

ÅRSREDOVISNING
2025



INNEHÅLL

VD har ordet	Sida 4
Vår verksamhet	Sida 5
Hyresgästreportage 1 Tågen tuffar på hemma hos Lennart	Sida 7
Fastighetsutveckling	Sida 8
Energi, klimat och miljö	Sida 10
Våra hyresgäster	Sida 11
Hyresgästreportage 2 Det frodas på förskolan i Nol	Sida 13
Vår ekonomi	Sida 14
Hyresgästreportage 3 Blöt men glädjefyllt nationaldag i Nödinge	Sida 15
Förvaltningsberättelse	Sida 18
Flerårsöversikt	Sida 22
Granskningsrapport	Sida 41
Revisionsberättelse	Sida 42
Bilaga A, B och C	Sida 44

AB Alebyggen

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

Bilder:

Magnus Soovik, Alebyggen
Mats Fundberg, PEAB och Göran Assnér

Artiklar från hemlängtan:

Text Kajsa Sandin, Skriva
Foto: Magnus Soovik, Alebyggen
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Framsida: Armbandstillverkning på Nationaldagen 6 juni 2025

Baksida: Det växer och frodas på vårt dagis i Änggården, Nol

Bild till höger: Smutsiga händer när man planterar på dagis i Änggården, Nol

Foto: Magnus Soovik





VD har ordet

Då lägger vi bakom oss den första fjärdedelen av det tjugoförsta århundradet, och konstaterar att en hel generation fötts mellan 11 septemberattackerna i New York och ett mellanstatligt krig på den europeiska kontinenten. Den som minns 1990-talet minns en annan tid.

Trögheten i den konjunkturella svackan hänger ihop med oro och osäkerhet. Europas beroende av gasuppvärmning, konsekvenserna av krig i vårt närområde, handelskonflikter med forna partners, global konkurrens inom nya sektorer mm påverkar mycket av det som länge tagits för givet. Arbetslösheten stampar, kronan stärks, inflationen borde vara besegrad. Skall styrräntan upp eller ned?

På bostadsmarknaden i Ale är efterfrågan fortsatt stabil, samtidigt som vi konstaterar att vakanser visat sig på flera håll i vårt närområde. Under året som gått har vi jobbat vidare för att åstadkomma nya byggstarter, men överklaganden har gjort att inget nybygge inletts. En förtätning av centrala Nödinge är en kommande prioritering i kommunens samhällsbyggnadsprocess. Samtidigt jobbar vi metodiskt vidare med att renovera badrum, stammar och mycket annat i miljonprogrambeståndet.

Mest glädjande under året var det att ta del av NKI-resultatet för 2025, där vi återigen kan konstatera riktigt fina siffror. 83,7% av hyresgästerna tycker att vi levererar bra eller mycket bra service, vilket är ett gott kvitto på att vi jobbar med rätt saker på rätt sätt. Att vidmakthålla hög nöjdhet i en tid med både ekonomisk osäkerhet och en hel del renoveringsstök är ett styrketecken. Nu tar arbetet vid med det ständiga förbättringsarbetet.



Johan Redlund, VD

Vår verksamhet

AB Alebyggen är Ale kommuns allmännyttiga i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget är helägt av kommunen med uppdrag att förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen samt erbjuda möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmässiga avkastningskrav i stället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets verksamhet regleras av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige, samt antagna vid Alebyggens bolagsstämma 2025.

Enligt bolagsordningen skall bolaget främja kommunens behov av bostäder, service och andra kollektiva anordningar. Därtill har bolaget till föremål för verksamheten;

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

Enligt ägardirektivet skall bolagets ändamål, därtill vara följande;

- att vara ett viktigt bostadspolitiskt instrument för Ale kommun samt verka för en utveckling som ökar Ale kommuns attraktionskraft.
- att erbjuda bostadssökande bostad utan ekonomisk eller social rangordning med utgångspunkt i en tydlig uthyrningspolicy.
- att erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud, med en konkurrenskraftig hyressättning och varierande bostadsformer.
- att arbeta med att ta socialt ansvar och verka för trygghet, inkludering och social sammanhållning.

Vision och mål

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

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

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

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

Under 2025 har arbete bedrivits utifrån Allmännyttig plan 2025 och ekonomisk prognos 2025–2028 med målsättningar kopplade till ovanstående.



Fastighetsbestånd

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

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

Förvaltningsorganisation

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

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

Kvartersvärdarna är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god förvaltningskvalité. Genom den dagliga blicken kan brister åtgärdas proaktivt, helst innan hyresgästerna upptäcker det. Skötselplaner fastställer de ordinarie arbetsmoment som skall utföras i ett bostadsområde, såsom exempelvis grönyteskötsel, vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpan av fel.

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



Under året har två personer varit aktiva i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen och yttre skötsel. Steget är bolagets koncept för att skapa möjligheter för människor som långvarigt stått en bit från arbetsmarknaden.

Ett antal studenter på yrkesgymnasier eller KY-utbildningar har beretts möjlighet att göra praktik inom verksamheten under året.

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

FR2000-certifierade

Alebyggen är certifierat enligt FR2000 verksamhetsledning vilket är ett integrerat ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Kraven utgår från ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö). Årlig revision genomfördes i juni 2025 och certifikatet förnyades därefter.



Hyresgästreportage 1

Tågen tuffar på hemma hos Lennart i Nol

Text: Kajsa Sandin, Skriva

Bild: Magnus Soovik, Alebyggen

Gästrum, syrum, hemmakontor eller kanske ett bibliotek. Det finns många sätt att använda extrarummet för den som har ett sådant. Hos Lennart Olsson i Nol har en stor modelljärnväg tagit plats.

Redan som femåring hemma i Lunden i Göteborg på 50-talet lekte Lennart Olsson med sin första modelljärnväg. De tyska miniatyrbanorna var de flesta pojkars dröm och i dag finns många entusiaster och samlare som har bevarat sitt intresse. Lennart är en av dem. Modelljärnvägen har fått följa med genom livet och olika flyttar.

– Jag tog med den när jag och Eva gifte oss och flyttade ihop, och därefter lekte vår äldste son med den en del.

LENNART HAR UTÖKAT modelljärnvägen efterhand och köpt till lok, vagnar, byggnader med mera. Plåtskenorna från barndomen är sålda och ersatta med den senaste modellen. De senaste 20 åren har modellandskapet varit uppbyggt i Lennart och Evas extrarum i tre rummaren på Mossvägen.

– Jag är härinne nästan varje dag. Det här är min fritid – och fisket. Fiskeintresset har jag och Eva gemensamt, säger Lennart.

HANS SKAPELSE AV spår och stationer står i bordshöjd på en egensnickrad anordning med grön filtduk som går ända in i två av rummets hörn.

– Jag hade egentligen velat ha mer utrymme så jag hade kunnat komma emellan från alla håll, med det är inte möjligt, säger han.

När modellandskapet ska städas eller byggas om får Lennart helt enkelt klättra upp på den 12 kvadratmeter stora bänkskivan och vara försiktig. Alla kopplingar finns under tågbanan så där får Lennart krypa in och fixa när något inte fungerar som det ska. – Det är som ett spindelnät därunder.

LENNART STARTAR ETT av alla tåg och ett tuffande ljud hörs. Gatulampor och stoppsignaler lyser. Allt är digitalt och han styr det han vill göra från en central station – tågens hastighet, vilket lok han vill använda och så vidare. Växlingen sköter han på en separat apparat som står alldeles intill.

– Hus och sånt köper jag begagnat på Tradera. Loken köper jag främst i en hobbybutik vid Stigbergstorget i Göteborg.

Tåget passerar förbi ett berg med en kyrka, en tågstation och ett vackert vitt fyravåningshus. På ett ställe står ett X2000 och väntar på att lämna stationen. Lennart beskriver tåget som väldigt lätt i nosen vilket gör att det enkelt spårar ur. Tåget är dessutom alldeles för långt för Lennarts tågbanan, så många extravagnar är undanplockade.

Vad är det roligaste med din modelljärnväg?

– Att den fungerar. Det händer något hela tiden och det är ett sätt att hålla i gång hjärnan. Jag tycker det är en fin hobby – men dyr. Hade jag vetat om det från början hade jag kanske satsat på nåt annat, säger han och skrattar.



Tåg, vagnar, hus, träd och stationer finns på Lennarts modelljärnväg i Nol.

Fastighetsutveckling

Under de senaste åren har flera nyproduktionsprojekt varit i genomförandefas. Parallellt bereds flera detaljplaner för framtiden för att ge klara förutsättningar för byggstart när tidpunkten är rätt. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafknära lägena.

Under 2020-talet har 274 nya lägenheter färdigställts. I de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen pågår ett successivt renoveringsarbete. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2025 drivit framåt.



Klöverstigen 2.0, Nödinge

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

Utifrån de grundläggande förutsättningarna genomfördes en 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.

Efter upphandling 2020 tecknades partneringsavtal med entreprenör och renovering av de första 76 lägenheterna inleddes. Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak,

stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar, ventilation mm. Bottenplanslägenheter har i ett antal huskroppar rivits ut och byggts upp i sin helhet. Vid utgången av 2025 har 447 lägenheter i området färdigställts. Projektet planeras fortgå tom 2028 omfattande ytterligare 268 lägenheter.

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

I projektet läggs stort fokus internt på att etablera en hög nivå på information och dialog med hyresgäster i god tid före etappstart för att säkerställa att boendet fungerar under själva renoveringsperioden.

Under året har organisationen förstärkts med en anställd byggledare för kontroll och styr av projektgenomförande. Internt samordnar vår ombyggnadssamordnare processen för hyresgästen som i normalfallet bor kvar under renoveringen.

Projektportfölj

Vallmovägen, Älvängen

Detaljplan för byggnation av ca 60 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i september 2019 och har vunnit laga kraft. Fastigheten förvärvad. Projektering har inletts under 2025 med ambition att söka bygglov under 2026 och byggstart under 2027.

Jalles kulle, Nödinge

Alebyggens markanvisning med planerad byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge, har tidigare varit del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum. Detta detaljplanearbete avbröts på kommunens initiativ under 2024. Alebyggen inväntar att arbetet skall återupptas.

Myternas väg, Älvängen

Markanvisningsavtal tecknades hösten 2019 avseende fastigheten Utby 20:48. Planerad byggnation inom fastigheten omfattar ca 40 lägenheter. Det bygglov som beviljades 2023 överklagades hela vägen till Mark- och Miljööverdomstolen varpå lovet oväntat avlogs i augusti 2025. Alebyggen avser fortsatt att bebygga fastigheten och värderar för närvarande konsekvenserna för projektet.

Två gårdar, Nödinge

En övergripande analys av Södra och Norra Klöverstigen inleddes 2018 med bäring på bostadsområdets struktur och planering. I uppdraget ingick att studera rumslig karaktär samt identifiera förutsättningar för förtätning. Positivt planbesked erhöles 2019 om en första förtätning om ca 50 lägenheter på två gårdar på Södra Klöverstigen samt utreda förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning inleddes under 2023 och planen förväntas gå ut på samråd under 2026. Planerat antagande 2027.

Påvels väg, Skepplanda

Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december 2020 och har vunnit laga kraft. Fastigheten förvärvad. Planerad byggstart ej beslutad.

Galläsvägen, Nol

Efter begäran om planbesked lämnades 2017 ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter på egen mark. Planläggning inleddes under 2019. Planen är vilande i avvaktan på åtgärder för skyfall.

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. Efter att planarkitekt tilldelats under 2021 har Alebyggen genomfört en riskanalys som ett första steg i planarbetet för att utreda förutsättningar för främst bostadsbyggnation. Under 2025 har planavtal med planerheten tagits fram. Alebyggen väntar på att arbete skall påbörjas.

Bobollplan och Rödklövergatan, Nödinge

Viss strategisk samordning har under året skett med kommunen med ambition att inleda ett kommande detaljplanearbete längs med Rödklövergatan mellan Södra och Norra Klöverstigen via Bobollplan till skolområdet. Bolagets ambition är att skapa bygggrätter i området inom ramen för ett gemensamt planarbete.

