



2021

# ÅRSREDOVISNING

 **Alebyggen**

# INNEHÅLL

2021 i siffror  
Förvaltningsberättelse

**sida 4**

**sida 5**

Vår verksamhet  
Våra fastigheter  
Vår förvaltning  
Våra hyresgäster  
Vår ekonomi

**sida 6**

**sida 8**

**sida 12**

**sida 15**

**sida 18**

Noter

**sida 36**

Styrelsens undertecknande  
Granskningsrapport  
Revisionsberättelse

**sida 44**

**sida 45**

**sida 46**

Bilaga A  
Fastighetsförteckning

**sida 48**

Bilaga B  
Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport

**sida 50**

Bilaga C  
Snitthyra per bostadsområde

**sida 51**

## **AB Alebyggen**

Besöksadress: Ale Torg 7, Nödinge  
Postadress: Box 104, 449 22 Nödinge  
Telefonnummer: 0303-330800  
Hemsida: [www.alebyggen.se](http://www.alebyggen.se)  
Mail: [info@alebyggen.se](mailto:info@alebyggen.se)  
Organisationsnummer: 556093-0504

## **Bilder:**

Magnus Soovik  
Göran Assnér  
Mats Fundberg  
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

**Framsida och baksida.** Höst på Klöverstigen i Nödinge  
**Bild till höger.** Folketshusvägen 14B och 14B sett från ovan



## Året i siffror



Genomsnittlig kötid

**3år & 6månader**



Antal nya lägenheter som byggstartats

**29**



Nya kontrakt

**305**



Totalt antal lägenheter

**2159**



Resultat

**27,4mkr**



Aktiva sökanden

**11472**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Styrelse, revisorer och verkställande direktör

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

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

### Ordinarie ledamöter

Stefan Ekwing (L) ordförande  
Jarl Karlsson (S) vice ordförande  
Paula Örn (S)  
Maj Holmström (M)  
Ingemar Sörqvist (FIA) 2021-01-01 – 2021-05-17  
Stefan Gustafsson (FIA) 2021-05-17 – 2021-12-31  
Anitha Kristiansson (C)  
Kenneth Sandow (SD)

### Suppleanter

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

### Personalrepresentanter

Joel Päckilä, Fastighetsanställdas Förbund  
Christer Veglo, Unionen

### Verkställande direktör

Johan Redlund

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 st sammanträden samt en strategikonferens. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 5 st ägarsamråd med kommunledningen.

### Lekmannarevisor

Willy Kölborg och Daniel Höglund.

### Revisor

Ernst & Young AB

### Årsstämma

Årsstämma avhölls 2021-04-06

### Organisationanslutning

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

# Vår verksamhet

AB Alebyggen är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i enlighet med SFS 2010:879, helägt av Ale kommun. Bolaget skall enligt denna huvudsakligen förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen samt erbjuda möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall vidare bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmässiga avkastningskrav istället för kommunallagens självkostnadsprincip. Bolagets verksamhet regleras vidare av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige 2021-01-15 samt antagna vid Alebyggens bolagsstämma.

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

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

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

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

## Vision och mål

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

*Alebyggen skall kännetecknas av ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan  
Alebyggen skall erbjuda ett attraktivt bostadsalternativ, anpassat till varje livssituation, för dagens och morgondagens hyresgäster*

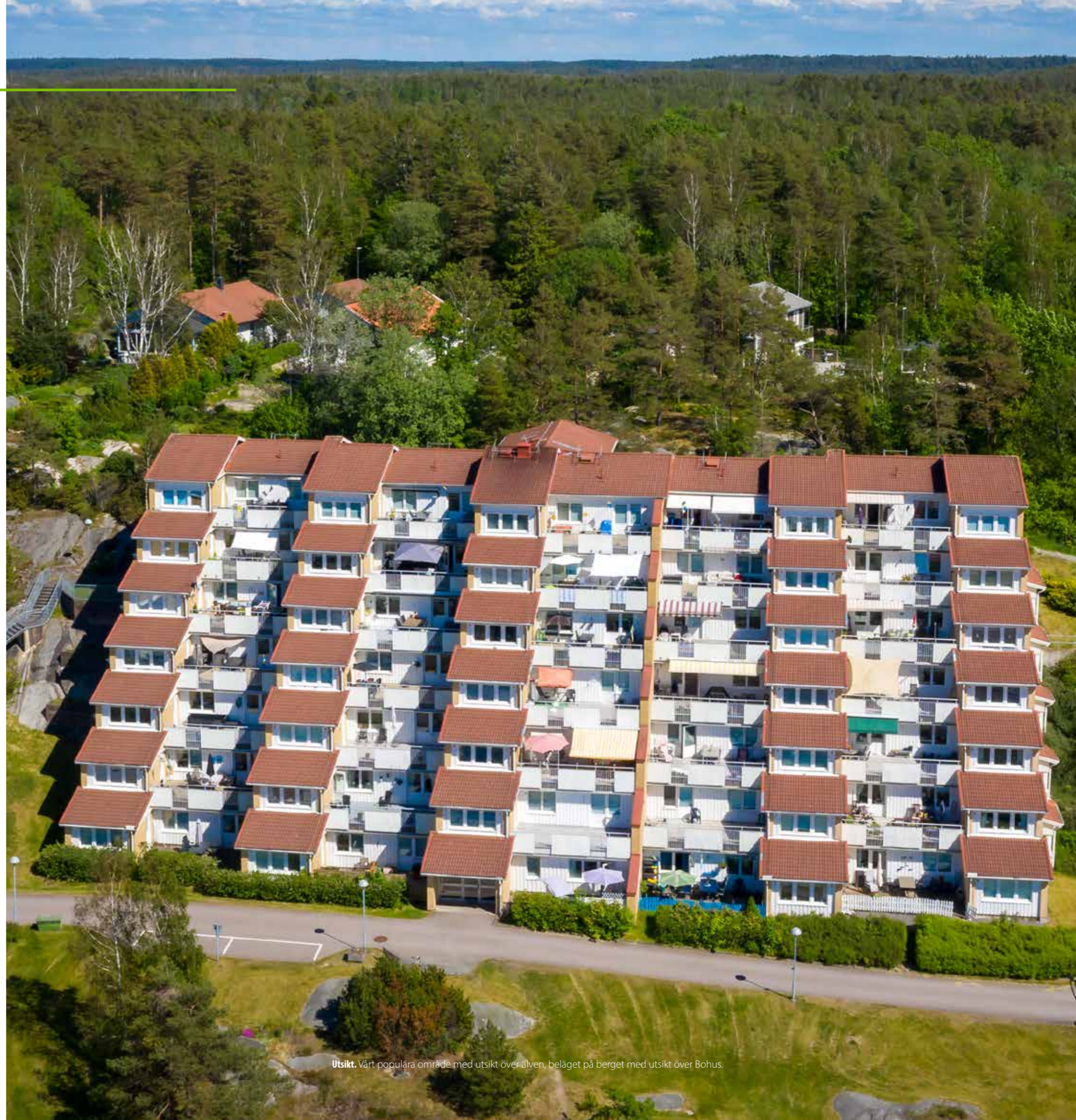
År 2030 är Alebyggen känt för...

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

Som styrdokument har styrelsen under 2021 antagit Allmännyttig plan 2022 och ekonomisk prognos 2022–2025 med målsättningar kopplade till ovanstående.

## FR2000-certifierad

Alebyggen är certifierade enligt ledningssystemet FR2000:2017. FR2000 är till stora delar likvärdigt med ISO 9001 och ISO 14001, men omfattar fler områden. FR2000-certifikatet omfattar vid sidan av kvalitet och miljö även arbetsmiljö, brandskydd, kompetens och socialt ansvarstagande. Årlig revision genomfördes i april 2021.



Utsikt. Vårt populära område med utsikt över älven, beläget på berget med utsikt över Bohus.

# Våra fastigheter

## Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommunens större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2200 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 1970 uppfördes flera av våra stora bostadsområden såsom flerbostadshusen på Södra och Norra Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvsvägen och Folketshus- och Mossvägen i Nol samt Trädgårdsvägen i Älvängen.

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

## Fastighetsutveckling

Efter några år av detaljplanearbete är flera av bolagets nyproduktionsprojekt nu under genomförandefas. Parallellt bereds flera projekt för att kunna vara klara för byggstart kommande år. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafknära lägena. Under 2021 har 85 nya lägenheter färdigställts samtidigt som 138 lägenheter är i produktion.

Vid sidan av nyproduktionen är det tid för de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen att genomgå ROT-renoveringar. Koncept för Folketshus- och Mossvägen samt Södra och Norra Klöverstigen är i olika faser av planering och genomförande. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2021 drivit framåt.

