auktoriserad revisor utses av bolagsstämman.

Fram till 3 april har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter
Stefan Ekwing (L) ordförande
Jarl Karlsson (S) vice ordförande
Paula Örn (S)
Maj Holmström (M)
Stefan Gustafson (FiA)
Anitha Kristiansson (C)
Kenneth Sandow (SD)

Suppleanter
Christina Oskarsson (S)
Mahlin Engstrand (S)
Jan Murray (M)
Sonny Landerberg (MP)
Göran Svensson (KD)
Jan-Åke Bernsten (C)
Pernilla Johansson (SD)

Personalrepresentanter
Joel Päkkilä, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

From 3 april har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter
Fredrik Johansson (M) ordförande
Jarl Karlsson (S) vice ordförande
Mahlin Engstrand (S)
Kristina Camp (SD)
Stefan Gustafson (FiA)
Christina Oskarsson (S)
Kenneth Sandow (SD)

Suppleanter
Kajsa Nilsson (M)
Monica Samuelsson (S)
Anna-Therése Gustafsson (FiA)
Ronny Jägerholt (KD)
David Rydén (KD)
Jan-Åke Bernsten (C)
Christine Marttila (S)

Personalrepresentanter
Camilla Johansson, Fastighetsanställdas Förbund
Catarina Mattila, Unionen

Verkställande direktör
Johan Redlund

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st sammanträden, en introduktionsdag, en utbildningsdag samt en strategidag. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 2 st uppsiktsmöten med kommunledningen

Lekmannarevisor
Willy Kölborg och Wimar Sundeen.

Revisor
Ernst & Young AB

Årsstämma
Årsstämma avhölls 2023-04-03

Organisationsanslutning
Bolaget är anslutet till följande intresseorganisationer:
Sveriges Allmännytta
FASTIGO - Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
HBV - Husbyggnadsvaror HBV förening
Västsvenska handelskammaren

§

Vår verksamhet

AB Alebyggen är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i enlighet med SFS 2010:879, helägt av Ale kommun. Bolaget skall enligt denna huvudsakligen förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen samt erbjuda möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall vidare bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmässiga avkastningskrav istället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets verksamhet regleras vidare av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige 2021-01-15 samt antagna vid efterföljande bolagsstämma för Alebyggen.

Enligt bolagsordningen är bolagets ändamål att främja kommunens behov av bostäder, service och andra kollektiva anordningar. Bolaget har till föremål för verksamheten

- *att uppföra och förvalta bostadshus*
- *att bedriva bostadsanknuten offentlig eller kommersiell verksamhet samt*
- *att bedriva exploateringsverksamhet, uppföra och förvalta fastigheter för kontor, handel, industri och annan kommersiell eller offentlig verksamhet samt att uppföra och försälja småhus.*

Enligt ägardirektivet skall bolagets ändamål, utöver vad som anges i bolagsordningen, vara följande:

- *att vara ett viktigt bostadspolitiskt instrument för Ale kommun samt verka för en utveckling som ökar Ale kommuns attraktionskraft.*
- *att erbjuda bostadssökande bostad utan ekonomisk eller social rangordning med utgångspunkt i en tydlig uthyrningspolicy.*
- *att erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud, med en konkurrenskraftig hyressättning och varierande bostadsformer.*
- *att arbeta med att ta socialt ansvar och verka för trygghet, inkludering och social sammanhållning.*
- *att bedriva verksamheten med ett långsiktigt ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.*
- *att bidra till bostadsförsörjning för personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad.*
- *att överväga ombildning för att främja ett varierat bostadsutbud och finansiera nybyggnation och underhåll.*

Under året har dialog förts med ägaren avseende Ale kommuns styrmodell för nämnder och bolag. I detta ingår bland annat en kommande implementation av Ale kommuns nya vision.

Vision och mål

Utöver de styrdokument som utgörs av bolagsordning och ägardirektiv antog Alebyggens styrelse 2017 följande styrande kännetecken, affärsidé samt en ny vision med sikte mot 2030:

Alebyggen skall kännetecknas av ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan

Alebyggen skall erbjuda ett attraktivt bostadsalternativ, anpassat till varje livssituation, för dagens och morgondagens hyresgäster

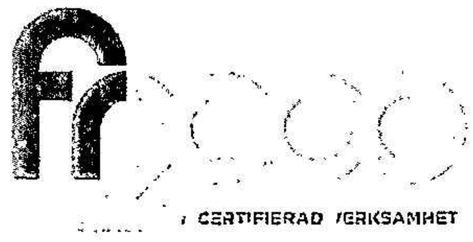
År 2030 är Alebyggen känt för:

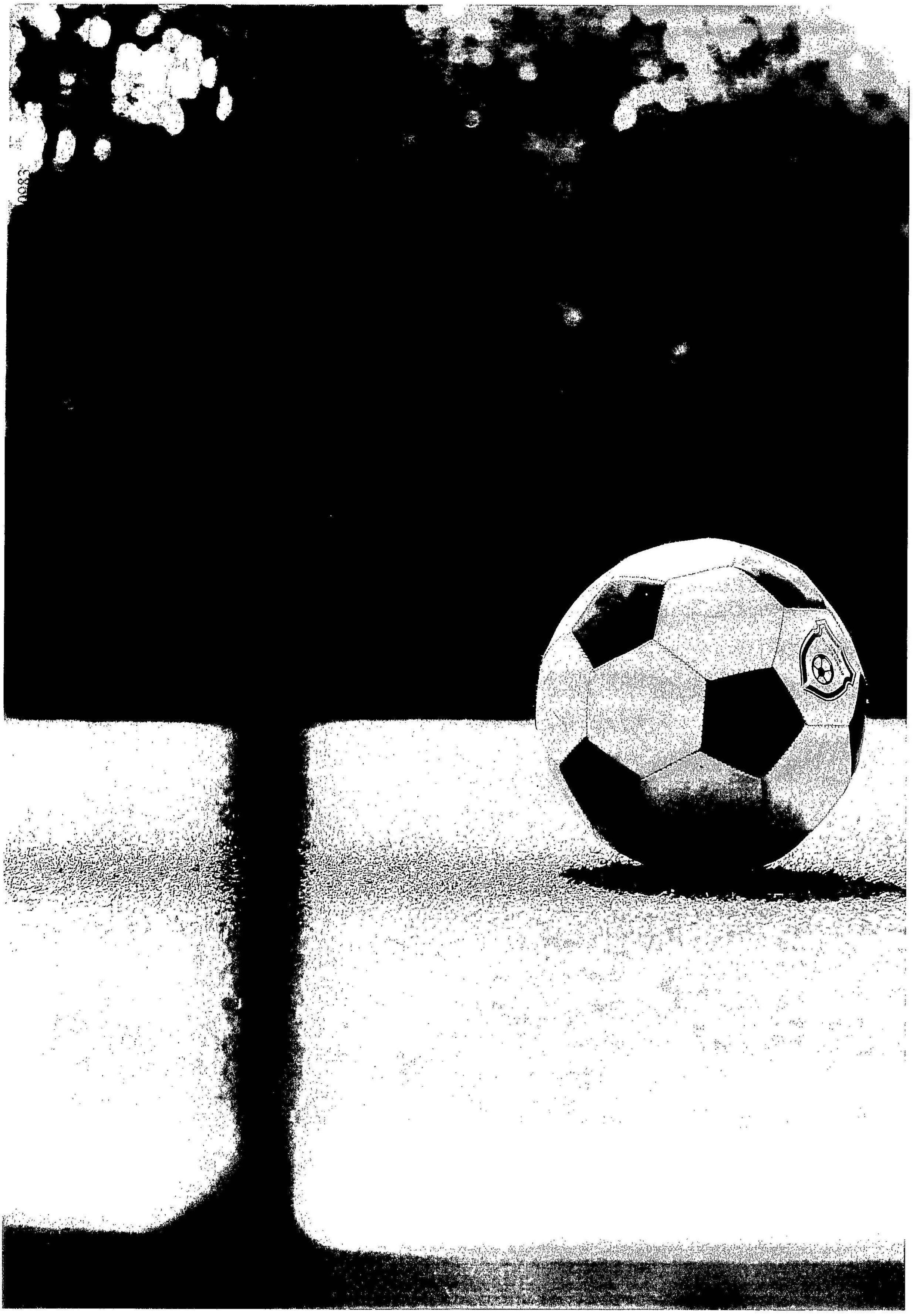
- *bostadsproduktion och underhåll som möter människors behov*
- *social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet*
- *en engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna samt*
- *ett fokuserat miljöarbete*

Under 2023 har arbete bedrivits utifrån Allmännyttig plan 2023 och ekonomisk prognos 2023-2026 med målsättningar kopplade till ovanstående.

FR2000-certifierad

Alebyggen är certifierade enligt ledningssystemet FR2000:2017. FR2000 är till stora delar likvärdigt med ISO 9001 och ISO 14001, men omfattar fler områden. FR2000-certifikatet omfattar vid sidan av kvalitet och miljö även arbetsmiljö, brandskydd, kompetens och socialt ansvarstagande. Årlig revision genomfördes i maj 2023 och certifikatet förnyades därefter.





Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommuners större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2300 lägenheter och erbjuder ett flertal olika bostadsalternativ. Halva fastighetsbeståndet är uppfört under de så kallade rekordåren då bostadsbristen var stor och närmare 100 000 bostäder byggdes årligen i landet. Åren runt -70 uppfördes flera av våra stora bostadsområden såsom flerbostadshusen på Södra och Norra Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvvägen och Folketshus- och Mossvägen i Nol samt Trädgårdsvägen i Älvängen.

Den andra halvan av beståndet är mer varierat i utförande men kännetecknas av en stor andel bostadsområden med trähusbebyggelse i tvåplan där hyresgästerna har tillgång till en egen liten täppa. Närheten till det gröna och möjligheten till en egen trädgård bidrar på ett påtagligt sätt till områdenas attraktivitet. Alebyggen erbjuder även områden med fristående villor med tillhörande tomt. Flertalet av dessa områden är byggda under 80-tal och tidigt 90-tal. Utöver den småskaliga bebyggelsen tillkommer terrasshusen på Källarliden, punkthusen på Byvägen i Bohus samt de fastigheter som färdigställts under 2000-talet.

Fastighetsutveckling

Under de senaste åren har flera nyproduktionsprojekt varit i genomförandefas. Parallellt bereds flera detaljplaner för framtiden för att ge klara förutsättningar för byggstart när tidpunkten är rätt. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafiknära lägena. Under 2021–22 har 223 nya lägenheter färdigställts och under 2023 pågår produktion om 29 lägenheter

Vid sidan av nyproduktionen pågår ett successivt renoveringsarbete i de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen. Koncept för Folketshus- och Mossvägen samt Södra och Norra Klöverstigen är i olika faser av planering och genomförande. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2023 drivit framåt.

Ny- och ombyggnad

Folketshus- och Mossvägen, Nol - Detaljplanen för området vann laga kraft 2018 och marksaneringen avslutades i september 2019, vilket möjliggjorde efterlängtade byggstarter Nyproduktionsetapp 1, Folketshusvägen 14 a och b innehållande 58 lägenheter färdigställdes och flyttades in i april respektive juni 2021.

I april 2020 inleddes rivning av Folketshusvägen 10 samt 12, då de pga sättningsproblematik ej motiverade reinvesteringar. Befintliga hyresgäster med tillsvidarekontrakt erbjöds nya lägenheter i området. Nyproduktionsetapp 2, innehållande två nya hus likt etapp 1, inleddes hösten 2020. Färdigställande och inflyttning skedde i januari respektive mars 2022.

Under våren 2021 revs Mossvägen 1 och nyproduktion av ett punkthus med 29 lägenheter inleddes med inflyttning i november 2022. I december 2022 revs Folketshusvägen 4 varpå ytterligare ett punkthus med 29 lägenheter färdigställs för inflyttning hösten 2024.

i området har genomgripande renoveringar av nio punkthus på Mossvägen färdigställts. Under 2023 fram tills februari 2024 färdigställs de sista åtgärderna inom projektet på Folketshusvägen. Efter att samtliga huskroppar i området har gåtts igenom består bostadsområdet av 162 renoverade lägenheter och 174 nyproducerade. Totalt har bostadsområdet fått ett nettotillskott på 44% fler lägenheter och en variation av standard och lägenhetsstorlekar.

Ånggatan, Älvängen - Projektet omfattande 78 lägenheter längs Ånggatan i Älvängen flyttades in i två etapper i december 2021 samt juli 2022. Färdigställande komplicerades då totalentreprenören i slutskedet av entreprenaden gick i konkurs vilket krävde att Alebyggen som byggherre fick slutföra färdigställandet i egen regi. Under 2023 har en felavhjälpande åtgärd avseende balkonger utförts med gott resultat.

Klöverstigen 2.0, Nödinge - Ambitioner för Klöverstigen 2.0 omfattande social, teknisk och ekonomisk hållbarhet formulerades inom ramen för rådande affärsplan 2018. Dialog med hyresgäster har skett dels via dialoggrupper samt dels på boendemöten i området. NKI-undersökningar har kompletterat som underlag för hyresgästernas synpunkter Utifrån konstaterade tekniska behov samt hyresgästers preferenser fördes förhandlingar kring innehåll, villkor samt hyreskonsekvenser med Hyresgästföreningen vilket resulterade i förhandlingsöverenskommelser under hösten 2019.

Under 2019 genomfördes förstudie av tekniska förutsättningar och metodval för att säkerställa underhållsåtgärder inom Södra och Norra Klöverstigen. Parallellt genomfördes en studie av gårdsmiljöer, belysning samt gestaltning av entrénära miljöer, balkonger, uteplatser samt egna täppor. 2020 förverkligades upprustning av två gårdsmiljöer. Under 2023 uppgraderades ytterligare två gårdsmiljöer med stöd från Boverket.

Efter upphandling 2020 tecknades partneringavtal med entreprenör Våren 2021 inleddes renovering av etapp 1 och 2 omfattande 76 lägenheter. Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak, stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar mm.
Bottenplanslägenheter rivs ut och byggs upp i sin helhet Under 2022 har renovering av etapp 3 och 4 genomförts innehållande 104 lägenheter Under 2023 har etapp 5 och 6 genomförts omfattande 95 lägenheter. Under våren 2024 genomförs etapp 7 omfattande 60 lägenheter.