Underhåll

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

Det planerade yttre underhållet administreras integrerat i vårt fastighetssystem. Genom att arbeta med rullande tvåårsplaner är ambitionen att på ett bra sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. Under de år när ränteläget var särskilt gynnsamt medgavs extra satsningar på underhåll, vilket av naturliga skäl inte kan vidmakthållas när de ekonomiska förutsättningarna förändras. De omfattande åtgärder som genomförs i framförallt miljonprogrammet gör att tyngdpunkten, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen.

De pågående underhållsinsatser som genomförs i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår kommer i ett antal år att genomsyra hela organisationens 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.

Energi, miljö- och klimat

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

Under 2025 har arbetet fortgått för att nå satta energi- och miljömål. I den löpande driften byts kontinuerligt till energisnåla installationer avseende vattenarmaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar, värmepumpar och belysningsarmaturer. Stegvis byggs system med rumsgivare och uppkoppling av fastigheter ut för förbättrade styr- och reglerfunktioner.

I alla lägenheter som stamreoverats de senaste åren har varmvattenmätare installerats. Under 2025 har förhandling genomförts med Hyresgästföreningen för att separera varmvatten från hyran för att varje hyresgäst skall betala för sin egen förbrukning. För den genomsnittliga förbrukaren kommer hyran efter förhandling att vara oförändrad. Förändringen har trätt i kraft under kvartal 4 för 162 lägenheter på Folketshus- och Mossvägen.

Ett projekt under året som särskilt bör nämnas är bergvärmesinstallation på Kungs- och Alfs väg i Alvhem där befintlig pelletspanna avvecklats. Investeringen ger en effektiv och driftssäker installation med väsentligt mindre skötsel och tillsyn än den förra anläggningen. I samband med bytet försvinner även den oljebrännare som funnits som backup vilket gör att hela bolagets uppvärmning framgent är baserad på el eller fjärrvärme.

Styrelsen fattade inför 2019 beslut att ansluta Alebyggen till Allmännyttans Klimatinitiativ för att sätta målambitioner i linje med Sveriges Allmännyttas branschinitiativ. De två övergripande mål som ingår i Sveriges Allmännyttas mål är att dels fasa ut fossilanvändningen till 2030, dels minska energianvändningen med 30 % utifrån basår 2007. Under 2025 har bolaget antagit en ny Miljö- och klimatpolicy för att tydliggöra prioriteringar och principer.

Den el som bolaget köper har ursprungsmärkning fossilfri. Alebyggen kan svårigen påverka fjärrvärmemixen och i enlighet med Sveriges allmännyttas definition så beräknas fossilfriheten i relation till den fjärrvärmemix som råder i respektive fjärrvärmesystem. Utifrån detta är Alebyggens energiförbrukning till ca 97,4 % fossilfri. För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet är det som kvarstår för Alebyggen att ställa om fordons- och maskinparken.

År	2025	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärme totalt MWh	18800	19 295	17 906	18 564	18 717
Fjärrvärme (kWh/m ²)	103	107	100	107	110
El totalt MWh	2707	2 659	2 619	2 803	2 797
El [kWh/m ²]	13,7	13,6	13,5	14,4	14,9
Produktion el (MWh)	263	189	115	92	39
Solcellsanläggningar (antal)	8	7	5	1	1
Laddplatser fordon (antal)	43	33	25	25	12
Vatten totalt (m ³)	247490	233 374	231 064	250 564	266 522
Vatten [m ³ /m ²]	1,50	1,35	1,38	1,50	1,65

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

Kallvattenanvändningen har under flera år haft en tydlig nedåtgående trend men vi noterar en ökning under 2025 vilket behöver analyseras. Vattenbesparande åtgärder genomförs och planeras löpande, varav särskilt viktigt är byte till snålspolande armaturer i ROT renoveringar samtidigt som individuell mätning och debitering (IMD) av vatten stegvis införs.

Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen 2020. I samband med renoveringen av Klöverstigen har solcellsanläggningar successivt installerats på de tak som har rätt förutsättningar. Totalt har bolagets anläggningar producerat 263 MWh (189) under året. Målet är fortsatt att installera solceller i området för att effektivisera uttaget och dra nytta av stora takvolymerna med rätt förutsättningar.

Laddplatser för hyresgästers fordon installeras fortlöpande i Alebyggens nyproduktion och finns för närvarande att tillgå i sex bostadsområden. I befintliga bostadsområden sker en successiv utbyggnad samtidigt som bolaget följer utvecklingen av framtida laddningsinfrastruktur. För rena elbilar ter sig en publik laddinfrastruktur, sannolikt tillhandahållen i anslutning till befintliga bensinstationer och handelsplatser vara mer ändamålsenlig, eller åtminstone ett viktigt komplement till bostadsnära laddning, vilket varit nödvändigt för laddhybriderna.

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



Våra hyresgäster

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 som vi inte är i dialog med under långa perioder av boendetiden.

Vart annat år görs en större NKI-undersökning som delas ut till alla hyresgäster. Det ger oss ett mycket bra underlag om vad hyresgäster tycker om sitt boende, om sin hyresvärd och om sitt bostadsområde. Ett fördjupat analysarbete med all personal görs efter varje mätning för att ta fram förbättringsåtgärder utifrån respektive bostadsområdes enkätsvar. Under 2025 har vi fortsatt arbetat med slutförande av de åtgärdsplaner som togs fram efter mätning hösten 2023.

Bolagets målambition är att vara bland de 25% bäst presterande bolagen i serviceindex, vilket för närvarande kräver 85,2%. Ny mätning genomfördes under hösten 2025 med 65,5% svarsfrekvens. Resultat i serviceindex 2025 visar fina 83,7%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en god servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet är en förbättring med 2,3% sedan senaste mätningen. Resultatnivå kan översättas med att 84 av 100 hyresgäster totalt sett tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 16 tycker att den är mindre bra eller dålig.

Marknaden och bostadsbristen

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

Enligt Svensk mäklarstatistik ökade bostadsrättspriserna i Ale kommun med 177% under de påföljande 10 åren efter Alependelns invigning 2012, vilket kan jämföras med 91% uppgång i storgöteborg under samma period. Det är värt att ha detta i minnet när bostadsmarknaden i Ale de senaste åren blivit avvaktande med ett kvadratmeterpris som stampat på +/- 30 000 kr/kvm.

Alebyggens uthyrning utgår ifrån en köprincip, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter. Antalet aktivt sökande i Alebyggens kö har under de senaste åren ökat kraftigt till följd av automatiska köttjänster online. Vid årsskiftet var 35 236 personer registrerade i vårt kösystem. Kötiden för att få en lägenhet i befintligt bestånd var under föregående år i genomsnitt 4,9 år. Nivån har varit relativt stabil över de senaste åren.

Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader och vi noterar fortsatt en stabil efterfrågan trots en svagare konjunktur. Att hålla hyresnivån relevant är avgörande för attraktiviteten. Samtidigt som bolaget måste

fokus i förvaltningen är fortsatt att hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpande av fel i lägenhet men samtidigt prioritera satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. I enkäten ser vi att bemötande och att ta kunden på allvar ger en nöjdhet på 85,6% och att 88,6% svarar att de är nöjda med den hjälp de fått när det behövs. Bland de frågor som prioriterats sedan senaste mätningen så ser vi förbättringar i att komma i kontakt med rätt person och allmän tillgänglighet. Den organisatoriska förstärkning som gjorts i vår kundmottagning har sannolikt på ett påtagligt sätt påverkat i dessa delar. Därutöver ser vi också tydliga förbättringar i skötsel av utemiljö och rent & snyggt i allmänhet.

Prioriterat framåt är fortsatt att nyttja möjligheter till riktad information via mail och genom mina sidor för att möta behovet av information vid störningar eller planerade arbeten.

Vi konstaterar vidare i mätningen riktigt starka resultat vad gäller felavhjälpande åtgärder i lägenheten och kontakt med kvartersvärd. Det är fint att vidmakthålla detta samtidigt som vi stegvis stärker arbetet avseende grönt & skönt och rent & snyggt i allmänna utrymmen och utemiljöer.

Slutligen summerar vi enkäten med att 89,7% trivs i sitt bostadsområde, att 86,4% trivs med Alebyggen och att 86,2% av hyresgästerna kan rekommendera Alebyggen som hyresvärd.

kunna erbjuda olika kvaliteter för ett gott boende i livets olika skeden.

I bolagets allmännyttiga grunduppdrag ingår också 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 68 lägenheter (74), motsvarande 2,8 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

År	2025	2024	2023	2022	2021
Kötid i snitt - Bohus	2688	1640	1 695	1 781	1 671
Kötid i snitt - Nödinge	1420	1075	1 247	1 371	1 420
Kötid i snitt - S Nol	3320	1810	2 607	2 189	2 099
Kötid i snitt - Nol	1247	913	888	891	1 030
Kötid i snitt - Alafors	1358	1117	1 437	1 502	985
Kötid i snitt - Älvängen	2560	1634	2 066	1 553	1 887
Kötid i snitt - Alvhem	-	1549	1 846	1 593	1 692
Kötid i snitt - Skepplanda	2420	1418	1 428	1 639	1 474
Antal i bostadskön	35236	44 391	24 598	16 746	11 472
Antal skrivna bostadskontrakt	313	356	325	436	305

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2025 kunde Alebyggen för femte gången i samverkan med Ale kommun och ideella krafter arrangera ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. Ambitionen med firandet är att bjuda in till fest i vårt största bostadsområde och både visa upp boendemiljöer samt skapa möjligheter till härliga upplevelser och mänskliga möten.

Vädret avvek från tradition och det blev för första gången ett firande i regnskurar. Trots denna omständighet var humöret gott och besökarantal nästan jämförbart med tidigare år. Hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal kunde njuta av en härlig dag med uppträdanden från Kulturskolan, loppis, vikingar, minibondgård, hoppborg och mycket mer. Räddningstjänst, polis, Fritidsbanken och föreningsliv fanns på plats för att visa upp och berätta om sina verksamheter. Nytt för året var cirkusföreställning som gjorde succé med allsköns upptåg.

På flera gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små och scenen med food-courten var den givna mittpunkten under dagen, där bland annat nyblivna medborgare välkomnades av kommunfullmäktiges ordförande.

På nationaldagen uppmärksammade vi vårt arbete med konceptet "Våga bry dig!", inspirerat av det arbets sätt som Störningsjouren Göteborg m.fl. använder för att förebygga våld i hemmet. Genom att både som anställd och som hyresgäst vara extra uppmärksam på omständigheter som kan tyda på utsatthet är syftet att förebygga att människor i våra bostadsområden far illa.

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

På Klöverstigen är Alebyggen samverkanspartner till projektet Ale Attitude som varje vår och höst arrangerar dialoggrupper för tjejer och killar i området.

Gruppaktiviteterna syftar till att stärka deltagarna, som är i 14–17 års åldern, visa goda förebilder och förebygga utanförskap. Projektägare är Nödinge SK Fotboll/ Ale United och Ale kommun. Tillsammans med Ale Attitude arrangerades Sommarveckor på Klöverstigen där sommararbetande aktivitetssvårdar arrangerade uppskattade aktiviteter i området för barn och ungdomar.

Med inspel från dialoggrupper så har gårdsprojekt på Södra Klöverstigen samt ängsmark på Norra Klöverstigen förverkligats med stöd från Boverket. Omdaning har fokuserat på att stärka biologisk mångfald och att tillgängliggöra miljöerna. Tillsammans med nya lekredskap, pergolas, fasta grillar och planteringar har nu utemiljön i området fått en påtagligt ansiktslyft. Odlingslotter för intresserade hyresgäster och förstärkt utomhusbelysning har stegvis etablerats i området. Bägge viktiga delar i Klöverstigen 2.0 där stor tyngdpunkt läggs på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll. Arbetsmodellen kommer tillämpas i arbetet med kommande gårdar. Genom förvärv av det gamla servicehuset på Klöverstigen under 2025 har ambitioner kring ett aktivitetshus börjat att formeras vilket skall konkretiseras under 2026.

