ank=20250627;20250630021686

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Aktiebolaget Alebyggen

556093-0504

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Alebyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 26 / 5 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ale 26 / 6 2025

Johan Redlund

ank=20250627.2025063021687

ank=20250627;20250630021688

INNEHÅLL

VD har ordet	**Sida 4**
Vår verksamhet	**Sida 5**
Personal som trivs	**Sida 7**
Fastighetsutveckling	**Sida 8**
Energi, miljö- och klimat	**Sida 11**
Våra hyresgäster	**Sida 12**
Vår ekonomi	**Sida 15**
Festligt och knökat på Nationaldagen	**Sida 17**
Förvaltningsberättelse	**Sida 18**
Flerårsöversikt	**Sida 23**
Resultaträkning och balansräkning	**Sida 25**
Noter	**Sida 32**
Granskningsrapport Lekmannarevisorer	**Sida 42**
Revisorsrapport	**Sdia 43**
Bilagor	**Sida 44**

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 och artiklar:
Magnus Soovik, Alebyggen
Mats Fundberg, Kajsa Sandin, Anna Hult och Göran Assnér
Artiklar från hemlängtan: Text Kajsa Sandin, Skriva
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Framsida: Ansiktsmålning på vårt Nationaldagsfirandet på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik
Baksida: Vikingalekar under Nationaldagsfirande på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik
Bild till höger: Nationaldagsfirande på Klöverstigen i Nödinge, Våga Bry Dig. Foto: Magnus Soovik

ank=20250627;20250630216907

VD har ordet

Det är ett spännande år vi lägger bakom oss. Den 1 oktober 2024 kunde vi efter ett decennium av planering, renovering och nyproduktion på Folketshus- och Mossvägen äntligen förklara oss färdiga med en fantastisk omdaning av ett helt bostadsområde. Genom att lyfta det som kommit att bli slitet och samtidigt komplettera med nya hus så har vi bevarat det som varit bra och tillfört nya kvalitéer. Underbart att vara klara och lyfta bort byggbodar och staket.

Samtidigt passade vi på att fira Alebyggen 60 år och summera den resa som vi som allmännytta har gjort i en kommun som efter kommunsammanslagningen på 1970-talet steg för steg utvecklats från bruksortskommun till en attraktiv förlängning av storstadsväven kring Göteborg. 60 år i allmännyttans tjänst fångades i ord och bild i vår hyresgästtidning nr 2024:3.

Den resa som husen och hyresgästerna i Nol gjort speglar även väl den resa som vi som bolag gjort. Anpassning till nya tider, med ödmjukhet för att fånga upp och beakta alla de perspektiv som behöver betänkas. Projektekonomi och vettiga hyror, teknisk standard, underhållsintervall, trygghet och trivsel, inbjudande gräsytor, bra service och goa grannar. Med andra ord, en strävan att varje dag skapa Hemlängtan.

Johan Redlund, VD

ank=20250627:20250630216911

Vår verksamhet

AB Alebyggen är Ale kommuns allmännytta i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget är helägt av kommunen med uppdrag att 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 i stället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets verksamhet regleras av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige 2021, samt antagna vid efterföljande bolagsstämma för Alebyggen.

Enligt bolagsordningen är bolagets ändamål att främja kommunens behov av bostäder, service och andra kollektiva anordningar. Därtill har bolaget 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, därtill 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 at främja ett varierat bostadsutbud och finansiera nybyggnation och underhåll.*

Under året har dialog förts med ägaren avseende implementation av Ale kommuns styrmodell för nämnder och bolag.

Vision och mål

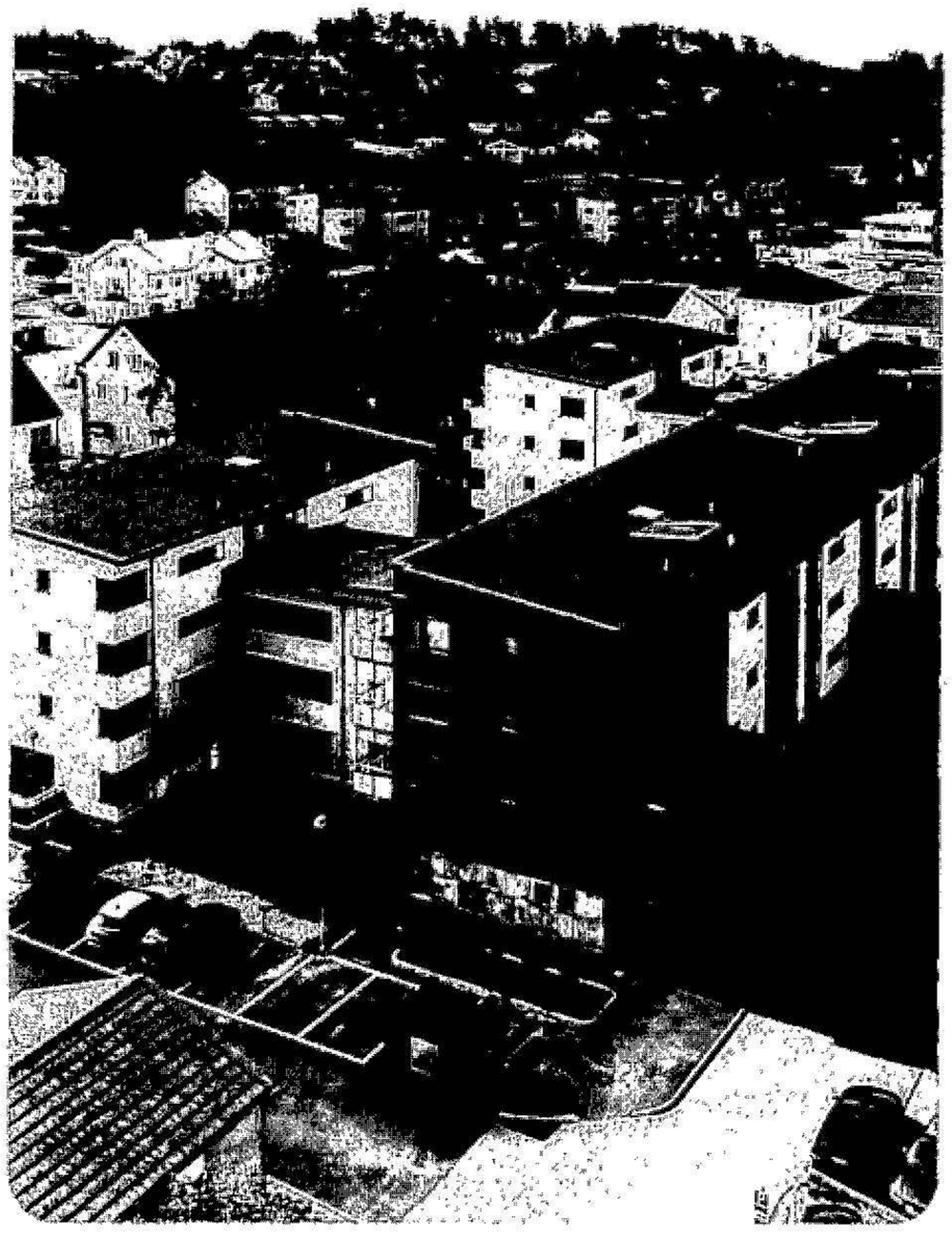
Alebyggen vägleds av Ale kommuns vision "Ett Ale. I Ale skapar människor, föreningar och företag möjligheter och framtiden tillsammans i ett samhälle där vi gemensamt tar ansvar. Mellan skog och älv växer vi med en storslagen småskalighet där småstadens fördelar bevaras. Ett pärlband av orter, var och en unik, här finns en plats för alla. Här har vi nära till varandra, naturen och stadens brus. Ale – Sveriges längsta småstad."

Alebyggens affärsidé är erbjuda ett attraktivt bostadsalternativ, anpassat till varje livssituation, för dagens och morgondagens hyresgäster.

Bolagets mission är vara ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan. Särskilt fokus skall vara på kundnytta, effektivitet och trygghet vilket förverkligas genom;

- *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 2024 har arbete bedrivits utifrån Allmännyttig plan 2024 och ekonomisk prognos 2024–2027 med målsättningar kopplade till ovanstående.



ank=20250627-20250630021692

Fastighetsbestånd

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommunens 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.

Förvaltningsorganisation

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 serviceanmälan och telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvartersvärdar och lokalvårdare, organiserade i två kvartersvärdsteam i 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. 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, kundmottagning, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, boinflytande, ombyggnadssamordning, IT och information. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi.

Under året har en person varit projektanställd i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen i beståndet. Steget är bolagets koncept för att skapa möjligheter för människor som långvarigt stått en bit från arbetsmarknaden. Sedan start har projektet sysselsatt ett 20-tal personer.

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

Personal som trivs

Text och Bild: Kajsa Sandin, Skriva

Längdskidåkarna Gunde Svan och Thomas Wassberg skördar framgångar i vinter-OS i Sarajevo, Herreys och Sverige vinner Eurovision Song Contest, och på Sahlgrenska i Göteborg utförs den första hjärttransplantationen i landet. Året är 1984 och arbetslösheten i Sverige slår rekordnivåer.

Christer Stensson och Lasse Malm bor båda i Ale kommun, är 26 respektive 28 år och börjar längta efter förändring. Christer jobbar i butik men känner att helgöppet inte passar honom. Han får sommarjobb på Alebyggen och på hösten erbjuds

han ett fast jobb som fastighetsskötare. Lasse ansluter samma höst.– Jag jobbade på en verkstad men tyckte det här verkade bättre eftersom man får vara ute i friska luften, säger han.

I fem år jobbar de tillsammans dagligen på Klöverstigen innan Christer Stensson blir fastighetsskötare i Älvängen i stället.– Jag bodde på Södra Klöverstigen fram till 1989, så det var nära till jobbet, säger Lasse och ler.

DET DYKER UPP en hel del minnen som leder till skratt när kvartersvärdarna – som de kallas sedan ett antal år tillbaka – ska försöka sammanfatta de fyrtio åren på Alebyggen. – Vi hade mycket för oss utanför jobbet förr. Vi anställda hade till exempel ett korpfotbollslag och spelade uppe i Bohus. Jag tror även att några från kontoret var med och spelade. Vår kamrer på den tiden såg till att vi hade vita fina matchkläder.

Vi såg ut som Real Madrid – finast i hela serien. Det kommer jag ihåg väldigt väl. Det var väl 1986–87 nån gång, säger Lasse.– Vi hade även ett lag i hockeybockey. Då fick vi också tröjor, säger Christer och skrattar.

DE MINNS ÄVEN en hel del aktiviteter som genomfördes ihop med hyresgästerna. Hyresgästengagemanget var större förr när självförvaltning var vanligare, och Christer och Lasse deltog i såväl bangolfturneringar som Fältstafetten i Slottsskogen – med och emot hyresgästerna.

DET ÄR FRÄMST det fria och omväxlande jobbet, där de även möter många människor, som är orsaken till att de trivs så bra genom åren. Dagarna innehåller det mesta. – Vi är både inne och ute, och det tycker jag är så bra. Någon dag kan det vara skönt att bara sitta på gräsklipparen med hörlurar på.

Nästa dag kanske du får greja med en toalett, spis eller nåt. Dessutom har vi telefontider. Så det är varierat, säger Christer som i dag är kvartersvärd i Skepplanda och Alvhem.