20240719109844

Planering och projektering

Bohus centrum, Bohus - Efter detaljplaneansökan lämnades ett positivt planbesked 2017 avseende Alebyggens planer för centrala Bohus. Planerna innefattar förtätning med ca 150 bostäder, utveckling av Bohus centrum samt förskola. Potentialen i området är stor med möjlighet att förtäta i ett pendeltrafiknära läge med mycket goda kommunikationer. Efter att planarkitekt tilldelats under 2021 har Alebyggen genomfört en riskanalys som ett första steg i planarbetet för att utreda förutsättningar för främst bostadsbyggnation. Under 2023 har dialog förts med berörda parter för att skapa rätt förutsättningar i området.

Två gårdar, Nödinge - En övergripande analys av Södra och Norra Klöverstigen inleddes 2018 med bäring på bostadsområdets struktur och planering. I uppdraget ingick att studera rumslig karaktär samt identifiera förutsättningar för förtätning. Positivt planbesked erhölls 2019 om en första förtätning om ca 50 lägenheter på två gårdar på Södra Klöverstigen samt utreda förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har under 2023 inletts.

Bobollplan och Rödklövergatan, Nödinge - Under året har även en strategisk samordning skett med kommunen med ambition att inleda ett kommande detaljplanearbete för det område i anslutning till skolområdet som går under namnet Bobollplan. Detta område angränsar till Rödklövergatan mellan Södra och Norra Klöverstigen. Bolagets avsikt är att skapa byggrätter i området inom ramen för ett gemensamt planarbete.

Myternas väg, Älvängen - Markanvisningsavtal tecknades hösten 2019 avseende fastigheten Utby 20:48. Planerad byggnation inom fastigheten omfattar ca 40 lägenheter. Projektering har genomförts och bygglov har sökts, vilket har överklagats av sakägare. Med förväntan om att bygglov vinner laga kraft till halvårsskiftet 2024 så är bolagets ambition att upphandling av entreprenad kan genomföras för en möjlig byggstart under våren 2025.

Vallmovägen, Älvängen - Detaljplanen för byggnation av ca 60 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i september 2019. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastigheten förvärvad. Planerad byggstart är ej beslutad.

Gymnasiekullen, Nödinge - Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2022 köpekontrakt tecknats för mark avseende Alebyggens planerade byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge. Fastighetens avstyckning avvaktas i väntan på detaljplanearbetets fortskridande.

Gallåsvägen, Nol - Efter begäran om planbesked lämnades 2017 ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter. Planläggning inleddes under 2019 och har fortlöpt under 2023.

Påvels väg, Skepplanda - Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december 2020. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Köpekontrakt är upprättat och lantmäteriförrättning skall genomföras innan förvärv av mark. Planerad byggstart är ej beslutad.

Underhåll

Alebyggens modell för lägenhetsunderhåll heter PLUS och innebär att varje hyresgäst med bestämda tidsintervall kan få nya ytskikt i lägenheten. Systemet är likvärdigt för alla och transparent då det för varje rum går att se hur många år som återstår innan hyresgästen kan beställa en ny tapetsering eller golvläggning utan kostnad. Systemet möjliggör också att hyresgästen kan välja att beställa i förtid och erlägger då den mellanskillnad som återstår. Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men utfall år till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer. Under 2023 ledde ett ansträngt kostnadsläge till att lägenhetsunderhållet under hösten fick pausas.

Utöver lägenhetsunderhållet hanteras det planerade underhållet för fastigheterna i en årscykel där årets åtgärder utförs samtidigt som kommande års åtgärder planeras. Det planerade underhållet administreras integrerat i vårt fastighetssystem. Genom att arbeta med rullande tvåårsplaner är ambitionen att på ett bra sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. Under flera års tid har det gynnsamma ränteläget medgett extra satsningar på underhåll, vilket av naturliga skäl inte kan vidmakthållas när de ekonomiska förutsättningarna förändras. De omfattande åtgärder som genomförs i framför allt miljonprogrammet gör att tyngdpunkten, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen.

De pågående underhållsinsatser som genomförs i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår i Nödinge och Nol kommer i ett antal år att genomsyra hela organisationens arbetssätt och påverka många hyresgäster i deras bostäder. Utgångspunkterna i arbetet är naturligtvis flera och kräver en kvalificerad sammanvägning av hyresgästers preferenser, fastigheternas tekniska behov samt vad som är möjligt ekonomiskt samt administrativt.

I bostadsområdena Klöverstigen samt Folketshus- och Mossvägen kommer vid sidan av nyproduktion en central del vara att genomföra de renoveringsplaner som arbetas fram för respektive område. I Nol har de två sista huser i området renoveras under 2023. Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har två etapper genomförts under året innehållande 95 lägenheter. Renoveringen är en central del i Alebyggens arbete inom Klöverstigen 2.0 där bolagets största bostadsområde rustas för framtiden. Renoveringsetapperna genomförs i upphandlad partnering med en successiv avtalsslutning etapp för etapp. Under året har även entreprenadavtal för etapp 7 tecknats. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för projektets fortsatta framdrift.

I bägge ovanstående områden läggs stort fokus internt på att etablera en hög nivå på information och dialog med hyresgäster i god tid före att projektet startas samt säkerställa att boendet fungerar på ett bra sätt under själva renoveringsperioden. Organisatoriskt är tjänsten ombyggnadssamordnare spindeln i nätet då utgångspunkten i de bägge projekten är att hyresgästen bor kvar under projektens genomförande.

Energi och miljö

Alebyggen tillgodoser värme- och varmvattenbehovet till övervägande del med fjärrvärme. Till mindre del används el till uppvärmning men primärt till drift av nödvändiga fastighetsfunktioner. Energianvändningen i Alebyggens fastigheter är den största klimatpåverkande faktorn och ett flertal projekt och aktiviteter pågår för att minska företagets energianvändning samt bidra till en hållbar utveckling.

Under 2023 har arbetet fortgått för att nå upp till satta energi- och miljömål. Det som görs för att minska energianvändningen är kontinuerliga åtgärder i den löpande driften där det vid utbyten av teknisk installation väljs energ snåla installationer och lösningar. Det som löpande byts ut är vattenarmaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar, värmepumpar och belysningsarmaturer. Energiansvarig arbetar även med att komplettera med rumsgivare och uppkoppling av fastigheter för förbättrade styr- och reglerfunktioner

Ett projekt som särskilt kan nämnas under året är utbyte av ventilationsaggregaten i Änggården etapp 2 till mer energieffektiva med roterande växlare. Detta görs efter att motsvarande utbyte skett i Änggården etapp 1 med positivt resultat under föregående år. Genom bytet så sänks elförbrukningen i området samtidigt som värmeåtervinningen går från ca 40 % till 86 %.

Styrelsen fattade inför 2019 beslut att ansluta Alebyggen till Allmännyttans Klimatinitiativ för att sätta målambitioner i linje med Sveriges Allmännyttas branschinitiativ. De två övergripande mål som ingår i Sveriges Allmännyttas mål är att dels fasa ut fossilanvändningen till 2030, dels minska energianvändningen med 30 % utifrån basår 2007.

Målet om fossilfritt 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och el är fossilfria Den el som bolaget köper är enbart producerad med sol, vind och vatten Alebygger kan svårligen påverka fjärrvärmemixen och i enlighet med Sveriges allmännyttas definition så beräknas fossilfriheten i relation till den fjärrvärmemix som råder i respektive fjärrvärmenät. Utifrån detta är Alebyggens energiförbrukning till ca 97 6 % fossilfri För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet är det som kvarstår för Alebyggen att ställa om fordons- och maskinparken samt konvertera en reservvärmekälla i ett bostadsområde.

Med det givna basåret 2007 har Alebyggen åstadkommit en minskning av energianvändningen med 19,8% till och med år 2023. Beräkningen av energianvändning sker utifrån normalårskorrigering för att kunna jämföra utveckling över tid korrigerat för specifik temperatur enskilda år. Under 2022 har normalårskorrigeringen förändrats och historiska data över förbrukning har korrigerats med hänsyn taget till detta. Fortsatt minskade förbrukningstal konstateras under 2023 samtidigt som målet att nå 30% reduktion till 2030 alltjämt kommer kräva omfattande insatser

Kallvattenanvändningen har det senaste året minskat med 8% jämfört med föregående år Förbrukningen är förvisso fortfarande något högre än allmännyttans snittförbrukning men det är mycket positivt att vi ser en flerårig nedgång i förbrukningstalen för vatten. Vattenbesparande åtgärder genomförs och planeras fortsatt för 2023, varav särskilt viktigt är byte till snålspolande armaturer i ROT-renoveringarna samtidigt som individuell mätning och debitering (IMD) av vatten stegvis införs

År	Fjärrvärme totalt MWh	Fjärrvärme (kWh/m2)	El Totalt MWh
2017	20 079	121,7	3 118
2018	19 717	119,3	2 978
2019	19 566	118,4	2 988
2020	19 225	115,9	2 841
2021	18 717	109,8	2 797
2022	18 564	106,5	2 803
2023	17 906	99,71	2 619

År	El (kWh/m2)	Vatten Totalt (m3)	Vatten (m3/m2)
2017	16,7	241 678	1,52
2018	15,9	247 326	1,55
2019	15,9	256 690	1,61
2020	15,2	266 093	1,67
2021	14,9	266 522	1,65
2022	14,4	250 564	1,50
2023	13,5	231 064	1,38

Tabell Alebyggens normalårskorrigerade energianvändning samt vattenförbrukning

Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen under våren 2020 I samband med renoveringen av Klöverstigen har solcellsanläggningar successivt installerats på de tak som har rätt förutsättningar. Vid 2023 års utgång har sju solcellsanläggningar installerats i området varav 2 varit i produktion på helår Totalt har bolagets anläggningar producerat 115 MWh under året. Målet är fortsatt att installera solceller i området för att effektivisera uttaget och dra nytta av stora takvolymer med rätt förutsättningar.

Laddplatser för hyresgästers fordon installeras fortlöpande i Alebyggens nyproduktion och finns för närvarande att tillgå i fyra bostadsområden. Efterfrågan på att hyra dessa platser var länge svag, men från att endast en plats var uthyrd 2022 har ytterligare åtta hyrts ut under året. I befintliga bostadsområden planeras för en successiv utbyggnad under kommande år. Dock pågår en diskussion om framtida laddning av fordon primärt kommer att ske bostadsnära, vilket varit nödvändigt med laddhybriderna. För rena elbilar ter sig en publik laddinfrastruktur, sannolikt tillhandahållen i anslutning till befintliga bensinstationer och handelsplatser vara mer ändamålsenlig.

Avslutningsvis är hyresgästernas möjlighet till källsortering väl utbyggt och följer kommunens krav. Kärl för matavfallsinsamling finns i samtliga bostadsområden. Flera insatser har gjorts under året för att främja hyresgästernas möjligheter att sortera mer och sortera rätt

Klimatinitiativ

20240710100855



Vår förvaltning

Bolaget bedriver verksamhet med egen personal för kundservice, administration, teknisk förvaltning, projektledning, fastighetsskötsel och städning. Ramavtal tecknas med entreprenörer avseende löpande reparationer och underhållsarbeten.
Ny- och ombyggnadsarbeten samt större underhållsprojekt upphandlas projektspecifikt. Konsultinsatser köps för projektering, byggledning och kontroll samt juridik och IT-system. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom serviceanmälar och telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvartersvärdar och lokalvårdare, organiserade i två kvartersvärdsteam, norr (S. Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvartersvärdarna leds av en förvaltare och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning. Arbetet utgår från fem expeditioner i våra bostadsområden.

Kvartersvärden är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god förvaltningskvalité. Genom den dagliga blicken kan brister åtgärdas proaktivt, helst innan hyresgästerna upptäcker det. För att säkerställa en god information när en hyresgäst behöver hjälp med något i sin lägenhet tillämpas SMS-avisering vid serviceanmälan för tidsbokning och tillträde till lägenheter. Skötselplaner fastställer de ordinarie arbetsmoment som skall utföras i ett bostadsområde, såsom exempelvis grönyteskötsel, vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpande av fel.

I övrigt är företaget organiserat i tre avdelningar. Uthyrningsavdelningen hanterar uthyrning, reception, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, ombyggnadssamordning, IT och information. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi.

Under året har en organisationsförändring genomförts med tillskapande av ett kundserviceteam, som en del av uthyrningsavdelningen. Kundserviceteamet bemannar kontorets kundmottagning samt förstärker kundmöte och dialog även ute i våra bostadsområden. Därutöver har de tidigare dubbla områdesförvaltartjänster förändrats till en förvaltarroll med huvudansvar för kvartersvärdsorganisationen samt deltagande i ledningsgruppen. Den andra områdesförvaltarrollen har blivit en specialiserad tjänst som hanterar förvaltningsärenden av högre komplexitet än att de löses i den dagliga förvaltningen.

40 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteamen 7 kvinnor och 14 män samt på kontoret 10 kvinnor och 9 män. I företagsledningen ingår VD, ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef samt förvaltare.

Under året har två personer varit projektanställda i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen i beståndet, vilket beskrivs närmare under rubriken social hållbarhet.

Till grönytesäsongen förstarktes organisationen med säsongsarbetare och likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer.

HEM längtan

Hemlängtan är tidningen för hyresgästerna inom Alebyggen. Information och reportage om både aktuella och roliga saker som händer inom och utanför Alebygger. En informationskanal till och för våra hyresgäster.