Sedan 2019 har vi på olika sätt skapat möjligheter till arbete genom projektet Steget för människor som står långt från arbetsmarknaden. I samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har detta lett till att ett 20-tal personer varit verksamma i projektanställningar inom städning och yttre skötsel. Genom projektet uppnås flera saker vid sidan av högre kvalitet med egen personal istället för entreprenör. Genom att egna hyresgäster arbetar i det egna beståndet med städ och yttre skötsel, finns det självklara sociala mervärden. Dessutom ges möjligheter till erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser. Under året har två personer varit aktiva inom projektet.

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



Hyresgästreportage 2

Det frodas på förskolan i Södra Nol

Text: Kajsa Sandin, Skriva

Bild: Magnus Soovik, Alebyggen

Pallkragar är perfekt för odling och plantering. Under sommaren fick barnen på Änggårdens förskola hjälpa till att fylla flera stycken med bland annat blommor och kryddväxter.

Änggårdens förskola i Nol har en stor, härlig utegård med gräsytor, fruktträd och platser för lek. Här finns sedan tidigare pallkragar där barn och pedagoger har odlat luktärtor, morot, squash och majs. I juli fick de påfyllning när kvartersvärdar och miljövärdar från Alebyggen kom med jord, pallkragar, fröer och plantor. Alebyggen äger ju byggnaden och mark och sköter om utemiljön här.

– Att bidra med fler pallkragar är ett sätt att jobba med det allmännyttiga syftet som vi har – ett bredare samhällsengagemang och inte bara sköta själva förvaltningen, säger Patrik Björk, förvaltare på Alebyggen.

PALLKRAGARNA PLACERADES på markduk och fylldes sedan med den jord som kvartersvärderna Hugo Rydén kom med i skopan på en traktor. Därefter hjälpte Alebyggens personal förskolebarnen att stoppa ner växterna i jorden.

– Barnen har fått plantera bland annat perenner och kryddväxter. Här har vi persilja, mynta, citronmeliss och lavendel, säger Mona Östebo, miljövärd.

Även fältvädd – en lättkött blomma på hög stjälk – fick sin plats i pallkragarna.

– Fältvädd är en så kallad värdväxt. En del fjärilar är helt beroende av den för att överleva.

JULIA HAMMAR ÄR pedagog på en av förskolans sex avdelningar och var med under planteringen.

– Det är toppen och roligt att få göra det här. Pollinatörerna är redan på plats. Och just pollinatörer är något som vi pratat mycket om på förskolan, säger hon.

När alla plantor var i jorden behövdes det såklart också vattnas. Det gjorde barnen med dagvatten som tas tillvara i en tunna.

– Det har blivit något som alla barn är engagerade i.





Vår ekonomi

Alebyggen har sedan flera år tillbaka varit i en expansiv fas med stora investeringar i både nyproduktion samt reinvesteringar i miljonprogrammet. Under året har visst detaljplanearbete bedrivits men ingen nyproduktion initierats. När det gäller renovering av miljonprogrammet så har bolaget fram till årets slut hanterat 716 lägenheter motsvarande 67 procent av bolagets miljonprogramslägenheter. Under 2026 ligger ytterligare ett hundratal i genomförandefas.

Det starkt förändrade kostnadsläget de senaste åren med kraftigt ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt starkt ökande byggpriser har varit utmanande. Därtill kommer den räntebana som förflyttat kapitalkostnaderna påtagligt från perioden av minus- eller nollräntor.

Mediakostnader innehållande fjärrvärme, el, vatten och avfall har haft flera år av kraftiga uppgångar, vilket kan följas i den årliga Nils Holgersonrapporten. För ett typiskt flerbostadshus i Ale kommun innebar taxehöjningar ökade kostnader med 8,4% 2025. Detta efter flera år av tvåsiffriga ökningarna pga. ökade bränslepriser och reinvesteringar i infrastruktur. En specifik utmaning i Ale är fjärrvärmebolagets fortsatt kraftiga prisavseringar där Alebyggen två år i rad begärt medling i Fjärrvärmenämnden.

Förändringstakten på byggkostnadsindex för flerbostadshus har under 2024 planat ut, och etablerat sig på en högre nivå, trots vikande produktionskostnader. Under 2025 är förändringstakten 1,3% på årsbasis med sjunkande räntor som dämpande faktor avseende byggherrekostnader. Trend är fortsatt avmattning och avvaktan i branschen vilket är föga förvånande efter en period med kostnadsökningar som inte skådats sedan 1970-talet.

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och det förhöjda ränteläget har gjort ett tydligt avtryck. Den åtstramningscykel som Riksbankens inledde i maj 2022 ledde till att styrräntan stegvis höjdes från 0 till 4% på 18 månader. I maj 2024 kom så den första räntesänkningen vilket gjort att bolagets låneomläggningar under årets andra halva inte längre kom att höja låneportföljens snittränta. Under 2025 har kapitalkostnaderna varit närmast oförändrade trots en ökad upplåning om 45 mkr.

Alebyggen har en utvecklad projektportfölj och en tydlig målsättning att bidra till kommunens utveckling genom att primärt bygga nya hyresrätter. Det är fortsatt en brist på bostäder i kommunen men förändringar i konjunktur och demografi gör det än viktigare att värdera varje projekts byggstart givet målgruppsanalysen. Flertalet pausade projekt runt om i regionen gör att eftersläpningen ökar. Beroende på hur lång tid det tar innan de ekonomiska utsikterna klarnar är det troligt att en del projekt skjuts framåt, i väntan på mer förutsägbara tider.

För bolaget är rimliga förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen centralt för att hitta rätt balans mellan projektspecifika intäkter och samtidigt kunna parera för den generella kostnadsutvecklingen. Förhandlingar förs utifrån gällande trepartsöverenskommelse på nationell nivå mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännyttan, innehållande parametrar för årlig hyresförhandling.

I förhandlingen om 2025 års hyror argumenterade bolaget utifrån modellen och synliggjorde hur kraftiga kostnadsökningar för drift och underhåll i kombination med det förändrade ränteläget påverkar bolaget framåt. Med respekt för att hyresgästernas hushållsekonomi satts under press de senaste åren, så behöver bolaget ha förutsättningar att hantera de planerade underhållet på ett ansvarsfullt sätt.

Parterna enades i en lokal överenskommelse om en höjning av hyrorna med 4,75% från 1 januari 2025. I förhandling om hyrorna för 2026 har parterna enats om en höjning med 3,1% från den 1 januari 2026.



Hyresgästreportage 3

Blöt men glädjefylld nationaldag i Nödinge

Text: Kajsa Sandin, Skriva

Bild: Magnus Soovik, Alebyggen

Lite regn kunde inte stoppa Aleborna från att fira nationaldagen med Alebyggen på Södra Klöverstigen. Det fanns mycket roligt att uppleva – bland annat en uppskattad cirkusshow.

Det är femte gången som Alebyggen bjuder in till nationaldagsfirande på ett av sina största bostadsområden, Klöverstigen i Nödinge. I år återvände firandet från Norra till de nyupprustade gårdarna på Södra Klöverstigen.

Firandet inleddes klockan 11 med att Alebyggens vd Johan Redlund och kommunfullmäktiges ordförande Claes-Anders Bengtsson hälsade välkommen från scenen. Nationalsången framfördes av Alice Danielsson, sång, och Stefan Lindström, fiol.

DÅREFTER FICK alla Alebor som under året blivit svenska medborgare ta emot ett diplom på scenen av Claes-Anders Bengtsson. Bland dessa fanns bland annat familjen Hoxha från Albanien, som bott i Sverige i 12 år.

– Vi bodde i Småland först men 2018 började min man jobba i Göteborg. Nu har vi bott i Ale kommun i fyra och ett halvt år och har nyss köpt hus i Nol. Vi ska inte flytta härifrån. Vi trivs – det är lugnt och människor är jättesnälla, säger Aida, mamma i familjen.

NATIONALDAGEN BJÖD PÅ regn i hela landet och Nödinge var inget undantag. Men med regnkläder och paraply höll Aleborna uppe glädjen och firarlusten på Södra Klöverstogens gårdar

som hade olika teman. På bondgården fanns en väldigt populär ponnyridning för de minsta och dessutom hade gården besök av tre alpackor från Skepplanda Alpackagård. På Trygga gården gick det som vanligt att träffa polis, räddningstjänst, ordningsvakter och nattvandrare.

Sirine, 6 år, bor på Norra Klöverstigen. Ponnyridningen var favoritaktiviteten den här dagen. På Trygga gården gick det att provsitta polisbilen. De som ville ta en paus från regndropparna kunde gå in i Alebyggens lokal på nummer 31. Där pågick ansiktsmålning och Robloxspel där den som ville fick testa på att jobba i fastighetsbranschen som till exempel fastighetstekniker eller fastighetsvärd.

DAGENS STÖRSTA publikmagnet var Malte Knapp's cirkus. Flera hundra barn och deras föräldrar samlades på Alebyggens gård för att underhållas av Maltes spektakulära cirkuskonster. När showen var över tömde cirkusartisten en hel släpkärra med olika skojiga cyklar och cirkushästar med hjul, som barnen var snabba att prova. Den som vågade kunde också testa att lägga sig på en spikmatta.

– Det är så fantastiskt med all härlig energi! I år blev det ett blött mingel men lika mycket glädje och feststämning som vanligt, säger Johan Redlund, Alebyggens vd.



Bolagsstyrning och förvaltning

Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av Ale kommunfullmäktige med en mandattid av 4 år. Personalrepresentanter utses av respektive facklig organisation. Auktoriserad revisor utses av bolagsstämman. Årsstämma avhölls 2025-05-26.

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

Styrelsens ordinarie ledamöter

Fredrik Johansson (M) ordförande sedan 2023
Christine Marttila (S) vice ordförande sedan 2024, ledamot 2023
Mahlin Engstrand (S), ledamot sedan 2011
Kristina Camp (SD), ledamot sedan 2023
Stefan Gustafson (FIA), ledamot sedan 2021
Christina Oskarsson (S), ledamot sedan 2016
Kenneth Sandow (SD), ledamot sedan 2019

Styrelsesuppleanter

Kajsa Nilsson (M), suppleant sedan 2023
Monica Samuelsson (S), suppleant sedan 2023
Ann-Sofie Johansson (FiA), suppleant sedan 2024
Ronny Jägerholt (KD), 2025-01-01 - 2025-04-07
Tony Karlsson (KD), 2025-04-07 - 2025-12-31
David Rydén (KD), suppleant sedan 2023
Jan-Åke Bernsten (C), suppleant sedan 2020
Niklas Ulfheden (S) 2025-01-01 - 2025-10-06
Erika Håkansson (S) 2025-10-06 - 2025-12-31

Arbetstagarrepresentanter

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

Ledning

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

Lekmannarevisor

Willy Kölborg och Wimar Sundeen.

Revisor

Ernst & Young AB

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till följande intresseorganisationer:
Sveriges Allmännytt
FASTIGO - Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
FABUR - Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering
HBV - Husbyggnadsvaror HBV förening
Västsvenska handelskammaren



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen, (556093-0504), avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. Ale kommuns vision, ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget samt antagna policys ger vägledning för styrelsen att fastställa bolagets strategi och inriktning. Utifrån dessa styrdokument fastställer styrelsen årligen "Allmännyttig plan och ekonomisk prognos". Antagen plan omsätts av förvaltningen i handlingsplan med mål och aktiviteter för respektive avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare.

Fastigheter

Alebyggen ägde vid årsskiftet 73 (68) fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 175 427 kvm (172 786). Fastigheterna innehåller 2 341 bostadslägenheter (2 309) med en total bostadsyta på 164 414 kvm (162 569).

Investeringar, förvärv och försäljningar i fastigheter

Planarbete och projektering för nyproduktion har bedrivits under året utan att någon produktion påbörjats. Vid årsskiftet är pågående nyanläggningar 97 mnkr (76), huvudsakligen hänförliga till pågående renoveringsetapper. Årets aktiverade investeringar i fastigheter uppgick till 96 mnkr (191), innefattande färdigställda renoveringsetapper.