DE FÖRSTA ÅREN, då på åttiotalet, sysslade Christer och Lasse dock endast med utvändig skötsel. Förutom fastighetsskötare fanns nämligen även reparatörer och maskinister på Alebyggen. Reparatörerna jobbade med den inre skötseln i lägenheterna medan maskinisterna arbetade mycket i panncentralen, som ligger ett stenkast från Klöverstigen.– På den tiden eldade vi med olja för att värma upp lägenheterna.

Sophanteringen är något som alltid har krävt en hel del tid av kvartersvärdarna. Ofta helt i onödan. De första åren när Lasse och Christer jobbade på Alebyggen fick hyresgästerna slänga sitt avfall i sopnedkast i trappuppgången. Så tre gånger i veckan fick Christer, Lasse och de andra fastighetsskötarna på Klöverstigen byta uppsamlingssäck nere i soprummet.

MEN DET VAR inte bara soppåsar som hyresgästerna slängde i nedkastet. Det kunde komma ner hela julgranar, bilbatterier – ja nästan vad som helst ur röret. – En gång hade någon slängt i flera kartonger med sådana där munkar – kokostoppar – så det var vit gegga överallt som vi fick städa bort. Helt otroligt, säger Christer och skrattar gott åt minnet.

De är överens om att vissa saker har blivit jobbigare under åren – till exempel att det i dag är mer administrativt jobb – men att mycket också är enklare.– Förr hade vi traktorer och det tog tid att få på rätt utrustning. I dag har vi en kombimaskin som du på fem minuter kan koppla på rätt verktyg på framdelen. Man kan klippa gräs, ploga, sanda, flisa, säger Christer.

CHRISTER ÄR 66 ÅR och Lasse är 68, så något 50-årsjubileum på Alebyggen för de välkända kvartersvärdarna kommer det inte att bli. Lasse går i pension i April 2025 . Christer är mer osäker.– Jag tar ett år i taget, säger han

ank=20250627-20250630021694

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 2020–2024 har 274 nya lägenheter färdigställts, motsvarande 55 lägenheter i snitt per år!

Vid sidan av nyproduktionen pågår ett successivt renoveringsarbete i de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2024 drivit framåt.

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 och renovering av de första 76 lägenheterna inleddes.

Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak, stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar mm. Bottenplanslägenheter har rivits ut och byggts upp i sin helhet. Vid utgången av 2024 har 335 lägenheter i området färdigställts. Projektet planeras fortgå fram tom 2028.

Renoveringsetapperna genomförs i upphandlad partnering med en successiv avtalsbindning etapp för etapp. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för projektets fortsatta framdrift.

I projektet 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.

ank=20250627:20250630021695

Folketshusvägen 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 Folkethusvägen 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 Folkethusvägen 2 varpå det sista nya punkthuset med 29 lägenheter färdigställdes för inflyttning hösten 2024.

I området har genomgripande renoveringar av nio punkthus på Mossvägen färdigställts. I februari 2024 färdigställdes 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 45% fler lägenheter och en variation av standard och lägenhetsstorlekar.

Projektet avslutade formellt i samband med inflyttningen i det sista huset den 1 oktober. I samband med detta firade Alebyggen 60 år vilket firades med hyresgäster, personal och samarbetspartners.

ank=20250627;20250630216996

Projektportfölj

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 2025 så är bolagets ambition att upphandling av entreprenad kan genomföras för en möjlig byggstart under våren 2026.

Vallmovägen, Älvängen - Detaljplanen för byggnation av ca 60 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i september 2019. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastigheten förvärvad. Byggstart planeras under 2027.

Jalles kulle, Nödinge – Alebyggens planerade byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge, har tidigare varit del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum. Det detaljplanearbete som bedrivits avbröts på kommunens initiativ under året, vilket bolaget informerats om. Ambitionen är att arbetet snarats skall återupptas.

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 2024.

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.

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 inleddes under 2023 och har fortlöpt under 2024.

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 2024 har dialog förts med berörda parter för att skapa rätt förutsättningar i området.

Boboll plan 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.

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.

Det planerade yttre 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 framförallt 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 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.

ank=20250627;20250630216

Energi, miljö- och klimat

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 2024 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 energisnåla installationer och lösningar. Det som löpande byts ut är vattenarmaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar, värmepumpar och belysningsarmaturer. I alla lägenheter som stamrenoverats de senaste åren har varmvattenmätare installerats. Förhandling pågår med Hyresgästföreningen om att separera varmvatten från hyran för att varje hyresgäst skall betala för sin egen förbrukning. För den genomsnittlige förbrukaren kommer hyran efter förhandling att vara oförändrad.

Energiansvarig arbetar även med att komplettera med rumsgivare och uppkoppling av fastigheter för förbättrade styr- och reglerfunktioner. Ett projekt som särskilt bör nämnas 2024 är ombyggnation av värme- och varmvattenförsörjning samt därtill injustering på Gästgivarevägen i Nödinge.

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.

Den el som bolaget köper har ursprungsmärkning fossilfri. Alebyggen 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. Under 2025 planeras pelletspanna med olja som reservvärmekälla att bytas i ett bostadsområde.

Med det givna basåret 2007 har Alebyggen åstadkommit en minskning av energianvändningen med 20,0% till och med år 2024. Beräkningen av energianvändning sker utifrån normalårskorrigering för att kunna jämföra utveckling över tid korrigerat för specifik temperatur enskilda år. Kommande installationer av ventilation med värmeåtervinning så kallad FTX är viktiga för det fortsatta arbetet att nå 30% reduktion till 2030.

Kallvattenanvändningen har det senaste året minskat något jämfört med föregående år. Förbrukningen är förvisso fortfarande något högre än allmännyttans snittförbrukning och 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 renoveringar samtidigt som individuell mätning och debitering (IMD) av vatten stegvis införs.

Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen 2020. I samband med renoveringen av Klöverstigen har solcellsanläggningar successivt installerats på de tak som har rätt förutsättningar. Totalt har bolagets anläggningar producerat 189 MWh (115) 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. I befintliga bostadsområden skall en successiv utbyggnad ske, 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.

Hyresgästernas möjlighet till källsortering är väl utbyggd med kärl för matavfallsinsamling i samtliga bostadsområden. Flera förändringar pågår avseende ansvar för återvinning av material vilket påverkar den fastighetsnära sorteringen kommande år. Flera insatser har gjorts under året för att främja hyresgästernas möjligheter att sortera mer och sortera rätt.

Allmännyttans Klimatinitiativ

	2024	2023	2022	2021	2020
Fjärrvärme totalt MWh	19 295	17 906	18 564	18 717	19 225
Fjärrvärme (kWh/m2)	107	100	107	110	116
El totalt MWh	2 659	2 619	2 803	2 797	2 841
El [kWh/m2]	13,6	13,5	14,4	14,9	15,2
Produktion el (MWh)	189	115	92	39	35
Vatten totalt (m3)	233 374	231 064	250 564	266 522	266 093
Vatten [m3/m2]	1,35	1,38	1,50	1,65	1,67

ank=20250627;20250630216698

Våra hyresgäster

NKI – Nöjd kundindex

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.

Vart annat år görs 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. Ett fördjupat analysarbete med all personal ledde fram till förbättringsåtgärder utifrån respektive bostadsområdes enkätsvar. Under 2024 har vi arbetat med åtgärdsplaner efter mätning hösten 2023.

Serviceindex 2023 blev 81,4%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en god servicenivå totalt sett i beståndet. Detta innebär 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.

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 börbättringspotential i tydlighet och framförallt 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 källare samt tvättstugor, medan sophanteringen och skötsel av miljöhus förbättrats.

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.

Marknaden och bostadsbristen

Efterfrågan på bostäder i Ale kommun är fortsatt hög och är den grundläggande förutsättningen för bolagets expansiva planer. Utvecklingen från att ha varit en bruksortskommun i anslutning till den stora staden till att bli en attraktiv, integrerad del i tillväxtmotorn Göteborg pågår stegvis.

Enligt Svensk mäklarstatistik ökade bostadsrättspriserna i Ale kommun med 177% under de påföljande 10 åren efter Alependeln invigdes 2022, vilket kan jämföras med 91% uppgång i storgöteborg under samma period. Det är värt att ha detta i minnet när bostadsmarknaden i Ale de senaste åren blivit avvaktande med ett kvadratmeterpris som stampat på +/- 30 000 kr/kvm.

Alebyggens uthyrning utgår uthyrningspolicyns köprincip, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter. Antalet aktivt sökande i Alebyggens kö är ökande och i dagsläget är drygt 44 000 personer registrerade, vilket är en kraftig ökning till följd av tillkomst av automatiserade kötjänster online de senaste åren. Kötiden för att få en lägenhet i befintligt bestånd är i snitt ca 4 år och är på en relativt stabil nivå över de senaste åren.

Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader och har fortsatt en god efterfrågan trots en svagare konjunktur. Att hålla hyresnivån relevant är avgörande för attraktiviteten. Samtidigt som bolaget skall kunna erbjuda olika kvalitéer för ett gott boende i livets olika skeden.

Det ligger också 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 74 lägenheter (78), motsvarande 3,2 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst

År	2024	2023	2022	2021	2020
Kötid i snitt - Bohus	1640	1 695	1 781	1 671	1 869
Kötid i snitt - Nödinge	1075	1 247	1 371	1 420	1 405
Kötid i snitt - S Nol	1810	2 607	2 189	2 099	1 796
Kötid i snitt - Nol	913	888	891	1 030	1 076
Kötid i snitt - Alafors	1117	1 437	1 502	985	1 431
Kötid i snitt - Älvängen	1634	2 066	1 553	1 887	1 447
Kötid i snitt - Alvhem	1549	1 846	1 593	1 692	1 674
Kötid i snitt - Skepplanda	1418	1 428	1 639	1 474	1 481
Antal i bostadskön	44 391	24 598	16 746	11 472	9 324
Antal skrivna bostadskontrakt	356	325	436	305	272

ank=20250627-20250630021699

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2024 kunde Alebyggen för fjärde 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 ändå tills regn och åska för första gången överraskade den sista timmen. Fram tills dess 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 scenen med food-courten var den givna mittpunkten under dagen, där bland annat nyblivna medborgare välkomnades av kommunfullmäktiges ordförande.

Alebyggen arbetar utifrån konceptet "Våga bry dig!" inspirerat av det arbetssätt som Störningsjouren Göteborg m.fl. använder för att förebygga våld i hemmet. På nationaldagen uppmärksammas 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 utsatthet 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. 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.