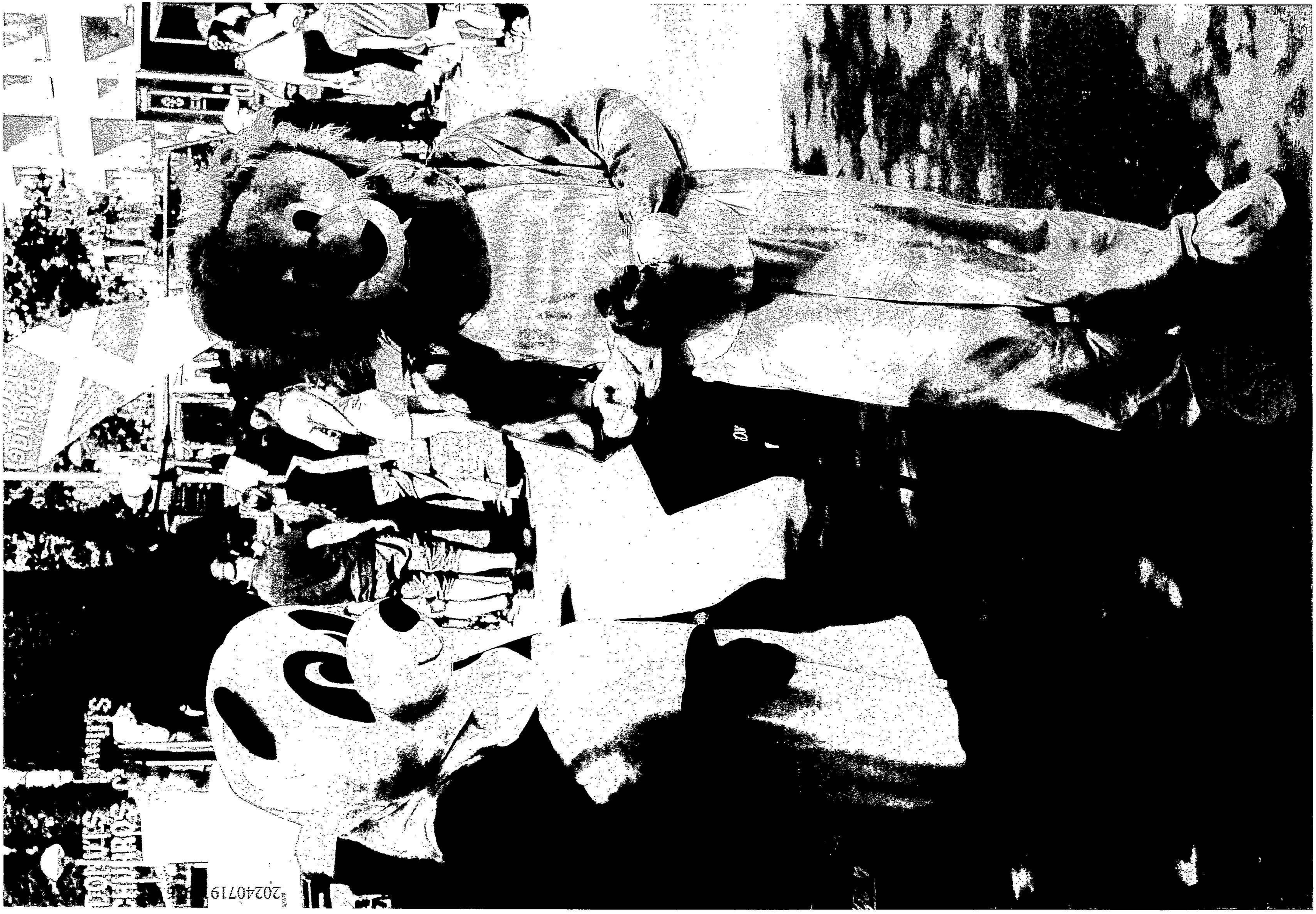
Hemlängtan utkommer fyra gånger per år och delas ut i nära samarbete med den lokala orienteringsklubben OK Alehof.










20240719

Våra hyresgäster

NKI

Det övergripande målet för förvaltningsorganisationen är att, vid sidan av fastigheter i gott skick, arbeta för nöjda hyresgäster. I dagliga kontakter med hyresgäster diskuteras hur bostadsområden kan utvecklas, hur problem kan lösas och hur människor gemensamt skapar hemlängtan. En del hyresgäster är engagerade vilket leder till täta kontakter. Samtidigt är det många hyresgäster som inte är i kontakt med oss under långa perioder av sin boendetid.

Detta är en anledning till att vi vart annat år kompletterar den bild vi har av hyresgästernas önskemål och preferenser med en större NKI-undersökning som delas ut till alla hyresgäster. Det ger oss ett mycket bra underlag om vad hyresgäster tycker om sitt boende, om sin hyresvärd och om sitt bostadsområde.

I september 2023 gick all personal ut för traditionsenlig enkätutdelning genom dörrknackning i samtliga bostadsområden. Genom detta personliga möte beskriver vi hur viktigt resultatet är för vår förvaltningsstrategi samt att alla synpunkter i enkäten är värdefulla för att styra in våra åtgärder på det som är mest uppskattat eller som gör mest nytta. 2023 års undersökning gav 69,3% svarsfrekvens vilket är imponerande högt

Serviceindex 2023 blev 81,4%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en god servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet står för att 81,4% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 18,6% tycker att den är inte så bra eller dålig. Totalt sett har serviceindex dock gått ned 2,2% sedan senaste mätningen. Ett fördjupat analysarbete är inlett som involverar all personal i arbetet med att jobba fram förbättringsåtgärder utifrån respektive bostadsområdes enkätsvar.

Fokus i förvaltningen är fortsatt att hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpande av fel i lägenhet men samtidigt prioritera satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. I enkäten ser vi att bemötande och att ta kunden på allvar ger en nöjdhet på 82,5% och att 85,4% svarar att de är nöjda med den hjälp de fått när det när det behövts. Bland de frågor som prioriterats sedan senaste mätningen så ser vi förbättringar i tillgänglighet på telefon och hur vi når ut med information om vad som är på gång införande av digitala informationstavlor i trapphus har i vårt förbättringsarbete varit ett sätt att adressera frågan och i dessa delar ser vi att nöjdheten ökat. Fortsatt ser vi samtidigt att hyresgästerna ibland tycker att det är svårt att få tag på rätt person i organisationen och att det finns förbättringspotential i tydlighet och framför allt återkoppling i komplexare ärendehantering.

Det strategiska arbetet i att skifta över fokus på allmänna utrymmen och utemiljöer utgår från att det berör alla hyresgäster I de områden där vi identifierat förbättringspotential har ett större antal NKI-åtgärder genomförts sedan senaste mätningen. vi ser för andra mätningen i rad förbättrade betyg i upplevd trygghet generellt i beståndet vad gäller inbrott i lägenhet och förråd. Ett tydligt trendskifte ses i denna mätning när det gäller personlig trygghet i bostadsområdet på kvällar och nätter 83% svarar positivt på denna viktiga fråga vilket är en ökning på 3% sedan sist. Resultatet i trygghetsfrågan är mycket glädjande och en feedback på ett viktigt arbete som vi bedriver, ofta i samverkan med andra aktörer, kring dessa frågor. I kategorin Rent & Snyggt har vi tappat något vad gäller städning, tillsyn och skötsel av kallare samt tvättstugor, medan sophanteringen och skötsel av miljöhus förbättrats.

I ROT-projekten läggs stor energi i förvaltningen på att säkerställa en väl fungerande process för de hyresgäster som berörs av de stora renoveringsprojekten. En ombyggnadssamordnare inom organisationen håller ihop alla de frågeställningar som blir aktuella när omfattande åtgärder planeras och genomförs i människors bostäder. Det handlar om kommunikation och ett nära bemötande för att förbereda inför det som skall genomföras och möta de specifika frågeställningar som det enskilda hushållet ställs inför. Hög närvaro i hyresgästprocessen är central för ett lyckat projekt.

I NKI-undersökningen mäts produktindex för att se hur hyresgästerna bedömer lägenheten, huskroppen och utemiljön. En fastighets förutsättningar sätts i hög grad när den byggs, varpå underhåll och reinvesteringar succesivt håller den i gott skick. Dessa resultat har vi med oss i de avvägningar som skall göras i det underhåll som planeras i miljonprogrammet. Nu börjar vi kunna se resultat i mätningen efter de ROT-renoveringar som pågått under de senaste åren. Rot-renovering är ett stökigt ingrepp i boendemiljön men det är tydligt att lägenheten fungerar bättre efter de åtgärder som genomförts.

Slutligen summeras enkäten med att 89,1% trivs i sitt bostadsområde, att 85% trivs med Alebyggen och att 85.2% av hyresgästerna kan rekommendera Alebyggen som hyresvärd.

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2023 kunde Alebyggen för tredje gången i samverkan med Ale kommun och ideella krafter arrangera ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. Ambitionen med firandet är att bjuda in till fest i vårt största bostadsområde och både visa upp boendemiljöer samt skapa möjligheter till härliga upplevelser och mänskliga möten. Vädret var enligt tradition fantastiskt och i strålande solsken kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av en härlig dag med karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, vikingar, minibondgård, hoppborg och mycket mer. Räddningstjänst, polis, Fritidsbanken och föreningsliv fanns på plats för att visa upp och berätta om sina verksamheter På flera gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små och återigen var food-courten ett uppskattat inslag. Nytt för året var att nyblivna medborgare välkomnades till Ale kommun av kommunfullmäktiges ordförande.

Under året har Alebyggen lanserat konceptet "Våga bry dig!" inspirerat av det arbetssätt som Störningsjouren Göteborg mfl använder för att förebygga våld i hemmet.
På nationaldagen uppmärksammades detta särskilt och budskapet har kommunicerats på olika sätt under året.
Genom att både som anställd och som hyresgäst vara extra uppmärksam på omständigheter som kan tyda på utsattner är syftet att förebygga att människor i våra bostadsområden far illa

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi över längre tid sett en trend av att våra hyresgäster inte organiserar sig på samma sätt som tidigare

20240719109B7

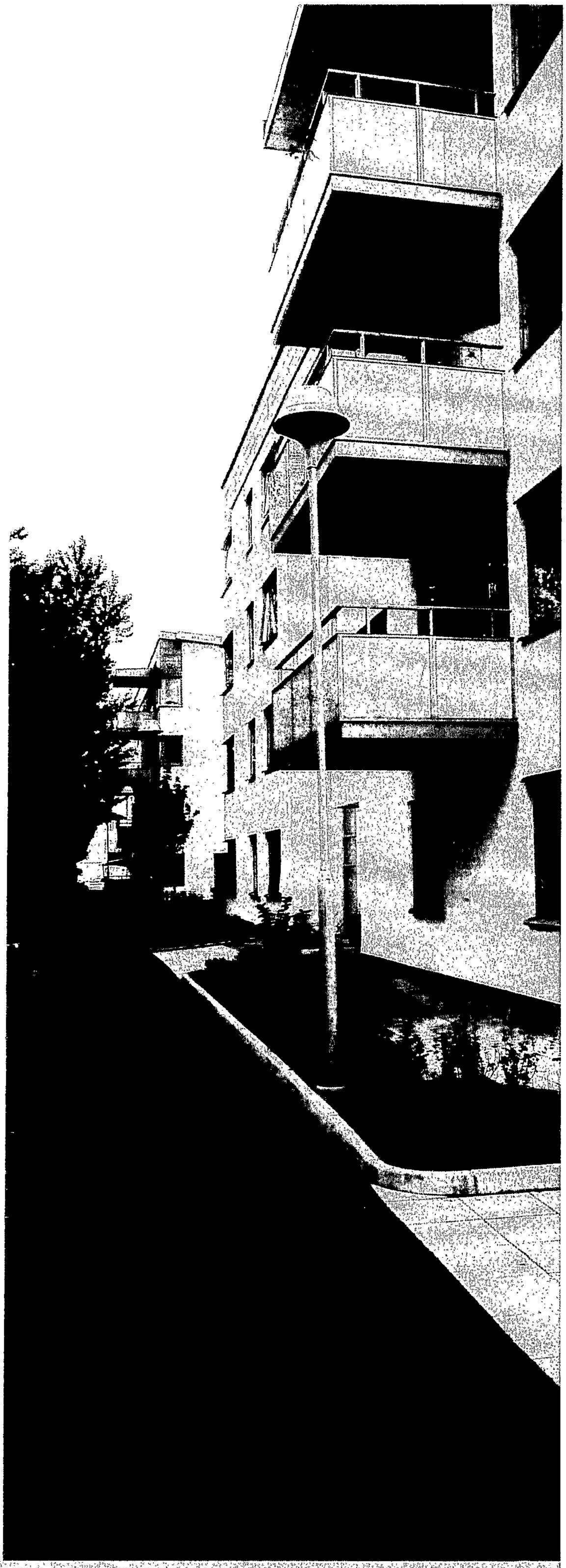
Alebyggen bedriver därför sedan ett par år tillbaka en särskild satsning för att främja social sammanhållning och boinflytande i våra områden. Särskilt fokus är på att vara möjliggörare för inflytande, trygghet och trivsel inom ramen för arbetet Klöverstigen 2.0 i Nödinge. Arbetet syftar inte till att i första hand bedriva verksamhet utan att skapa förutsättningar för verksamhet samt kanalisera engagemang i våra områden.

Till sommaren 2023 färdigställdes upprustning av två bostadsgårdar på Södra Klöverstigen samt ängsmark på Norra Klöverstigen med stöd från Boverket inom ramen för stöd för gröna, trygga boendemiljöer. Omdaningen har fokuserat på förbättrad biologisk mångfald och att tillgängliggöra miljöerna. Med inspel från tidigare dialoggrupper togs ett koncept fram vilket tidigare presenterats under nationaldagsfirandet och som nu förverkligats. Tillsammans med de två gårdar som gjordes under 2020 på Södra Klöverstigen med nya lekredskap, pergolas, fasta grillar och planteringar har nu utemiljön i området fått en påtagligt ansiktslyft. Värt att nämna är även odlingslotter för intresserade hyresgäster och en förstärkt utomhusbelysningen som del i det arbete som bedrivs inom ramen för projektnamnet Klöverstigen 2.0 där stor tyngdpunkt läggs på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll.

På Klöverstigen är Alebyggen samverkanspartner till projektet My Attitude som varje vår och höst arrangerar dialoggrupper för tjejer och killar i området. Gruppaktiviteterna syftar till att stärka deltagarna, som är i 14–17 års åldern, visa goda förebilder och förebygga utanförskap. Projektägare är Nödinge SK Fotboll/ Ale United och Ale kommun. Under några sommarveckor bidrog Alebyggen vidare till att finansiera aktivitetsvärdar, i form av sommararbetande ungdomar, som anordnade mycket uppskattade aktiviteter i området för barn och ungdomar.

I början av 2019 inleddes projektet Steget, efter att vi funderat på möjligheter att bidra till att ge arbetslivserfarenhet till de som står långt från arbetsmarknaden. Samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har lett till att ett 15-tal kvinnor under de fyra år som projektet pågått varit verksamma i projektanställningar. Tillsammans med ordinarie personal sker numera all städning i trapphus och gemensamma utrymmen i våra bostadsområden i egen regi. Genom projektet uppnås flera saker vid sidan av högre kvalitet med egen personal istället för entreprenör. Genom att egna hyresgäster arbetar i det egna beståndet med städningen finns en självklara sociala mervärden. Dessutom ges möjligheter till erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser. Under året har två personer varit anställda inom projektet.