Under året har förvärv av två fastigheter i bolagsform skett. Fastigheterna omfattar 27 lägenheter samt lokaler på Södra Klöverstigen 31-32 samt ett LSS-boende på Fyrklövergatan 26, bägge objekten i Nödinge. I övrigt har fastighet på Påvels väg i Skeplanda förvärvats för framtida exploatering. Inga andra förvärv eller försäljningar av fastigheter har skett.

Marknadsvärde och direktavkastning

Till årsskiftet 2025/2026 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 3 513 mnkr (3 415). Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 1815 mnkr (1 734). Marknadsvärdet motsvarar 20 030 kr/kvm uthyrningsbar yta (19 764).

Styrelsen arbetar strategiskt för att bibehålla förutsättningar till långsiktig direktavkastning enligt ägardirektivet.

Direktavkastningen under året är i bokförda värden 5,58 procent (5,32) och i marknadsvärden 2,95 procent (2,83).

De senaste årens kraftiga värdeutveckling på fastighetsbeståndet har gett en god värdetillväxt samtidigt som bokfört värde stegvis höjts i takt med nödvändiga reinvesteringar.

Beståndets åldersammansättning, med knappt hälften av fastigheterna byggda kring 1970, innebär för närvarande en period med omfattande underhållsåtgärder och reinvesteringar tills områdena är genomgångna. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen för att direktavkastningskravet skall uppnås samtidigt som en god nivå på det planmässiga underhållet upprätthålls.

Finansiering och finansnetto

Bolagets finansiering styrs utifrån årligen fastställd finanspolicy, med årlig fastställd kommunal borgensram. Finanspolicyn anger ränte- och refinansieringsstrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument.

Riksbankens inflationsbekämpning från mitten av 2022 och fram till halvårsskiftet 2024 innebärande snabba räntehöjningar övergick därefter till stegvisa räntesänkningar fram till slutet av 2025. Med nuvarande styrränta på 1,75% har bolagets snittränta planat ut.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,77 procent (2,92) inkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3 procent (0,3) av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 36,69 procent (41,8) av bolagets totala lånestock.

Upplåningsbehov på grund av reinvestering samt nyproduktion har under de senaste åren fallit ut enligt plan. Tillsammans med det förändrade ränteläget har detta resulterat i att räntekostnader ökat från 4,2 mnkr 2021 till nuvarande nivå på ca 35 mnkr årligen.

Finansiell ställning

Alebyggen har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 490 mnkr (477) och de räntebärande skulderna till 1 260 mnkr (1 215). Bolagets synliga soliditet uppgår till 25,8 procent (27,2). Bolagets justerade soliditet, dvs med hänsyn tagen till fastigheternas bedömda marknadsvärden, uppgår till 52,7 procent (53,2)

I den fas som bolaget för närvarande befinner sig i har omfattande renovering och reinvestering i beståndet genomförts de senaste åren. De renoveringsbehov som föreligger måste adresseras för att säkra fastigheternas och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder.

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

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2026 med ekonomisk prognos 2026-2029 har under hösten antagits av bolagets styrelse.

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde motsvarar 36 procent (36).

Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster, före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 11,2 mnkr (7,3).

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 43 (45), varav 18 (18) kvinnor och 25 (27) män. Av de anställda var 23 (23) fastighetsanställda och 20 (22) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2025 var 3 (4). Medelåldern för bolagets anställda var 50 (51). Sjukfrånvaron var under året 9,2 procent (12,1).

Kvalitetsarbete och internkontroll

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat två fastigheter i Nödinge. Genom köpet återbördas det före detta servicehuset på Klöverstigen, vilket ger Alebyggen möjlighet att ta det fulla utvecklingsansvaret i området. Ambitionerna för huset är flera med idéer om särskilda boendeformer och aktivitetsytor. En samverkansprocess är startad för att hitta rätt funktion och innehåll för huset.

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

Dotterbolagets resultat efter finansiella poster är 23 tkr (840 tkr). Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden.

Risker och riskhantering

OMVÄRLDSRISKER		
Risk	Hantering	Status 2025
Konjunktur - Bostadsmarknaden påverkas av den ekonomiska tillväxten, arbetsmarknaden i Göteborg med omnejd samt hyresgästernas efterfrågan.	En långsiktig strategi för successiv tillväxt genom nyproduktion i attraktiva lägen i kommunen. Befintligt bestånd har hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp.	Konjunkturläget präglas av en trevande återhämtning. Hushållen är fortsatt påverkade av inflationsårens eftersläpande verkningar på hushållsekonomin. Geo- och realpolitisk osäkerhet givet omvärlden. Befolkningstillväxten har justerats ned, med lägre födelsetal och migration. Befolkningsökning i storgöteborg fortsatt sannolik. Än viktigare med starka kärnvärden i bolagets erbjudande och kommunens attraktivitet.
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 byggen-treprenörer kan leda till ökade byggkostnader.	Konkurrenssituationen bevakas och hanteras löpande genom aktivt upphandlingsarbete. Förtätning på egen mark är en uttalad strategi. I varje projekt värderas möjligheten att bygga typhus i syfte att reducera kostnader.	Byggkostnadsindexutvecklingen har avstannat efter en period av kraftiga uppgångar. Kostnadsbilden är utmanande för kommande projekt, särskilt givet hushållens betalningsvilja.

OPERATIVA RISKER		
Risk	Hantering	Status 2025
Efterfrågan nyproduktion hyresrätt – Flera nyproduktionsprojekt i produktion ökar risk för vakans givet högre hyresnivåer.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. Strukturellt bostadsunderskott i storgöteborg. Stabil kö i bolagets egna kösystem med analys av vilka objekt som efterfrågas. Kommunens konkurrensfördel är god infrastruktur med goda pendlingsmöjligheter samt potential till inflyttning från närliggande kommuner.	Bolaget har under de senaste åren färdigställt ett antal större nyproduktioner. Uppstart av kommande projekt har bromsats in, delvis i avvaktan på stabilare konjunkturförutsättningar. Inga vakanser i nyproduktion, dock högre omflyttning under de första åren efter inflyttning.
Ett attraktivt erbjudande i befintligt bestånd – Risk för ökande vakanser.	Bostadsproduktionstakten i regionen möter inte ökande efterfrågan generell. Reinvestering i befintligt bestånd sker med fokus på tekniska behov samt trygghetsstärkande. Aktiv strategi att reinvestera på en nivå som fortsatt håller hyresnivån attraktiv. NKI mäts regelbundet och handlingsplaner implementeras.	Fortsatt stark efterfrågan i det äldre beståndet. Dock har 18% hyresutveckling på 4 år förflyttat hyresnivåer. Närheten till Göteborg mycket viktig faktor i en svagare konjunktur.

FINANSIELLA RISKER		
Risk	Hantering	Status 2025
Tillgång till kapital – Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd.	God soliditet gör Alebyggen attraktivt för långivare. Då upplåning sker med kommunal borgen har bolaget kontinuerlig dialog med Ale kommun om den samfälliga låneskulden per kommuninvånare.	Reinvestering i beståndet är nödvändig och påverkan på soliditetsnivån följs nära av styrelsen inför uppstart av nya projekt.
Räntenivåer - Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Finanspolicy för hantering av ränterisk och refinansieringsrisk. Utrymme för underhållsåtgärder bedöms delvis utifrån prognosticerade kapitalkostnader.	Inflationen har stegvis sjunkit likväl som styrräntan. Snitträntan i låneportföljen har under 2025 varit oförändrad.
Likviditetsrisk – Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. Risken att inte få betalt av kunder.	God kontroll över likvida medel. God bevakning av hyresförfall samt låga hyresförluster.	Tillgång till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Betalningsförmåga i ekonomiskt utsatta hushåll kan påverkas i ett ansträngt ekonomiskt läge. Kreditrisken i kundfordringarna är dock begränsade då de avser ett stort antal kunder.

HÅLLBARHETSRIKES		
Risk	Hantering	Status 2025
Social sammanhållning – Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap	Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet.	Aktivt förebyggande arbete både på ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostadssociala beteenden. Fortsatt positiv trend i trygghetsfrågor noteras i NKI 2025.
Klimat och miljö – Ökande krav på minskad klimat- och miljöpåverkan. Negativa effekter på verksamheten pga. klimatförändringar.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt görs genomsynningar för att identifiera eventuella miljörisker samt minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Alebyggen arbetar löpande med energieffektivisering samt implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion.	Omhändertagande av material sker vid åtgärder i miljonprogrammet kommande år. Energiåtgärder genomförs enligt plan för att nå utsatta Klimatmål. Stegvis utbyggnad 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. Nöjd medarbetarindex (NMI) mäts återkommande.	Pågående generationsskifte har inneburit några år med flera nya kollegor, särskilt bland kvartersvärdar. En hanterbar generell nivå på personalomsättningen.

Utblick 2026

Allmännyttig plan 2026

Alebyggen har under hösten tagit fram Allmännyttig plan 2026 och ekonomisk prognos 2026–2029. I planen fastställs målbambitioner för kommande år samt ekonomiska förutsättningar.

Inom organisationen har respektive avdelning jobbat fram handlingsplaner för nyproduktion, underhåll, kundservice, förvaltning, kvalitet, personal och administration.

Hyresgästfokus

I samband med årsskiftet har bolaget arbetat igenom resultat från höstens NKI- undersökning där serviceindex landat på fina 83,7%. Resultatet är en förbättring med 2,3% jämfört senaste mätningen 2023. I det förbättringsarbete som nu tar vid tittar vi på respektive bostadsområdes svar för att identifiera vad vi gör bra och vad som kan förbättras område för område. Utifrån detta fastställs och resurssätts NKI-åtgärder med sikte mot nästa mätning.

Projekt

Under en flerårsperiod arbetar bolaget systematiskt med omfattande stamreoveringar i miljonprogramsbeståndet. Under 2026 fortsätter framdrift av reoveringsetapper på Klöverstigen i Nödinge, med ambitionen att hela området skall vara genomgången 2028.

Bygglovet för planerad nyproduktion på Myternas väg i Älvängen avslogs oväntat i Mark- och miljööverdomstolen i augusti 2025. Konsekvensen är att projektet fördröjs då projektering behöver justeras och nytt bygglov sökas.

Parallellt projekteras inför bygglovsansökan avseende ca 60 lägenheter på Vallmovägen i Älvängen.

Energi- och miljöarbete

Arbetet med att spara och effektivisera bolagets energiavtryck fortsätter. Den värmeåtervinning som uppnås i ventilationsombyggnader (FTX) i reoveringsetapper på Klöverstigen i Nödinge har varit framgångsrika och fortsätter under 2026. Med insatserna förväntas påtagliga energibesparingar i kombination med ett förbättrat inomhusklimat.

Bolaget har i förverkligandet av miljö- och energipolicy under året fattat beslut om att 2026 montera solceller i samband med takåtgärder samt fortsätta utöka laddningsmöjligheter för fordon i beståndet.

Den större genomlysning som under 2025 gjordes av bolagets avfallshantering skall 2026 omsättas i optimering av avfallskärl och tömningsfrekvenser. Bolaget strävar efter att göra hyresgästerna delaktiga i detta arbete.

Möjliggörare

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

Under året skall koncept för ett gemenskapens hus formuleras på Klöverstigen med både bostäder och utåtriktade verksamheter.

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

Ekonomi

Under några konjunktursvaga år med kostnadsökningar har förväntan varit att det förr eller senare skulle vända. Insikten om att det nya normala är en mer oförutsägbar värld har dock sjunkit in.

Förväntan 2026 är trots allt att hushållen skall känna ökad tillförsikt och att reallöneökningar stegvis bör leda till högre efterfrågan i ekonomin.

För bolaget är det nya kostnadsläget utmanande då underhållet skall adresseras i rätt tid.