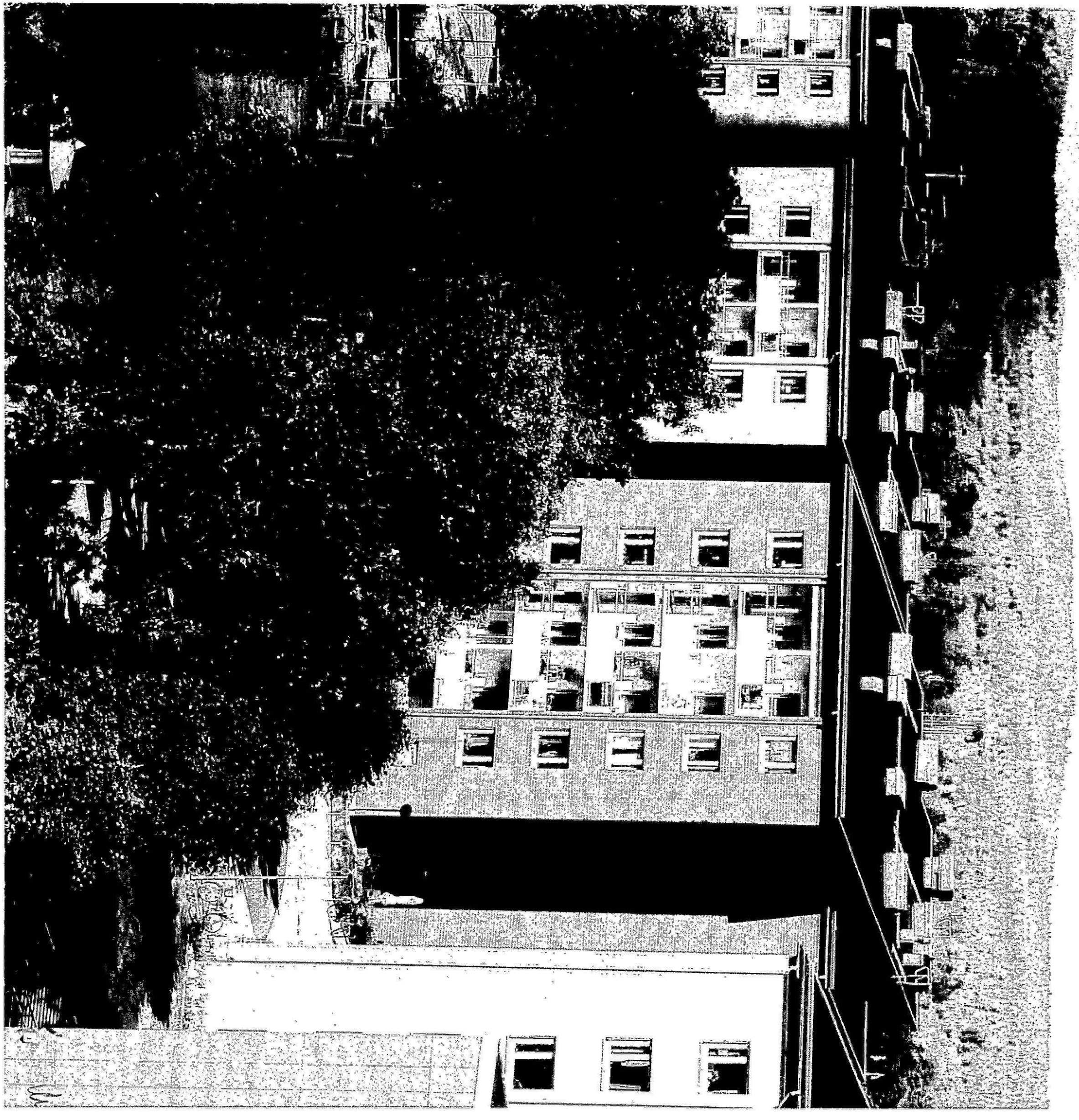
Med inspel från dialoggrupper och interaktiv dialog under nationaldagsfiranden gårdsprojekt på Södra Klöverstigen samt ängsmark på Norra Klöverstigen förverkligats med stöd från Boverket. Omdaningen har fokuserat på att stärka biologisk mångfald och att tillgängliggöra miljöerna. Tillsammans med nya 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 Klöverstigen 2.0 där stor tyngdpunkt läggs på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll. Arbetsmodellen kommer tillämpas i arbetet med kommande gårdar.

På Klöverstigen är Alebyggen samverkanspartner till projektet Ale 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. Tillsammans med Ale Attitude arrangerades Sommarveckor på Klöverstigen där sommararbetande ungdomar arrangerade 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, samt som företrädesvis bor i det egna beståndet. I samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har detta lett till att ett 20-tal personer varit verksamma i projektanställningar inom städning och yttre skötsel. 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.

Under året har hyresgästerna, i sex av bolagets bostadsområden, 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.

ank=20250627;2025063021700



ank=20250627;20250630217O1

Vår ekonomi

Alebyggen har sedan ett antal år tillbaka varit i en expansiv fas med stora investeringar i både nyproduktion samt reinvesteringar i miljonprogrammet. Under året har Alebyggen färdigställt 29 lägenheter i produktion och ROT-renoverat 60 lägenheter. När det gäller renovering av miljonprogrammet så har bolaget tom 2024 hanterat 604 lägenheter motsvarande 58 procent av bolagets miljonprogramslägenheter. Under 2025 ligger ytterligare 112 i genomförandefas.

Det starkt förändrade omvärldsläget de senaste åren med räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt starkt ökande byggpriser har varit utmanande., särskilt som bolaget är mitt i en flerårig fas av renoveringar av de bostadsområden som byggdes i början av 1970-talet. Förändringstakten för byggkostnadsindex för flerbostadshus har under 2024 planat ut, och etablerat sig på en högre nivå, trots vikande produktionstakt. Trenden är med andra ord avmattning men detta efter en period med kostnadsökningar som inte skådats sedan 1970-talet.

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 och 13,3% 2023. Under 2024 har elkostnader sjunkit tack vare en stabilare elmarknad samtidigt som fjärrvärmebolaget aviserat höjda taxor med 18% inför 2025.

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. I maj 2024 kom så den första räntesänkningen vilket gjort att bolagets låneomläggningar under årets andra halva inte längre kom att höja låneportföljens snittränta.

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. Beroende på 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.

För bolaget är rimliga förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen avgörande för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och samtidigt kunna parera för den generella kostnadsutvecklingen. Under 2022 träffades en trepartsöverenskommelse på nationell nivå mellan huvudparterna på den svenska hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännytta, innehållande parametrar för årlig hyresförhandling. Den nya modellen ger en tydlig vägledning om hur förhandlingarna ska bedrivas och bygger på fem olika faktorer som speglar utvecklingen av samhällsekonomin samt kostnader med relevans för förvaltningen av hyresrätter. I förhandlingen om 2024 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. Efter medling av den partsgemensamma Hyresmarknadskommittén höjdes hyrorna med 5,3% from 1 januari 2024. I förhandlingen inför 2025 enades parterna i en lokal överenskommelse om en hyresjustering om 4,75% from 1 januari 2025.

FR2000-certifierade

Alebyggen är certifierat enligt FR2000 verksamhetsledning vilket är ett integrerat ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Kraven utgår från ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö). Årlig revision genomfördes i maj 2024 och certifikatet förnyades därefter.

CERTIFIERAD VERKSAMHET

ank=20250627;20250630021702

Bolagsstyrning och förvaltning

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. Årsstämma avhölls 2024-05-27

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

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Styrelsens ordinarie ledamöter

Fredrik Johansson (M) ordförande sedan 2023
Jarl Karlsson (S) vice ordförande 2024-01-01 – 2024-05-27
Christine Marttila (S) vice ordförande 2024-05-27 – 2024-12-31
Mahlin Engstrand (S), ledamot sedan 2011
Kristina Camp (SD), ledamot sedan 2023
Stefan Gustafson (FIA), ledamot sedan 2021
Christina Oskarsson (S), ledamot sedan 2016
Kenneth Sandow (SD), ledamot sedan 2019

Styrelsesuppleanter

Kajsa Nilsson (M), suppleant sedan 2023
Monica Samuelsson (S), suppleant sedan 2023
Anna-Therése Gustavsson (FIA), suppleant 2024-01-01–2024-12-16
Ann-Sofie Johansson (FIA), suppleant 2024-12-16-2024-12-31
Ronny Jägerholt (KD), suppleant sedan 2023
David Rydén (KD), suppleant sedan 2023
Jan-Åke Bernsten (C), suppleant sedan 2020
Christine Marttila (S) 2024-01-01 – 2024-05-27
Niklas Ulfheden (S) 2024-05-27 – 2024-12-31

Arbetstagarrepresentanter

Camilla Johansson, Fastighetsanställdas Förbund, representant sedan 2023
Catarina Mattila, Unionen, representant sedan 2023

Ledning

Johan Redlund, VD, anställd sedan 2011
Anette Olsson, Ekonomichef, anställd sedan 2017
Patric Hultskär, Förvaltningschef, anställd sedan 2019
Daniel, Shamoun, Fastighetschef, anställd sedan 2022
Patrik Björk, Förvaltare, anställd sedan 2006

Lekmannarevisor

Willy Kölborg och Wimar Sundeen.

Revisor

Ernst & Young AB

Organisationsanslutning

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

Festligt & knökat på Nationaldagen

Text: Kajsa Sandin, Skriva
Bild: Magnus Soovik, Alebyggen och Kajsa Sandin, Skriva

Massor av folk, mycket skoj och en hyllning till demokratin och vårt brokiga land. Så kan man sammanfatta årets nationaldagsf irande på Klöverstigen i Nödinge. Det är fjärde gången som Alebyggen bjuder in till firande av Sveriges nationaldag på sitt största bostadsområde, Klöverstigen i Nödinge.

Första gången var 2019, sedan ställdes firandet in 2020 och 2021 på grund av pandemin. Men sedan dess har det arrangerats festligheter på områdets gårdar varje nationaldag. Och frågan är om det inte var besöksrekord i år.– Ja, det känns så. När vi drog i gång det här visste vi inte riktigt hur vi bäst firar nationaldagen. Men nu tror jag det har satt sig med en fin blandning av lek, skoj, hyllningar och lite allvar. Det är jätteroligt att så många hitttar hit och firar med oss, säger Alebyggens vd Johan Redlund.

FIRANDET INLEDDES MED tal och en ceremoni ledd av Ale kommun där fem ungdomar hyllades som goda förebilder för sin insatser i förenings livet. ett hedersomnämnande fick Malin Milli, ungdomssamordnare i organisationen My Attitude. Därefter bildades en lång kö när Claes-Anders Bengtsson, ordförande i Ale kommunfullmäktige, delade ut diplom till de Alebor som under året blivit svenska medborgare.Välkomna hit, vi behöver er allihop. Alla medborgare är jämlika oavsett hur, var och när man blir medborgare, sa han i sitt tal.

FIRANDET ÄGDE RUM på nio av Alebyggens gårdar på Norra Klöverstigen, alla med olika teman och med aktiviteter för alla åldrar. Den som ville fick klappa kanin och rida häst på bondgården. På kultur- och ungdomsgården fanns möjlighet att träffa och prata med ungdomsrådet och föreningar som jobbar för unga. På politikergården var det full aktivitet så här några dagar inför EU-valet och på Vikingagården gick det att lära sig mer om hur vikingarna levde för ungefär tusen år sedan.

SOM VANLIGT VAR det gott om folk på Trygga gården, där bland annat polis, ambulans, nattvandrare och räddningstjänst visade upp sig och sina fordon. På föreningsgården berättade föreningar i Ale om sin verksamhet och på Fordonsgården fanns spännande fordon för den motorintresserade.

På Alebyggens gård lockade bland annat hoppborgar och ett spännande spel i Robloxplattformen med digitala utmaningar för att väcka ungas nyfikenhet för fastighetsbranschen.

ank=20250627:20250630021704

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen, (556093–0504), avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och 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 i stället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets ändamål är att främja kommunens behov av bostäder, service och andra kollektiva anordningar.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att bolagets verksamhet är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenten är ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget samt Ale kommuns styrmodell. Utifrån dessa styrdokument fastställer styrelsen årligen bolagets "Allmännyttig plan och ekonomisk prognos". Antagen plan omsätts av förvaltningen i handlingsplan med mål och aktiviteter för respektive avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare.

Fastigheter

Alebyggen ägde vid årsskiftet 68 (68) fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 172 786 kvm (171 254). Fastigheterna innehåller 2 309 bostadslägenheter (2 280) med en total bostadsyta på 162 569 kvm (161 037).