### Ny- och ombyggnad

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

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

Under våren 2021 revs Mossvägen 1 pga sättningsproblematik och nyproduktion av 29 lägenheter har inletts. Inflyttning planeras till oktober 2022.

I området har genomgripande renoveringar av Mossvägen 3, 5, 7, 9 färdigställts. Mossvägen 11 blir färdigt i februari 2022 varpå Mossvägen 13 påbörjas. Beslut om kvarvarande fyra punkthus på Folketshusvägen kommer att fattas under 2022.

*Änggatan, Älvängen* - Detaljplan för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen vann laga kraft i mars 2017. Föreningen i bygglovsprocessen ledde till att byggstart inte kunde hållas och att upphandlad entreprenad fick avbrytas. Under 2018 genomfördes ny upphandlingsprocess varpå entreprenadavtal tecknades och startbesked erhöles. Byggstart skedde i slutet av 2019 och inflyttning av 27 lägenheter skedde i december 2021. Huskroppen är ett trygghetsboende med 27 lägenheter, vilket möjliggörs med beviljat statligt stöd. Den större huskroppen i projektet innehållandes 51 lägenheter färdigställs under våren 2022.

*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 kompletterats som underlag för hyresgästernas synpunkter. Utifrån konstaterade tekniska behov samt hyresgästernas 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 gårdsmiljöer samt ett antal uteplatser i området.

Efter upphandling 2020 tecknades partneringavtal med entreprenör. Våren 2021 inleddes renovering av etapp 1 omfattande 38 lägenheter. Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak, stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar mm. Bottenplanslägenheter rivs ut och byggs upp i sin helhet. Hyresgäster i etapp 1 evakuerades och har återflyttat under hösten 2021. Under hösten 2021 har även etapp 2 omfattande 38 lägenheter startats upp och de sista lägenheterna färdigställs under februari 2022. Förberedande arbeten för Etapp 3 omfattande 3 huskroppar har startats under december för att fortsätta under våren 2022.

*Prästgården, Skepplanda* - I maj 2020 skedde inflyttning i 22 nya lägenheter. Prästgårdsbyggnaden har rustats upp utvändigt. Planering för att tillskapa 3 bostäder i huskroppen pågår.

### Planering och projektering

*Bohus centrum, Bohus* - Efter detaljplaneansökan lämnades ett positivt planbesked 2017 avseende Alebyggens planer för centrala Bohus. Planerna innefattar förtätning med ca 150 bostäder, utveckling av Bohus centrum samt förskola. Potentialen i området är stor med möjlighet att förtäta i ett pendeltrafknära läge med mycket goda kommunikationer. Under 2021 har en riskanalys genomförts som ett första steg i planarbetet.

*Klöverstigen 2.0, 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 erhöles 2019 om en första förtätning om ca 50 lägenheter på Södra Klöverstigen samt möjliggörande av nya förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har ej inletts.

*Myternas väg, Älvängen* - Markanvisningsavtal tecknades hösten 2019 avseende fastigheten Utby 20:48. Planerad byggnation inom fastigheten omfattar ca 40 lägenheter. Projektering, bygglov samt upphandling av entreprenad kommer att genomföras under 2022.

*"Gymnasiekullen", Nödinge* - Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2021 planeringsarbetet fortsatt för byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge.

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

*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 2021.

*Påvels väg, Skepplanda* - Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december 2020. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Planerad byggstart är ej beslutad.

## Underhåll

Alebyggens modell för lägenhetsunderhåll heter PLUS och innebär att varje hyresgäst med bestämda tidsintervall kan få nya yttskikt 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.

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

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. 2021 har 21,9 mkr (2020 25 mkr) totalt lagts på underhållsåtgärder utöver lägenhetsunderhållet. De omfattande åtgärder som genomförs under de kommande 5–6 åren i framför allt miljonprogrammet gör att tyngdpunkten, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen. Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt PLUS, uppgår för 2021 till 43,1 mkr (2020: 49,3 mkr).

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

I bostadsområdena Klöverstigen samt Folketshus- och Mossvägen kommer vid sidan av nyproduktion en central del vara att genomföra de renoveringsplaner som arbetas fram för respektive område. Arbeten har under 2021 i Nol genomförts i två huskroppar inom renoveringsetapp 2. Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har två etapper genomförts under året innehållande 76 lägenheter.

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



Mitt i centrum. Våra kooperativa lägenheter på Göteborgsvägen i Älvängen.

## Energi och miljö

Alebyggen tillgodoser värme- och varmvattenbehovet till övervägande del med fjärrvärme. Men även andra primära uppvärmningskällor såsom el, via värmepump eller direktverkande elradiorer samt pelletspannor finns i beståndet. Utöver uppvärmning används el även 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 2021 har arbetet fortgått för att nå upp till satta energi- och miljömål, dock har vissa aktiviteter begränsats för att undvika icke-akuta besök i bostäder och lokaler till följd av pandemin. Det som görs för att minska energianvändningen är kontinuerliga energieffektiva 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 och värmepumpar och belysningsarmaturer.

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

Målet om fossilfritt 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och el är fossilfria. Den el som bolaget köper är enbart producerad med sol, vind och vatten. Fjärrvärme anses fossilfri i enlighet med Sveriges allmännytta trots att viss produktion kan vara baserad på fossila källor. Utifrån detta är Alebyggen till ca 98 % fossilfritt. För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet är det som kvarstår för Alebyggen att ställa om fordons- och maskinparken samt konvertera en reservvärmekälla i ett bostadsområde.

Med givet basår har Alebyggen lyckats sänka energianvändningen med 11,5% till och med år 2020. Med given energianvändning för 2021 är prognosen att besparingen kommer att vara cirka 13% utifrån basår, vilket beskrivs i följande diagram. För att nå målet 30% reduktion till 2030 kommer omfattande insatser att krävas.



Diagram: Vänster axel: Specifik energianvändning (Alebyggen). Höger axel: Procentuell förändring i relation till målbild.



Den generella trenden att Alebyggen köper in mindre energi fortsätter under år 2021. Förbrukning av fjärrvärme normalårskorrigerad har minskat med 1,7% från jämfört 2020. När det gäller el till fastighetsdrift, belysning och värmepumpsdrift normalårskorrigerad har denna minskat med 1,9% jämfört 2020.

Kallvattenanvändningen har det senaste året minskat med 1% jämfört med föregående år. Förbrukningen är jämförelsevis hög relativt allmännyttans nyckeltal, vilket möjligen kan förklaras av en relativt stor andel hushåll med egen trädgård. Samtidigt konstateras att hyresgäster i ökad omfattning varit hemma till följd av pandemin vilket av naturliga skäl drivit förbrukningen. Vattenbesparande åtgärder genomförs och planeras för 2022.

År	Fjärrvärme		El	
	Totalt MWh	kWh/m <sup>2</sup>	Totalt MWh	kWh/m <sup>2</sup>
2017	21 288	125,6	3118	16,7
2018	20 871	123	2978	15,9
2019	20 750	122,2	2988	15,9
2020	20 315	119,8	2841	15,2
2021	20 075	117,8	2797	14,9

År	Pellets		Vatten	
	Totalt MWh	kWh/m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
2017	300	132,4	241 678	1,52
2018	266	117,4	247 326	1,55
2019	308	149,8	256 690	1,61
2020	262	127,5	266 093	1,67
2021	227	110,5	266 522	1,65

Tabell: Alebyggens energianvändning samt vattenförbrukning

Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen under våren 2020. I samband med renoveringen av Klöverstigen kommer solcellsanläggningar successivt att installeras på de tak som har rätt förutsättningar. En solcellsanläggning togs i drift renoveringsetapp 1 under 2021 och en installeras i renoveringsetapp 3 under 2022.

Laddplatser för hyresgästers fordon installeras fortlöpande i Alebyggens nyproduktion och finns för närvarande att tillgå i fyra bostadsområden. Efterfrågan på att hyra dessa platser är än så länge svag.

Framgent kommer hyresgäster i all nyproduktion erbjudas möjlighet att förhyra en p-plats med laddningsmöjlighet. I befintliga bostadsområden planeras för en utbyggnad i tre bostadsområden under 2022.

Avslutningsvis är hyresgästernas möjlighet till källsortering väl utbyggt och följer kommunens krav. Under året har utbyggnad av kärl för matavfallsinsamling slutförts och finns nu i samtliga bostadsområden.



Trygghet. Ett av våra nya hus på Folketshusetvägen.

# Vår förvaltning

Bolaget bedriver verksamhet med egen personal för kundservice, administration, teknisk förvaltning, 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 data. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom serviceanmälan och telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvartersvärdar. Två områdesförvaltare leder varsitt kvartersvärdsteam och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning i norr (Södra Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvartersvärdarna utgår från fem expeditioner i våra bostadsområden.