Inom fem av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbetsuppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel, så kallad självförvaltning. Bolaget ser positivt på detta och arbetsformen är, när den fungerar, ett fint sätt att skapa gemenskap i ett bostadsområde.



Marknaden och bostadsbristen

Alebyggen är ett viktigt bostadspolitiskt instrument för Ale kommun och skall bidra till en utveckling som ökar Ale kommuns attraktionskraft. Beståndet skall utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Efterfrågan på bostäder i kommuner är fortsatt mycket hög. Uppgraderingen av E45 tillsammans med Alependelns invigning 2012 har fram till 2022 lett till närmast dubbelt så hög prisutveckling på bostadsrätter i kommuner jämfört storgöteborg. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012–2022, ökat med 177 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period är 91 % uppgång. Det är värt att ha detta i minnet när bostadsmarknaden under 2023 blivit avvaktande med långt avstånd mellan köpare och säljare till följd av den hastiga ränteuppgången.

Även söktrycket på Alebyggens hyreslägenheter har under 2023 fortsatt varit mycket hög. I dagsläget är 24 598 personer registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. Under de senaste fem åren har antalet personer i kön mer än tredubblats, vilket möjligen hänger ihop med tillkomst av automatiserade kötjänster online. Många bostadssökande beskriver akuta bostadsbehov och Alebyggen hanterar detta med utgångspunkt i en köprincip, definierad i uthyrningspolicyn, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter.

År	Skrivna bostadskontrakt under året	Antal personer i bostadskön
2019	218	7 725
2020	272	9 324
2021	305	11 472
2022	436	16 746
2023	325	24 598

Tabell. Antal skrivna bostadshyreskontrakt samt sökande i bolagets bostadskö.

Det ligger dock i det allmännyttiga grunduppdraget att tillhandahålla boendelösningar för hushåll som inte på egna meriter kan få en bostad. En nära samverkan med Ale kommuns individ- och familjeomsorg (IFO), löser olika typer av bostadslösningar för hushåll med särskilda behov. Det sker i form av sociala kontrakt, träningslägenheter, jourlägenheter och inom ramen för konceptet Bostad 1. I dagsläget är 78 lägenheter (86 st. 2022), motsvarande 3,5 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under 2022 hyrdes hela 138 nyproducerade lägenheter ut vilket förklarar den påtagligt högre volymen.

Under 2023 har 325 lägenheter fått ny kontraktinnehavare Av det lägenheter som omsatts så har 257 lägenheter hyrts ut via bostadskön, 8 lägenheter tilldelats Ale kommun, 25 lägenheter övertagits av ny hyresgäst samt 17 lägenheter bytt lägennetsinnehavare genom direktbyten. Slutligen har 17 lägenheter kontraktstecknats med hyresgäster som permanent flyttar ur lägenheter som totalrenoveras eller rivs i ROT-projekten i Nol och Nödinge och en bostad hyrts ut till lokaländamål

Kötider för kontraktstecknare på de olika orterna redovisas i tabellen till höger och visar det antal dagar som man i snitt stått i kö för att bli aktuell för att teckna kontrakt. Med undantag för de tillfällen de senaste åren som större nyproduktioner hyrts ut så har kötiderna med viss variation varit relativt konstanta.

År	Bohus	Nödinge	Södra Nol	Nol
2020	1869	1405	1796	1076
2021	1671	1420	2099	1030
2022	1781	137[1]	2189	891
2023	1695	1247	2607	888

År	Alafors	Älvängen	Skepplanda	Alvhem
2020	1431	1447	1674	1481
2021[1]	985	1887	1692	1474
2022	1502	1553	1593	1639
2023	1437	2066	1846	1428

Tabell. Kopoäng för att få en lägenhet på respektive ort.



Vår ekonomi

Alebyggen har sedan ett antal år tillbaka varit i en expansiv fas med stora investeringar i både nyproduktion samt reinvesteringar i miljonprogrammet. För närvarande har Alebyggen 29 lägenheter i produktion, samtidigt som vi ser tillbaka på 245 färdigställda nyproducerade lägenheter under de senaste tre åren. När det gäller renovering av miljonprogrammet så kommer, inkluderat den avtalade volym som renoveras under 2024, 57% av bolagets miljonprogramslägenheter att ha ROT-renoverats under loppet av en fyraårsperiod.

Efterfrågan på bostäder i Ale kommun är fortsatt hög och är den grundläggande förutsättningen för bolagets expansiva planer. Utvecklingen går från att ha varit en bruksortskommun i anslutning till den stora staden till att bli en attraktiv, integrerad del i tillväxtmotorn Göteborg. Antalet aktivt sökande i Alebyggens kö är kraftigt ökande och kötid för att få en lägenhet i befintligt bestånd är i snitt ca 4 år. Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader och har efterfrågats av kommunens bostadssökande.

Det starkt förändrade omvärldsläget under 2022–2023 med räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt starkt ökande byggpriser har gjort att Alebyggen ser över takten i de stora renoveringarna och planerna på nyproduktion. Läget gör också hyresförhandlingarna extra utmanande. För bolaget är rimliga förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen helt avgörande för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och samtidigt kunna parera för den generella kostnadsutvecklingen.

Den höga inflationstakten under senare delen av 2022 fram till slutet av 2023 har varit dramatisk för hela samhället.
För Alebyggens del märks kostnadsökningarna framför allt när det gäller drift och underhåll av fastigheterna. Förändringstakten för byggkostnadsindex för flerbostadshus visade i december 2023 en ökning med 5,9% jämfört föregående år vilket visar att ökningstakten förvisso är avtagande jämfört med 2022 då motsvarande ökning var 15,6%. Trenden är med andra ord avmattning men detta efter en period med kostnadsökningar som inte skådats sedan 1970-talet. Det nya kostnadsläget är en utmaning som behöver pareras och hanteras.

Likaså har kostnaderna för el, vatten och avfall gått upp i ungefär samma storleksordning. För ett typiskt flerbostadshus i Ale kommun innebar taxehöjningar ökade kostnader med 15,9% 2022. Under 2023 visar jämförelseindex i Nils Holgersson-rapporten, som granskar taxeutveckling i landet, att den samlade kostnadsbilden ökat med ytterligare 13,3%. Alebyggen har under 2023 varit prissäkrade avseende el till 70% vilket bidragit till att hålla tillbaka kostnadsläget något.

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och det förhöjda ränteläget har gjort ett tydligt avtryck. Den åtstramningscykel som Riksbankens inledde i maj 2022 ledde till att styrräntan stegvis höjdes från 0 till 4% på 18 månader. Bolagets lån med längre löptid och lägre räntenivåer som under höjningscykeln fungerat som en motvikt blir stegvis färre. Detta sker samtidigt som marknadsräntorna i slutet av 2023 prisar in att räntetoppen är nådd, med förväntningar om räntesänkningar under kommande år. Enligt bolagets prognos kommer bolagets räntekostnader att öka från dryga 4 mkr 2021 till budgeterade 39 mkr 2024

Sammantaget är de ökande kostnaderna utmanande särskilt som bolaget är mitt i en flerårig fas av renoveringar av de bostadsområden som byggdes i början av 1970-talet. Ambitionen har varit att de närmaste åren hålla en hög reinvesteringstakt, men de kraftiga kostnadsökningarna gör att bolaget nu ser över såväl takten i renoveringar och nyproduktion samt fortsätter arbetet med energieffektivisering.

Alebyggen har en upparbetad projektportfölj och långtgående ambitioner när det gäller att bygga nya hyresrätter. Bristen på bostäder är stor och den inbromsning i konjunkturen som nu sker med stoppade byggstarter runt om i regionen gör att eftersläpningen ökar i att bygga ifatt. Beroende på hur snabbt inflationen kan stoppas och hur lång tid det tar innan de ekonomiska utsikterna klarnar är det troligt att en del projekt skjuts framåt, i väntan på mer förutsägbara tider. Sammantaget måste bolagets nyproduktions- och reinvesteringstakt ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning.

Bolagets bedömning av risker och riskhantering redovisas i matris.

Hyresförhandlingarna

Under 2022 träffades en trepartsöverenskommelse på nationell nivå mellan huvudparterna på den svenska hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännytta, avseende utgångspunkterna för kommande hyresförhandlingar. Den nya modellen ger en tydlig vägledning om hur förhandlingarna ska bedrivas och bygger på fem olika faktorer som speglar utvecklingen av samhällsekonomin samt olika kostnader med relevans för förvaltningen av hyresrätter. I förhandlingen om 2023 års hyror argumenterade bolaget utifrån den nya modellen och synliggjorde hur kraftiga kostnadsökningar för drift och underhåll i kombination med starkt stigande räntor påverkar bolaget framåt. Då bolaget inte fick gehör för behovet att parera för en starkt förändrad kostnadsbild begärdes medling av den partsgemensamma Hyresmarknadskommittén. Utifrån kommitténs beslut höjdes hyrorna med 4,98% from 1 februari 2023

Inte heller hyresförhandlingen om 2024 års hyror kunde lösas lokalt och Alebyggen hänskot för andra året i rad förhandlingen till central medling i mitten av december. I bolagets hyresyrkande har en viktig utgångspunkt varit att åstadkomma en balanserad hyresutveckling i en tid med tuffa tider även för hushållen. Hyresmarknadskommitténs avgörande är inte offentligt när denna text skrivs.

20240719109B9

Finansiering

Bolagets finansiering styrs utifrån finanspolicy senast reviderad 2021. Finanspolicyn anger ränte- och refinansieringsstrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument.

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2024 och ekonomisk prognos 2024–2027 har under hösten antagits av bolagets styrelse.

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 1175 mkr (2022: 1020 mkr). Nyupplåning har skett men till en lägre grad än investeringstakten tack vare kassaflödet från den löpande verksamheten.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 38,1 % av bolagets totala lånestock (2022: 45,6 %).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,13 % (2022: 1,34 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgår till 27,5 % (2022: 30,0 %).
Bolagets justerade soliditet, dvs med hänsyn tagen till fastigheternas bedömda marknadsvärden, uppgår till 51,6% (2022: 55,2%)

I den fas som bolaget för närvarande befinner sig i har omfattande renovering och reinvestering i den del av bostadsbeståndet som byggdes kring 1970 genomförts de senaste åren.
De renoveringsbehov som föreligger måste adresseras för att säkra fastighetsvärden och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder. Under de kommande åren kommer detta fortsatt göras men sannolikt i en lägre takt och omfattning för att fortsatt vidmakthålla en balanserad nivå på soliditet och belåningsgrad. Styrelsen har angett att andelen egenfinansiering vid ny- och ombyggnad skall vara 20%.

Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2023 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 3 035 mkr.
Fastighetsvärdering 2022 fastställdes till 3 054 mkr.
Direktavkastningen 2023, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,82% (2022: 2,08%) och definieras som rörelseresultat ÷ avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Även om fastighetsvärden under 2022 och 2023 försvagats något så har de senaste årens kraftiga värdeutveckling på fastighetsbeståndet inte kunnat mötas av en motsvarande ökning av hyresintäkterna. Beståndets ålderssammansättning, där nära hälften av fastigheterna står inför omfattande ROT-åtgärder innebär både omfattande reinvesteringar samt löpande reparationer och underhåll tills områdena är genomgångna. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt fått hantera de kostnadsökningar som tog fart efter att pandemin ebbat ut och Ryssland anfallskrig på Ukraina inleddes under 2022. Taxor, energipriser, material- och entreprenadkostnader har fortsatt att öka med kraft och i flera fall etablerat sig på permanent högre nivåer. Viss avmattning i prisstegring konstateras i slutet av året och även om volatiliteten på elpriset fortsatt är hög så är förutsägbarheten något förbättrad.

Dock är det de hastigt höjda marknadsräntorna som gett störst effekt på bolagets kostnadsmassa. Vid utgången av året noteras att inflationstakten påtagligt avtagit vilket ger förhoppningar om räntesänkningar på det nya året. Det förändrade omvärldsläget har gjort att bolaget omvärderar framtida takt och omfattning på nyproduktion och ROT-renovering.

Resultatet

Årets rörelseresultat, före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 18,8 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- - Lägre planerat underhåll
- - Högre löpande reparationskostnader
- - Högre kapitalkostnader

En nedskrivning om 8 mkr på aktiekapitalet i dotterbolaget har återförts och som bokslutsdisposion har 3,9 mkr återförts från periodiseringsfonden.

DOTTERBOLAG

Skå-dal 31:3 AB är ett dotterbolag ägt av Alebyggen till 100%.
Bolaget äger enbart Bohus Centrum och förvärvades 1 april 2009.

Bolagets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är för året 4,6 mkr. En nedskrivning om 5 mkr avseende fastigheten har återförts.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

OMVÄRLDSRISK

Konjunktur	Bostadsmarknaden påverkas av den ekonomiska tillväxten, arbetsmarknaden i Göteborg med omnejd samt hyresgästernas efterfrågan	En långsiktig strategi för successiv tillväxt genom nyproduktion i attraktiva lägen i kommunen. Befintligt bestånd har hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp	Konjunkturläget präglas av hög grad av osäkerhet givet omvärlden. Ökade kostnader pressar företag och hushåll. Befolkningstillväxten är hög och urbaniseringstakten stark med inflyttning till storgöteborg.
Politiska och myndighetsbeslut	Politiska beslut kring bostadspolitik, upplåtelseformer, skatter och kommunal planering etc. kan förändra förutsättningarna	Alebyggen bevakar aktivt de politiska förslag som bereds samt de myndighetsdirektiv som påverkar verksamheten. Medlem i Sveriges allmännytta som driver opinionsbildning för allmännyttans intressen.	Inga tecken på bostadspolitiska initiativ som påtagligt kommer förändra marknadens förutsättningar
Konkurrens om entreprenad och mark	Konkurrenssituationen om både mark och byggentreprenörer kan leda till ökade byggkostnader.	Konkurrenssituationer bevakas och hanteras löpande genom aktivt upphandlingsarbete. Förtätning på egen mark är en uttalad strategi I varje projekt värderas möjligheten att bygga tyngus i syfte att reducera kostnader.	Byggkostnadsindexutvecklingen gör att kostnadsbilden är utmanande för kommande projekt. Konkurrenssituationen bland entreprenörer har ökat då produktioner läggs på is.