Investeringar, förvärv och försäljningar i fastigheter

Vid årsskiftet är pågående nyanläggningar 75,8 mnkr (191), huvudsakligen hänförliga till pågående renoveringsetapper. Årets aktiverade investeringar i fastigheter uppgick till 191 mnkr (144), innefattande färdigställd nyproduktion och färdigställda renoveringsetapper.
Inget förvärv av obebyggd mark kopplat till ny- och ombyggnation har skett under året. Inga andra förvärv eller försäljningar av fastigheter har skett.

Marknadsvärde och direktavkastning

Till årsskiftet 2024/2025 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 3 415 mnkr (3 035). Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 734 mnkr (1 531). Marknadsvärdet motsvarar 19 764 kr/kvm uthyrningsbar yta (17 723).

Direktavkastningen 2024, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,83 procent (2,82) och definieras som rörelseresultat plus avskrivningar och 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. De senaste årens kraftiga värdeutveckling på fastighetsbeståndet har inte kunnat mötas av en motsvarande ökning av hyresintäkterna.

Beståndets ålderssammansättning, där knappt 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.

Finansiering och finansnetto

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

Riksbankens inflationsbekämpning ledde till snabba räntehöjningar från mitten av 2022 och fram till halvårsskiftet 2024 vilket stegvis höjt bolagets snittränta och räntekostnader.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 41,8 procent (38,1) av bolagets totala lånestock.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,92 procent (2,43) inkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3 procent (0,3) av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året.

Ökad upplåning på grund av hög nivå på reinvestering i miljonprogram samt omfattande nyproduktion har under de senaste åren fallit ut enligt plan. Tillsammans med det förändrade räntelläget har detta resulterat i att räntekostnader ökat från 4,2 mnkr 2021 till årets 35 mnkr.

ank=20250627;20250630217O5

Finansiell ställning

Alebyggen har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 477 mnkr (471) och de räntebärande skulderna till 1 215 mnkr (1 175). Bolagets synliga soliditet uppgår till 27,2 procent (27,5). Bolagets justerade soliditet, dvs med hänsyn tagen till fastigheternas bedömda marknadsvärden, uppgår till 53,2 procent (51,6)

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.

Planering för fortsatt renovering, mest centralt avseende stammar och våtrum, planeras fram tom 2028. Styrelsen vinnlägger sig om att klara detta åtagande och fortsatt vidmakthålla en balanserad nivå på soliditet och belåningsgrad.

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2025 och ekonomisk prognos 2025–2028 har under hösten antagits av bolagets styrelse.

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 36 procent (39).

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster, före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 7,3 mnkr (18,8).

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 45 (42), varav 18 (17) kvinnor och 27 (25) män. Av de anställda var 23 (21) fastighetsanställda och 22 (21) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2024 var 4 (5). Medelåldern för bolagets anställda var 51 (50). Sjukfrånvaron var under året 12,1 procent (15,3).

Kvalitetsarbete och internkontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs.

Det interna kvalitetsarbetet organiseras utifrån strukturen i kvalitetsledningssystemet FR 2000, med ett årshjul innehållande ledningens genomgång, internrevision, extern revision och certifiering. FR 2000 är ett integrerat ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Kraven utgår från ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö).

Kvalitetsarbetet utgår vidare från kommunens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. I bolagets samlade arbete identifieras risker och ett förbättringsarbete bedrivs genom ramverket med internkontrollplaner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt hanterat de kostnadsökningar som tog fart efter att pandemin ebbat ut och Rysslands anfallskrig på Ukraina inleddes under 2022. Taxor, energipriser, material- och entreprenadkostnader har i huvudsak etablerat sig på permanent högre nivåer.

Dock är det de hastigt höjda marknadsräntorna som haft högst påverkan på bolagets kostnadsmassa. Vid utgången av året noteras att inflationstakten påtagligt avtagit samtidigt som Riksbankens successiva räntesänkningar ännu inte gett tillräcklig stimulans. För bolagets del har finansieringsstrategi med olika löptider på lån lett till att låneportföljens snittränta under hösten planat ut efter en period av stegvis ökning. Bolaget har under året tillfälligt dragit ned på takt och omfattning på nyproduktion och ROT-renovering.

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

Dotterbolagets resultat efter finansiella poster är 840 tkr (5619). Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden.

Risker och riskhantering

OMVÄR		
Risk	**Hantering**	**Status 2024**
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 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.	Konkurrenssituationen bevakas och hanteras löpande genom aktivt upphandlingsarbete. Förtätning på egen mark är en uttalad strategi. I varje projekt värderas möjligheten att bygga typhus i syfte att reducera kostnader.	Byggkostnadsindexutvecklingen har avstannat efter en period av kraftiga uppgångar. Kostnadsbilden är utmanande för kommande projekt.

OPER		
Risk	**Hantering**	**Status 2024**
Efterfrågan nyproduktion hyresrätt – Flera nyproduktionsprojekt i planering ökar risk för vakans givet högre hyresnivåer.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. Förbättrad infrastruktur har stärkt närheten till Göteborg. Stor potential till inflyttning från närliggande kommuner. Bostadsunderskott i storgöteborg påtagligt. Stabilt växande kö i bolaget egna kösystem.	Bolaget har under de senaste tre åren färdigställt ett antal större nyproduktioner. Uppstart av kommande projekt har bromsats in, delvis i avvaktan på stabilare konjunkturförutsättningar. Inga vakanser i nyproduktion, dock högre omflyttning under de första åren efter inflyttning.
Ett attraktivt erbjudande i befintligt bestånd – Risk för ökande vakanser.	Bostadsproduktionstakten i regionen möter inte ökande efterfrågan generellt. Reinvestering i befintligt bestånd sker med fokus på tekniska behov samt trygghetsstärkande. Aktiv strategi att reinvestera på en nivå som fortsatt håller hyresnivån attraktiv. NKI mäts regelbundet och handlingsplaner implementeras.	Fortsatt stark efterfrågan i det äldre beståndet. Dock har 15% hyresutveckling på 3 år förflyttat hyresnivåer. Närheten till Göteborg otroligt viktig i en svagare konjunktur.

FINAN		
Risk	**Hantering**	**Status 2024**
Tillgång till kapital – Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd.	God soliditet gör Alebyggen attraktivt 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.
Räntenivåer - 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 stegvis sjunkit likväl som styrräntan. Snitträntan i låneportföljen har under hösten 2024 planat ut.
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.

HÅLLE		
Risk	**Hantering**	**Status 2024**
Social sammanhållning – Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap	Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet.	Aktivt förebyggande arbete både på ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostadssociala beteenden. Positiv utveckling i trygghetsfrågor noteras i NKI 2023, likväl som i andra indikatorer under 2024.
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.	Värderingsstyrd företagskultur. Kompetensutveckling prioriterat. Aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete med facklig samverkan och uppföljning.

ank=20250627:20250630217706

ank=20250627:20250630021707

Utblick 2025

Allmännyttig plan 2025

Alebyggen har under hösten tagit fram Allmännyttig plan 2025 och ekonomisk prognos 2025–2028. I planen fastställs målambitioner för kommande år samt ekonomiska förutsättningar. Med prognostiserade kvarvarande etapper som skall renoveras av miljonprogrammet så arbetar bolaget för att färdigställa huvuddelen av miljonprogrammet till 2028. Inom organisationen har respektive avdelning jobbat fram handlingsplaner för nyproduktion, underhåll, kundservice, förvaltning, kvalité, personal och administration.

Hyresgästfokus

Under året har förvaltningen fortsatt det systematiska förbättringsarbetet efter föregående NKI-undersökning. Målambitionen är att vara bland de 25% bäst presterande bolagen i serviceindex. I det strategiska arbetet tittar vi på respektive bostadsområdes svar för att identifiera vad vi gör bra och vad som kan förbättras. Under 2025 kommer nya möjligheter i bolagets affärssystem implementeras för att förbättra och förenkla informationsutskick både via mail och sms vilket kommer stärka bolagets arbete med information.

Till hösten kommer ny NKI-mätning att göras för att ta pulsen på hyresgästernas uppfattning om vår serviceleverans. Detta görs traditionsenligt när all personal delar ut enkäten genom dörrknackning i hela beståndet en kväll i september.

Projekt

Under en flerårsperiod arbetar bolaget systematiskt med omfattande stamrenoveringar i miljonprogramsbeståndet. Under 2024 färdigställdes det omfattande nyproduktions- och renoveringsprojektet på Folkets hus- och Mossvägen i Nol. Under 2025 fortsätter framdrift av renoveringsetapper på Klöverstigen i Nödinge, där vi nu tar oss an loftgångshusen.

Bygglovet för planerad nyproduktion på Myternas väg i Älvängen är överklagat och bereds i Mark- och miljööverdomstolen. Förhoppningen är att upphandling av entreprenad skall ske under året.

Parallellt planeras projektering och bygglovsansökan för ca 60 lägenheter på Vallmovägen i Älvängen.

Energi- och miljöarbete

Arbetet med att spara och effektivisera bolagets energiavtryck fortsätter och under 2025 kommer värmeåtervinning att installeras i ventilationsomb yggnader (FTX) i pågående renoveringsetapper på Klöverstigen i Nödinge. Med insatserna förväntas påtagliga energibesparingar i kombination med ett förbättrat inomhusklimat.

Fortsatt strävar bolaget efter att montera solceller i samband med takåtgärder samt stegvis utöka laddmöjligheter för fordon i beståndet.

Under 2025 skall en större genomlysning göras av bolagets avfallshantering för att optimera avfallskärl och tömningsfrekvenser. Bolaget strävar efter att göra hyresgästerna delaktiga i detta arbete.

Möjliggörare

Alebyggen arbetar för att stärka bostadsområden och verka för trivsel, trygghet, grönt och skönt. Under året planeras för nationaldagsfirande på Klöverstigen i Nödinge med feststämning och möten mellan människor.

Bolagets koncept "Våga bry dig!" för civilkurage och arbetsmarknadsprojekt "Steget" skall under året kompletteras med ett bredare konceptarbete kring ungdomar.

Genomgående är strategin att agera möjliggörare för hyresgästers idéer kring samskapande och boinflytande.

Ekonomi

Efter att inflationen till synes kommit under kontroll i slutet av 2024 så tornar ny osäkerhet upp sig avseende geopolitisk konflikt och hot om handelstullar. Förhoppningen är dock att året skall ge andrum och återhämtning för pressade hushåll, efter en tid med reallönesänkningar.

För bolaget är taxeutvecklingen och byggkostnadernas utveckling utmanande. Reinvesteringsbehovet i beståndet är fortsatt stort i ytterligare 34 år. Centralt för takt och omfattning är kostnadsbilden i kombination med framtida prognos om jämviktsränta.

Efterfrågan på nya bostäder är fortsatt hög, men det är alltmer utmanande att nå projektkalkyler i nyproduktionen som möjliggör hanterbara hyresnivåer.

Medarbetare

Trivsel och hög medarbetarnöjdhet är grundläggande för en god arbetsplats med förutsättningar att lösa ålagda uppgifter. Årlig medarbetarundersökning visar goda resultat och är en viktig utgångspunkt för samverkan, dialog och gemensamt utvecklingsarbete.

Under några års tid har företaget genomgått en generationsväxling, vilket är en spännande fas i företagets kulturutveckling.