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

I övrigt är företaget organiserat i tre avdelningar. Uthyrningsavdelningen hanterar uthyrning, reception, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, ombyggnadssamordning, IT och information. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi. Slutligen stödjer en verksamhetsutvecklare organisationen med särskilt fokus på social hållbarhet.

I företagsledningen ingår VD, ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef samt verksamhetsutvecklare. Ledningsgruppen består av två kvinnor och tre män.

36 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteamet 4 kvinnor och 13 män samt på kontoret 10 kvinnor och 9 män. Under året har ett antal kvinnor varit projektanställda i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen i beståndet, vilket beskrivs närmare under rubriken social hållbarhet.

Likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 23 skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i 4 veckor. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit 3 stycken.

## Corona

Alebyggen har, som samhället i stort, i varje fas av pandemin fått anpassa verksamheten till smittspridningen och successivt har nya förhållningssätt implementerats under året efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Genomgående för bolagets hantering har varit att begränsa aktiviteter som inneburit förhöjd risk för smitta. Icke nödvändiga åtgärder i lägenheter har undvikits för att undvika smitta bland personal och hyresgäster samtidigt som många hyresgäster av samma skäl inte heller önskat besök. En direkt konsekvens av detta är att beställningar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet även under 2021 varit lägre än normalt.

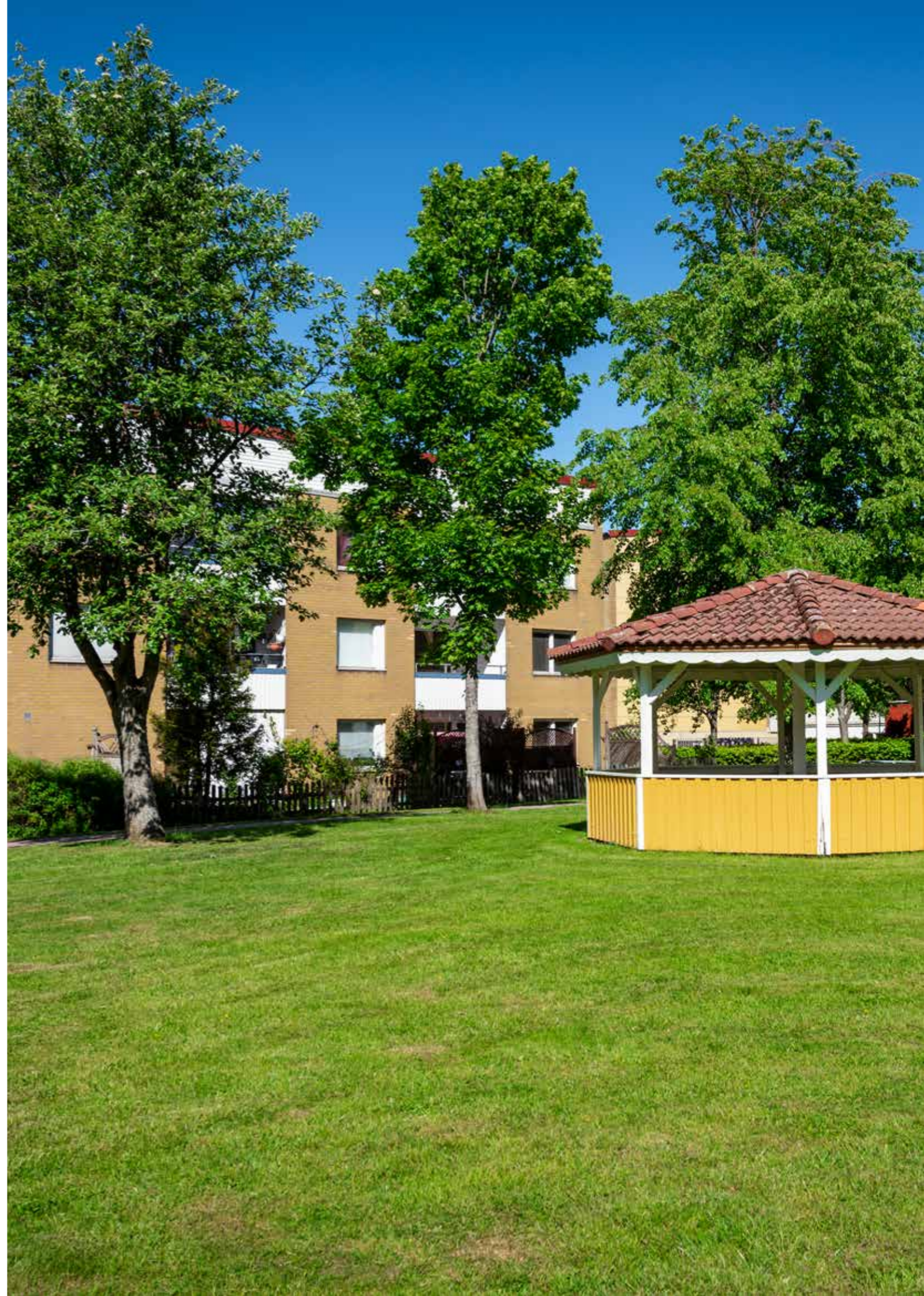
Receptionen var under första halvåret stängd men kunde efter sommaren öppna. För att undvika smittspridning i personalgruppen har arbetslag jobbat självständigt utan fysisk kontakt samtidigt som kontorspersonal i perioder i möjligaste mån arbetat hemifrån.

Flera informationsinsatser har gjorts för att påminna om basala principer för att gemensamt minska smittspridningen. Planerade insatser i lägenheter med kvarboende hyresgäster har antingen senarelagts eller planeras med evakuering under den period som åtgärder sker i lägenhet. Vårt uppsökande arbete med hyresgästmöten och områdesutveckling har givet omständigheterna i flera avseenden fått pausas.

I den dagliga förvaltningen har fokus av naturliga skäl fått skifta till aktiviteter i utemiljö och allmänna utrymmen. I huvudsak har arbetsprocesser under året fortlöpt utan störningar, även om den sociala distanseringen fått leda till kreativa lösningar. I takt med att vaccinationsgraden stigit har verksamheten i högre grad kunnat återgå till ordinarie processer.



## COVID-19





## Våra hyresgäster

### NKI

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

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

I september 2021 gick, enligt tradition, all personal ut i våra bostadsområden för att knacka dörr, dela ut enkäten och uppmana alla hyresgäster att svara. Med 60,9% svaranden ger materialet en mycket god information om vad hyresgästerna tycker om sitt boende och vår förvaltning.

Serviceindex 2021 blev 83,6%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet står för att 83,6% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 16,4% tycker att den är inte så bra eller dålig. Jämfört med mätningen 2019 har serviceindex minskat med 0,8%.

Fokus i förvaltningen har fortsatt varit 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 vid serviceanmälan och av kvartersvärdar är mycket högt med 95% nöjda. Under pandemin har vi varit tvungna att begränsa tillgänglighet och kontaktytor vilket lett till lägre betyg på besökstider men förbättrade betyg gällande mailhantering samt komma i kontakt med rätt person. Vi identifierar vidare att det finns förbättringspotential i att hitta nya vägar att nå ut med information. En särskild utmaning under pandemin har varit att lyckas vara tillgängliga även om fysiska möten sällan varit möjliga. När en hyresgäst behöver hjälp är vi duktiga på att få ärendet löst med 86,7% nöjda eller mycket nöjda hyresgäster.

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 planeras ett flertal aktiviteter till året som kommer. Vi ser förbättrade betyg i upplevd trygghet generellt i beståndet, både vad gäller säkerhet mot inbrott i lägenhet och förråd. Några områden sticker ut i negativ riktning när det gäller personlig trygghet i området på kvällar och nätter vilket gör att vi har underlag för att arbeta vidare systematiskt med dessa frågor just där det behövs.

I kategorin Rent & Snyggt har kraftiga förbättringar skett vad gäller städning, tillsyn och skötsel av källare samt tvättstugor vilket är glädjande. Vårt arbetsmarknadsprojekt Steget innebär en högre personaltäthet än tidigare vilket uppenbarligen också ger en högre hyresgästnöjdhet. Avfallshanteringen är dock utmanande vilket kräver nya grepp, inte minst när det gäller att få alla hyresgäster att ta ansvar.

I NKI-undersökningen mäts även produktindex för att se hur hyresgästerna bedömer lägenheten, huskroppen och utemiljön. En fastighets förutsättningar sätts i hög grad när den byggs, varpå underhåll och reinvesteringar succesivt håller den i gott skick. Produktindex 2021 ger betyget 77,8% jämfört med 2019 års 79%. Generellt kan utläsas en högre nöjdhet med utemiljö och en lägre nöjdhet med lägenhetens tekniska beskaftenhet jämfört andra fastighetsbolag. Dessa resultat har vi med oss i de avvägningar som skall göras i det underhåll som planeras i miljonprogrammet. Det som inte blir generella insatser skall när det är möjligt kunna väljas av enskild hyresgäst inom ramen för de PLUS-val som förhandlats med Hyresgästföreningen.