Reinvesteringsbehovet i miljonprogrammet är fortsatt stort i ytterligare 2-3 år. Centralt för takt och omfattning är kostnadsbilden i kombination med framtida prognos om jämviktsränta.

Medarbetare

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

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

Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat- och balans i tkr					
Nettointäkter	268 081	254 261	235 509	212 103	192 740
Driftkostnader	173 262	166 463	158 535	157 161	134 268
Driftnetto	94 849	87 798	76 974	54 943	57 904
Resultat efter finansiella poster	11 270	7 266	18 849	1 897	28 241
Balansomslutning	1 854 293	1 803 457	1 762 382	1 590 416	1 392 767
Räntebärande skulder	1 274 277	1 229 277	1 189 277	1 034 277	817 750
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 341	2 309	2 280	2 280	2 159
Yta bostäder	164 414	162 569	161 037	161 037	154 204
Antal lokaler	40	38	38	38	38
Ytor lokaler	11 012	10 217	10 217	10 217	10 217
Nyckeltal					
Bostadsintäker per kvm	1 522	1 463	1 371	1 297	1 245
Hysesjusteringar i %	4,75	5,3	4,98	1,86	1,5
Lokalintäkter per kvm	1 333	1 384	1 375	1 242	1 116
Driftnetto per kvm	541	508	449	321	352
(1) Soliditet i % av bokförda värden	25,8	27,2	27,5	30	34,6
(2) Soliditet i % av marknadsvärdet	52,7	53,2	51,6	55,2	60,6
(3) Direktavkastning i bokförda värden	5,58	5,32	5,12	3,92	6,05
(4) Direktavkastning i marknadsvärden	2,95	2,83	2,82	2,08	2,31
(5) Genomsnittlig skuldränta	2,77	2,92	2,43	1,34	0,6
(6) Belåningsgrad marknadsvärde i %	36	36	39	33	28
Bokfört värde fastigheter per kvm	9 681	9 553	8 781	8 180	5 822
Taxeringsvärde per kvm	12 035	12 448	12 509	12 315	10 153
Marknadsvärde per kvm	20 030	19 764	17 723	17 832	17 524

(1) Eget kapital inkl. obeskattade reserver efter skatt/balansomslutning

(2) Eget kapital inkl. obeskattade reserver plus övervärden i tillgångar (de båda sista efter avdrag för latent skatt) / i förhållande till balansomslutning plus övervärden i tillgångar

(3) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

(4) Driftnetto (justerat för central adm 8,7 mkr) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärden

(5) Årets räntekostnader på räntebärande skulder + borgensavgift i förhållande till genomsnittlig låneskuld under året

(6) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	17 400 000	44 837 647	415 110 518	477 348 165	
Disposition enligt beslut av årsstämman					
Utdelning			-299 250	-299 250	
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-4 056 000	4 056 000	0	
Årets resultat			9 807 479	9 807 479	
Belopp vid årets utgång	17 400 000	40 781 647	428 674 747	486 856 394	
			Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	416 009 366	6 183 462	476 839 828
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-299 250		-299 250
Balanseras i ny räkning			6 183 462	-6 183 462	0
Årets resultat				13 855 132	13 855 132
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	421 893 578	13 855 132	490 395 710
Förslag till vinstdisposition					
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):					
balanserad vinst			421 893 577		
årets vinst			13 855 132		
			435 748 709		
disponeras så att					
till aktieägare utdelas			319 200		
i ny räkning överföres			435 429 509		
			435 748 709		

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

Tilläggsupplysning:

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

Koncernens Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	-2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	1	267 134 316	250 867 077
Övriga förvaltningsintäkter	2	818 946	1 315 310
Övriga rörelseintäkter	3	4 191 148	6 141 681
		272 144 410	258 324 068
Rörelsens kostnader			
Material	4	-13 046 143	-11 580 730
Tjänster	5	-61 831 993	-64 248 634
Taxebundna kostnader	7	-26 551 487	-25 940 452
Uppvärmning	8	-20 752 728	-20 079 646
Fastighetskatt		-5 117 811	-4 032 185
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-4 589 572	-494 279
Personal och styrelse		-34 369 374	-33 426 694
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-50 602 091	-47 556 308
Övriga rörelsekostnader	13	-10 371 743	-8 770 978
		-227 232 942	-216 129 906
Rörelseresultat		44 911 468	42 194 162
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	629 230	867 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 256 583	-34 955 622
		-33 627 353	-34 087 995
Resultat efter finansiella poster		11 284 115	8 106 167
Resultat före skatt		11 284 115	8 106 167
Skatt på årets resultat	15	-2 620 636	-8 302
Uppskjuten skatt		1 144 000	-7 733 188
Årets resultat		9 807 479	364 677

Koncernens Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	1 712 514 635	1 665 222 471
Inventarier, verktyg och installationer	18	4 217 846	3 285 021
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	98 465 892	75 835 019
Summa materiella anläggningstillgångar		1 815 198 373	1 744 342 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 470 708	1 470 708
Andra långfristiga fordringar		0	303 811
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 470 708	1 774 519
Summa anläggningstillgångar		1 816 669 081	1 746 117 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		428 552	4 760 356
Fordringar hos Kommunen		782 074	0
Aktuella skattefordringar		4 766 651	5 471 319
Övriga fordringar	23	2 395 241	30 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 368 100	588 720
Koncernkonto Ale kommun		21 281 236	40 405 158
Summa kortfristiga fordringar		31 021 854	51 255 816
<i>Kassa och bank</i>		1 858	26 321
Summa omsättningstillgångar		31 023 712	51 282 137
SUMMA TILLGÅNGAR		1 847 692 793	1 797 399 167

Koncernens Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		40 781 648	44 837 648
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		428 674 748	415 110 518
Summa eget kapital		486 856 396	477 348 166
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24, 26	44 252 156	42 782 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 260 000 000	1 215 000 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		1 274 277 300	1 229 277 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 727 300	8 935 145
Skulder till Kommunen		0	4 256 477
Aktuella skatteskulder		465 292	840 178
Övriga skulder	30	2 969 468	3 375 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	29 144 881	30 583 419
Summa kortfristiga skulder		42 306 941	47 991 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 847 692 793	1 797 399 167

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 284 115	8 106 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		50 053 091	47 548 393
Betald skatt		322 661	-41 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 659 867	55 612 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		405 372	-2 377 558
Förändring leverantörsskulder		-5 309 233	0
Förändring av kortfristiga skulder		0	-6 785 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 756 006	46 450 209
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-121 457 953	-78 827 282
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		549 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		303 811	-75 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 605 142	-78 902 543
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 000 000	40 000 000
Utbetald utdelning		-299 249	-330 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 700 751	39 669 400
Årets kassaflöde		-19 148 385	7 217 066
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		40 431 479	33 214 413
Likvida medel vid årets slut	36	21 283 094	40 431 479

Moderbolagets Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	-2025-12-31	-2024-12-31
Hysesintäkter	1	262 454 297	246 228 604
Övriga förvaltningsintäkter	2	817 866	1 225 532
Övriga rörelseintäkter	3	4 808 899	6 806 521
		268 081 062	254 260 657
Rörelsens kostnader			
Material	4	-12 714 609	-11 325 372
Tjänster	5	-61 210 752	-63 804 746
Taxebundna kostnader	7	-25 637 403	-25 200 025
Uppvärmning	8	-20 414 149	-19 740 572
Fastighetsskatt		-4 906 481	-3 820 855
Övriga externa kostnader	9, 10	-3 683 356	-378 647
Personal och styrelse	11	-34 369 374	-33 426 694
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-50 185 883	-46 575 496
Övriga rörelsekostnader	13	-10 325 733	-8 766 203
		-223 447 740	-213 038 610
Rörelseresultat		44 633 322	41 222 047
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-22 002 154	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		22 002 154	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	893 989	1 000 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 256 509	-34 955 456
		-33 362 520	-33 955 397
Resultat efter finansiella poster		11 270 802	7 266 650
Bokslutsdispositioner	32	5 200 000	8 300 000
Resultat före skatt		16 470 802	15 566 650
Skatt på årets resultat	15	-2 615 670	-9 383 188
Årets resultat		13 855 132	6 183 462

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	1 698 352 100	1 650 643 728
Inventarier, verktyg och installationer	18	4 217 846	3 285 021
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	97 243 256	75 835 019
Summa materiella anläggningstillgångar		1 799 813 202	1 729 763 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	12 650 000	12 600 000
Fordringar hos dotterföretag		9 850 000	9 850 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 470 708	1 470 708
Andra långfristiga fordringar	22	444 597	303 811
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 415 305	24 224 519
Summa anläggningstillgångar		1 824 228 507	1 753 988 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		428 552	4 760 356
Fordringar hos dotterföretag		339 011	856 118
Aktuella skattefordringar		4 766 651	5 604 180
Övriga fordringar	23	1 872 292	29 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 375 489	560 070
Koncernkonto hos kommunen		21 281 236	37 631 647
Summa kortfristiga fordringar		30 063 231	49 442 273
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		1 858	26 321
Summa omsättningstillgångar		30 065 089	49 468 594
SUMMA TILLGÅNGAR		1 854 293 596	1 803 456 881

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		37 247 000	37 247 000
		54 647 000	54 647 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		421 893 577	416 009 364
Årets resultat		13 855 132	6 183 462
		435 748 709	422 192 826
Summa eget kapital		490 395 709	476 839 826
Obeskattade reserver	33	4 500 000	9 700 000
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	43 572 608	40 956 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 260 000 000	1 215 000 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		1 274 277 300	1 229 277 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8 848 370	8 808 762
Skulder till kommunen	34	1 244 523	4 161 952
Aktuella skatteskulder		0	471 074
Övriga skulder	30	2 907 655	3 298 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	28 547 431	29 942 515
Summa kortfristiga skulder		41 547 979	46 682 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 854 293 596	1 803 456 881

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 270 802	7 266 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	49 636 883	47 055 496
Betald skatt		849 672	-25 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		61 757 357	54 296 621
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 191 102	-3 408 302
Förändring av kortfristiga skulder		-5 146 981	-6 145 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 801 478	44 742 438
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-120 235 317	-78 827 282
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		549 000	320 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-190 786	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	1 424 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 877 103	-77 082 543
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 000 000	40 000 000
Utbetald utdelning		-299 249	-330 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 700 751	39 669 400
Årets kassaflöde		-16 374 874	7 329 295
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		37 657 968	30 328 673
Likvida medel vid årets slut	36	21 283 094	37 657 968

NOTER - Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande. Hyresintäkter i den period de avser. Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

För bostäder är hyresavtalen löpande med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet på 3 månader.

Försäljning

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

Inkomstskatter

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

Lånekostnader

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående nyanläggningar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Bolaget tillämpar komponentavskrivning sedan 2014 års bokslut.

Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell. Livslängd per komponent kan variera beroende på t ex olika material.

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

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 2025 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	2025	2024
Intäkter		
Bostäder	248 493 819	231 871 395
Lokaler	20 893 058	19 728 562
Bilplatser	4 324 111	4 025 338
Mediaavgifter	3 908 533	4 480 295
Övriga hyresintäkter	0	1 167
	277 619 521	260 106 757

Intäktsreduceringar

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 214 380	-3 163 537
Outhyrda lokaler	-2 215 496	-1 715 069
Hyresnedsättningar	-4 055 329	-4 361 071

	-10 485 205	-9 239 677
	267 134 316	250 867 080

Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	2 588 028	1 109 420
Mellan två och fem år	53 986 315	45 278 981
Senare än fem år	6 000 000	11 537 520
	62 574 343	57 925 921

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 20 852 000 kr.