Arbetsmiljöarbetet inriktas specifikt 2025 på arbetsmiljörisker och hälsofrämjande insatser.

ank=20250627:20250630217708

Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat- och balans i tkr					
Nettointäkter	254 261	235 509	212 103	192 740	186 752
Driftkostnader	166 463	158 535	157 161	134 268	130 574
Driftnetto	87 798	76 974	54 943	57 904	56 178
Resultat efter finansiella poster	7 266	18 849	1 897	28 241	24 860
Balansomslutning	1 803 457	1 762 382	1 590 416	1 392 767	1 161 092
Räntebärande skulder	1 229 277	1 189 277	1 034 277	817 750	605 000
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 309	2 280	2 280	2 159	2 092
Yta bostäder	162 569	161 037	161 037	154 204	150 724
Antal lokaler	38	38	38	38	38
Ytor lokaler	10 217	10 217	10 217	10 217	10 217
Nyckeltal					
Bostadsintäkter per kvm	1 463	1 371	1 297	1 245	1 193
Hyresjusteringar i %	5,3	4,98	1,86	1,5	2
Lokalintäkter per kvm	1 384	1 375	1 242	1 116	1 080
Driftnetto per kvm	508	449	321	352	349
(1) Soliditet i % av bokförda värden	27,2	27,5	30,0	34,6	39,5
(2) Soliditet i % av marknadsvärdet	53,2	51,6	55,2	60,6	61,7
(3) Direktavkastning i bokförda värden	5,32	5,12	3,92	6,05	6,81
(4) Direktavkastning i marknadsvärden	2,83	2,82	2,08	2,31	2,75
(5) Genomsnittlig skuldränta	2,92	2,43	1,34	0,6	0,62
(6) Belåningsgrad marknadsvärde i %	36	39	33	28	26
Bokfört värde fastigheter per kvm	9 553	8 781	8 180	5 822	5 123
Taxeringsvärde per kvm	12 448	12 509	12 315	10 153	10 069
Marknadsvärde per kvm	19 764	17 723	17 832	17 524	14 550

(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

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	49 818 689	410 095 400	477 314 089
Utdelning			-330 600	-330 600
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-4 981 042	4 981 042	0
Årets resultat			364 676	364 676
Belopp vid årets utgång	**17 400 000**	**44 837 647**	**415 110 518**	**477 348 165**

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	405 129 294	11 210 672	**470 986 966**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-330 600		**-330 600**
Balanseras i ny räkning			11 210 672	-11 210 672	**0**
Årets resultat				6 183 462	**6 183 462**
Belopp vid årets utgång	**17 400 000**	**37 247 000**	**416 009 366**	**6 183 462**	**476 839 828**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	416 009 364
årets vinst	6 183 462
	422 192 826
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	299 250
i ny räkning överföres	421 893 576
	422 192 826

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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.

ank=20250627-20250630021709

ank=20250627-20250630021710

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	1	250 867 077	231 294 711
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 315 310	1 994 290
Övriga rörelseintäkter	3	6 141 681	11 259 251
		258 324 068	**244 548 252**
Rörelsens kostnader			
Material	4	-11 580 730	-10 787 918
Tjänster	5	-64 248 634	-55 525 615
Taxebundna kostnader	7	-25 940 452	-25 450 872
Uppvärmning	8	-20 079 646	-16 780 030
Fastighetsskatt		-4 032 185	-4 811 916
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-494 279	-1 741 864
Personal och styrelse		-33 426 694	-30 877 855
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-47 556 308	-42 143 803
Övriga rörelsekostnader	13	-8 770 978	-15 384 136
		-216 129 906	**-203 504 009**
Rörelseresultat		**42 194 162**	**41 044 243**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	867 627	815 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 955 622	-25 391 617
		-34 087 995	**-24 576 394**
Resultat efter finansiella poster		**8 106 167**	**16 467 849**
Resultat före skatt		**8 106 167**	**16 467 849**
Skatt på årets resultat	15	-8 302	-5 920
Uppskjuten skatt		-7 733 188	-11 765 303
Årets resultat		**364 676**	**4 696 626**

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	1 665 222 471	1 519 291 772
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 285 021	2 550 266
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	75 835 019	191 229 499
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 744 342 511**	**1 713 071 537**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 470 708	1 470 708
Uppskjuten skattefordran	24	0	0
Andra långfristiga fordringar		303 811	228 550
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 774 519**	**1 699 258**
Summa anläggningstillgångar		**1 746 117 030**	**1 714 770 795**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 760 356	1 594 714
Aktuella skattefordringar		5 471 319	5 524 298
Övriga fordringar	23	30 263	1 405 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		588 720	0
Koncernkonto Ale kommun		40 405 158	33 124 841
Summa kortfristiga fordringar		**51 255 816**	**41 649 345**
Kassa och bank		26 321	81 657
Summa omsättningstillgångar		**51 282 137**	**41 731 002**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 797 399 167**	**1 756 501 797**

ank=20250627-20250630021711

ank=20250627:20250630217 12

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		44 837 648	49 818 689
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		415 110 518	410 095 400
Summa eget kapital		**477 348 166**	**477 314 089**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	42 782 641	35 167 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 215 000 000	1 175 000 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		**1 229 277 300**	**1 189 277 300**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 935 145	21 949 503
Skulder till Kommunen		4 256 477	5 102 790
Aktuella skatteskulder		840 178	808 130
Övriga skulder	30	3 375 841	1 899 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	30 583 419	24 982 807
Summa kortfristiga skulder		**47 991 060**	**54 742 491**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 797 399 167**	**1 756 501 797**

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 106 167	16 467 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		47 548 393	48 610 601
Betald skatt		-41 739	88 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**55 612 821**	**65 166 724**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 377 558	-1 790 559
Förändring av kortfristiga skulder		-6 785 054	-1 403 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**46 450 209**	**61 973 138**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-78 827 282	-216 723 895
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-75 261	-33 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-78 902 543**	**-216 757 857**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		**40 000 000**	**155 000 000**
Utbetald utdelning		-330 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**39 669 400**	**155 000 000**
Årets kassaflöde		**7 217 066**	**215 281**
Likvida medel vid årets början	36	33 214 413	32 999 132
Likvida medel vid årets slut		**40 431 479**	**33 214 413**

ank=20250627:20250630217713

ank=20250627-20250630021714

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	1	246 228 604	226 686 545
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 225 532	1 992 490
Övriga rörelseintäkter	3	6 806 521	6 829 865
		254 260 657	**235 508 900**
Rörelsens kostnader			
Material	4	-11 325 372	-10 467 771
Tjänster	5	-63 804 746	-54 723 071
Taxebundna kostnader	7	-25 200 025	-24 446 895
Uppvärmning	8	-19 740 572	-16 444 225
Fastighetsskatt		-3 820 855	-4 600 586
Övriga externa kostnader	9, 10	-378 647	-1 620 752
Personal och styrelse	11	-33 426 694	-30 877 855
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-46 575 496	-41 710 250
Övriga rörelsekostnader	13	-8 766 203	-15 353 928
		-213 038 610	**-200 245 333**
Rörelseresultat		**41 222 047**	**35 263 567**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	8 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 000 059	974 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 955 456	-25 389 812
		-33 955 397	**-16 414 974**
Resultat efter finansiella poster		**7 266 650**	**18 848 593**
Bokslutsdispositioner	32	8 300 000	3 900 000
Resultat före skatt		**15 566 650**	**22 748 593**
Skatt på årets resultat	15	-9 383 188	-11 537 921
Årets resultat		**6 183 462**	**11 210 672**

ank=20250627:20250630217715

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	1 650 643 728	1 503 732 217
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 285 021	2 550 266
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	75 835 019	191 229 499
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 729 763 768**	**1 697 511 982**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	12 600 000	12 600 000
Fordringar hos dotterföretag		9 850 000	11 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 470 708	1 470 708
Andra långfristiga fordringar	22	303 811	228 550
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 224 519**	**25 649 258**
Summa anläggningstillgångar		**1 753 988 287**	**1 723 161 240**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 760 356	1 508 628
Fordringar hos dotterföretag		856 118	454 137
Aktuella skattefordringar		5 604 180	5 524 298
Övriga fordringar	23	29 902	1 405 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		560 070	0
Koncernkonto hos kommunen		37 631 647	30 247 016
Summa kortfristiga fordringar		**49 442 273**	**39 139 246**
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		26 321	81 657
Summa omsättningstillgångar		**49 468 594**	**39 220 903**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 803 456 881**	**1 762 382 143**

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		416 009 364	405 129 292
Årets resultat		6 183 462	11 210 672
		422 192 826	**416 339 964**
Summa eget kapital		**476 839 826**	**470 986 964**
Obeskattade reserver	33	9 700 000	17 200 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	40 956 938	31 573 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 215 000 000	1 175 000 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		**1 229 277 300**	**1 189 277 300**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 808 762	21 716 983
Skulder till kommunen	34	4 161 952	5 102 790
Aktuella skatteskulder		471 074	416 717
Övriga skulder	30	3 298 514	1 851 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	29 942 515	24 255 658
Summa kortfristiga skulder		**46 682 817**	**53 344 129**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 803 456 881**	**1 762 382 143**

ank=20250627;20250630217716

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 266 650	18 848 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	47 055 496	45 177 048
Betald skatt		-25 525	94 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**54 296 621**	**64 119 642**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 408 302	-2 134 058
Förändring av kortfristiga skulder		-6 145 881	-1 815 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**44 742 438**	**60 170 500**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-78 827 282	-216 723 895
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		320 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-33 962
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 424 739	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-77 082 543**	**-214 757 857**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 000 000	155 000 000
Utbetald utdelning		-330 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**39 669 400**	**155 000 000**
Årets kassaflöde		**7 329 295**	**412 643**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		30 328 673	29 916 030
Likvida medel vid årets slut	36	**37 657 968**	**30 328 673**

ank=20250627-20250630021717

ank=20250627-20250630021718

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 effektiv 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 anskaffningsvärde 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 till den del de ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående nyanläggningar
Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggander 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 2024 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitell 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 förväntade 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 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat. I koncernredovisningen ingår Skå-dal 31:3 AB (556677–4997) som dotterbolag med ägarandel 100 %.

ank=20250627:20250630021719

Not 1 - Hyresintäkter

Koncernen	2024	2023
Intäkter		
Bostäder	231 871 395	215 174 091
Lokaler	19 728 562	18 918 023
Bilplatser	4 025 338	3 857 877
Mediaavgifter	4 480 295	3 647 392
Övriga hyresintäkter	1 167	4 000
	260 106 757	**241 601 383**
Intäktsreduceringar		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-3 163 537	-4 645 285
Outhyrda lokaler	-1 715 069	-1 540 521
Hyresnedsättningar	-4 361 071	-4 120 867
	-9 239 677	-10 306 673
	250 867 080	231 294 710
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	1 109 420	5 467 279
Mellan två och fem år	45 278 981	49 974 950
Senare än fem år	11 537 520	0
	57 925 921	**55 442 229**

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 21 514 000 kr.