Ett omfattande arbete bedrivs för att säkerställa en väl fungerande process för de hyresgäster som berörs av de stora renoveringsprojekten i Nol och Nödinge. En ombyggnadssamordnare inom organisationen håller ihop alla de frågeställningar som blir aktuella när omfattande åtgärder planeras och genomförs i människors bostäder. Det handlar om kommunikation och ett nära bemötande för att förbereda inför det som skall genomföras och möta de specifika frågeställningar som det enskilda hushållet ställer inför. Hög nöjdhet i hyresgästprocessen är central för ett lyckat projekt.

Slutligen summeras enkäten med att 87,5% trivs i sitt bostadsområde, att 89,7% trivs med Alebyggen och att 89,9% av hyresgästerna kan rekommendera Alebyggen som hyresvärd

### Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2019 höll Alebyggen i samverkan med Ale kommun och ideella krafter ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. I strålände solen kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av ett karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, ponnyridning, minibondgård, hoppborg och mycket mer. På alla gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små. På grund av coronarestriktioner fick firandet dessvärre ställas in 2020 och även 2021. Förhoppningen är att nationaldagsfirandet kan återuppträffa 2022.

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi under en rad år 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.

Under 2020 har två gårdar på Södra Klöverstigen gjorts i ordning med nya lekredskap, pergolas, fasta grillar och planteringar med stöd från Boverket. Odlingslotter har också iordningsställt och börjat att brukas av intresserade hyresgäster. Med inspel från tidigare dialoggrupper togs ett koncept fram vilket presenterades under nationaldagsfirandet och som nu kunde förverkligas. Hyresgästsynpunkter gällande brister i utomhusbelysningen gjorde att gårdsprojektet utökades med en belysningsplan. Arbetet sker inom ramen för det arbete som bedrivs under projektnamnet Klöverstigen 2.0.



Under 2021 beviljades Alebyggen ytterligare stöd för gröna, trygga boendemiljöer på Klöverstigen. Planeringsarbete för detta har inletts och skall förverkligas under 2022 och 2023. Vid sidan av tekniska åtgärder läggs stor tyngdpunkt på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll.

På Klöverstigen är Alebyggen vidare 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.

I början av 2019 inleddes projektet Steget, efter att vi funderat på möjligheter att bidra till att ge arbetslivserfarenhet till de som står långt från arbetsmarknaden. Samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har lett till att ett 15-tal kvinnor under de tre år som projektet pågått varit verksamma i projektanställningar. Tillsammans med ordinarie personal sker numera all städning i trapphus och gemensamma utrymmen i våra bostadsområden i egen regi. Genom projektet uppnås flera saker vid sidan av högre kvalitet med egen personal i stället 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 bostadsmöten inte kunnat hållas som normalt pga coronarestriktioner. I våra ROT-projekt har hyresgästmöten arrangerats online som komplement till telefon- och mailkontakter.

Inom sex av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbetsuppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel, så kallad självförvaltning.

### Marknaden och bostadsbristen

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

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt mycket hög. Uppgraderingen av E45 och tillsammans med Alependelns invigning 2012 har fram till 2021 lett till dubbelt så hög prisutveckling på bostadsrätter i kommunen jämfört storgöteborg. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012–2021, ökat med 184 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period motsvarar 95 % uppgång.

Efterfrågan på våra lägenheter är likaså fortsatt mycket hög. I dagsläget är 11 472 personer (9 324 personer 2020) registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. Många bostadssökande beskriver akuta bostadsbehov och Alebyggen hanterar detta med utgångspunkt i en köprincip, definierad i uthyrningspolicyn, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter.

Det ligger dock i det allmännyttiga grunduppdraget att tillhandahålla boendelösningar för hushåll som inte på egna meriter kan få en bostad. En nära samverkan med Ale kommuns Individ- och familjeomsorg (IFO), löser olika typer av bostadslösningar för hushåll med särskilda behov. Det sker i form av sociala kontrakt, träningslägenheter, jourlägenheter och inom ramen för konceptet Bostad 1. I dagsläget är 95 lägenheter (97 st 2020), motsvarande 4,4 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under året har 305 lägenheter (272 lgh 2020), varav 78 nyproducerade, fått ny kontraktinnehavare. Av dessa har 183 lägenheter hyrts ut via bostadskön (202 lgh 2020), 3 lägenheter tilldelats Ale kommun (4 lgh 2020), 9 lägenheter övertogs av ny hyresgäst (16 lgh 2020) samt 18 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (23 lgh 2020). Slutligen har 14 lägenheter kontraktstecknats med hyresgäster som permanent flyttar ur lägenheter i ROT-projekten i Nol och Nödinge (27 lgh 2020).

Kötider för kontraktstecknare har snitt under året fördelat per ort varit följande; Bohus 1671 dagar, Nödinge 1420 dagar, Södra Nol 2099 dagar, Nol 1030 dagar, Alafors 985 dagar, Älvängen 1887 dagar, Alvhem 1692 dagar samt slutligen Skepplanda 1474 dagar.

Under 2020 fattade styrelsen beslut om att all kommande nyproduktion skall vara rökfri samt att befintliga hyresgäster skall ha förtur till nyproducerade lägenheter. Rökning inomhus samt i närheten av huskroppen innebär en störning och hälsorisk samtidigt som nikotinskadade lägenheter medför omfattande kostnader vilka nu undviks. Genom att skapa en förtur för befintliga hyresgäster möjliggörs en flyttkedja som friställer lägenheter i det äldre beståndet för sökanden som inte har ekonomisk möjlighet att efterfråga lägenheter med nyproduktionshyror.

I april respektive juni 2021 skedde inflyttning i 58 lägenheter på Folketshusvägen 14A och 14B i Nol. Av de 58 lägenheterna hyrdes 17 ut till befintliga hyresgäster. Av kontraktstecknare var 19 tidigare skrivna i andra kommuner, 17 hushåll bestod av barnfamiljer och 7 kommande hyresgäster 65+. Intresset per lägenhet har även denna gång varit störst för de större lägenhetstyperna. 3rok söktes av mellan 49-79 intressenter, 2rok söktes av mellan 28-95 intressenter och 1rok av mellan 36-58 sökande.

I den uthyrningsprocess som skett under 2021 av övrig nyproduktion har kötiderna fortsatt varit på höga nivåer, men antalet intressenter per lägenhet varit något lägre på grund av det stora antal lägenheter som publicerats.



Alebyggen är i en expansiv fas och kommer de närmaste åren att investera i både nyproduktion samt reinvestera i miljonprogrammet. Den försäljning som genomfördes under 2014 hade just syftet att skapa ett ökat eget kapital till de åtgärder som för närvarande genomförs. Det är också helt avgörande att rimliga förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen träffas för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och den generella kostnadsutvecklingen.

Efterfrågan på bostäder i Ale kommun är fortsatt hög och är den grundläggande förutsättningen för bolagets expansiva planer. Utvecklingen går från att ha varit en bruksortskommun i anslutning till den stora staden till att bli en attraktiv, integrerad del i tillväxtmotorn Göteborg. Antalet aktivt sökande i Alebyggens ö samt kötid för att få en lägenhet i befintligt bestånd är fortsatt ökande. Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader men samtidigt konstateras att efterfrågan, mätt som antal intresseanmälningar per publicerad lägenhet ökat. Detta gäller även i lägen som inte är i någon av kommunens huvudorter.

Miljonprogrammet är idag det bestånd som bär upp stora delar av bolagets ekonomi till följd av dess låga kapitalkostnader. De närmsta åren kommer bolagets reinvesteringstakt i detta bestånd att befinna sig på en hög nivå. Direktavkastningen efter ombyggnad/upprustning blir alltid lägre samtidigt som upprustningarna i miljonprogrammet måste genomföras med utgångspunkt i tekniska behov men självklart också utifrån hyresgästernas perspektiv och preferenser. De överenskommelser om hyresnivåer som träffats med Hyresgästföreningen för de stora ROT-projekt som kommer att genomföras i befintliga lägenheter på Klöverstigen samt Folketshus- och Mossvägen är centrala för att möjliggöra denna omställning på ett hållbart sätt. Företagets ambitionsnivåer avseende underhåll och reinvestering under de kommande åren omfattar knappt hälften av det totala bostadsbeståndet.

Bolagets nyproduktions- och reinvesteringstakt måste ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning. En viss påfrestning på soliditet och kassaflöde är dock ofrånkomlig om ambitionsnivån vad gäller nyproduktion och fastighetsutveckling skall upprätthållas och om bolaget självt måste skapa det egna kapital som då erfordras, utan ökning av aktiekapitalet. Bolagets nuvarande ekonomiska ställning medger dock en sådan påfrestning då nyproduktion och underhåll av miljonprogrammet är en prioriterad uppgift.