OPERATIV RISK

Efterfrågan nyproduktion hyresrätt	Flera nyproduktionsprojekt i planering ökar risk för vakans givet den nyproduktionshyra som krävs	God kunskap om lokal bostadsmarknad. Förbättrad infrastruktur har stärkt närheten till Göteborg. Stor potential till inflyttning från närliggande kommuner. Bostadsunderskott i regionen påtagligt. Stabilt växande kö i bolaget egna kösystem Högre efterfrågan, längre kötider, omflyttning i det egna beståndet samt starkare hushållsekonomi ide hushåll som efterfrågat tidigare nyproduktioner	Bolaget har under de senaste tre åren färdigställt ett antal större nyproduktioner. Det dramatiskt förändrade omvärldsläget gör att uppstart av kommande projekt har bromsats i avvaktan på stabilare förutsättningar.
Ett attraktivt erbjudande i befintligt bestånd	Risk för ökande vakanser.	Bostadsproduktionstakten i regioner möter inte ökande efterfrågan generellt. Reinvestering i befintligt bestånd sker med fokus på tekniska genomsamt trygghetsstärkande Aktiv strategi att reinvestera på en nivå som fortsatt håller hyresnivån attraktiv. Väl mätts regelbundet och handlingsplaner implementerat.	Med strategin att hålla hyresnivåerna attraktiva för det stora flertalet i det äldre beståndet minskar risken för vakanser i de nyproducerade fastigheter som inte kan efterfrågas av alla.

20240719109990

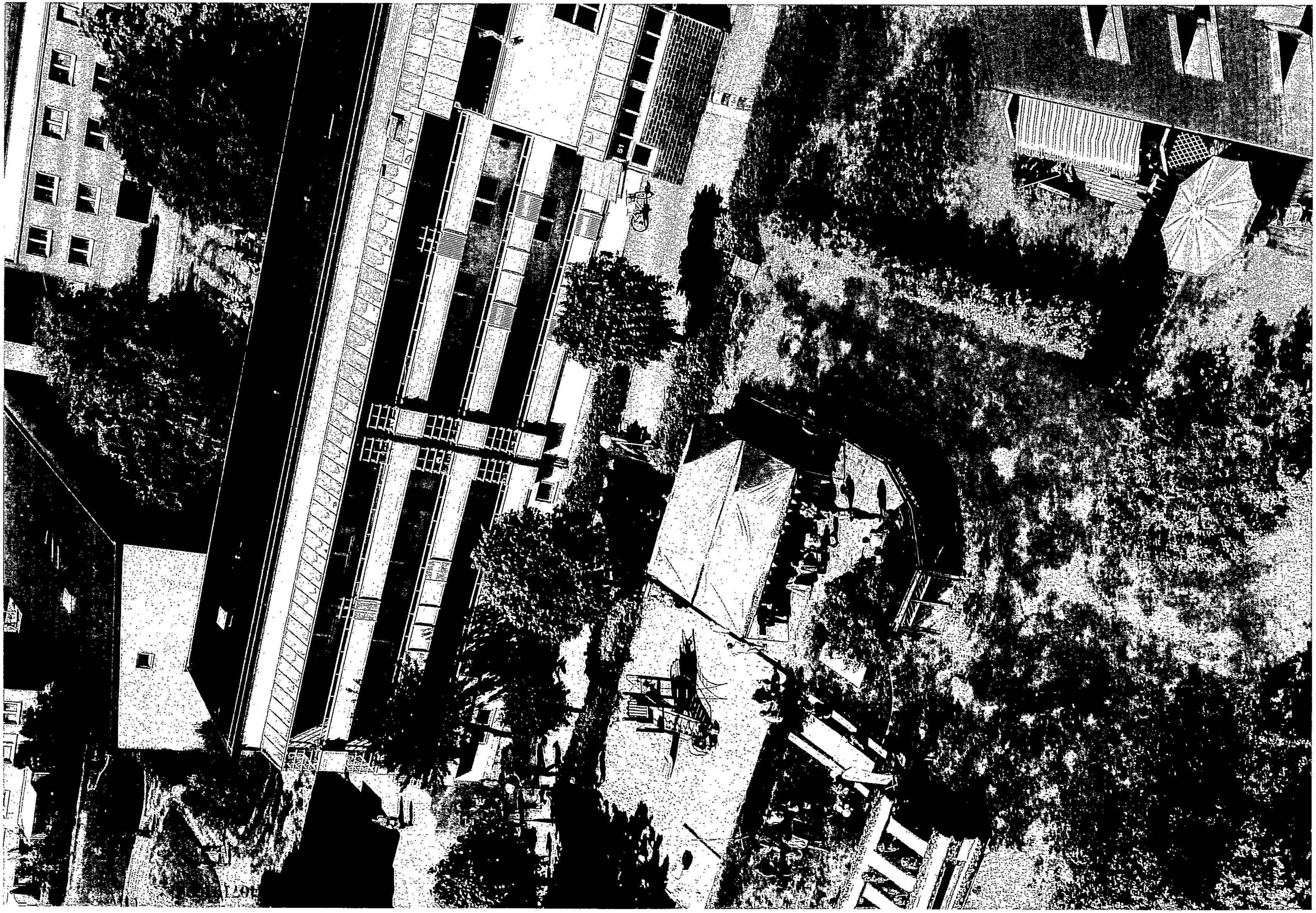
FINANSIELL RISK

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2023
Tillgång till kapital	Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd.	God soliditet gör Alebyggen attraktiv för långivare. Då upplåning sker med kommunal borgen har bolaget kontinuerlig dialog med Ale kommun om den samfällda låneskulden per kommuninvånare.	Reinvestering i beståndet är nödvändig och påverkan på soliditetsnivån följs nära av styrelsen inför uppstart av nya projekt.
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Finanspolicy för hantering av ränterisk och refinansieringsrisk. Utrymme för underhållsåtgärder bedöms delvis utifrån prognosticerade kapitalkostnader.	Inflationen har under året kraftigt stegrats för att i slutet av året bromsa in. Snitträntan i låneportföljen har successivt stigit
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. Risken att inte få betalt av kunder.	God kontroll över likvida medel. God bevakning av hyresförfall samt låga hyresförluster.	Tillgång till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Betalningsförmåga i ekonomiskt utsatta hushåll kan påverkas i ett ansträngt ekonomiskt läge. Kreditrisken i kundfordringarna är dock begränsade då de avser ett stort antal kunder.

HÅLLBARHETSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2023
Social sammanhållning	Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap	Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet.	Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Aktivt förebyggande arbete både oå ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostadssociala beteenden. Positiv utveckling i trygghetsfrågor noteras i NKI 2023.
Klimat och miljö	Ökande krav på minskad klimat- och miljöpåverkan. Negativa effekter på verksamheten pga. klimatförändringar.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker samt minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Alebyggen arbetar löpande med energieffektivisering samt implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion.	Omhändertagande av material sker vid åtgärder i miljonprogrammet kommande år. Införande av solcellsanläggningar och laddningsinfrastruktur pågår.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Värderingsstyrd företagskultur. Kompetensutveckling prioriterat. Aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete med facklig samverkan och uppföljning.	En hanterbar generell nivå på personalomsättningen. Nöjd medarbetarindex (NMI) mäts återkommande.





Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat- och balans i tkr					
Nettointäkter	235 509	212 103	192 740	186 752	187 944
Driftkostnader	158 535	157 161	134 268	130 574	135 418
Driftnetto	76 974	54 943	57 904	56 178	52 526
Resultat efter finansiella poster	18 849	1 897	28 241	24 860	32 604
Balansomslutning	1 762 382	1 590 416	1 392 767	1 161 092	925 709
Räntebärande skulder	1 189 277	1 034 277	817 750	605 000	414 250
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 280	2 280	2 159	2 092	2 104
Yta bostäder	161 037	161 037	154 204	150 724	151 687
Antal lokaler	38	38	38	38	37
Ytor lokaler	10 217	10 217	10 217	10 217	10 217
Nyckeltal					
Bostadsintäker per kvm	1 371	1 297	1 245	1 193	1 152
Hyresjusteringar i %	4,98	1,86	1,5	2	2,26
Lokalintäkter per kvm	1 375	1 242	1 116	1 080	1 040
Driftnetto per kvm	449	321	352	349	324
(1) Soliditet i % av bokförda värden	27,5	30	34,6	39,5	47
(2) Soliditet i % av marknadsvärdet	51,6	55,2	60,6	61,7	65,9
(3) Direktavkastning i bokförda värden	5,12	3.92	6,05	6,81	6,57
(4) Direktavkastning i marknadsvärden	2,82	2,08	2,31	2,75	3 02
(5) Genomsnittlig skuldränta	2,13	1 34	0,6	0,62	0,47
(6) Belåningsgrad marknadsvärde i %	39	33	28	26	19
Bokfört värde fastigheter per kvm	8 781	8 180	5 822	5 123	4 707
Taxeringsvärde per kvm	12 509	12 315	10 153	10 069	9 990
Marknadsvärde per kvm	17 723	17 832	17 524	14 550	13 246

(1) Eget kapital inkl. obeskattade reserver efter skatt/balansomslutning
(2) Eget kapital inkl. obeskattade reserver plus övervärden i tillgångar (de båda sista efter avdrag för latent skatt) i förhållande till balansomslutning plus övervärden i tillgångar
(3) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden
(4) Driftnetto (justerat för central adm 8,7 mkr) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärden
(5) Årets räntekostnader på räntebärande skulder + borgensavgift i förhållande till genomsnittlig låneskuld under året
(6) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde


CORAL

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	53 705 000	401 512 459	472 617 459
Belopp vid årets utgång	**17 400 000**	**53 705 000**	**401 512 459**	**472 617 459**

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	405 597 067	-467 773	**459 776 294**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-467 773	467 773	**0**
Årets resultat				11 210 672	**11 210 672**
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	405 129 294	11 210 672	**470 986 966**
Belopp vid årets utgång	**17 400 000**	**37 247 000**	**405 597 067**	**-467 773**	**459 776 294**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	405 129 292
årets vinst	11 210 672
	416 339 964
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	330 600
i ny räkning överföres	416 009 364
	416 339 964

Tilläggsupplysning:
Med iakttagande av de begränsningsregler som följer av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bolaget till kommunen årligen lämna utdelning motsvarande verksamhetsårets genomsnittliga statslåneränta under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet räknat på det kapital om 9,5 mkr som ägaren skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår

20240719109 93

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	1	231 294 711	209 933 713
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 994 290	461 340
Övriga rörelseintäkter	3	11 259 251	5 195 420
		244 548 252	**215 590 473**
Rörelsens kostnader			
Material	4	-10 787 918	-10 449 500
Tjänster	5	-55 525 615	-61 224 233
Taxebundna kostnader	7	-25 450 872	-24 975 012
Uppvärmning	8	-16 780 030	-15 628 813
Fastighetsskatt		-4 811 916	-5 174 931
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-1 741 864	-4 005 976
Personal och styrelse		-30 877 855	-32 412 639
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-42 143 803	-49 480 124
Övriga rörelsekostnader	13	-15 384 136	-7 065 849
		-203 504 009	**-210 417 077**
Rörelseresultat		**41 044 243**	**5 173 396**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	815 223	263 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 391 617	-9 058 109
		-24 576 394	**-8 795 095**
Resultat efter finansiella poster		**16 467 849**	**-3 621 699**
Resultat före skatt		**16 467 849**	**-3 621 699**
Skatt på årets resultat	15	-5 920	-13 641
Uppskjuten skatt		-11 765 303	-4 918 612
Årets resultat		**4 696 626**	**-8 553 952**

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 7	1 519 291 772	1 411 820 952
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 550 266	1 681 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	191 229 499	131 455 299
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 713 071 537**	**1 544 958 236**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 470 708	1 442 508
Uppskjuten skattefordran	24	0	979 815
Andra långfristiga fordringar		228 550	222 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 699 258**	**2 645 111**
Summa anläggningstillgångar		**1 714 770 795**	**1 547 603 347**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 594 774	1 105 721
Aktuella skattefordringar		5 524 298	5 685 398
Övriga fordringar	23	1 405 492	103 926
Koncernkonto Ale kommun		33 124 841	31 633 367
Summa kortfristiga fordringar		**41 649 345**	**38 528 612**
Kassa och bank		81 657	1 352 122
Summa omsättningstillgångar		**41 731 002**	**39 880 734**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 756 501 797**	**1 587 484 081**

Koncernens
Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		49 818 689	53 705 000
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		410 095 400	401 512 461
Summa eget kapital		**477 314 089**	**472 617 461**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	35 167 917	24 382 429
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 175 000 000	1 020 000 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		**1 189 277 300**	**1 034 277 300**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 949 503	24 017 990
Skulder till Kommunen		5 102 790	5 097 044
Aktuella skatteskulder		808 130	869 503
Övriga skulder	30	1 899 261	2 438 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	24 982 807	23 783 877
Summa kortfristiga skulder		**54 742 491**	**56 206 891**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 756 501 797**	**1 587 484 081**

20240719109 94

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 467 849	-3 621 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		48 613 601	49 480 124
Betald skatt		88 274	3 542 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**65 166 724**	**49 400 431**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 790 559	1 765 186
Förändring av kortfristiga skulder		-1 403 027	-6 704 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**61 973 138**	**44 460 661**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-216 723 895	-240 175 633
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-33 962	143 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-216 757 857**	**-240 032 068**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		**155 000 000**	**202 250 000**
Utbetald utdelning		0	-110 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**155 000 000**	**202 139 800**
Årets kassaflöde		215 281	6 568 393
Likvida medel vid årets början		32 999 132	26 430 739
Likvida medel vid årets slut	36	**33 214 413**	**32 999 132**

20240719100995

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	1	226 686 545	205 965 461
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 992 490	428 338
Övriga rörelseintäkter	3	6 829 865	5 709 677
		235 508 900	**212 103 476**
Rörelsens kostnader			
Material	4	-10 467 771	-10 269 881
Tjänster	5	-54 723 071	-60 747 148
Taxebundna kostnader	7	-24 446 895	-24 149 478
Uppvärmning	8	-16 444 225	-15 314 336
Fastighetsskatt		-4 600 586	-4 963 601
Övriga externa kostnader	9, 10	-1 620 752	-3 937 105
Personal och styrelse	11	-30 877 855	-30 738 447
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-41 710 250	-48 900 656
Övriga rörelsekostnader	13	-15 353 928	-7 040 688
		-200 245 333	**-206 061 340**
Rörelseresultat		**35 263 567**	**6 042 136**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 000 000	4 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	974 838	413 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 389 812	-9 058 125
		-16 414 974	**-4 144 531**
Resultat efter finansiella poster		**18 848 593**	**1 897 605**
Bokslutsdispositioner	32	3 900 000	5 226 000
Resultat före skatt		**22 748 593**	**7 123 605**
Skatt på årets resultat	15	-11 537 921	-7 591 378
Årets resultat		**11 210 672**	**-467 773**