Moderbolaget	2024	2023
Intäkter		
Bostäder	231 871 395	215 174 091
Lokaler	14 030 839	13 397 782
Bilplatser	3 988 138	3 828 431
Mediaavgifter	4 480 295	3 647 392
	254 370 667	**236 047 696**
Intäktsreduktion		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-3 163 537	-4 645 285
Outhyrda lokaler	-617 452	-595 000
Hyresnedsättningar	-4 361 071	-4 120 867
	-8 142 060	**-9 361 152**
	246 228 607	**226 686 544**
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	687 945	4 229 554
Mellan två och fem år	40 760 699	41 623 778
Senare än fem år		0
	41 448 644	**45 853 332**

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 926 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2024	2023
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 146 454	1 935 488
Kravavgifter	79 078	57 002
Återvunna Kundfordringar	87 618	0
Intäkter - Juridiska åtgärder	2 160	1 800
	1 315 310	**1 994 290**

Moderbolaget	2024	2023
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 146 454	1 935 488
Kravavgifter	79 078	57 002
	1 225 532	**1 992 490**

Not 3 - Övriga försäljningsintäkter

Koncernen	2024	2023
Administrativ och teknisk förvaltning	91 469	85 873
Förvaltning dotterbolag	-56 714	0
Förvaltning Ale kommun	779 136	724 040
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	320 000	0
Övriga intäkter	5 007 790	5 449 339
Återförd nedskrivning	0	5 000 000
	6 141 681	**11 259 252**

Moderbolaget	2024	2023
Administrativ och teknisk förvaltning	91 469	85 873
Förvaltning dotterbolag	613 130	575 614
Förvaltning Ale kommun	779 136	724 040
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	320 000	0
Övriga intäkter	5 002 786	5 444 339
	6 806 521	**6 829 866**

Not 4 - Material

Koncernen	2024	2023
Förbrukning fastighetsskötsel	-6 251 853	-6 560 353
Uttagsskatt	-1 438 730	-1 307 154
Förbrukning administration	-3 890 147	-2 920 411
	-11 580 730	**-10 787 918**

Moderbolaget	2024	2023
Förbrukning fastighetsskötsel	-6 011 844	-6 246 122
Uttagsskatt	-1 438 730	-1 307 154
Förbrukning administration	-3 874 798	-2 914 494
	-11 325 372	**-10 467 770**

ank=20250627-20250630021720

Not 5 - Tjänster

Koncernen	2024	2023
Lokalkostnader	-2 480 831	-1 903 485
Marknadsföring	-389 548	-396 223
Konsulter	-4 918 361	-3 514 759
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	0	-27 434
	-7 821 540	**-5 874 701**
Underhåll		
Periodiskt	-24 176 826	-19 465 028
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-8 730 692	-7 978 175
Löpande	-23 519 577	-22 207 710
	-56 427 095	**-49 650 913**
	-64 248 635	**-55 525 614**

Moderbolaget	2024	2023
Lokalkostnader	-2 480 831	-1 903 485
Marknadsföring	-389 548	-396 223
Konsulter	-4 918 361	-3 508 865
	-7 788 740	-5 808 573
Underhåll		
Periodiskt	-24 176 826	-19 627 528
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-8 730 692	-7 978 175
Löpande	-23 108 488	-21 308 794
	-56 016 006	**-48 914 497**
	-63 804 746	**-54 723 070**

Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 065 156 kronor.

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

Koncernen	2024	2023
Inom ett år	4 335 859	3 065 156
Senare än ett år men inom fem år	3 036 798	6 389 822
	7 372 657	**9 454 978**

Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2024	2023
Vatten	-12 002 949	-10 418 302
El	-7 694 045	-8 826 009
Renhållning	-6 243 459	-6 206 561
	-25 940 453	**-25 450 872**

Not 7 - Taxebundna kostnader (forts.)

Moderbolaget	2024	2023
Vatten	-11 885 933	-10 313 551
El	-7 309 578	-8 162 759
Renhållning	-6 004 515	-5 970 585
	-25 200 026	**-24 446 895**

Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2024	2023
Oljeinköp	0	-34 391
Pelletsinköp	-156 295	-117 807
Eluppvärmning	-529 700	-537 769
Fjärrvärme	-19 088 783	-15 847 059
Övriga kostnader för uppvärmning	-304 868	-243 004
	-20 079 646	**-16 780 030**

Moderbolaget	2024	2023
Oljeinköp	0	-34 391
Pelletsinköp	-156 295	-117 807
Eluppvärmning	-529 700	-537 769
Fjärrvärme	-18 749 710	-15 511 254
Övriga kostnader för uppvärmning	-304 868	-243 004
	-19 740 573	**-16 444 225**

Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2024	2023
Avskrivna hyresfordringar	632 605	-1 056 870
Inkasso- och upplysningskostnader	-186 628	-185 858
Revisionskostnader	-292 626	-399 729
Övriga externa kostnader	-560 310	-11 789
Avskrivning hyres-/kundfordran	-86 086	-87 618
Inkassokostnader	-1 234	0
	-494 279	**-1 741 864**

Moderbolaget	2024	2023
Avskrivna hyresfordringar	632 605	-1 056 870
Inkasso- och upplysningskostnader	-186 628	-185 858
Revisionskostnader	-265 314	-367 235
Övriga externa kostnader	-559 310	-10 789
	-378 647	**-1 620 752**

ank=20250627;20250630217 21

Not 10 · Arvode till revisorer

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.

Koncernen	2024	2023
Revisionsuppdrag	-230 014	-285 928
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-62 611	-48 813
	-292 625	**-334 741**

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	2024	2023
Revisionsuppdrag	-202 702	-318 422
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-62 611	-48 813
	-265 313	**-367 235**

Not 11 · Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18,29	18,31
Män	25,87	24,14
	44,16	**42,45**
Löner och andra ersättningar		
Fastighetsanställda	9 259 547	8 679 037
Tjänstemän	10 874 900	10 290 708
Ersättning till VD och styrelse	1 703 634	1 722 965
	21 838 081	**20 692 710**
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	7 009 476	6 200 905
Löneskatt	472 149	417 792
Pensionskostnader	1 360 132	1 502 737
VD:s pensionskostnader	385 968	356 351
	9 227 725	**8 477 785**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**31 065 806**	**29 170 495**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

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	2024	2023
Byggnader	-43 418 785	-38 325 966
Markanläggning	-3 294 409	-2 947 062
Inventarier	-843 114	-870 775
	-47 556 308	**-42 143 803**

Moderbolaget	2024	2023
Byggnader	-42 437 973	-37 892 413
Markanläggning	-3 294 409	-2 947 062
Inventarier	-843 114	-870 775
	-46 575 496	**-41 710 250**

Not 13 · Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2024	2023
Försäkringar	-6 060 677	-11 807 138
Vägavgifter	-1 413 523	-1 371 239
Kabel-TV mm	-1 106 626	-692 886
Hyresgästföreningen	-190 153	-485 560
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-1 027 311
	-8 770 979	**-15 384 134**

Moderbolaget	2024	2023
Försäkringar	-6 055 902	-11 776 931
Vägavgifter	-1 413 523	-1 371 239
Kabel-TV mm	-1 106 626	-692 886
Hyresgästföreningen	-190 153	-485 560
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-1 027 311
	-8 766 204	**-15 353 927**

Not 14 · Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2024	2023
Bankinlåning	576 023	675 225
Ränteintäkter från dotterbolag	236 667	161 476
Övriga ränteintäkter	185 370	137 998
Ränteintäkter koncernföretag	-132 433	-161 476
Utdelningar	2 000	2 000
	867 627	**815 223**

Moderbolaget	2024	2023
Bankinlåning	576 023	675 225
Ränteintäkter från dotterbolag	236 667	161 476
Övriga ränteintäkter	185 370	136 137
Utdelningar	2 000	2 000
	1 000 060	**974 838**

ank=20250627;20250630021722

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen		2024		2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		8 302		-19 561
Uppskjuten skatt		-7 733 188		-11 759 383
Justering föregående års skatt		0		13 641
Totalt redovisad skatt		**-7 724 886**		**-11 765 303**
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		8 106 167		16 467 849
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 669 870	20,60	-3 392 377
Ej avdragsgilla kostnader		-18 860		19 904
Ej skattepliktiga intäkter		23 236		1 050 887
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		0		13 641
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		0		-107 160
Övrigt		-185 532		-132 528
Temporära skillnader byggnader		2 488 817		3 103 581
Skattemässiga avskrivningar		**-8 362 677**		**-12 321 251**
Redovisad effektiv skatt	**95,30**	**-7 724 886**	**71,44**	**-11 765 303**

Moderbolaget		2024		2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt				
Uppskjuten skatt		9 383 188		11 537 921
Totalt redovisad skatt		**9 383 188**		**11 537 921**
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		15 566 650		22 748 593
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 206 730	20,60	-4 686 210
Ej avdragsgilla kostnader		-18 852		-19 904
Ej skattepliktiga intäkter		23 221		1 668 824
Skattemässiga avskrivningar		-8 244 214		3 169 818
Övrigt		-185 532		-132 528
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		2 248 919		11 537 921
Redovisad effektiv skatt	**60,28**	**-9 383 188**	**-50,72**	**11 537 921**

Not 15 - Byggnader och mark

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 142 536 259	2 000 938 143
Inköp	94 349	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 173 047
Omklassificeringar	192 549 544	144 771 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 335 180 152**	**2 142 536 259**
Ingående avskrivningar	-603 244 487	-564 117 191
Försäljningar/utrangeringar	0	2 145 732
Årets avskrivningar	-46 713 194	-41 273 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-649 957 681**	**-603 244 487**
Ingående nedskrivningar	-20 000 000	-25 000 000
Återförda nedskrivningar	0	5 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 000 000**	**-20 000 000**
Utgående redovisat värde	**1 665 222 471**	**1 519 291 772**
Taxeringsvärden byggnader	1 671 973 000	1 673 534 000
Taxeringsvärden mark	499 985 000	489 761 000
	2 171 958 000	**2 163 295 000**
Bokfört värde byggnader	1 597 364 122	1 456 902 095
Bokfört värde mark	67 858 349	62 389 677
	1 665 222 471	**1 519 291 772**

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 415 030 000 kr med en värdetidpunkt 2024-12-31.

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 115 927 417	1 974 329 301
Inköp	94 349	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 173 047
Omklassificeringar	192 549 544	144 771 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 308 571 310**	**2 115 927 417**
Ingående avskrivningar	-592 195 200	-553 501 457
Försäljningar/utrangeringar	0	2 145 732
Årets avskrivningar	-45 732 382	-40 839 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-637 927 582**	**-592 195 200**
Ingående nedskrivningar	-20 000 000	-20 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 000 000**	**-20 000 000**
Utgående redovisat värde	**1 650 643 728**	**1 503 732 217**
Taxeringsvärden byggnader	1 654 973 000	1 656 534 000
Taxeringsvärden mark	495 852 000	485 628 000
	2 150 825 000	**2 142 162 000**
Bokfört värde byggnader	1 585 003 121	1 443 560 282
Bokfört värde mark	65 640 607	60 171 935
	1 650 643 728	**1 503 732 217**

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 394 230 000 kr.

ank=20250627;20250630217 23

Not 17 - Balansläneposter

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	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	18 847 528	17 402 536
Inköp	1 577 869	1 739 056
Försäljningar/utrangeringar	-1 068 000	-294 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 357 397**	**18 847 528**
Ingående avskrivningar	-16 297 262	-15 720 551
Försäljningar/utrangeringar	1 068 000	294 064
Årets avskrivningar	-843 114	-870 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 072 376**	**-16 297 262**
Utgående redovisat värde	**3 285 021**	**2 550 266**

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	18 771 736	17 326 744
Inköp	1 577 869	1 739 056
Försäljningar/utrangeringar	-1 068 000	-294 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 281 605**	**18 771 736**
Ingående avskrivningar	-16 221 470	-15 644 759
Försäljningar/utrangeringar	1 068 000	294 064
Årets avskrivningar	-843 114	-870 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 996 584**	**-16 221 470**
Utgående redovisat värde	**3 285 021**	**2 550 266**

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	191 229 498	131 455 299
Aktiverat under året	89 110 898	214 984 845
Omfört till byggnader	-191 639 543	-144 771 163
Omklassificering kostnad	-12 865 834	-10 439 483
	75 835 019	**191 229 498**

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	191 229 498	131 455 299
Aktiverat under året	89 110 898	214 984 845
Omfört till byggnader	-191 639 543	-144 771 163
Omklassificering kostnad	-12 865 834	-10 439 483
	75 835 019	**191 229 498**

Not 20 - Andelar i koncernföretag - Moderbolaget

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 074 000**	**15 074 000**
Ingående nedskrivningar	-2 474 000	-10 474 000
Återförda nedskrivningar		8 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 474 000**	**-2 474 000**
Utgående redovisat värde	**12 600 000**	**12 600 000**

Not 21 - Andra långfristiga papper

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andelar Ale Elförening	1 430 708	1 430 708
Andelar Husbyggnadsvaror Förening HBV	40 000	40 000
	1 470 708	**1 470 708**

Not 22 - Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Återbäringsfordran HBV	303 811	228 550
	303 811	**228 550**

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skattekonto	29 902	957 832
Övrigt	0	-122 453
Avräkningar	0	569 788
Mervärdesskatt	361	325
	30 263	**1 405 492**

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skattekonto	29 902	957 832
Övrigt	0	-122 453
Avräkningar	0	569 788
	29 902	**1 405 167**

ank=20250627;20250630021724

Not 24 - Avsättningar

Beräknad skattekostnad på skillnaden mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader samt balanslånepost.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-31 573 750	-24 382 429
Årets förändring	-9 383 188	-11 582 378
	-40 956 938	**-35 964 807**

Beräknad skattekostnad på skillnaden mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader.