Den kraftiga indexutveckling som skett på entreprenader de senaste åren har följts noga. Den bristsituation som råder när det gäller bostäder, i kombination med den höga nyproduktionstakt som finns i regionen samt stora investeringar i infrastruktur, har under en längre period lett till överhettning och kapacitetsbrist. Pandemins påverkan på materialpriser har under året varit påtaglig och kostnadsutvecklingen är oroväckande för de underhållsbehov som fastighetssverige står inför. Det är dock positivt att Alebyggen fortsatt i upphandlingar över lag lyckats få en tillfredställande konkurrens avseende anbud.

Det låga ränteläget matchar delvis de högre produktionskostnader som etablerats de senaste åren. Alebyggen följer noga ränteutvecklingen och måste förhålla sig till att kapitalkostnader för en investering skall hanteras även i ett framtida jämviktsläge för räntan, även om denna tidpunkt är en bit bort. Högre framtida ränteläge kommer behöva pareras av den allmänna hyresutvecklingen.

Risker och riskhantering redovisas i matris på nästa sida.

## Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2021 års hyror resulterade i en överenskommelse om 1,5% höjning i snitt från 1/4 2021. Parterna värderar gemensamt vilka fastigheter som får en högre eller lägre höjning utifrån en gemensam värderingsmodell. Förhandling om årlig höjning av hyrorna från 1 januari 2022 har inletts men ej slutförts när denna text skrivs.

Den fleråriga dialog som fört med Hyresgästföreningen om vision, villkor och principer för renovering och upprustning på Folketshus- och Mossvägen samt Södra och Norra Klöverstigen, har lett till samsyn och tecknade överenskommelser. Utifrån dessa villkor genomförs nu projekten i de berörda områdena.

## Finansiering

Bolagets finansiering styrs utifrån finanspolicy reviderad 2021. Finanspolicyn anger räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument. Refinansieringsrisken hanteras inom ramen för lånefinansiering via Kommuninvest.

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt investeringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2022 och ekonomisk prognos 2022–2025 har under hösten tillsänts Ale kommun.

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 817,75 mkr (2020: 605 mkr). Nyupplåning har skett men till en lägre grad än investeringstakten tack vare kassaflödet från den löpande verksamheten.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 42,19 % av bolagets totala lånestock (2020: 33,43 %).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2021 0,29 % (2020: 0,33 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgick till 2,1 mkr.

## Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet, definierat som eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen, uppgår till 34,6 % (2020: 39,5 %). Bolagets justerade soliditet uppgår till 60,6 %.\*

\* Läs mer på flerårsöversikten på sida 24.

I den fas som bolaget för närvarande befinner sig sker omfattande renovering och reinvestering i den del av bostadsbeståndet som byggdes kring 1970. De renoveringsbehov som föreligger måste adresseras för att säkra fastighetsvärden och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder. Under de kommande 5-6 åren kommer detta att göra att soliditeten planerat kommer att sjunka för att återigen stiga när den tyngsta reinvesteringssfasen är genomgången. Styrelsen har angett att andelen egenfinansiering vid ny- och ombyggnad skall vara 20%.

## Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2021 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 2 881,3 mkr. Reinvesteringar under året uppgår till 40,2 mkr. Fastighetsvärdering 2020 fastställdes till 2 341,7 mkr,

Direktavkastningen 2021, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,3% (2020: 2,75%) och definieras som rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Den kraftiga värdeutvecklingen på fastigheterna gör dock att verklig direktavkastning blir lägre då hyresutvecklingen inte ökar i motsvarande takt som fastighetsvärdena. Beståndets ålderssammansättning, där nära hälften av fastigheterna står inför omfattande ROT-åtgärder innebär både omfattande reinvesteringar samt löpande reparationer och underhåll tills områdena är genomgångna. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har fortsatt påverkat hela samhället och bolaget under 2021. Alebyggens arbete för att bidra till att minska smittspridningen beskrivs ovan under Vår förvaltning. Trots att samhällspåverkan varit stor har företaget förmått upprätthålla verksamheten med samma kvalitetskrav, vilket dock ofta krävt kreativa lösningar på distans. Vi har inte noterat betalningssvårigheter bland våra bostadshyresgäster till följd av pandemin.

Under året har två renoveringsetapper omfattande totalt 76 lägenheter genomförts på Södra Klöverstigen, Nödinge. Renoveringen är en central del i Alebyggens arbete inom Klöverstigen 2.0 där bolagets största bostadsområde rustas för framtiden. Renoveringsetapperna genomförs i upphandlad partnering med en successiv avtalsbindning etapp för etapp. Under året har även entreprenadavtal för etapp 3 tecknats. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för ett projekt som potentiellt kan komma att omfatta 1/3 av det totala antalet befintliga lägenheter.

## DOTTERBOLAG

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

Bolagets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt är 0 mkr (2020: -0,2 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetskötsel (exkl material) med 267 kkr (2020: 265 kkr) och administration med 284 kkr. (2020: 274 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 1100 kkr (2020: 1960 kkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

# HEM längtan

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

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



OMVÄRLDSRISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2021
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 med hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer.	Befolkningstillväxten är hög och urbaniseringstakten stark med inflyttning till storgöteborg. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp.
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 allmännyttas 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 byggenrepreneurer 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.	Byggkostnadsindex har under året haft en mycket kraftig utveckling, delvis till följd av Coronapandemin. Kostnadsbildningen är utmanande för kommande projekt.

OPERATIV RISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2021
Efterfrågan nyproduktion hyresrätt	Flera nyproduktionsprojekt i planering ökar risk för vakansgivet den nyproduktionshyra som krävs.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. Förbättrad infrastruktur har stärkt närheten till Göteborg. Stor potential till inflyttning från närliggande kommuner.	Bostadsunderskott i regionen påtagligt. Stabilt växande kö i bolaget egna kösystem. Högre efterfrågan, längre kötider, omflyttning i det egna beståndet samt starkare hushållsekonomi i de hushåll som efterfrågat tidigare nyproduktioner.
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.	Med strategin att hålla hyresnivåerna attraktiva för det stora flertalet i det äldre beståndet minskar risken för vakanser i de nyproducerade fastigheter som inte kan efterfrågas av alla.

FINANSIELL RISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2021
Tillgång till kapital	Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd.	God soliditet gör Alebyggen attraktiv för långivare. Då upplåning sker med kommunal borgen har bolaget kontinuerlig dialog med Ale kommun om den samfälliga låneskulden per kommuninvånare.	Reinvestering i beståndet är nödvändigt och påverkan på soliditetsnivån följs nära av styrelsen inför uppstart av nya projekt.
Ränterisk	Förändringar i marknadsrörelserna 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 varit högre under en period och osäkerhet kring pandemieffekter finns. Rängebanan rör sig trendmässigt uppåt.
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 hyresförkluster.	Tillgång till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder.

HÅLLBARHETSRIKES			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2021
Social sammanhållning	Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap	Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet.	Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Aktivt förebyggande arbete både på ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostads-sociala beteenden.
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 miljöprogrammet kommande år. Införande av solcellsanläggningar och laddningsinfrastruktur pågår.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Värderingsstyrd företagskultur. Kompetensutveckling prioriterat. Aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete med facklig samverkan och uppföljning.	En hanterbar generell nivå på personalomsättningen. Nöjd medarbetarindex (NMI) mäts återkommande.



Från ovan. Våra lägenheter i Alvhem.

## Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultat- och balans i kkr</b>					
Nettointäkter	192 740	186 752	187 944	179 671	176 343
Driftkostnader	134 268	130 574	135 418	115 625	114 734
Driftnetto	57 904	56 178	52 526	64 047	61 609
Resultat efter finansiella poster	28 241	24 860	32 604	34 645	30 977
Balansomslutning	1 392 767	1 161 092	925 709	886 941	883 548
Räntebärande skulder	817 750	605 000	414 250	390 750	428 000
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostadslägenheter	2 159	2 092	2 104	2 103	2 104
Yta bostäder	154 204	150 724	151 687	151 908	151 997
Antal lokaler	38	38	40	40	40
Ytor lokaler	10 217	10 217	10 217	10 287	10 287
<b>Nyckeltal</b>					
Bostadsintäkter per kvm	1 245	1 193	1 152	1 079	1 037
Hysesjusteringar i %	1,50	2,00	2,26	0,80	0,70
Lokalintäkter per kvm	1 116	1 080	1 040	950	954
Driftnetto per kvm	352	349	324	395	380
(1) Soliditet i % av bokförda värden	34,6	39,5	47,0	47,3	43,4
(2) Soliditet i % av marknadsvärdet	60,6	61,7	65,9	65,4	63,0
(3) Direktavkastning i bokförda värden	6,05	6,81	6,57	8,46	7,95
(4) Direktavkastning i marknadsvärden	2,31	2,75	3,02	3,41	3,40
(5) Genomsnittlig skuldränta	0,6	0,62	0,77	0,76	0,76
(6) Belåningsgrad marknadsvärde i %	28	26	19	20	22
Bokfört värde fastigheter per kvm	5 822	5 123	4 707	4 667	4 776
Taxeringsvärde per kvm	10 153	10 069	9 986	8 164	7 803
Marknadsvärde per kvm	17 524	14 550	13 243	12 288	11 887

(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	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	60 335 000	381 916 583	<b>459 651 583</b>
Utdelning			-21 850	<b>-21 850</b>
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-3 120 000	3 120 000	
Årets resultat			21 651 881	<b>21 651 881</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>57 215 000</b>	<b>406 666 614</b>	<b>481 281 614</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	353 671 460	27 466 728	<b>435 785 188</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			27 466 728	-27 466 727	
Utdelning			-21 850		<b>-21 850</b>
Årets resultat				24 590 929	<b>24 590 929</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>37 247 000</b>	<b>381 116 338</b>	<b>24 590 929</b>	<b>460 354 267</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	381 116 336
årets vinst	24 590 929
	<b>405 707 265</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	110 200
i ny räkning överföres	405 597 065
	<b>405 707 265</b>

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

### STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet tillfredställande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes tillfredställande nivå.

Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 1,16 % av ägaren tillskjutna aktiekapital på 9 500 000.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3§.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	1	191 569 568	186 206 295
Övriga förvaltningsintäkter	2	595 439	790 375
Övriga rörelseintäkter	3	3 315 584	3 743 871
		<b>195 480 591</b>	<b>190 740 541</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material	4	-10 109 890	-9 113 492
Tjänster	5	-52 052 345	-58 436 338
Taxebundna kostnader	7	-20 682 433	-19 229 393
Uppvärmning	8	-15 759 286	-13 587 149
Fastighetsskatt		-4 359 172	-3 870 148
Övriga externa kostnader	6,9	-810 124	-415 603
Personal och styrelse		-29 204 183	-26 688 267
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-26 361 898	-28 675 613
Övriga rörelsekostnader	13	-4 600 928	-2 834 972
		<b>-163 940 259</b>	<b>-162 850 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 540 332</b>	<b>27 889 566</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	60 009	39 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 157 981	-3 447 747
		<b>-4 097 972</b>	<b>-3 408 338</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 442 360</b>	<b>24 481 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 442 360</b>	<b>24 481 228</b>
Skatt på årets resultat	15	-1 593 513	2 221 039
Uppskjuten skatt		-4 196 966	-3 007 278
<b>Årets resultat</b>		<b>21 651 881</b>	<b>23 694 989</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	968 785 164	836 675 561
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 222 803	2 418 012
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	383 254 760	266 376 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 354 262 727</b>	<b>1 105 470 308</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 442 508	1 442 508
Andra långfristiga fordringar		366 353	492 916
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 808 861</b>	<b>1 935 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 356 071 588</b>	<b>1 107 405 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		524 900	441 249
Fordringar hos kommunen		6 697 547	7 983 452
Övriga fordringar	23	2 449 933	1 246 489
Koncernkonto Ale kommun		25 119 847	41 037 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 792 227</b>	<b>50 708 192</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 103 119</b>	<b>52 023 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 392 174 707</b>	<b>1 159 429 410</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		57 215 000	60 335 000
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		406 666 611	381 916 582
<b>Summa eget kapital</b>		<b>481 281 611</b>	<b>459 651 582</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	16 809 810	12 612 844
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		817 750 000	604 500 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>832 027 300</b>	<b>618 777 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	500 000
Leverantörsskulder		31 088 459	35 473 005
Skulder till kommunen		7 660 652	1 634 634
Övriga skulder	30	2 059 384	2 379 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	21 247 491	28 400 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 055 986</b>	<b>68 387 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 392 174 707</b>	<b>1 159 429 410</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		27 442 360	24 481 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	35	35 821 886	37 778 102
Betald skatt		-307 608	-6 849 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>62 956 638</b>	<b>55 409 533</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-83 651	-62 067
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 203 444	1 261 302
Förändring leverantörsskulder		-4 384 546	5 027 695
Förändring av kortfristiga skulder		-1 447 152	10 940 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>55 837 845</b>	<b>72 577 239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-284 614 306	-258 368 438
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		126 563	0
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar		0	29 398
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-284 487 743</b>	<b>-258 339 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		213 000 000	192 750 000
Amortering av lån		-250 000	-2 000 000
Utbetald utdelning		-21 851	-31 350
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>212 728 149</b>	<b>190 718 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 921 749</b>	<b>4 956 849</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		42 352 488	37 395 639
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	36	<b>26 430 739</b>	<b>42 352 488</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	1	188 286 583	182 876 771
Övriga förvaltningsintäkter	2	573 965	760 547
Övriga rörelseintäkter	3	3 880 116	3 114 687
		<b>192 740 664</b>	<b>186 752 005</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material	4	-9 937 018	-8 798 910
Tjänster	5	-50 879 943	-56 449 733
Taxebundna kostnader	7	-19 953 631	-18 509 870
Uppvärmning	8	-15 412 090	-13 288 302
Fastighetsskatt		-4 145 172	-3 656 148
Övriga externa kostnader	9, 10	-735 679	-369 825
Personal och styrelse	11	-29 204 183	-26 688 267
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-25 782 430	-28 096 145
Övriga rörelsekostnader	13	-4 568 640	-2 812 493
		<b>-160 618 786</b>	<b>-158 669 693</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 121 878</b>	<b>28 082 312</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	277 309	225 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 157 979	-3 447 747
		<b>-3 880 670</b>	<b>-3 222 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 241 208</b>	<b>24 859 968</b>
Bokslutsdispositioner	32	3 201 000	4 700 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 442 208</b>	<b>29 559 968</b>
Skatt på årets resultat	15	-6 851 279	-2 093 240
<b>Årets resultat</b>		<b>24 590 929</b>	<b>27 466 728</b>



## Moderbolagets Balansräkning

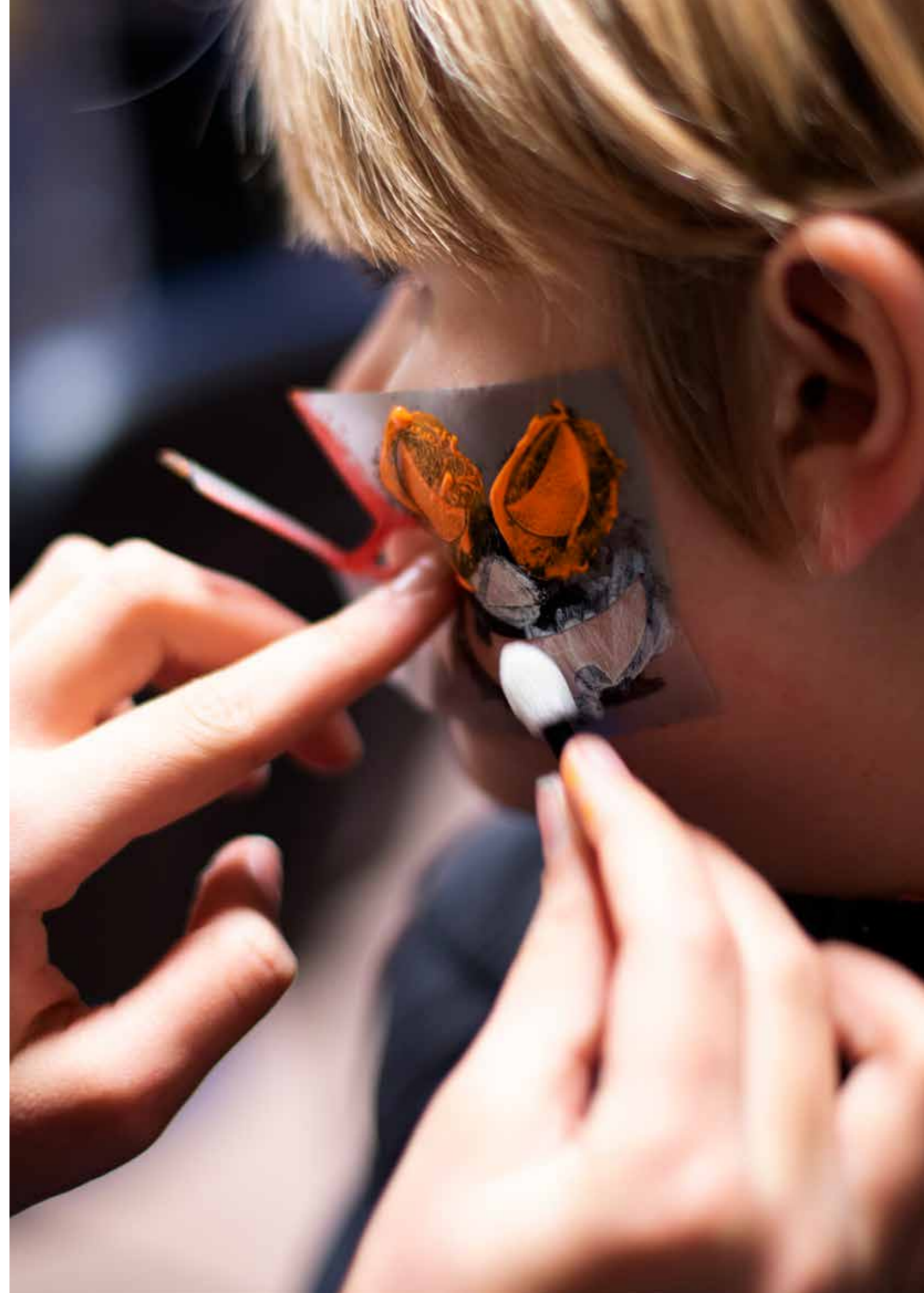
	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	16, 17	957 212 588	824 523 517
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 222 803	2 418 012
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	383 254 760	266 096 350
		<b>1 342 690 151</b>	<b>1 093 037 879</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	20	100 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 442 508	1 442 508
Andra långfristiga fordringar	22	366 353	492 916
		<b>15 258 861</b>	<b>15 385 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 357 949 012</b>	<b>1 108 423 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		524 900	441 249
Fordringar hos dotterföretag		454 502	336 429
Aktuella skattefordringar		7 524 087	8 357 974
Övriga fordringar	23	2 347 714	1 181 239
Koncernkonto hos kommunen		22 656 645	41 037 002
		<b>33 507 848</b>	<b>51 353 893</b>
<i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>			
Kassa och bank		1 310 892	1 315 486
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 818 740</b>	<b>52 669 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 392 767 752</b>	<b>1 161 092 682</b>