Moderbolagets
Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	1 503 732 217	1 400 827 844
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 550 266	1 681 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	191 229 499	131 455 299
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 697 511 982**	**1 533 965 128**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	12 600 000	4 600 000
Fordringar hos dotterföretag		11 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 470 708	1 442 508
Andra långfristiga fordringar	22	228 550	222 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 649 258**	**19 615 296**
Summa anläggningstillgångar		**1 723 161 240**	**1 553 580 424**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 508 628	1 105 721
Fordringar hos dotterföretag		454 137	24 246
Aktuella skattefordringar		5 524 298	5 685 598
Övriga fordringar	23	1 405 167	103 907
Koncernkonto hos kommuner		30 247 015	28 563 908
Summa kortfristiga fordringar		**39 139 246**	**35 483 380**
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		81 657	1 352 122
Summa omsättningstillgångar		**39 220 903**	**36 835 502**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 762 382 143**	**1 590 415 926**

20240719109996

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		37 247 000	37 247 000
		54 647 000	**54 647 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		405 129 292	405 597 065
Årets resultat		11 210 672	-467 773
		416 339 964	**405 129 292**
Summa eget kapital		**470 986 964**	**459 776 292**
Obeskattade reserver	33	17 200 000	21 100 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	31 573 750	20 035 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 175 000 000	1 020 000 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		**1 189 277 300**	**1 034 277 300**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 716 983	23 911 387
Skulder till kommunen	34	5 102 790	5 097 044
Aktuella skatteskulder		416 717	484 009
Skulder till koncernföretag		0	73 000
Övriga skulder	30	1 851 981	2 399 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	24 255 658	23 261 871
Summa kortfristiga skulder		**53 344 129**	**55 226 505**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 762 382 143**	**1 590 415 926**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 846 591	1 897 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	45 177 048	45 126 656
Betald skatt		-34 001	1 828 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**64 119 642**	**48 852 711**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 134 058	2 093 242
Förändring av kortfristiga skulder		-1 815 084	-7 105 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**60 170 500**	**43 840 761**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-216 723 895	-240 175 633
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-33 962	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		2 000 000	143 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-214 757 857**	**-240 032 068**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		155 000 000	202 250 000
Utbetald utdelning		0	-110 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**155 000 000**	**202 139 800**
Årets kassaflöde		**412 643**	**5 948 493**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		29 916 230	23 967 537
Likvida medel vid årets slut	36	**30 328 673**	**29 916 030**



NOTER - Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande. Hyresintäkter i den period de avser. Ränteintäkter i enlighet med effekt v avkastning. För bostäder är hyresavtalen löpande med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet på 3 månader.

Försäljning
Vid en försäljning av en fastighet eller anläggning tas anläggningen ur anläggningsregistret och anskaffnings värde och avskrivningar återförs. I systemet markeras fastigheten eller anläggningen som såld och vidare avskrivningar upphör Erforderlig bokföring genomförs. I bokslutsarbetet hanteras det skattemässiga resultatet.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt Värdering av samtliga skatteskulder/- fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Lånekostnader
Ränta på lånekostnader redovisas som kostnader i den period de avser.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan med följande avskrivningstider
Inventarier, maskiner och fordon mm: 5 år

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet för den del de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget framöver. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggningar
Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Byggnader
Bolaget tillämpar komponentavskrivning sedan 2014 års bokslut. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.
Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell. Livslängd per komponent kan variera beroende på t ex olika material.

Komponent	Livslängd, år
Stomme, grund, innerväggar	100 år
Värme, sanitet, el, fasad. fönster, restpost	50 år
Kök, badrum, yttertak, ventilation	40 år
Hissar	30 år
Styr-/reglerutrustning	20 år
Markanläggningar	20 år

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är vitvaror, badrumsporslin, inre ytskikt.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Fastighetsvärdering
Samtliga fastigheter har under 2023 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE)

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod
Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förvärvade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill
Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 7:4 Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat. I koncernredovisningen ingår Skå-dal 3:3 AB (5566[illegible]-499[illegible]) som dotterbolag med ägarandel 100 %.

20240719100998

Not 1 - Hyresintäkter

Koncernen	2023	2022
Intäkter		
Bostäder	215 174 091	196 277 133
Lokaler	18 918 023	17 163 943
Bilplatser	3 857 877	3 670 508
Mediaavgifter	3 647 392	2 781 494
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
	241 601 383	**219 897 078**
Intäktsreduceringar		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 645 285	-4 986 431
Outhyrda lokaler	-1 540 521	-1 420 500
Hyresnedsättningar	-4 120 867	-3 556 434
	-10 306 673	**-9 963 365**
	231 294 710	**209 933 713**
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	5 467 279	999 000
Mellan två och fem år	49 974 950	52 367 000
Senare än fem år	0	1 444 000
	55 442 229	**54 810 000**

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt upogår till 21 478 000 kr

Moderbolaget	2023	2022
Intäkter		
Bostäder	215 174 091	196 277 133
Lokaler	13 397 782	12 356 764
Bilplatser	3 828 431	3 648 816
Mediaavgifter	3 647 392	2 781 494
	236 047 696	**215 064 207**
Intäktsreduktion		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 645 285	-4 986 431
Outhyrda lokaler	-595 000	-555 881
Hyresnedsättningar	-4 120 867	-3 556 434
	-9 361 152	**-9 098 746**
	226 686 544	**205 965 461**
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	4 229 554	482 000
Mellan två och fem år	41 623 778	42 617 000
Senare än fem år	0	1 444 000
	45 853 332	**44 543 000**

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 835 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2023	2022
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 935 488	373 009
Kravavgifter	57 002	55 329
Återvunna Kundfordringar	0	31 382
Intäkter - Juridiska åtgärder	1 800	1 620
	1 994 290	**461 340**

Moderbolaget	2023	2022
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 935 488	373 009
Kravavgifter	57 002	55 329
	1 992 490	**428 338**

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2023	2022
Administrativ och teknisk förvaltning	85 873	77 465
Förvaltning Ale kommun	724 040	668 098
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	0	36 420
Övriga intäkter	5 449 339	4 413 436
Återförd nedskrivning	5 000 000	0
	11 259 252	**5 195 419**

Moderbolaget	2023	2022
Administrativ och teknisk förvaltning	85 873	77 465
Förvaltning dotterbolag	575 614	519 257
Förvaltning Ale kommun	724 040	668 098
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	0	36 420
Övriga intäkter	5 444 339	4 408 436
	6 829 866	**5 709 676**

Not 4 - Material

Koncernen	2023	2022
Förbrukning fastighetsskötsel	-6 560 353	-5 655 441
Uttagsskatt	-1 307 154	-1 206 401
Förbrukning administration	-2 920 411	-3 587 658
	-10 787 918	**-10 449 500**

Moderbolaget	2023	2022
Förbrukning fastighetsskötsel	-6 246 122	-5 479 467
Uttagsskatt	-1 307 154	-1 206 401
Förbrukning administration	-2 914 494	-3 584 014
	-10 467 770	**-10 269 882**

Koncernen	2023	2022
Lokalkostnader	-1 903 485	-1 765 484
Marknadsföring	-396 223	-456 309
Konsulter	-3 [illegible]4 759	-4 246 352
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	-65 600
Administrativ förvaltning	-27 434	-24 750
	-5 874 701	**-6 558 195**
Underhåll		
Periodiskt	-19 465 028	-31 053 748
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-7 978 175	-5 951 407
Löpande	-22 207 710	-17 660 883
	-49 650 913	**-54 666 038**
	-55 525 614	**-61 224 233**

Moderbolaget	2023	2022
Lokalkostnader	-1 903 485	-1 765 484
Marknadsföring	-396 223	-456 309
Konsulter	-3 508 865	-4 246 352
	-5 808 573	**-6 467 845**
Underhåll		
Periodiskt	-19 627 528	-31 109 875
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-7 978 175	-5 951 407
Löpande	-21 308 794	-17 218 021
	-48 914 497	**-54 279 303**
	-54 723 070	**-60 747 148**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 892 000 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal förfaller till betalning enligt följande

Koncernen	2023	2022
Inom ett år	3 065 156	2 892 412
Senare än ett år men inom fem år	6 389 822	7 946 620
	9 454 978	**10 839 032**

Koncernen	2023	2022
Vatten	-9 418 302	-10 208 632
El	-8 826 304	-8 654 671
Renhållning	-6 206 561	-6 [illegible]5 [illegible]
	-25 450 872	**-24 975 012**

Moderbolaget	2023	2022
Vatten	-10 313 551	-10 [illegible]3 916
El	-8 162 759	-8 [illegible]30 695
Renhållning	-5 970 585	-5 904 867
	-24 446 895	**-24 149 478**

Koncernen	2023	2022
Oljeinköp	-34 391	-54 036
Pelletsinköp	-117 807	-117 449
Eluppvärmning	-537 769	-640 508
Fjärrvärme	-15 847 059	-14 589 845
Övriga kostnader för uppvärmning	-243 004	-226 975
	-16 780 030	**-15 628 813**

Moderbolaget	2023	2022
Oljeinköp	-34 391	-54 036
Pelletsinköp	-117 807	-117 449
Eluppvärmning	-537 769	-640 508
Fjärrvärme	-15 511 254	-14 275 368
Övriga kostnader för uppvärmning	-243 004	-226 975
	-16 444 225	**-15 314 336**

Koncernen	2023	2022
Avskrivna hyresfordringar	-1 056 870	-3 459 323
Inkasso- och upplysningskostnader	-185 858	-259 043
Revisionskostnader	-399 729	-248 834
Övriga externa kostnader	-11 789	-7 212
Avskrivning hyres-/kundfordran	-87 618	-31 564
	-1 741 864	**-4 005 976**

Moderbolaget	2023	2022
Avskrivna hyresfordringar	-1 056 870	-3 459 323
Inkasso- och upplysningskostnader	-185 858	-259 043
Revisionskostnader	-367 235	-218 740
Övriga externa kostnader	-10 789	0
	-1 620 752	**-3 937 106**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

20240719109999

Not 10 - Arvode till revisorer (forts.

Koncernen	2023	2022
Revisionsuppdrag	285 928	350 234
	285 928	**350 234**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget	2023	2022
Revisionsuppdrag	318 422	160 070
	318 422	**160 070**

Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18,31	15,41
Män	24,14	26,69
	42,45	**42,10**
Löner och andra ersättningar		
Fastighetsanställda	8 679 037	8 333 449
Tjänstemän	10 283 087	10 665 512
Ersättning till VD och styrelse	1 599 376	1 484 806
	20 561 500	**20 483 767**
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	6 200 905	6 044 266
Löneskatt	417 792	485 084
Pensionskostnader	1 502 737	1 647 004
VD:s pensionskostnader	356 351	395 138
	8 477 785	**8 571 492**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**29 039 285**	**29 055 259**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	43 %
Andel män i styrelsen	50 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	60 %

VD:s uppsägningstid är ömsesidig om 6 månader.
Vid uppsägning från bolagets sida gäller avgångsvederlag om 12 månadslöner. Från 55 års ålder gäller 18 månadslöner.

Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen	2023	2022
Byggnader	-38 325 966	-26 733 399
Markanläggning	-2 947 062	-1 701 931
Inventarier	-870 775	-1 044 794
Nedskrivning	0	-20 000 000
	-42 143 803	**-49 480 124**

Moderbolaget	2023	2022
Byggnader	-37 892 413	-26 153 931
Markanläggning	-2 947 062	-1 701 931
Inventarier	-870 775	-1 044 794
Nedskrivning	0	-20 000 000
	-41 710 250	**-48 900 656**

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2023	2022
Försäkringar	-11 807 138	-4 555 491
Vägavgifter	-1 371 239	-1 239 535
Kabel-TV mm	-692 886	-872 363
Hyresgästföreningen	-485 560	-390 480
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-1 027 311	0
Övriga kostnader	0	-7 979
	-15 384 134	**-7 065 848**

Moderbolaget	2023	2022
Försäkringar	-11 776 931	-4 530 330
Vägavgifter	-1 371 239	-1 239 535
Kabel-TV mm	-692 886	-872 363
Hyresgästföreningen	-485 560	-390 480
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-1 027 311	0
Andra områdeskostnader	0	-7 979
	-15 353 927	**-7 040 687**

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Bankinlåning	675 225	218 159
Ränteintäkter från dotterbolag	161 476	151 595
Övriga ränteintäkter	137 998	42 855
Ränteintäkter koncernföretag	-161 476	-151 595
Utdelningar	2 000	2 000
	815 223	**263 014**

Moderbolaget	2023	2022
Bankinlåning	675 225	218 159
Ränteintäkter från dotterbolag	161 476	151 595
Övriga ränteintäkter	136 137	41 840
Utdelningar	2 000	2 000
	974 838	**413 594**

Koncernen	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-19 561	-13 641
Uppskjuten skatt	-10 735 303	-4 918 612
Justering föregående års skatt	13 641	
Totalt redovisad skatt	**-10 741 223**	**-4 932 253**

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 467 849		-3 621 699
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 392 377	20,60	746 070
Ej avdragsgilla kostnader		19 904		-43 730
Ej skattepliktiga intäkter		1 050 887		982
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		13 641		0
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-107 160		-7 492
Övrigt		-132 528		-79 928
Temporära skillnader byggnader		3 103 581		10 836 135
Skattemässiga avskrivningar		-11 297 181		-16 370 649
Redovisad effektiv skatt	**65,23**	**-10 741 233**	**0,00**	**-4 918 612**

Moderbolaget	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		
Uppskjuten skatt	11 537 921	7 591 378
Totalt redovisad skatt	**11 537 921**	**7 591 378**