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-31 573 750	-20 035 829
Årets förändring	-9 383 188	-11 537 921
	-40 956 938	**-31 573 750**

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

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

Not 26 - Uppskjuten skatt

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt	-105 000	44 457
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	40 882 931	31 573 750
Obeskattade reserver	2 004 710	3 549 710
	42 782 641	**35 167 917**

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder	-1 215 000 000	-1 175 000 000
	-1 215 000 000	**-1 175 000 000**

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2025-12-31), 507,5 mkr
Lån med räntebindningstid inom 2 år (2026-12-31), 252,25 mkr
Lån med räntebindningstid inom 3 år (2027-12-31), 205 mkr
Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2028-01-01), 250,25 mkr

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-13 277 300	-13 277 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-14 277 300	**-14 277 300**

Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdeskatt	-824 922	-115 939
Innehållen skatt anställda	-551 105	-443 088
Lokal HGF-avräkning	-1 577 032	-1 322 002
Övriga kortfristiga skulder	-422 782	-18 232
	-3 375 841	**-1 899 261**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdeskatt	-824 922	-68 659
Innehållen skatt anställda	-551 105	-443 088
Lokal HGF-avräkning	-1 577 032	-1 322 002
Övriga kortfristiga skulder	-345 456	-18 232
	-3 298 515	**-1 851 981**

Not 31 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-18 566 426	-16 732 109
Semesterlöner	-2 253 400	-2 314 730
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 315 184	-1 219 778
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-125 954	-121 816
Räntor	-2 464 649	-1 990 061
Övriga upplupna kostnader	-5 857 806	-2 604 312
	-30 583 419	**-24 982 806**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-18 036 444	-16 202 367
Semesterlöner	-2 253 400	-2 314 730
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 315 184	-1 219 778
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-125 954	-121 816
Räntor	-2 464 649	-1 990 061
Övriga upplupna kostnader	-5 746 884	-2 406 905
	-29 942 515	**-24 255 657**

Not 32 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2024	2023
Återföring från periodiseringsfond	7 500 000	3 900 000
Lämnade koncernbidrag	800 000	0
	8 300 000	**3 900 000**

Not 33 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018-12-31	0	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
	9 700 000	**17 200 000**

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	92 832	84 324

ank=20250627;20250630217725

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Kund- och hyresfordringar	376 577	228 795
Leverantörsskulder	-4 538 529	-5 331 585
	-4 161 952	**-5 102 790**

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	47 556 308	42 143 803
Omklassificering byggnad - kostnad	0	11 466 798
Återföring nedskrivning	0	-5 000 000
Övrigt	-7915	
	47 548 393	**48 610 601**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar/Nedskrivningar	46 575 496	41 710 250
Omklassificering byggnad - kostnad	0	11 466 798
Återföring nedskrivning	0	-8 000 000
Koncernbidrag	800 000	0
Avyttring	-320 000	
	47 055 496	**45 177 048**

Not 36 - Likvida medel

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	26 321	81 657
Tillgodohavanden på koncernkonto	40 405 157	33 119 113
	40 431 478	**33 200 770**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	26 321	81 657
Tillgodohavanden på koncernkonto	37 631 647	30 247 016
	37 657 968	**30 328 673**

Not 37 - Eventualförpliktelser och ställda panter

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	370 010	363 090
	370 010	**363 090**

ank=20250627;20250630217726

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 2025-02-28

Fredrik Johansson
Ordförande

Christine Marttila

Kristina Camp

Mahlin Engstrand

Stefan Gustafsson

Christina Oskarsson

Kennet Sandow

Johan Redlund
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2024 har avgivits
Ale den 18 / 3 2025

Willy Kölborg
Lekmannarevisor

Wimar Sundeen
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 5 2025

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

ank=20250630217:20250630217728

Building a better working world

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 2024 med undantag för den andra informationen på sida 1-17 och 44-48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sida 18-40 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sida 1-17 och 44-48. 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 1-17 och 44-48. 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.

ank=20250627-20250630021729

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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 20 maj 2025

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ank=20250627-20250630021730

BILAGA A – Fastighetsförteckning

				Byggnadsår	Anskaffningsvärde				
				Förvärv	Byggnader	Invest annans mark	Mark	Mark-anläggning	Avskrivning
BOHUS	2200	Källarliden		1992	82 044 500		127 500		54 211 675
	2500	Byvägen		1990-91	60 956 667		91 000	289 000	37 234 217
NÖDINGE	3010	Klockarevägen		2006	29 258 000		2 300 000		10 940 678
	3017	Klockarevägen		2008	42 108 000		5 748 000		11 733 013
	3119	Rödjans väg		2002	28 331 000		868 000		18 217 562
	3129	Norra Kilandavägen		2009	511 000		210 000		245 835
	3200	Södra Klöverstigen		1969-71	365 375 445		2 170 000	13 048 759	68 851 185
	3300	Norra Klöverstigen		1971-72	48 463 117		1 491 000	1 120 000	27 207 021
	3302	Norra Klöverstigen 88, 22,24		2017	36 202 613				4 815 364
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)		2011	33 631 000				7 302 694
	3609	Kontorshuset		ombo. 1984	15 688 219		700 000		9 748 445
	3826	Södra Trolleviksvägen		2009	21 663 991		1 685 000		5 179 338
	3900	Gästgivarevägen		1995	15 951 107		2 262 000		9 599 725
	3910	Gästgivarevägen		2016	1 913 450		850 000		245 322
NOL	4200	Folketshus o Mossvägen		1969-72	198 258 107	1 708 470	125 300	6 595 130	31 431 867
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B		2021	114 658 144				9 698 382
	4220	Folketshusvägen 10 och 12		2022	111 777 366			1 696 380	6 184 484
	4230	Folketshusvägen 2		2024	55 503 403			848 290	258 040
	4310	Mossvägen 1		2022	56 335 744				2 664 350
	4409	Noltorget, Stationsvägen		1994	6 509 000	21 730	447 000		3 951 632
	4500	Trast- o Sparvvägen		1968	4 201 595	305 245	20 000		2 593 898
	4510	Trastvägen 1		2007	1 482 000	14 555	475 000		601 332
SÖDRA NOL	4600	Trollbärsvägen		1984	9 382 748		156 000		4 949 866
	4700	Vildrosvägen		1987	14 111 446		200 000		7 695 723
	4800	Hallonvägen		1988	8 996 496		121 000		4 875 087
	4900	Krokängsvägen		1990	54 951 981		328 500	1 487 05[illegible]	33 459 960
	4910	Gallåsvägen		1992	54 842 375		355 000		32 556 747
	4920	Ånggårdsvägen/Krokängsvägen		1992	66 376 809		510 800		39 966 964
	4939	Ånggårdens Förskola		1991	10 318 956		107 000		5 041 348
	4949	Ånggården kvartersbutik		1994	977 000				749 416
ALAFORS	5100	Lövåsvägen		1987	14 265 662		102 500	400 000	6 971 817
	5200	Sjövallavägen		1989	18 369 659		123 300	401 000	10 200 912
	5400	Eklidsvägen		2015	34 300 000		8 000 000		5 977 413
	5500	Ekstigen		2019	11 914 646		1 768 000	3 723 750	1 177 346
	5909	Ledetvägen 5		2002	5 907 000		1 000 000		3 143 657
ÄLVÄNGEN	6110	Skogsrådets väg		2014	43 131 000		7 260 000		7 741 539
	6120	Myternas väg		2022			5 468 672		
	6200	Göteborgsvägen 74		2003	5 201 000		700 000		2 219 488
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)		2007/2008	66 402 000		8 218 000		19 007 671
	6400	I Aronisenius Väg		1982	30 477 749		155 600	230 000	15 715 950
	6500	Helgesvägen		1989	49 048 950		207 800		27 589 401
	6600	Trädgårdsvägen		1971	3 636 547		300 000		1 879 956
	6700	Carlmarks-/Malmers väg		1988	19 656 154		364 500		11 436 035
	6800	Ånggatan		2022	211 814 474		4 035 000		12 083 687
	6900	Vallmovägen		2021			3 240 000		
	6919	Carlmarks industriområde		1992			28 000		
SKEPPLANDA	7100	Åkersliden		1967	3 422 970		200 000		1 848 587
	7208	Odalvägen. (Gia)		1967	724 155		40 000		473 577
	7300	Alehemsvägen		1973	3 446 817		152 760		1 801 950
	7400	Kyrkbacken		1985	4 869 168		145 000		2 720 895
	7410	Prästgården		2017	52 105 467		1 470 000		6 647 795
	7500	Arnes Väg		1987	23 344 398		350 675	326 250	11 168 291
	7700	Gustavs Väg		1993	18 284 000		858 000		11 349 948
	7808	Odalvägen		1984	10 129 755		192 000	500 000	5 643 732
	7909	Albotorget		1973	1 725 817		12 700		787 286
ALVHEM	8100	Kungs- o Alfs Väg		1964-66	3 119 784		1 150 000		2 026 060
	8200	Stinsvägen		1986	9 100 946		350 000		3 605 255
		TOTALER			**2 206 279 398**	**2 050 000**	**65 640 607**	**30 665 810**	**627 429 616**