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		37 247 000	37 247 000
		<b>54 647 000</b>	<b>54 647 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		381 116 336	353 671 459
Årets resultat		24 590 929	27 466 728
		<b>405 707 265</b>	<b>381 138 187</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>460 354 265</b>	<b>435 785 187</b>
Obeskattade reserver	33	25 600 000	29 600 000
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	12 444 451	7 186 685
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	817 750 000	604 500 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>832 027 300</b>	<b>618 777 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	0	500 000
Leverantörsskulder		30 782 352	35 306 241
Skulder till kommunen	34	7 660 652	3 508 562
Aktuella skatteskulder		494 048	0
Skulder till koncernföretag		799 000	0
Övriga skulder	30	2 110 615	2 379 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	20 495 069	28 049 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 341 736</b>	<b>69 743 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 392 767 752</b>	<b>1 161 092 682</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 241 208	24 859 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	34 962 034	36 325 616
Betald skatt		-265 578	-6 849 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>62 937 664</b>	<b>54 335 787</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-83 651	-86 641
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 284 548	1 179 795
Förändring av leverantörsskulder		-952 471	5 024 674
Förändring av kortfristiga skulder		-6 443 351	13 271 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 173 643</b>	<b>73 725 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-284 614 306	-258 368 438
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		126 563	29 398
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-284 487 743</b>	<b>-258 339 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		213 000 000	192 750 000
Amortering av lån		-250 000	-2 000 000
Utbetald utdelning		-21 851	-31 350
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-799 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>211 929 149</b>	<b>190 718 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-18 384 951</b>	<b>6 104 686</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		42 352 488	36 247 802
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>36</b>	<b>23 967 537</b>	<b>42 352 488</b>



# 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 tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

## Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

### Byggnader

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

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

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är vitvaror, badrumsporslin, inre ytskikt. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

## Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har under 2021 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

## Finansiella tillgångar och skulder

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

## Kassaflödesanalys

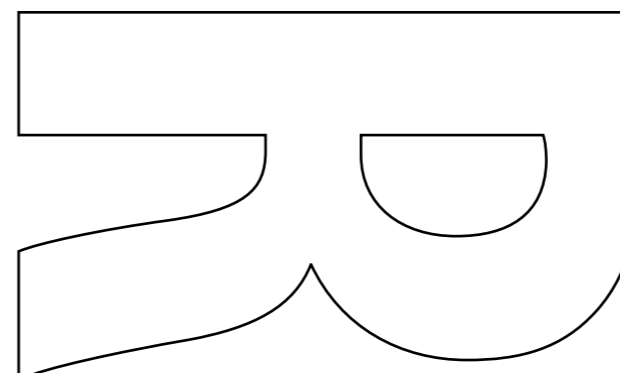
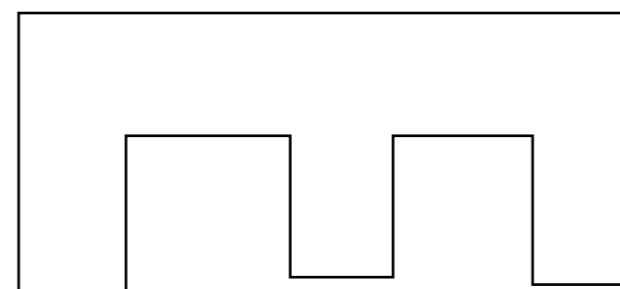
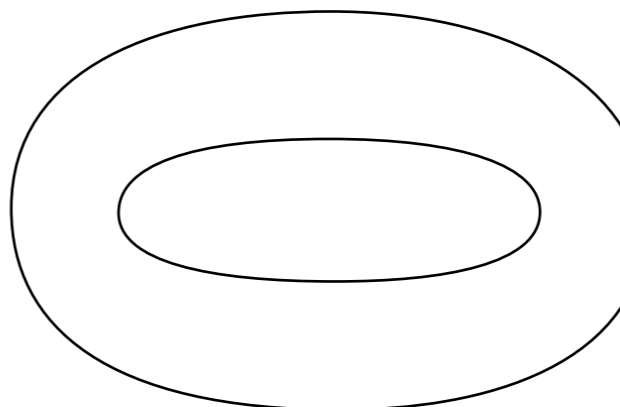
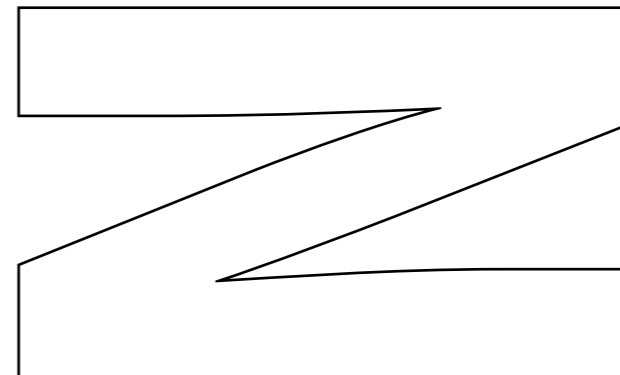
Upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

## Koncernredovisning

### Konsolideringsmetod

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de 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 %.



## Not 1 - Hyresintäkter

Koncernen	2021	2020
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	176 570 697	169 891 898
Lokaler	15 515 948	15 300 631
Bilplatser	3 556 545	3 567 726
Mediaavgifter	2 998 386	3 033 695
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
	<b>198 645 576</b>	<b>191 797 950</b>

## Intäktsreduceringar

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-3 460 071	-1 578 383
Outhyrda lokaler	-1 396 721	-1 967 934
Hyresnedsättningar	-2 219 216	-2 045 337
	<b>-7 076 008</b>	<b>-5 591 654</b>
	<b>191 569 568</b>	<b>186 206 296</b>

## Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	108 000	617 000
Mellan två och fem år	56 492 000	54 200 000
Senare än fem år	1 641 000	6 481 000
	<b>58 241 000</b>	<b>61 298 000</b>

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 15 504 000 kr.

Moderboaget	2021	2020
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	176 570 697	169 891 898
Lokaler	11 381 707	10 850 261
Bilplatser	3 534 853	3 546 034
Mediaavgifter	2 998 386	3 033 695
	<b>194 485 643</b>	<b>187 321 888</b>

## Intäktsreduktion

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-3 460 071	-1 578 383
Outhyrda lokaler	-519 773	-821 396
Hyresnedsättningar	-2 219 216	-2 045 337
	<b>-6 199 060</b>	<b>-4 445 116</b>

	<b>188 286 583</b>	<b>182 876 772</b>
--	--------------------	--------------------

## Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	0	132 000
Mellan två och fem år	40 835 000	43 864 000
Senare än fem år	1 641 000	6 481 000
	<b>42 476 000</b>	<b>50 477 000</b>

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt ppgår till 15 396 000 kr.