Moderbolaget	2025	2024
Intäkter		
Bostäder	248 414 263	231 871 395
Lokaler	15 122 202	14 030 839
Bilplatser	4 286 911	3 988 138
Mediaavgifter	3 988 089	4 480 295
	271 811 465	254 370 667

Intäktsreduktion

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 214 380	-3 163 537
Outhyrda lokaler	-1 087 458	-617 452
Hyresnedsättningar	-4 055 329	-4 361 071

	-9 357 167	-8 142 060
	262 454 298	246 228 607

Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	2 552 028	687 945
Mellan två och fem år	42 435 416	40 760 699
	44 987 444	41 448 644

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 263 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2025	2024
Övriga ersättningar från hyresgäster	771 611	1 146 454
Kravavgifter	46 255	79 078
Återvunna Kundfordringar	0	87 618
Intäkter - Juridiska åtgärder	1 080	2 160
	818 946	1 315 310

Moderbolaget	2025	2024
Övriga ersättningar från hyresgäster	771 611	1 146 454
Kravavgifter	46 255	79 078
	817 866	1 225 532

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2025	2024
Administrativ och teknisk förvaltning	92 909	91 469
Förvaltning dotterbolag	0	-56 714
Förvaltning Ale kommun	869 119	779 136
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	549 000	320 000
Övriga intäkter	2 680 120	5 007 790
	4 191 148	6 141 681

Moderbolaget	2025	2024
Administrativ och teknisk förvaltning	92 909	91 469
Förvaltning dotterbolag	622 782	613 130
Förvaltning Ale kommun	869 119	779 136
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	549 000	320 000
Övriga intäkter	2 675 089	5 002 786
	4 808 899	6 806 521

Not 4 - Material

Koncernen	2025	2024
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 639 622	-6 251 853
Uttagsskatt	-1 429 096	-1 438 730
Förbrukning administration	-5 977 425	-3 890 147
	-13 046 143	-11 580 730

Moderbolaget	2025	2024
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 329 607	-6 011 844
Uttagsskatt	-1 429 096	-1 438 730
Förbrukning administration	-5 955 907	-3 874 798
	-12 714 610	-11 325 372

Not 5 - Tjänster

Koncernen	2025	2024
Lokalkostnader	-1 702 670	-2 480 831
Marknadsföring	-244 582	-389 548
Konsulter	-3 319 195	-4 918 361
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	-32 800

Underhåll

Periodiskt	-19 478 564	-24 176 826
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-6 782 675	-8 730 692
Löpande	-30 271 507	-23 519 577

-56 532 746 **-56 427 095**

Moderbolaget

Moderbolaget	2025	2024
Lokalkostnader	-1 702 670	-2 480 831
Marknadsföring	-244 582	-389 548
Konsulter	-3 314 223	-4 918 361

Underhåll

Periodiskt	-19 478 564	-24 176 826
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-6 782 675	-8 730 692
Löpande	-29 688 038	-23 108 488

-55 949 277 **-56 016 006**

Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 335 859 kronor

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

Koncernen	2025	2024
Inom ett år	4 399 264	4 335 859
Senare än ett år men inom fem år	7 423 953	3 036 798

Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2025	2024
Vatten	-12 645 247	-12 002 949
El	-6 456 541	-7 694 045
Renhållning	-7 449 699	-6 243 459

-26 551 487 **-25 940 453**

Not 7 - Taxebundna kostnader (forts.)

Moderbolaget	2025	2024
Vatten	-12 508 413	-11 885 933
El	-5 945 283	-7 309 578
Renhållning	-7 183 707	-6 004 515

Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2025	2024
Oljeinköp	-129 679	0
Pelletsinköp	-56 223	-156 295
Eluppvärmning	-430 193	-529 700
Fjärrvärme	-19 733 888	-19 088 783
Övriga kostnader för uppvärmning	-402 745	-304 868

-20 752 728 **-20 079 646**

Moderbolaget

Moderbolaget	2025	2024
Oljeinköp	-129 679	0
Pelletsinköp	-56 223	-156 295
Eluppvärmning	-430 193	-529 700
Fjärrvärme	-19 396 856	-18 749 710
Övriga kostnader för uppvärmning	-401 198	-304 868

-20 414 149 **-19 740 573**

Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2025	2024
Avskrivna hyresfordringar	-2 601 517	632 605
Inkasso- och upplysningskostnader	-180 900	-186 628
Revisionskostnader	-280 112	-292 626
Övriga externa kostnader	-667 914	-560 310
Avskrivning hyres-/kundfordran	-853 722	-86 086
Inkassokostnader	-5 407	-1 234

-4 589 572 **-494 279**

Moderbolaget

Moderbolaget	2025	2024
Avskrivna hyresfordringar	-2 601 517	632 605
Inkasso- och upplysningskostnader	-180 900	-186 628
Revisionskostnader	-250 614	-265 314
Övriga externa kostnader	-650 325	-559 310

-3 683 356 **-378 647**

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.

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

Koncernen	2025	2024
Revisionsuppdrag	-256 770	-230 014
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-23 342	-62 611

-280 112 **-292 625**

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

Moderbolaget	2025	2024
Revisionsuppdrag	-227 272	-202 702
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-23 342	-62 611

-250 614 **-265 313**

Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18,41	18,29
Män	26,00	25,87

44,41 **44,16**

Löner och andra ersättningar

Fastighetsanställda	9 559 792	9 259 547
Tjänstemän	11 071 111	10 874 900
Ersättning till VD och styrelse	1 718 771	1 703 634

22 349 674 **21 838 081**

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	6 923 932	7 009 476
Löneskatt	483 217	472 149
Pensionskostnader	2 085 058	1 360 132
VD:s pensionskostnader		385 968

9 492 207 **9 227 725**

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

31 841 881 **31 065 806**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	57 %	50 %
Andel män i styrelsen	43 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen	2025	2024
Byggnader	-45 872 978	-43 418 785
Markanläggning	-3 577 907	-3 294 409
Inventarier	-1 151 206	-843 114

-50 602 091 **-47 556 308**

Moderbolaget

Byggnader	-45 456 770	-42 437 973
Markanläggning	-3 577 907	-3 294 409
Inventarier	-1 151 206	-843 114

-50 185 883 **-46 575 496**

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2025	2024
Försäkringar	-7 304 667	-6 060 677
Vägavgifter	-1 501 133	-1 413 523
Kabel-TV mm	-1 067 563	-1 106 626
Hyresgästföreningen	-497 744	-190 153
Andra områdeskostnader	-636	0

-10 371 743 **-8 770 979**

Moderbolaget

Försäkringar	-7 258 657	-6 055 902
Vägavgifter	-1 501 133	-1 413 523
Kabel-TV mm	-1 067 563	-1 106 626
Hyresgästföreningen	-497 744	-190 153
Andra områdeskostnader	-636	0

-10 325 733 **-8 766 204**

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2025	2024
Bankinlåning	0	576 023
Ränteintäkter från dotterbolag	254 212	236 667
Övriga ränteintäkter	637 778	185 370
Ränteintäkter koncernföretag	-264 760	-132 433
Utdelningar	2 000	2 000

629 230 **867 627**

Moderbolaget

Bankinlåning	0	576 023
Ränteintäkter från dotterbolag	254 212	236 667
Övriga ränteintäkter	637 778	185 370
Utdelningar	2 000	2 000

893 990 **1 000 060**

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

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2025		2024	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-7 121		8 302	
Uppskjuten skatt	-1 469 515		-7 733 188	
Totalt redovisad skatt	-1 476 636		-7 724 886	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 284 115		8 106 167
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 324 528	20,60	-1 669 870
Ej avdragsgilla kostnader		-12 115		-18 860
Ej skattepliktiga intäkter		13 359		23 236
Övrigt		-82 138		-185 532
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-2 613 515		2 488 817
Skattemässiga avskrivningar		6 495 573		-8 362 677
Redovisad effektiv skatt	-13,09	1 476 636	95,30	-7 724 886

Moderbolaget	2025		2024	
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt	2 615 670		9 383 188	
Totalt redovisad skatt	2 615 670		9 383 188	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 470 802		15 566 650
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 392 985	20,60	-3 206 730
Ej avdragsgilla kostnader		-12 100		-18 852
Ej skattepliktiga intäkter		13 354		23 221
Skattemässiga avskrivningar		3 473 743		-8 244 214
Övrigt		-82 012		-185 532
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-2 615 670		2 248 919
Redovisad effektiv skatt	15,88	-2 615 670	60,28	-9 383 188

Not 16 - Byggnader och mark

Koncernen	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	2 335 180 152		2 142 536 259	
Inköp	37 149 866		94 349	
Omklassificeringar	59 593 183		192 549 544	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 923 201		2 335 180 152	
Ingående avskrivningar	-649 957 681		-603 244 487	
Årets avskrivningar	-49 450 885		-46 713 194	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 408 566		-649 957 681	
Ingående nedskrivningar	-20 000 000		-20 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000 000		-20 000 000	
Utgående redovisat värde	1 712 514 635		1 665 222 471	
Taxeringsvärden byggnader	1 692 455 000		1 671 973 000	
Taxeringsvärden mark	439 874 000		499 985 000	
Utgående redovisat värde	1 712 514 635		1 665 222 471	
Bokfört värde byggnader	1 636 291 942		1 597 364 122	
Bokfört värde mark	76 222 693		67 858 349	
Utgående redovisat värde	1 712 514 635		1 665 222 471	

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 536 420 000 kr med en värdetidpunkt 2025-12-31.

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	2 308 571 310		2 115 927 417	
Inköp	37 149 866		94 349	
Omklassificeringar	59 593 183		192 549 544	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 405 314 359		2 308 571 310	
Ingående avskrivningar	-637 927 582		-592 195 200	
Årets avskrivningar	-49 034 677		-45 732 382	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 962 259		-637 927 582	
Ingående nedskrivningar	-20 000 000		-20 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000 000		-20 000 000	
Utgående redovisat värde	1 698 352 100		1 650 643 728	
Taxeringsvärden byggnader	1 675 255 000		1 654 973 000	
Taxeringsvärden mark	435 959 000		495 852 000	
Utgående redovisat värde	1 698 352 100		1 650 643 728	
Bokfört värde byggnader	1 624 347 149		1 585 003 121	
Bokfört värde mark	74 004 951		65 640 607	
Utgående redovisat värde	1 698 352 100		1 650 643 728	

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 513 720 000 kr.

Not 17 - Balansläneposter

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

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	33 965 079		33 965 079	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 965 079		33 965 079	
Ingående avskrivningar	-33 965 079		-33 965 079	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 965 079		-33 965 079	
Utgående redovisat värde	0		0	

Not 18 - Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	19 357 397		18 847 528	
Inköp	2 084 031		1 577 869	
Försäljningar/utrangeringar	-1 090 655		-1 068 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 350 773		19 357 397	
Ingående avskrivningar	-16 072 376		-16 297 262	
Försäljningar/utrangeringar	1 090 655		1 068 000	
Årets avskrivningar	-1 151 206		-843 114	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 132 927		-16 072 376	
Utgående redovisat värde	4 217 846		3 285 021	

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	19 281 605		18 771 736	
Inköp	2 084 031		1 577 869	
Försäljningar/utrangeringar	-1 090 655		-1 068 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 274 981		19 281 605	
Ingående avskrivningar	-15 996 584		-16 221 470	
Försäljningar/utrangeringar	1 090 655		1 068 000	
Årets avskrivningar	-1 151 206		-843 114	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 057 135		-15 996 584	
Utgående redovisat värde	4 217 846		3 285 021	

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	303 811		228 550	
Tillkommande fordringar	140 786		75 261	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 597		303 811	
Utgående redovisat värde	444 597		303 811	

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	75 835 019		191 229 498	
Aktiverat under året	89 803 588		89 110 898	
Omfört till byggnader	-59 593 183		-191 639 543	
Omklassificering kostnad	-8 802 168		-12 865 834	
Aktiverat under året	1 222 636		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 465 892		75 835 019	

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	75 835 019		191 229 498	
Aktiverat under året	89 803 588		89 110 898	
Omfört till byggnader	-59 593 183		-191 639 543	
Omklassificering kostnad	-8 802 168		-12 865 834	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 243 256		75 835 019	

Not 20 - Andelar i koncernföretag - Moderbolaget

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

Alebyggen Nödinge AB, org 559517-9291

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000		15 074 000	
Inköp	50 000		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 124 000		15 074 000	
Ingående nedskrivningar	-2 474 000		-2 474 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 474 000		-2 474 000	
Utgående redovisat värde	12 650 000		12 600 000	