ank=20250627:20250630021731

					Taxeringsvärde			
		Avskrivning Markanlägg	Nedskrivning	Tot. Bokfört värde	Byggnader	Mark	Totalt	Samtaxering
BOHUS								
2200	Källarliden			27 960 325	58 000 000	12 800 000	70 800 000	
2500	Byvägen	134 960		23 967 490	62 000 000	14 400 000	76 400 000	
NÖDINGE								
3010	Klockarevägen			20 617 322	24 313 000	5 523 000	29 836 000	
3017	Klockarevägen			36 122 989	41 000 000	7 800 000	48 800 000	
3119	Rödjans väg			10 981 438	10 517 000	1 877 000	12 394 000	
3129	Norra Kilandavägen			475 165	1 005 000	215 000	1 220 000	
3200	Södra Klöverstigen	1 283 497		310 459 522	493 600 000	134 877 000	628 477 000	Fastigheter A ingår i taxeringsvärdet
3300	Norra Klöverstigen	788 723		23 078 373				A
3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24			31 387 051				A
3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)			26 328 306				A
3609	Kontorshuset			6 039 773				A
3826	Södra Trolleviksvägen			18 169 653	18 400 000	4 752 000	23 152 000	
3900	Lillbacka			8 613 382	12 576 000	9 900 000	22 476 000	
3910	Lillbacka			2 518 128	1 703 000	1 349 000	3 052 000	
NOL								
4200	Folketshus o Mossvägen	2 010 667		173 244 473	154 837 000	63 788 000	218 625 000	Fastigheter B ingår i taxeringsvärder
4210	Folketshusvägen 14A och 14B			104 959 762	60 000 000	10 400 000	70 400 000	
4220	Folketshusvägen 10 och 12	1		107 289 461				B
4310	Mossvägen 1	1		66 193 652				
4320	Folketshusvägen 2			53 671 394				B
4409	Noltorget, Stationsvägen			1 026 098	2 664 000	807 000	3 471 000	
4500	Trast- o Sparvvägen			1 932 942	22 096 000	8 701 000	30 797 000	
4510	Trastvägen 1			1 370 223	1 463 000	1 094 000	2 557 000	
SÖDRA NOL								
4600	Trollbärsvägen			4 588 882	17 472 000	11 802 000	29 274 000	
4700	Vildrosvägen			6 615 723	21 481 000	15 774 000	37 255 000	
4800	Hallonvägen			4 242 409	12 364 000	10 802 000	23 166 000	
4900	Krokängsvägen	154 925		23 152 647	166 214 000	48 102 000	214 316 000	Fastigheter C ingår i taxeringsvärdet
4910	Gallåsvägen			22 640 628				C
4920	Änggårdsvägen/Krokängsvägen			26 920 645				C
4939	Änggårdens Förskola			5 384 608				C
4949	Änggården kvartersbutik			227 584				C
ÄLVÄNGEN								
5100	Lövåsvägen	280 056		7 516 289	36 506 000	12 092 000	48 598 000	Fastigheter D ingår i taxeringsvärdet
5200	Sjövallavägen	280 728		8 412 319				D
5400	Eklidsvägen			36 322 587	27 000 000	4 764 000	31 764 000	
5500	Ekstigen	1 117 148		15 111 902	9 724 000	1 512 000	11 236 000	
5909	Ledetvägen 5			3 763 343	2 571 000	693 000	3 264 000	
SKEPPLANDA								
6110	Skogsråets väg			42 649 461	39 000 000	9 200 000	48 200 000	
6120	Myternas väg			5 468 672		4 345 000	4 345 000	
6200	Göteborgsvägen 74			4 681 512	4 094 000	1 318 000	5 412 000	
6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)			55 612 329	27 582 000	7 005 000	34 587 000	
6400	I Aronisenius Väg	161 951		14 985 448	96 000 000	24 200 000	120 200 000	Fastigheter E ingår i taxeringsvärdet
6500	Helgesvägen			21 667 349				E
6600	Trädgårdsvägen			2 056 591	14 400 000	4 848 000	19 248 000	
6700	Carlmarks-/Malmers väg			8 584 619	20 770 000	6 523 000	27 293 000	
6800	Änggatan		20 000 000	183 765 787	99 000 000	13 800 000	112 800 000	
6900	Vallmovägen			3 240 000		631 000	631 000	
6919	Carlmarks industriområde			28 000				
ALVHEM								
7100	Åkersliden			1 774 383	6 800 000	1 863 000	8 663 000	
7208	Odalvägen. (Ga)			290 578	3 837 000	5 400 000	9 237 000	
7300	Alehemsvägen			1 797 627	8 400 000	1 970 000	10 370 000	
7400	Kyrkbacken			2 293 273	16 626 000	2 704 000	19 330 000	
7410	Prästgården			46 927 672	2 342 000	790 000	3 132 000	
7500	Arnes Väg	110 160		12 742 872	19 000 000	3 865 000	22 865 000	
7700	Gustavs Väg			7 792 052	13 620 000	9 630 000	23 250 000	
7808	Odalvägen	239 660		4 938 363	12 912 000	10 800 000	23 712 000	
7909	Albotorget			951 231				Specialfastighet
8100	Kungs- o Alfs Väg			1 243 724	8 345 000	2 217 000	10 562 000	
8200	Stinsvägen			5 845 691	4 739 000	919 000	5 658 000	
	TOTALER:	**6 562 477**	**20 000 000**	**1 650 643 722**	**1 654 973 000**	**495 852 000**	**2 150 825 000**	

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	Källarliden		32	17	13	3		65	5 404,5			46		1992
	2500	Byvägen	11	47	28	6			92	6 042,5	4	294,0	13	15	1990-91
NÖDINGE	3010	Klockarevägen 18-20		14	5	5			24	1 768,3	1	124,0	8		2005/06
	3017	Klockarevägen 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	967,1			2009
	3200	Söda Klöverstigen	35	123	181	68	1		408	29 008,8	7	435,5	120		1969-71
	3300	Norra Klöverstigen	16	59	124	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 Klöverstigen 20		12	8				20	1 288,0					2011
	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	Gästgivarevägen 11					1		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
	4230	Folketshusvägen 2	5	14	10				29	1 532,0					2024
	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	664,0			1993
	4500	Trastvägen / Sparvvägen	14	7	21				42	2 851,1			22		1968
	4510	Trastvägen		1				1	2	178,0	1	28,0			2008
SÖDRA NOL	4600	Trollbärsvägen					14		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	1	38	23	8			70	5 184,0			21	18	1990-91
	4910	Gallåsvägen		38	24	8			70	5 206,0			39		1991
	4920	Ängårdsvägen / Krokängsvägen		25	21	16	8		70	5 562,0			70		1992
	4939	Änggårdens Förskola									1	760,0			1991
	4949	Änggårdens Butik									1	135,0			1995
	4950	Kvartersgården									1	307,0			1990-91
ALAFORS	5100	Lövåsvägen		10	14	4			28	2 029,0			18		1987
	5200	Sjövallavägen		16	10	4			30	1 972,0			18		1989
	5400	Eklidsvägen		12	12				24	1 587,6					2015
	5500	Ekstigen		8					8	517,2					2019
	5909	Ledetvägen 3									2	609,0			2002
ÄLVÄNGEN	6110	Skogsråets väg		12	12	12			36	2 433,6					2014
	6200	Göteborgsvägen / Tingsvägen	4	1	1				6	288,0	2	462,0			2003
	6317	Kooperativ hyresrätt		16	19	2			37	2 601,6	1	180,0			2008
	6400	Ivar Arosenius Väg	6	24	25	12			67	5 084,0			31		1982
	6500	Helgesvägen		36	24	16			76	6 001,0			36		1989
	6600	Trädgårdsvägen	16	16					32	1 771,2					1971
	6700	Carlmarks väg / Malmers väg		22	10	4			36	2 377,0			9		1988
	6800	Ånggatan	2	28	44	4			78	5 028,0					2021-22
SKEPPLANDA	7100	Åkersliden	6	6	9	1			22	1 491,6					1967
	7208	Odalvägen 52-72	9	3					12	518,0					1967
	7300	Alehemsvägen	4	18	4				26	1 576,2					1973
	7400	Kyrkbacken		7	3	1			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	16	2			46	3 092,0			23		1987
	7700	Gustavs väg		10	9	3			22	1 563,5				15	1993
	7808	Odalvägen 4-50		24					24	1 632,0					1984
	7909	Albotorget									2	435,0			1973
ALVHEM	8100	Kungsvägen / Alfs väg	6	5	12	2			25	1 770,4					1964-66
	8200	Stinsvägen		6	6				12	735,0					1986
		TOTALER	**199**	**920**	**833**	**272**	**77**	**8**	**2309**	**162 569,1**	**38**	**10 217,4**	**644**	**79**	

ank=20250630217327-20250630217732

BILAGA C – Snitthyra per bostadsområde

	Bostadsområden	Antal lgh	Yta	Hyra 2023-12 kr/kvm	Notering
Bostadsområden					
2200	Källarliden	65	5405	1376,36	
2500	Byvägen	92	6043	1359,50	
3010	Klockarevägen 18-20	18	1422	1428,99	
3017	Klockarevägen 32-46	40	2616	1820,82	
3200	Södra Klövertigen	400	28710	1502,70	1)
3300	Norra Klöverstigen	277	21199	1197,30	1)
3302	Norra Klöverstigen 8b, 22-24	22	1424	1839,67	1,4)
3317	Norra Klöverstigen 20	20	1288	1861,46	1,2)
3826	Södra Trolleviksvägen	27	1584	1562,42	
3900	Gästgivarevägen	18	1808	1157,30	3,5)
3910	Gästgivarevägen 11	1	100	1293,53	5)
4200	Folketshusvägen 4-8	51	3549	1585,30	
4210	Folketshusvägen 14A och 14B	58	3064	2053,83	4)
4220	Folketshusvägen 10 och 12	58	3064	2050,90	4)
4230	Folketshusvägen 2	29	1532	2125,54	4)
4300	Mossvägen 3-11	111	7023	1608,01	
4310	Mossvägen 1	29	1532	2053,04	4)
4500	Trast-/Sparvvägen	42	2851	1146,28	
4510	Trastvägen 1	2	178	1089,94	
4600	Trollbärsvägen	14	1659	1000,99	6)
4700	Vildrosvägen	20	2385	1038,46	6)
4800	Hallonvägen	11	1304	1051,35	6)
4900	Krokängsvägen	70	5184	1347,38	
4910	Gallåsvägen	70	5206	1333,07	
4920	Ånggårdsvägen	70	5562	1465,37	7)
5100	Lövåsvägen	28	2029	1230,76	3,8)
5200	Sjövallavägen	30	1972	1285,76	8)
5400	Eklidsvägen	24	1588	1855,67	4)
5500	Ekstigen	8	517	1934,95	4)
6110	Skogsråets väg	36	2434	1821,55	
6200	Göteborgs-/Tingsvägen	6	288	1367,17	8)
6400	Ivar Arosenius väg	61	4850	1271,27	
6500	Helgesvägen	76	6001	1248,32	
6600	Trädgårdsvägen	32	1771	1182,66	1)
6700	Carlmarks väg	36	2377	1248,78	
6800	Ånggatan	78	5028	2045,40	4)
7100	Åkersliden	22	1492	1106,18	
7208	Odalvägen 52-78	12	518	1488,23	
7300	Alehemsvägen	26	1576	1252,28	
7400	Kyrkbacken	11	761	1176,82	
7410	Arnes väg 2, 6-10, 14	22	1403	1929,74	4)
7500	Arnes väg	46	3092	1274,22	
7700	Gustavs väg	22	1564	1358,49	
7808	Odalvägen 4-50	24	1632	1420,09	2)
8100	Kungsvägen/Alfs väg	25	1770	1135,97	
8200	Stinsvägen	12	735	1321,85	3,8)
		2 252	**159 090**	**1463,17**	
Särskilda boenden	**Särskilda boenden**				
3010	Klockarevägen 18	6	345	807,27	
3200	Södra Klöverstigen 38	8	298	938,93	
6400	Göteborgsvägen 109	6	233	692,18	
		20	**876**	**1812,79**	

NOTERING:

1) Individuell mätning och debitering (IMD) av el tillkommer
2) Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten tillkommer
3) Individuell mätning 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

ank=20250627-20250630021733