### Not 2 - Hyresintäkter

Koncernen	2021	2020
Övriga ersättningar från hyresgäster	530 585	701 147
Kravavgifter	43 380	59 400
Återvunna Kundfordringar	19 854	26 948
Intäkter - Juridiska åtgärder	1 620	2 880
	<b>595 439</b>	<b>790 375</b>

Moderbolaget	2021	2020
Övriga ersättningar från hyresgäster	530 585	701 147
Kravavgifter	43 380	59 400
	<b>573 965</b>	<b>760 547</b>

### Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2021	2020
Administrativ och teknisk förvaltning	75 348	75 140
Förvaltning dotterbolag	-126 265	0
Förvaltning Ale kommun	665 047	651 778
Övriga intäkter	2 701 453	3 016 952
	<b>3 315 583</b>	<b>3 743 870</b>

Moderbolaget	2021	2020
Administrativ och teknisk förvaltning	75 348	75 140
Förvaltning dotterbolag	505 063	503 668
Förvaltning Ale kommun	665 047	651 778
Övriga intäkter	2 634 657	1 884 100
	<b>3 880 115</b>	<b>3 114 686</b>

### Not 4 - Material

Koncernen	2021	2020
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 864 938	-5 054 256
Uttagsskatt	-1 163 215	-1 127 284
Förbrukning administration	-3 081 738	-2 931 952
	<b>-10 109 891</b>	<b>-9 113 492</b>

Moderbolaget	2021	2020
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 696 637	-4 742 093
Uttagsskatt	-1 163 215	-1 127 284
Förbrukning administration	-3 077 167	-2 929 532
	<b>-9 937 019</b>	<b>-8 798 909</b>

### Not 5 - Tjänster

Koncernen	2021	2020
Lokalkostnader	-1 719 569	-1 882 236
Marknadsföring	-378 154	-352 860
Konsulter	-5 751 701	-4 843 142
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	0
Administrativ förvaltning	40 989	0
	<b>-7 841 235</b>	<b>-7 078 238</b>

Underhåll	2021	2020
Periodiskt	-22 377 518	-26 023 033
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-3 529 280	-4 151 239
Löpande	-18 304 311	-21 183 829
	<b>-44 211 109</b>	<b>-51 358 101</b>

	2021	2020
	<b>-52 052 344</b>	<b>-58 436 339</b>

Moderbolaget	2021	2020
Lokalkostnader	-1 719 569	-1 882 236
Marknadsföring	-378 154	-352 860
Konsulter	-5 670 790	-4 816 295
	<b>-7 768 513</b>	<b>-7 051 391</b>

Underhåll	2021	2020
Periodiskt	-21 872 507	-25 150 417
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-3 529 280	-4 151 239
Löpande	-17 709 642	-20 096 687
	<b>-43 111 429</b>	<b>-49 398 343</b>
	<b>-50 879 942</b>	<b>-56 449 734</b>

### Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 560 000 kronor.

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

Koncernen	2021	2020
Inom ett år	2 612 513	2 560 089
Senare än ett år men inom fem år	3 851 866	6 926 037
Senare än fem år	0	1 180 337
	<b>6 464 379</b>	<b>10 666 463</b>

### Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2021	2020
Vatten	-8 954 201	-8 051 036
El	-6 285 190	-6 265 203
Renhållning	-5 443 043	-4 913 154
	<b>-20 682 434</b>	<b>-19 229 393</b>

### Not 7 - Taxebundna kostnader (forts.)

Moderbolaget	2021	2020
Vatten	-8 898 305	-8 001 543
El	-5 780 475	-5 713 852
Renhållning	-5 274 852	-4 794 476
	<b>-19 953 632</b>	<b>-18 509 871</b>

### Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2021	2020
Oljeinköp	-26 513	0
Pelletsinköp	-93 972	-136 442
Eluppvärmning	-383 941	-390 989
Fjärrvärme	-15 038 713	-12 816 268
Övriga kostnader för uppvärmning	-216 147	-243 450
	<b>-15 759 286</b>	<b>-13 587 149</b>

Moderbolaget	2021	2020
Oljeinköp	-26 513	0
Pelletsinköp	-93 972	-136 442
Eluppvärmning	-383 941	-390 989
Fjärrvärme	-14 691 516	-12 517 421
Övriga kostnader för uppvärmning	-216 147	-243 450
	<b>-15 412 089</b>	<b>-13 288 302</b>

### Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2021	2020
Avskrivna hyresfordringar	-296 688	-26 029
Inkasso- och upplysningskostnader	-56 851	-91 771
Lämnade skadestånd	-30 000	0
Revisionskostnader	-399 392	-297 802
Avskrivning hyres-/kundfordran	-21 188	0
Övriga externa kostnader	-6 005	0
	<b>-810 124</b>	<b>-415 602</b>

Moderbolaget	2021	2020
Avskrivna hyresfordringar	-296 688	-6 708
Inkasso- och upplysningskostnader	-56 851	-90 535
Lämnade skadestånd	-30 000	0
Revisionskostnader	-352 140	-272 582
	<b>-735 679</b>	<b>-369 825</b>

### 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.

### Not 10 - Arvode till revisorer (forts.)

	2021	2020
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	351 672	117 864
Övriga tjänster	0	145 209
	<b>351 672</b>	<b>263 073</b>

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.

	2021	2020
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	304 420	238 372
	<b>304 420</b>	<b>238 372</b>

### Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	17,14	16,14
Män	24,01	21,47
	<b>41,15</b>	<b>37,61</b>

Löner och andra ersättningar	2021	2020
Fastighetsanställda	8 039 979	7 516 043
Tjänstemän	9 528 845	9 207 537
Ersättning till VD och styrelse	1 443 378	1 323 761
	<b>19 012 202</b>	<b>18 047 341</b>

Sociala kostnader	2021	2020
Arbetsgivaravgifter	5 717 464	4 912 089
Löneskatt	494 048	382 429
Pensionskostnader	1 775 372	1 318 188
VD:s pensionskostnader	261 100	258 191
	<b>8 247 984</b>	<b>6 870 897</b>

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2021	2020
	<b>27 260 186</b>	<b>24 918 238</b>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2021	2020
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

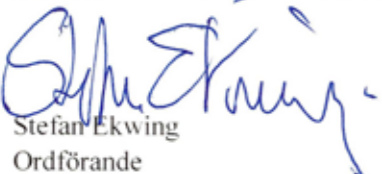
VD:s uppsägningstid är ömsesidig om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida gäller avgångsvederlag om 12 månadslöner. Från 55 års ålder gäller 18 månadslöner.

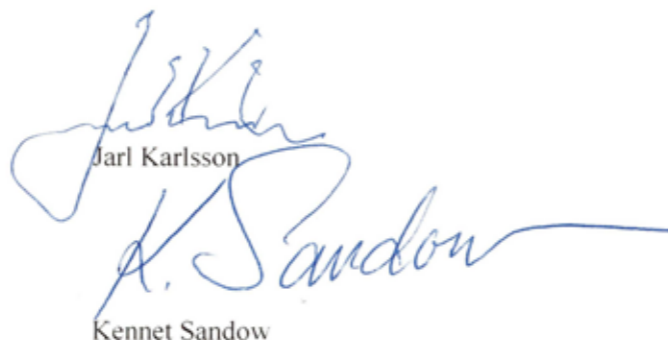





Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ale den 2 / 3 2022

  
Stefan Ekwing  
Ordförande

  
Jarl Karlsson  
  
Kennet Sandow

  
Anita Kristiansson

  
Paula Örn

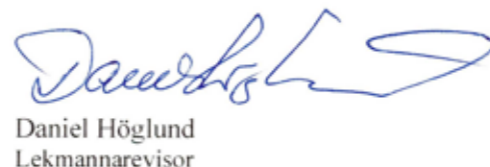
  
Maj Holmström

  
Stefan Gustafsson

  
Johan Redlund  
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2021 har avgivits  
Ale den 16 / 3 2022

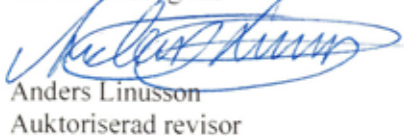
  
Willy Kölborg  
Lekmannarevisor

  
Daniel Höglund  
Lekmannarevisor

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Ale den 8 / 3 2022

Ernst & Young AB

  
Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Alebyggen AB  
Till kommunfullmäktige för kännedom


Org.nr 556093-0504

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Nödinge den 2022-03-10

  
Daniel Höglund  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

  
Willy Kölborg  
Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 mars 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2021 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsmed 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 8 mars 2022

Ernst & Young AB



Anders Linusson  
Auktoriserad revisor







*Vi skapar hemlängtan*