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 748 593		7 123 605
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 686 213	20,60	-1 467 463
Ej avdragsgilla kostnader		-19 904		-43 730
Ej skattepliktiga intäkter		1 668 824		982
Skattemässiga avskrivningar		3 169 818		-11 501 464
Övrigt		-132 528		-79 928
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		11 537 921		1 624 140
Redovisad effektiv skatt	**-50,72**	**11 537 921**	**20,60**	**-1 467 463**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000 938 143	1 996 813 734
Försäljningar/utrangeringar	-3 173 047	-6 346 709
Omklassificeringar	144 771 163	491 471 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 142 536 259**	**2 000 938 143**
Ingående avskrivningar	-564 117 191	-539 610 620
Försäljningar/utrangeringar	2 145 732	3 928 759
Årets avskrivningar	-41 273 028	-28 435 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-603 244 487**	**-564 117 191**
Ingående nedskrivningar	-25 000 000	-7 417 950
Återförda nedskrivningar	5 000 000	0
Omklassificeringar	0	2 417 950
Årets nedskrivningar	0	-20 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 000 000**	**-25 000 000**
Utgående redovisat värde	**1 519 291 772**	**1 411 820 952**
Taxeringsvärden byggnader	1 673 534 000	1 644 869 000
Taxeringsvärden mark	489 761 000	485 220 000
	2 163 295 000	**2 130 089 000**
Bokfört värde byggnader	1 456 902 095	1 349 431 275
Bokfört värde mark	62 389 677	62 389 677
	1 519 291 772	**1 411 820 952**

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 056 983 000 kr med en värdetidpunkt 2023-12-31

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 974 329 301	1 489 204 892
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-3 173 047	-6 346 709
Omklassificeringar	144 771 163	491 471 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 115 927 417**	**1 974 329 301**
Ingående avskrivningar	-553 501 457	-529 574 354
Försäljningar/utrangeringar	2 145 732	3 928 759
Årets avskrivningar	-40 839 475	-27 855 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-592 195 200**	**-553 501 457**
Ingående nedskrivningar	-20 000 000	-2 417 950
Omklassificeringar		2 417 950
Årets nedskrivningar		-20 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 000 000**	**-20 000 000**
Utgående redovisat värde	**1 503 732 217**	**1 400 827 844**
Taxeringsvärden byggnader	1 636 034 000	1 621 869 000
Taxeringsvärden mark	485 628 000	481 087 000
	2 142 162 000	**2 108 956 000**
Bokfört värde byggnader	1 443 360 282	1 340 605 909
Bokfört värde mark	60 171 935	60 171 935
	1 503 732 217	**1 400 827 844**

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 035 083 000 kr

20240719110000

Not 17 - Balansposter

Årlig avskrivning sker med 10% från år 2005. Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsbestämmelser 1993. Restavskrevs 2009. Hålls kvar i balansräkningen medan skattemässig avskrivning pågår.

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	33 965 079	33 965 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 965 079**	**33 965 079**
Ingående avskrivningar	-33 965 079	-33 965 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-33 965 079**	**-33 965 079**
Utgående redovisat värde	0	0

Not 18 - Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	17 402 536	17 006 533
Inköp	1 739 056	503 976
Försäljningar/utrangeringar	-294 064	-107 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 847 528**	**17 402 536**
Ingående avskrivningar	-15 720 551	-14 783 730
Försäljningar/utrangeringar	294 064	107 973
Årets avskrivningar	-870 775	-1 044 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 297 262**	**-15 720 551**
Utgående redovisat värde	**2 550 266**	**1 681 985**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	17 326 744	16 930 741
Inköp	1 739 056	503 976
Försäljningar/utrangeringar	-294 064	-107 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 771 736**	**17 326 744**
Ingående avskrivningar	-15 644 759	-14 707 938
Försäljningar/utrangeringar	294 064	107 973
Årets avskrivningar	-870 775	-1 044 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 221 470**	**-15 644 759**
Utgående redovisat värde	**2 550 266**	**1 681 985**

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	131 455 299	383 254 760
Aktiverat under året	214 984 845	251 671 657
Omfört till byggnader	-144 771 163	-491 471 118
Omklassificering kostnad	-10 439 483	-12 000 000
	191 229 498	**131 455 299**

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	131 455 299	383 254 760
Aktiverat under året	214 984 845	251 671 657
Omfört till byggnader	-144 771 163	-491 471 118
Omklassificering kostnad	-10 439 483	-12 000 000
	191 229 498	**131 455 299**

Not 20 - Andelar i koncernföretag Moderbolaget

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 074 000**	**15 074 000**
Ingående nedskrivningar	-10 474 000	-14 974 000
Återförda nedskrivningar	8 000 000	4 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 474 000**	**-10 474 000**
Utgående redovisat värde	**12 600 000**	**4 600 000**

Not 21 - Andra långfristiga papper

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Andelar Ale Elförening	1 430 708	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror Förening HBV	40 000	40 000
	1 470 708	**1 442 508**

Not 22 Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Återbäringsfordran HBV	228 550	222 788
	228 550	**222 788**

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skattekonto	957 832	27 808
Övrigt	-122 453	2 002
Avräkningar	569 788	74 097
Mervärdesskatt	325	19
	1 405 492	**103 926**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skattekonto	957 832	27 808
Övrigt	-122 453	2 002
Avräkningar	569 788	74 097
	1 405 167	**103 907**

Beräknad skattekostnad på skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader samt balansåneopost

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-24 382 429	-16 809 810
Årets förändring	-11 582 378	-7 572 619
	-35 964 807	**-24 382 429**

Beräknad skattekostnad på skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-20 035 829	-12 444 451
Årets förändring	-11 537 921	-7 591 378
	-31 573 750	**-20 035 829**

Moderbolaget	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-aktier	17400	1000
	17400	

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt	44 457	-979 815
Temporära skillnader byggnader samt balansåneposr	31 613 750	21 015 644
Obeskattade reserver	3 549 710	4 346 600
	35 167 917	**24 382 429**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder	-1 175 000 000	-1 020 000 000
Kortfristig del		0
	-1 175 000 000	**-1 020 000 000**

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2024-12-31), 447,75 mkr
Lån med räntebindningstid inom 2 år (2025-12-31), 210 mkr
Lån med räntebindningstid inom 3 år (2026-12-31), 252,25 mkr
Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2027-01-01), 265 mkr

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ nyttesrätt	-13 277 300	-13 277 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-14 277 300	**-14 277 300**

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatt	-115 939	-376 021
Innehållen skatt anställda	-443 088	-558 022
Lokal HGF-avräkning	-1 322 302	-1 211 217
Övriga kortfristiga skulder	-18 232	-293 217
	-1 899 261	**-2 438 477**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatt	-68 659	-336 738
Innehållen skatt anställda	-443 088	-558 022
Lokal HGF-avräkning	-1 322 302	-1 211 217
Övriga kortfristiga skulder	-18 232	-293 217
	-1 851 981	**-2 399 194**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-16 732 109	-16 410 920
Semesterlöner	-2 314 730	-1 933 515
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 219 778	-1 157 281
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-121 816	-105 471
Räntor	-1 990 061	-1 284 699
Övriga upplupna kostnader	-2 604 312	-2 892 889
	-24 982 806	**-23 783 875**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-16 202 367	-15 915 872
Semesterlöner	-2 314 730	-1 933 515
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 219 778	-1 157 281
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-121 816	-105 471
Räntor	-1 990 061	-1 284 699
Övriga upplupna kostnader	-2 406 905	-2 865 032
	-24 255 657	**-23 261 870**

Moderbolaget	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	3 900 000	4 500 000
Erhållna koncernbidrag	0	726 000
	3 900 000	**5 226 000**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017-12-31	0	3 900 000
Periodiseringsfond 2018-12-31	7 500 000	7 500 000
Periodiseringsfond 2019-12-31	5 200 000	5 200 000
Periodiseringsfond 2020-12-31	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond 2021-12-31	2 500 000	2 500 000
	17 200 000	**21 100 000**

Skatteeffekt av ianspråktagande på periodiseringsfond 34 324

20240719111001

Not 34 Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Kund- och hyresfordringar	228 795	210 847
Leverantörsskulder	-5 331 585	-5 307 891
	-5 102 790	**-5 097 044**

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	42 143 803	49 480 124
Omklassificering byggnad - kostnad	11 466 798	0
Återföring nedskrivning	-5 000 000	0
	48 610 601	**49 480 124**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar/Nedskrivningar	41 710 250	48 900 656
Omklassificering byggnad - kostnad	11 466 798	0
Återföring nedskrivning	-8 000 000	-4 500 000
Koncernbidrag		726 000
	45 177 048	**45 126 656**

Not 36 - Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	81 657	1 352 122
Tillgodohavanden på koncernkonto	33 119 113	31 647 010
	33 200 770	**32 999 132**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	81 657	1 352 122
Tillgodohavanden på koncernkonto	30 247 016	28 563 908
	30 328 673	**29 916 030**

Not 37 - Eventualförpliktelser och ställda panter

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	363 090	354 064
	363 090	**354 064**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ale den 26 / 3 2024

Fredrik Johansson
Ordförande

Mahlin Engstrand

Jarl Karlsson

Christina Oskarsson

Kennet Sandow

Stefan Gustafsson

Kristina Camp

Johan Redlund
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2023 har avgivits
Ale den 26 / 3 2024

Willy Kölborg
Lekmannarevisor

Wimar Sundeen
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Ale den 16 / 5 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Alebyggen AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556093-0504

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

Nödinge den 2024-03-26

Wilmar Sundeen
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Willy Kölborg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Alebyggen, org.nr 556093-0504

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2023 med undantag för den andra informationen på sida 1-4 och 48-52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sida 5-44 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sida 1-4 och 48-52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 1-4 och 48-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

20240719110O3

Building a better working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 16/5 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

BILAGA A — Fastighetsförteckning

			Byggnadsår	Anskaffningsvärde				
			Förvärv	Byggnader	Invest annans mark	Mark	Mark-anläggning	Avskrivning
BOHUS	2200	Kallarliden	1992	82 044 500		127 500		53 273 515
	2500	Byvagen	1990-91	60 956 667		91 000	289 000	36 375 866
NÖDINGE	3010	Klockarevagen	2006	29 258 000		2 300 000		10 542 746
	3017	Klockarevägen	2008	42 108 000		5 748 000		11 090 723
	3119	Rödjans väg	2002	28 331 000		868 000		17 444 126
	3129	Norra Kilandavagen	2009	511 000		210 000		240 075
	3200	Sodra Kloverstigen	1969-71	272 694 678		2 170 000	7 433 702	59 262 668
	3300	Norra Kloverstigen	1971-72	48 463 117		1 491 000	1 120 000	26 584 377
	3302	Norra Kloverstigen 8B, 22,24	2017	36 202 615				4 193 568
	3317	Norra Kloverstigen 20, (KHR)	2011	33 631 000				6 765 406
	3609	Kontorshuset	omb 1984	15 688 218		100 000		8 375 405
	3826	Sodra Trolleviksvägen	2009	21 663 991		1 685 000		4 823 790
	3900	Lillbacka	1995	15 951 107		2 262 000		9 417 313
	3910	Lillbacka	2016	1 913 450		850 000		215 586
NOL	4200	Folketshus o Mossvagen	1969-72	179 586 462	1 708 470	125 300	4 630 000	27 847 611
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B	2021	114 658 144				7 056 606
	4220	Folketshusvägen 10 och 12	2022	111 777 366				3 621 908
	4310	Mossvägen 1	2022	56 335 744				1 385 462
	4409	Noltorget, Stationsvagen	1994	6 509 000	21 730	447 000		5 806 552
	4500	Trast- o Sparvvägen	1968	4 201 595	305 245	20 000		2 557 574
	4510	Trastvagen 1	2007	1 482 000	14 555	475 000		563 040
SÖDRA NOL	4600	Trollbarsvagen	1984	9 288 399		156 000		4 733 555
	4700	Vildrosvagen	1987	14 111 446		200 000		7 432 683
	4800	Hallonvägen	1988	8 996 496		121 000		4 715 127
	4900	Krokangsvagen	1990	54 951 981		328 500	1 487 051	32 705 064
	4910	Gallåsvagen	1992	54 842 375		355 000		31 840 407
	4920	Ånggårdsvagen/Krokangsvagen	1992	66 376 809		510 800		39 117 904
	4939	Anggårdens Forskola	1991	10 318 956		107 000		4 783 421
	4949	Ånggården kvartersbutik	1994	977 000		0		741 424
ALAFORS	5100	Lovåsvägen	1987	14 265 662		102 500	400 000	6 672 597
	5200	Sjövallavagen	1989	18 369 659		123 300	401 000	9 899 760
	5400	Eklidsvägen	2015	34 300 000		8 000 000		5 364 345
	5500	Ekstigen	2019	11 914 646		1 768 000	3 723 750	981 098
	5909	Ledetvagen 5	2002	5 907 000		1 000 000		3 024 785
ÄLVÄNGEN	6110	Skogsråets väg	2014	43 131 000		7 260 000		7 010 055
	6120	Myternas väg	2022					
	6200	Goteborgsvägen 74	2003	6 201 000		700 000		2 130 460
	6317	Goteborgsvägen 93 (KHR)	2007/2008	66 402 000		8 218 000		17 988 907
	6400	I Aronisenius Väg	1982	30 477 749		155 600	230 000	15 098 178
	6500	Helgesvagen	1989	49 048 950		207 800		26 819 157
	6600	Tradgårdsvägen	1971	3 636 547		300 000		1 838 772
	6700	Carlmarks-/Malmers väg	1988	19 656 154		364 500		11 179 355
	6800	Anggatan	2022	211 814 474		4 035 000		6 270 551
	6900	Vallmovägen	2021			3 240 000		
	6919	Carlmarks industriområde	1992			28 000		
	6939	F-exp Alvangen (annans mark)	1967	3 422 970		200 000		1 765 811
SKEPPLANDA	7100	Åkersliden	1967	724 155		40 000		467 709
	7208	Odalvagen, (G:a)	1973	3 446 817		152 760		1 764 996
	7300	Alehemsvagen	1985	4 869 168		145 000		2 621 091
	7400	Kyrkbacken	2017	52 105 467		1 470 000		5 257 835
	7410	Prastgården	1987	23 344 398		350 675	326 250	10 682 699
	7500	Arnes Väg	1993	18 284 000		858 000		11 135 904
	7700	Gustavs Väg	1984	10 129 755		192 000	500 000	5 420 397
	7808	Odalvagen	1973	1 725 817		12 700		763 588
	7909	Albotorget	1964-66	3 119 784		150 000		1 965 088
ALVHEM	8100	Kungs- o Alfs Väg	1986	9 100 946		350 000		3 434 207
	8200	Stinsvagen		2 029 229 234	2 050 000	60 171 935	20 540 753	583 010 847
		TOTALER		**2 029 229 234**	**5 985 500**	**60 171 935**	**20 540 753**	**586 946 347**