Not 21 - Andra långfristiga papper

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Andelar Ale Elförening	1 430 708		1 430 708	
Andelar Husbyggnadsvaror Förening HBV	40 000		40 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 470 708		1 470 708	

Not 22 - Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget	2025-12-31		2024-12-31	
Återbäringsfordran HBV				
Ingående anskaffningsvärden	303 811		228 550	
Tillkommande fordringar	140 786		75 261	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 597		303 811	
Utgående redovisat värde	444 597		303 811	

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	989 406	29 902
Övriga interimfordringar	970 530	0
Mervärdesskatt	77 950	0
Övriga fordringar	0	361
HBV Återbäring	357 355	0
	2 395 241	30 263

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	989 406	29 902
Övriga interimfordringar	882 886	0
	1 872 292	29 902

Not 24 - Avsättningar

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

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-40 956 938	-31 573 750
Årets förändring	-2 615 670	-9 383 188
	-43 572 608	-40 956 938

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

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-40 956 938	-31 573 750
Årets förändring	-2 615 670	-9 383 188
	-43 572 608	-40 956 938

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

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

Not 26 - Uppskjuten skatt

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt	0	-105 000
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	43 312 647	40 882 931
Obeskattade reserver	933 509	2 004 710
	44 246 156	42 782 641

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2024	2023
Långfristiga skulder	-1 260 000 000	-1 215 000 000
	-1 260 000 000	-1 215 000 000
Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2026-12-31), 554,75 mkr		
Lån med räntebindningstid inom 2 år (2027-12-31), 205 mkr		
Lån med räntebindningstid inom 3 år (2028-12-31), 170 mkr		
Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2029-01-01), 330,25 mkr		

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-13 277 300	-13 277 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-14 277 300	-14 277 300

Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt	-207 536	-824 922
Innehållen skatt anställda	-471 330	-551 105
Lokal HGF-avräkning	-1 636 695	-1 577 032
Övriga kortfristiga skulder	-653 907	-422 782
	-2 969 468	-3 375 841

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt	-207 536	-824 922
Innehållen skatt anställda	-471 330	-551 105
Lokal HGF-avräkning	-1 636 695	-1 577 032
Övriga kortfristiga skulder	-592 094	-345 456
	-2 907 655	-3 298 515

Not 31 - Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-19 102 020	-18 566 426
Semesterlöner	-2 161 804	-2 253 400
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 283 578	-1 315 184
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-124 214	-125 954
Räntor	-2 354 991	-2 464 649
Övriga upplupna kostnader	-4 118 274	-5 857 806
	-29 144 881	-30 583 419

Not 31 - Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-19 102 020	-18 036 444
Semesterlöner	-2 161 804	-2 253 400
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 283 578	-1 315 184
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-124 214	-125 954
Räntor	-2 354 991	-2 464 649
Övriga upplupna kostnader	-3 520 824	-5 746 884
	-28 547 431	-29 942 515

Not 32 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2025	2024
Återföring från periodiseringsfond	5 200 000	7 500 000
Lämnade koncernbidrag	0	800 000
	5 200 000	8 300 000

Not 33 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2019-12-31	0	5 200 000
Periodiseringsfond 2020-12-31	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond 2021-12-31	2 500 000	2 500 000
	4 500 000	9 700 000

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	39 165	92 832
---	--------	--------

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Kund- och hyresfordringar	106 865	376 577
Leverantörsskulder	-1 351 388	-4 538 529
	-1 244 523	-4 161 952

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	50 602 091	47 556 308
Resultat avyttring anläggningstillgångar	-549 000	0
Övrigt	0	-7 915
	50 053 091	47 548 393

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar/Nedskrivningar	50 185 883	46 575 496
Koncernbidrag	0	800 000
Resultat avyttring anläggningstillgångar	-549 000	-320 000
	49 636 883	47 055 496

Not 36 - Likvida medel

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 858	26 321
Tillgodohavanden på koncernkonto	21 281 236	40 405 157
	21 283 094	40 431 478

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 858	26 321
Tillgodohavanden på koncernkonto	21 281 236	37 631 647
	21 283 094	37 657 968

Not 37 - Eventualförpliktelser och ställda pantar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	380 984	370 010
	380 984	370 010

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	380 984	370 010
	380 984	370 010

Aktiebolaget Alebyggen
Org.nr 556093-0504

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.

Årsredovisningen beslutades Ale den 4 / 3 2026



Christine Marttila



Kristina Camp



Mahlin Engstrand



Stefan Gustafsson



Christina Oskarsson



Kennet Sandow



Johan Redlund
Verkställande direktör



Fredrik Johansson
Ordförande

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2025 har avgivits
Ale den 23 / 3 2026



Willy Kölborg
Lekmannarevisor



Wimar Sundeen
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2026

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Alebyggen
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556093-0504

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2025. 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.

Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

Ale 23 mars 2026



Wimar Sundeen
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Willy Kölborg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-17 samt 44-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg den 25 mars 2026

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

BILAGA A

Fastighetsförteckning

	Byggnadsår	Anskaffningsvärde					
		Förvärv	Byggnader	Invest annans mark	Mark	Mark-anläggning	
BOHUS	2200	Källarliden	1992	82 044 500		127 500	55 149 835
	2500	Byvägen	1990-91	60 956 667		91 000	38 092 562
NÖDINGE	3010	Klockarevägen	2006	29 258 000		2 300 000	11 338 610
	3017	Klockarevägen (KHR)	2008	42 108 000		5 748 000	12 375 299
	3119	Rödjans väg	2002	28 331 000		868 000	18 990 998
	3129	Norra Kilandavägen, Panncentralen	2009	511 000		210 000	251 595
	3200	Södra Klöverstigen	1969-71	422 755 629		2 170 000	14 848 759
	3300	Norra Klöverstigen	1971-72	48 463 117		1 491 000	1 120 000
	3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24	2017	36 202 615			5 437 560
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)	2011	33 631 000			7 839 982
	3609	Kontorshuset	omb. 1984	15 688 218		100 000	11 121 485
	3808	Södra Klöverstigen	2025	22 101 873		4 920 934	61 616
	3818	Fyrklövergatan	2025	6 683 649		1 283 410	18 195
	3826	Södra Trolleviksvägen	2009	21 663 991		1 685 000	5 534 886
	3900	Gästgivarevägen	1995	15 951 107		2 262 000	9 782 137
	3910	Gästgivarevägen	2016	1 913 450		850 000	275 058
	NOL	4200	Folketshus o Mossvägen	1969-72	198 258 107	1 708 470	125 300
4210		Folketshusvägen 14A och 14B	2021	102 658 144			12 074 636
4220		Folketshusvägen 10 och 12	2022	111 777 366			1 771 216
4230		Folketshusvägen 2	2024	65 603 403			1 112 017
4310		Mossvägen 1	2022	56 335 744			3 943 238
4409		Noltorget, Stationsvägen	1994	6 509 000	21 730	447 000	6 096 712
4500		Trast- o Sparvägen	1968	4 201 595	305 245	20 000	2 630 222
4510		Trastvägen 1	2007	1 482 000	14 555	475 000	639 624
4600		Trollbärsvägen	1984	9 382 748		156 000	5 128 150
4700		Vildrosvägen	1987	14 111 446		200 000	7 958 763
SÖDRA NOL	4800	Hallonvägen	1988	8 996 496		121 000	5 035 047
	4900	Krokängsvägen	1990	54 951 981		328 500	1 487 051
	4910	Gallåsvägen	1992	54 842 375		355 000	33 273 087
	4920	Änggårdsvägen/Krokängsvägen	1992	66 376 809		510 800	40 816 024
	4939	Änggårdens Förskola	1991	10 318 956		107 000	5 224 264
	4949	Änggården kvartersbutik	1994	977 000			757 408
	5100	Lövåsvägen	1987	14 265 662		400 000	7 271 037
	5200	Sjövallavägen	1989	18 369 659		123 300	10 502 064
ALAFORS	5400	Eklidsvägen	2015	34 300 000		8 000 000	6 590 481
	5500	Ekstigen	2019	11 914 646		1 768 000	3 723 750
	5909	Ledetvägen 5	2002	5 907 000		1 000 000	3 262 529
	6110	Skogsråets väg	2014	43 131 000		7 260 000	8 473 023
	6120	Myternas väg	2022			5 468 672	
ÄLVÄNGEN	6200	Göteborgsvägen 74	2003	6 201 000		700 000	2 308 516
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)	2007/2008	66 402 000		8 218 000	20 026 435
	6400	I Aronisenius Väg	1982	30 477 749		155 600	230 000
	6500	Helgesvägen	1989	49 048 950		207 800	28 359 645
	6600	Trädgårdsvägen	1971	3 636 547		300 000	1 921 140
	6700	Carlmarks-/Malmers väg	1988	19 656 154		364 500	11 752 715
	6800	Änggatan	2022	211 814 474		4 035 000	17 896 823
	6900	Vallmovägen	2021			3 240 000	
	6919	Carlmarks industriområde	1992			28 000	
	7100	Åkersliden	1967	3 422 970		200 000	1 931 363
SKEPPLANDA	7208	Odalvägen. (Ga)	1967	724 155		40 000	479 445
	7300	Alehemsvägen	1973	3 446 817		152 760	1 838 490
	7400	Kyrkbacken	1985	4 869 168		145 000	2 820 540
	7410	Prästgården	2017	52 105 467		1 470 000	8 037 755
	7500	Arnes Väg	1987	23 344 398		350 675	326 250
	7700	Gustavs Väg	1993	18 284 000		858 000	11 563 992
	7808	Odalvägen	1984	10 129 755		192 000	500 000
	7900	Påvels Väg	2025			1 447 200	
	7901	Påvels Väg	2025			712 800	
	7909	Albotorget	1973	1 725 817		12 700	810 974
ALVHEM	8100	Kungs- o Alfs Väg	1964-66	3 119 784		150 000	2 071 093
	8200	Stinsvägen	1986	9 100 946		350 000	3 776 303
TOTALER			2 280 445 104	2 050 000	74 004 951	44 878 809	673 565 454