20240719110004

						Taxeringsvärde			
			Avskrivning Markanlägg	Nedskrivning	Tot. Bokfört värde	Byggnader	Mark	Totalt	Samtaxering
BOHUS	2200	Källarliden			28 898 485	58 000 000	12 800 000	70 800 000	
	2500	Byvägen	120 500		24 840 301	62 000 000	14 400 000	76 400 000	
NÖDINGE	3010	Klockarevägen			21 015 254	24 313 000	5 523 000	29 836 000	
	3017	Klockarevägen			36 765 277	41 000 000	7 800 000	48 800 000	
	3119	Rödjans väg			11 754 874	10 517 000	1 877 000	12 394 000	
	3129	Norra Kilandavägen			480 925	1 005 000	215 000	1 220 000	
	3200	Södra Klöverstigen	625 296		222 410 416	493 600 000	134 877 000	628 477 000	Fastigheter A ingår i taxeringsvärdet
	3300	Norra Klöverstigen	732 719		23 757 021				A
	3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24			32 009 047				A
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)			26 865 594				A
	3609	Kontorshuset			7 412 813				A
	3826	Södra Trolleviksvägen			18 525 201	18 400 000	4 752 000	23 152 000	
	3900	Lillbacka			8 795 794	12 954 000	8 544 000	21 498 000	
	3910	Lillbacka			2 547 864	1 296 000	1 081 000	2 377 000	
NOL	4200	Folketshus o Mossvägen	1 779 151		156 423 470	158 469 000	63 788 000	222 257 000	Fastigheter B ingår i taxeringsvärder
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B			107 601 538	60 000 000	10 400 000	70 400 000	
	4220	Folketshusvägen 10 och 12			108 155 458				B
	4310	Mossvägen 1			54 950 282				B
	4409	Noltorget, Stationsvägen			1 171 178	2 664 000	807 000	3 471 000	
	4500	Trast- o Sparvvägen			1 969 266	22 096 000	8 701 000	30 797 000	
	4510	Trastvägen 1			1 408 515	1 463 000	1 094 000	2 557 000	
SÖDRA NOL	4600	Trollbärsvägen			4 710 844	16 800 000	10 724 000	27 524 000	
	4700	Vildrosvägen			6 878 763	20 645 000	14 841 000	35 486 000	
	4800	Hallonvägen			4 402 369	11 880 000	8 657 000	20 537 000	
	4900	Krokängsvagen	80 561		23 981 907	166 214 000	48 102 000	214 316 000	Fastigheter C ingår i taxeringsvärdet
	4910	Gallåsvägen			23 356 968				C
	4920	Ånggårdsvägen/Krokängsvägen			27 769 705				C
	4939	Ånggårdens Forskola			5 642 535				C
	4949	Ånggården kvartersbutik			235 576				C
ALAFORS	5100	Lövåsvägen	260 052		7 835 513	36 506 000	12 092 000	48 598 000	Fastigheter D ingår i taxeringsvärdet
	5200	Sjövallavägen	260 676		8 733 523				C
	5400	Eklidsvägen			36 935 655	27 000 000	4 764 000	31 764 000	
	5500	Ekstigen	930 956		15 494 342	9 724 000	1 512 000	11 236 000	
	5909	Ledetvägen 5			3 882 215	2 571 000	693 000	3 264 000	
ÄLVÄNGEN	6110	Skogsråets väg			43 380 945	39 000 000	9 200 000	48 200 000	
	6120	Myternas väg					4 345 000	4 345 000	
	6200	Göteborgsvägen 74			4 770 540	4 094 000	1 318 000	5 412 000	
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)			56 631 093	27 582 000	7 005 000	34 587 000	
	6400	I Aronisenius Väg	150 455		15 614 716	96 000 000	24 200 000	120 200 000	Fastigheter E ingår i taxeringsvärdet
	6500	Helgesvägen			22 437 593				E
	6600	Trädgårdsvägen			2 097 775	14 400 000	4 848 000	19 248 000	
	6700	Carlmarks-/Malmers väg			8 901 299	20 770 000	6 523 000	27 293 000	
	6800	Ånggatan		20 000 000	189 578 923	99 000 000	13 800 000	112 800 000	
	6900	Vallmovägen			3 240 000		631 000	631 000	
	6919	Carlmarks industriområde			28 000				
	6939	F-exp Älvangen (annans mark)			1 857 159	6 800 000	1 863 000	8 663 000	
SKEPPLANDA	7100	Åkersliden			296 446	3 704 000	4 500 000	8 204 000	
	7208	Odalvägen. (G a)			1 834 581	8 400 000	1 970 000	10 370 000	
	7300	Alehemsvägen			2 393 077	16 626 000	2 704 000	19 330 000	
	7400	Kyrkbacken			48 317 632	1 756 000	600 000	2 356 000	
	7410	Prästgården	93 840		13 244 784	19 000 000	3 865 000	22 865 000	
	7500	Arnes Väg			8 006 096	13 257 000	8 076 000	21 333 000	
	7700	Gustavs Vag	214 652		5 186 706	13 944 000	9 000 000	22 944 000	
	7808	Odalvagen			974 929				Specialfastighet
	7909	Albotorget			1 304 696	8 345 000	2 217 000	10 562 000	
ALVHEM	8100	Kungs- o Alfs Väg			6 016 739	4 739 000	919 000	5 658 000	
	8200	Stinsvagen	5 248 858	20 000 000	1 503 732 217	1 656 534 000	485 628 000	2 142 162 000	
		TOTALER:	**5 248 858**	**20 000 000**	**1 503 732 217**	**1 656 534 000**	**485 628 000**	**2 142 162 000**	

BILAGA B — Bostadslägenheter lokaler och garage carportar

		OMRÅDE	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6rk	Ant lgh	Tot lgh yta	Ant lok	Tot lok yta	Garage	Carport	Inflyttn.
BOHUS	2200	Kallarliden		32		3	3		65	5 404,5			46		1992
	2500	Byvägen	1	47	28	6			92	6 042,5	4	294,0	3	15	990-91
NÖDINGE	3010	Klockarevägen 18-20		14	5	5			24	1 768,3	1	124,0	8		2005/06
	3017	Klockarevagen 32-46		20	11	9			40	2 616,0			24		2008
	3119	Rödjans väg 7									4	3 145,0			2002/03
	3129	Norra Kilandavägen									1	867 1			2009
	3200	Soda Kloverstigen	35	123	31	68	1		408	29 008,8	7	435,5	120		1969-71
	3300	Norra Kloverstigen	6	59	24	64	14		277	21 199 0	3	293,0	78		1971 72
	3302	Norra Klöverstigen 8b, 22-24		10	12				22	1 424 2					2017
	3317	Norra Kloverstigen 20		12	8				20	1 288,0					201
	3609	Kontorshuset									1	1 300,0			1969-71
	3826	Södra Trolleviksvägen	3	23	1				27	1 583,5					1989
	3900	Gästgivarevägen			6		5	7	18	1 808,0					1995
	3910	Gastgivarevägen 11					1			100,0					2016
NOL	4200	Folketshusvägen	9	18	23	1			51	3 549,3	1	11,0	17		1969-72
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B	10	28	20				58	3 064,0					2021
	4220	Folketshusvägen 10 och 12	10	28	20				58	3 064,0					2022
	4300	Mossvägen	27	53	28	3			111	7 023,2	3	127,8	37		1969-72
	4310	Mossvägen 1	5	14	10				29	1 532,0					2022
	4409	Noltorget									1	964,0			1993
	4500	Trastvägen / Sparvvägen	14	7	21				42	2 351 1			22		1968
	4510	Trastvägen		1				1	2	178,0	1	28,0			2008
SÖDRA NOL	4600	Trollbärsvägen					4		14	1 659,0			14		1984
	4700	Vildrosvägen					20		20	2 385,0				20	1987
	4800	Hallonvägen					11		11	1 303,5				11	1988
	4900	Krokängsvägen		38	23	8			70	5 184,0			21	18	1990-91
	4910	Gallåsvägen		38	24	8			70	5 206,0			39		1991
	4920	Angårdsvagen / Krokängsvagen		25	21	16	8		70	5 562,0			20		1992
	4939	Anggårdens Förskola									1	760,0			1991
	4949	Anggårdens Butik									1	135,0			1995
	4950	Kvartersgården										307 0			990-91
ALAFORS	5100	Lovåsvagen		10	4	4			28	2 029 0			13		1987
	5200	Sjövallavagen		16	0	4			30	1 972,0			13		1989
	5400	Eklidsvagen		12	12				24	1 587 6					2015
	5500	Ekstigen		8					8	517 2					2019
	5909	Ledetvagen 3									2	609 0			2002
ÄLVÄNGEN	6110	Skogsråets väg		2	2	12			36	2 433,6					2014
	6200	Göteborgsvägen / Tingsvagen	4	1	1				6	288 0	2	462,0			2003
	6317	Kooperativ hyresrätt		16	19	2			37	2 601,6	1	130,0			2008
	6400	Svar Arosenius Väg	6	24	25	12			67	5 084,0			31		982
	6500	Helgesvagen		36	24	16			76	6 301 0			36		989
	6600	Trädgårdsvagen	6	16					32	1 771,2					1971
	6700	Carlmarks väg / Malmers väg		22	10	4			36	2 377 0			9		988
	6800	Anggatan	2	28	44	4			78	5 028,0					2021 22
SKEPPLANDA	7100	Åkersliden	6	6	9				22	1 491 6					1967
	7208	Odalvägen 52-72	9	3					12	518,0					967
	7300	Alehemsvagen	4	8	4				26	1 576,2					1973
	7400	Kyrkbacken		7	3				11	761,0	1	40 0			1985
	7410	Arnes väg 2-6, 10-14		8	10	4			22	1 403 3					2020
	7500	Arnes väg		28	6	12			46	3 092,0			23		1987
	7700	Gustavs väg		10	9	3			22	1 563 5				18	993
	7808	Odalvägen 4-50		24					24	1 632 0					984
	7909	Albotorget									2	435,0			973
ALVHEM	8100	Kungsvägen / Alfs väg	2	5	12	1			25	1 770,4					964-66
	8200	Stinsvagen		6	6				12	735,0					986
		TOTALER	**194**	**906**	**823**	**272**	**77**	**8**	**2280**	**161 037,1**	**38**	**10 217 4**	**644**	**79**	

BILAGA C – Snitthyra per bostadsområde

20240719110O5

	Bostadsområden	Antal lgh	Yta	Hyra 2023-12 kr/kvm	Notering
Bostadsområden					
2200	Källarliden	65	5405	1306,16	
2500	Byvägen	92	6043	1289,39	
3010	Klockarevägen 18-20	18	1422	1357,06	
3017	Klockarevägen 32-46	40	2616	1729,72	
3200	Södra Klövertigen	400	28710	1349,68	1)
3300	Norra Klöverstigen	277	21199	1136,14	1)
3302	Norra Klöverstigen 8b, 22-24	22	1424	1768,92	1,4)
3317	Norra Klöverstigen 20	20	1288	1789,87	1,2)
3826	Södra Trollevíksvägen	27	1584	1532,54	
3900	Gästgivarevägen	18	1808	1093,61	3,5)
3910	Gästgivarevägen 11	1	100	1228,42	5)
4200	Folketshusvägen 4-8	51	3549	1369,99	
4210	Folketshusvägen 14A och 14B	58	3064	1950,45	4)
4220	Folketshusvägen 10 och 12	58	3064	1946,26	4)
4300	Mossvägen 3-11	111	7023	1525,86	
4310	Mossvägen 1	29	1532	1946,43	4)
4500	Trast-/Sparvvägen	42	2851	1086,51	
4510	Trastvägen 1	2	178	1036,19	
4600	Trollbärsvägen	14	1659	945,69	6)
4700	Vildrosvägen	20	2385	981,85	6)
4800	Hallonvägen	11	1304	994,18	6)
4900	Krokängsvägen	70	5184	1273,49	
4910	Gallåsvägen	70	5206	1259,66	
4920	Ånggårdsvägen	70	5562	1386,74	7)
5100	Lövåsvägen	28	2029	1162,43	3,8)
5200	Sjövallavägen	30	1972	1215,84	8)
5400	Eklidsvägen	24	1588	1762,27	4)
5500	Ekstigen	8	517	1860,53	4)
6110	Skogsråets väg	36	2434	1727,58	
6200	Göteborgs-/Tingsvägen	6	288	1298,36	8)
6400	Ivar Arosenius väg	61	4850	1206,73	
6500	Helgesvägen	76	6001	1184,18	
6600	Trädgårdsvägen	32	1771	1117,26	1)
6700	Carlmarks väg	36	2377	1180,12	
6800	Ånggatan	78	5028	1966,73	4)
7100	Åkersliden	22	1492	1045,07	
7208	Odalvägen 52-78	12	518	1405,23	
7300	Alehemsvägen	26	1576	1182,38	
7400	Kyrkbacken	11	761	1110,59	
7410	Arnes väg 2, 6-10, 14	22	1403	1855,52	4)
7500	Arnes väg	46	3092	1203,28	
7700	Gustavs väg	22	1564	1284,61	
7808	Odalvägen 4-50	24	1632	1342,21	2)
8100	Kungsvägen/Alfs väg	25	1770	1073,56	
8200	Stinsvägen	12	735	1247,66	3,8)
		2 223	**157 558**	**1371,49**	
Särskilda boenden	**Särskilda boenden**				
3010	Klockarevägen 18	6	345	1702,42	
3200	Södra Klöverstigen 38	8	298	1841,34	
6400	Göteborgsvägen 109	6	233	1607,01	
		20	**876**	**1716,92**	

NOTERING:

1) Individuell matning och debitering (IMD) av el tillkommer
2) Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten tillkommer
3) Individuell matning och debitering (IMD) av kallt vatten tillkommer
4) Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt vatten tillkommer
5) Kallhyra exkl vatten. Betalas individuellt till resp leverantör
6) Kallhyra exkl vatten och renhållning. Betalas individuellt till resp leverantör
7) Garage ingår i hyran
8) Kallhyra