	Avskrivning Markanlägg	Nedskrivning	Tot. Bokfört värde	Taxeringsvärde			Samtaxering
				Byggnader	Mark	Totalt	
BOHUS	2200	Källarliden	27 022 165	54 000 000	10 800 000	64 800 000	
	2500	Byvägen	149 420	23 094 685	12 000 000	71 000 000	
NÖDINGE	3010	Klockarevägen	20 219 390	24 188 000	7 040 000	31 228 000	
	3017	Klockarevägen (KHR)	35 480 701	39 000 000	6 400 000	45 400 000	
	3119	Rödjans väg	10 208 002	11 690 000	3 285 000	14 975 000	
	3129	Norra Kilandavägen, Panncentralen	469 405	1 399 000	751 000	2 150 000	
	3200	Södra Klöverstigen	1 979 006	357 855 939	447 169 000	112 370 000	559 539 000
	3300	Norra Klöverstigen	844 727	22 399 725			A
	3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24		30 765 055			A
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)		25 791 018			A
	3609	Kontorshuset		4 666 733			A
	3808	Södra Klöverstigen		26 961 191			
	3818	Fyrklövergatan		7 948 864			
	3826	Södra Trolleviksvägen		17 814 105	19 000 000	3 960 000	22 960 000
	3900	Gästgivarevägen		8 430 970	12 576 000	9 900 000	22 476 000
	3910	Gästgivarevägen		2 488 392	1 703 000	1 349 000	3 052 000
	NOL	4200	Folketshus o Mossvägen	2 242 183	169 015 722	224 467 000	47 712 000
4210		Folketshusvägen 14A och 14B	1 403 732	102 388 890	57 000 000	8 600 000	65 600 000
4220		Folketshusvägen 10 och 12	88 572	104 712 950			B
4230		Folketshusvägen 2	55 606	64 845 830			B
4310		Mossvägen 1		52 392 506			B
4409		Noltorget, Stationsvägen		881 018	2 659 000	765 000	3 424 000
4500		Trast- o Sparvägen		1 896 618	20 689 000	7 285 000	27 974 000
4510		Trastvägen 1		1 331 931	1 400 000	927 000	2 327 000
4600		Trollbärsvägen		4 410 598	17 472 000	11 802 000	29 274 000
4700		Vildrosvägen		6 352 683	21 481 000	15 774 000	37 255 000
SÖDRA NOL	4800	Hallonvägen		4 082 449	12 364 000	10 802 000	23 166 000
	4900	Krokängsvägen	229 289	22 323 387	164 192 000	40 076 000	204 268 000
	4910	Gallåsvägen		21 924 288			C
	4920	Änggårdsvägen/Krokängsvägen		26 071 585			C
	4939	Änggårdens Förskola		5 201 692			C
	4949	Änggården kvartersbutik		219 592			C
	5100	Lövåsvägen	300 060	7 197 065	40 508 000	10 326 000	50 834 000
	5200	Sjövallavägen	300 780	8 091 115			D
ALAFORS	5400	Eklidsvägen		35 709 519	26 000 000	3 970 000	29 970 000
	5500	Ekstigen	1 303 340	14 729 462	9 650 000	1 260 000	10 910 000
	5909	Ledetvägen 5		3 644 471	2 778 000	657 000	3 435 000
	6110	Skogsråets väg		41 917 977	39 000 000	8 400 000	47 400 000
	6120	Myternas väg		5 468 672		3 950 000	3 950 000
ÄLVÄNGEN	6200	Göteborgsvägen 74		4 592 484	4 155 000	1 218 000	5 373 000
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)		54 593 565	30 600 000	6 394 000	36 994 000
	6400	I Aronisenius Väg	173 447	14 356 180	104 000 000	22 000 000	126 000 000
	6500	Helgesvägen		20 897 105			E
	6600	Trädgårdsvägen		2 015 407	14 000 000	4 408 000	18 408 000
	6700	Carlmarks-/Malmers väg		8 267 939	19 564 000	5 917 000	25 481 000
	6800	Änggatan	20 000 000	177 952 651	95 000 000	12 400 000	107 400 000
	6900	Vallmovägen		3 240 000		598 000	598 000
	6919	Carlmarks industriområde		28 000			
	7100	Åkersliden		1 691 607	6 400 000	2 235 000	8 635 000
SKEPPLANDA	7208	Odalvägen. (Ga)		284 710	3 837 000	5 400 000	9 237 000
	7300	Alehemsvägen		1 761 087	8 000 000	2 364 000	10 364 000
	7400	Kyrkbacken		2 193 628	21 518 000	3 244 000	24 762 000
	7410	Prästgården		45 537 712	2 342 000	790 000	3 132 000
	7500	Arnes Väg	126 480	12 240 960	17 400 000	4 638 000	22 038 000
	7700	Gustavs Väg		7 578 008	13 620 000	9 630 000	23 250 000
	7808	Odalvägen	264 668	4 733 820	12 912 000	10 800 000	23 712 000
	7900	Påvels Väg		1 447 200			
	7901	Påvels Väg		712 800			
	7909	Albotorget		927 543			Specialfastighet
ALVHEM	8100	Kungs- o Alfs Väg		1 198 691	7 878 000	2 660 000	10 538 000
	8200	Stinsvägen		5 674 643	4 644 000	1 102 000	5 746 000
TOTALER			9 461 310	20 000 000	1 698 352 100	1 675 255 000	435 959 000
					2 111 214 000		

BILAGA B

Bostadslägenheter, lokaler och grage/carportar

	OMRÅDE	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6rk	Ant lgh	Tot lgh yta	Ant lok	Tot lok yta	Garage	Carport	Inflytt.
BOHUS	2200 Källarliden		32	17	13	3		65	5 404,5			46		1992
	2500 Byvägen	11	47	28	6			92	6 042,5	4	294,0	13	15	1990-91
NÖDINGE	3010 Klockarevägen 18-20		14	5	5			24	1 768,3	1	124,0	8		2005/06
	3017 Klockarevägen 32-46		20	11	9			40	2 616,0			24		2008
	3119 Rödjans väg 7									4	3 145,0			2002/03
	3129 Norra Kilandavägen									1	867,1			2009
	3200 Södra Klöverstigen	35	123	181	68	1		408	29 008,8	7	435,5	120		1969-71
	3300 Norra Klöverstigen	16	59	124	64	14		277	21 199,0	3	293,0	78		1971-72
	3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24		10	12				22	1 424,2					2017
	3317 Norra Klöverstigen 20		12	8				20	1 288,0					2011
	3609 Kontorshuset									1	1 300,0			1969-71
	3808 Södra Klöverstigen 31-32	6	21					27	1 615,5	1	640,0			2025
	3818 Fyrklövergatan	5						5	230,0	1	155,0			2025
	3826 Södra Trolleviksvägen	3	23	1				27	1 583,5					1989
	3900 Gästgivarevägen			6		5	7	18	1 808,0					1995
	3910 Gästgivarevägen 11					1		1	100,0					2016
NOL	4200 Folketshusvägen	9	18	23	1			51	3 549,3	1	11,0	17		1969-72
	4210 Folketshusvägen 14A och 14B	10	28	20				58	3 064,0					2021
	4220 Folketshusvägen 10 och 12	10	28	20				58	3 064,0					2022
	4230 Folketshusvägen 2	5	14	10				29	1 532,0					2024
	4300 Mossvägen	27	53	28	3			111	7 023,2	3	127,8	37		1969-72
	4310 Mossvägen 1	5	14	10				29	1 532,0					2022
	4409 Noltorget									1	664,0			1993
	4500 Trastvägen / Sparrvägen	14	7	21				42	2 851,1			22		1968
	4510 Trastvägen		1				1	2	178,0	1	28,0			2008
	SÖDRA NOL	4600 Trollbärsvägen					14		14	1 659,0			14	
4700 Vildrosvägen						20		20	2 385,0				20	1987
4800 Hallonvägen						11		11	1 303,5				11	1988
4900 Krokängsvägen		1	38	23	8			70	5 184,0			21	18	1990-91
4910 Gallläsvägen			38	24	8			70	5 206,0			39		1991
4920 Ängårdsvägen / Krokängsvägen			25	21	16	8		70	5 562,0			70		1992
4939 Ängårdens Förskola										1	760,0			1991
4949 Ängårdens Butik										1	135,0			1995
4950 Kvartersgården										1	307,0			1990-91
ALAFORS		5100 Lövåsvägen	10	14	4				28	2 029,0			18	
	5200 Sjövallavägen	16	10	4				30	1 972,0			18		1989
	5400 Eklidsvägen	12	12					24	1 587,6					2015
	5500 Ekstigen	8						8	517,2					2019
	5909 Ledetvägen 3									2	609,0			2002
ÄLVÄNGEN	6110 Skogsråets väg		12	12	12			36	2 433,6					2014
	6200 Göteborgsvägen / Tingsvägen	4	1	1				6	288,0	2	462,0			2003
	6317 Kooperativ hyresrätt		16	19	2			37	2 601,6	1	180,0			2008
	6400 Ivar Arosenius Väg	6	24	25	12			67	5 084,0			31		1982
	6500 Helgesvägen		36	24	16			76	6 001,0			36		1989
	6600 Trädgårdsvägen	16	16					32	1 771,2					1971
	6700 Carlmarks väg / Malmers väg		22	10	4			36	2 377,0			9		1988
	6800 Änggatan	2	28	44	4			78	5 028,0					2021-22
SKEPPLANDA	7100 Åkersliden	6	6	9	1			22	1 491,6					1967
	7208 Odalvägen 52-72	9	3					12	518,0					1967
	7300 Alehemsvägen	4	18	4				26	1 576,2					1973
	7400 Kyrkbacken		7	3	1			11	761,0	1	40,0			1985
	7410 Arnes väg 2-6, 10-14		8	10	4			22	1 403,3					2020
	7500 Arnes väg		28	16	2			46	3 092,0			23		1987
	7700 Gustavs väg		10	9	3			22	1 563,5				15	1993
	7808 Odalvägen 4-50		24					24	1 632,0					1984
	7909 Albotorget									2	435,0			1973
	ÄLVHEM	8100 Kungsvägen / Alfs väg	6	5	12	2			25	1 770,4				
8200 Stinsvägen			6	6				12	735,0					1986
TOTALER		210	941	833	272	77	8	2341	164 414,6	40	11 012,4	644	79	

BILAGA C

Snitthyra per bostadsområde

Bostadsområden	Antal lgh	Yta	Hyra 2025-12-31 kr/kvm	Notering
2200 Källarliden	65	5405	1446,82	
2500 Byvägen	92	6043	1428,71	
3010 Klockarevägen 18-20	18	1422	1501,17	
3017 Klockarevägen 32-46	40	2616	1866,11	
3200 Södra Klöverstigen	400	28710	1621,98	1)
3300 Norra Klöverstigen	277	21199	1285,33	1)
3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24	22	1424	1913,53	1,3)
3317 Norra Klöverstigen 20	20	1288	1937,18	1,2,3)
3808 Södra Klöverstigen 31-32	27	1616	1334,45	1)
3826 Södra Trolleviksvägen	27	1584	1705,70	
3900 Gästgivarevägen	18	1808	1222,10	2,3,4)
3910 Gästgivarevägen 11	1	100	1327,30	5)
4200 Folketshusvägen 4-8	51	3549	1591,21	3)
4210 Folketshusvägen 14A och 14B	58	3064	2136,27	3)
4220 Folketshusvägen 10 och 12	58	3064	2136,74	3)
4230 Folketshusvägen 2	29	1532	2128,51	3)
4300 Mossvägen 3-11	111	7023	1628,51	3)
4310 Mossvägen 1	29	1532	2134,18	3)
4500 Trast-/Sparrvägen	42	2851	1211,58	
4510 Trastvägen 1	2	178	1110,44	
4600 Trollbärsvägen	14	1659	1057,94	6)
4700 Vildrosvägen	17	2020	1096,61	6)
4800 Hallonvägen	11	1304	1109,80	6)
4900 Krokängsvägen	70	5184	1412,68	
4910 Gallläsvägen	70	5206	1399,34	
4920 Ängårdsvägen	70	5562	1565,60	7)
5100 Lövåsvägen	28	2029	1300,13	2,8)
5200 Sjövallavägen	30	1972	1353,27	8)
5400 Eklidsvägen	24	1588	1929,41	3)
5500 Ekstigen	8	517	1992,80	3)
6110 Skogsråets väg	36	2434	1894,47	
6200 Göteborgs-/Tingsvägen	6	288	1435,53	8)
6400 Ivar Arosenius väg	61	4850	1336,03	
6500 Helgesvägen	76	6001	1310,67	
6600 Trädgårdsvägen	32	1771	1247,26	1)
6700 Carlmarks väg	36	2377	1321,42	
6800 Änggatan	78	5028	2105,73	3)
7100 Åkersliden	22	1492	1167,70	
7208 Odalvägen 52-78	12	518	1571,57	
7300 Alehemsvägen	26	1576	1322,26	
7400 Kyrkbacken	11	761	1244,30	
7410 Arnes väg 2, 6-10, 14	22	1403	2007,36	3)
7500 Arnes väg	46	3092	1347,29	
7700 Gustavs väg	22	1564	1425,69	
7808 Odalvägen 4-50	24	1632	1492,32	2,3)
8100 Kungsvägen/Alfs väg	25	1770	1200,04	
8200 Stinsvägen	12	735	1390,43	2,8)
	2 276	160 341	1525,65	
Särskilda boenden				
3010 Klockarevägen 18	6	345	1900,94	
3200 Södra Klöverstigen 38	8	298	2033,76	
6400 Göteborgsvägen 109	6	233	1790,32	
	20	876	1908,34	

NOTERING:

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

- 5) Kallhyra exkl vatten. Betalas individuellt till resp leverantör
- 6) Kallhyra exkl vatten och renhållning. Betalas individuellt till resp leverantör
- 7) Garage ingår i hyran
- 8) Kallhyra

