

A man with a beard and sunglasses, wearing a red t-shirt and blue jeans, is smiling and working with plants outdoors. He is wearing red and white striped gloves and is holding a branch with small white flowers. The background is a bright, sunny outdoor setting with green foliage.

**ÅRSREDOVISNING
AB ALEBYGGEN
2012**



Alebyggen

Årsredovisning
och
koncernredovisning
för
AB Alebyggen

556093-0504

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen och verkställande direktören för AB Alebyggen får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE, REVISORER OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

**Mandatperioden för nuvarande styrelse löper ut vid bolagsstämman 2015.
Styrelsen har under året bestått av följande personer:**

Ordinarie ledamöter

Sune Rydén (KD) ordförande
Stina Kajsa Melin (S) vice ordförande
Jan Skog (M)
Dennis Larsen (M)
Börje Ohlsson (AD)
Lars-Gunnar Wallin (S)
Mahlin Pettersson (S)

Suppleanter

Åke Johansson (M)
Rolf Skånberg (AD) till 2012-02-27
Ulf-Göran Solving (AD) från 2012-02-27
Anita Kristiansson (C)
Klas Nordh (FP)
Fredrik Samuelsson (S)
Agneta Jonsson (S)
Ann-Katrin Abellsson (V) till 2012-11-26
Lisa Forsberg (V) från 2012-11-26

Personalrepresentanter

Tobias Skoglund, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Lars-Ove Hellman

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 st sammanträden. Härutöver har styrelsen genomfört en tvådagarskonferens för redovisning, och diskussion om genomförd styrelseutvärdering, förutsättningar för ägarlägenheter, egen vindkraft, ungdomsboende samt verktyg för nyckeltalsjämförelser, budget och prognoser.

Lekmannarevisor

Uno Claesson och Leif Andersson.

Revisor

Auktoriserad revisor Göran Johansson med Johan Pauli som ersättare. Båda från revisionsbolaget KPMG AB

ÅRSSTÄMMA
Årsstämma avhölls 2012-03-26

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till följande intresseorganisationer:
SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.
FASTIGO - Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.
Företagarna.

Andelar och medlemskap i ekonomiska föreningar redovisas i not 20.

Information om verksamheten

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i enlighet med SFS 2010:879, helägt av Ale kommun.

Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag skall enligt lagen

- * Arbeta i allmännyttigt syfte
- * Arbeta enligt affärsmässiga principer
- * Främja bostadsförsörjningen i kommunen
- * Inte arbeta utan vinstsyfte
- * Inte tillämpa självkostnadsprincipen
- * Huvudsakligen förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt
- * Erbjudna möjlighet till boendeflytande och inflytande i bolaget

Bolagets verksamhet regleras, förutom av lag, av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige.

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

att uppföra och förvalta bostadshus och bedriva bostadsanknuten offentlig eller kommersiell verksamhet.

att själv eller i samverkan med annan bedriva exploateringsverksamhet samt uppföra och förvalta fastigheter för kontor, handel, industri, eller annan kommersiell verksamhet.

att uppföra och försälja småhus

Revidering av bolagsordningen förutses ske under 2013 med hänsyn till beslutade förtydliganden i kommunallagen.

Enligt ägardirektiven är Bolagets huvuduppgift:

"..att utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning"

Ägardirektiven är senast reviderade i juni 2012

STYRDOKUMENT

Utöver de styrdokument som utgörs av bolagsordning och ägardirektiv har styrelsen antagit följande styrande kännetecken, affärsidé och vision

Alebyggen skall kännetecknas av ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan

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

År 2020 skall Ale Hem vara omtalat för trygghet och trivsel i boendet, engagemang i miljöarbetet, nytänkande inflytande för hyresgästerna och genom uthålligt bostadsbyggande bidra till Ale's tillväxt

Som styrdokument fastställer styrelsen också, i tvåårsperioder, övergripande mål baserat på ovanstående styrdokument, genomförda kundundersökningar och yttre omvärldsfaktorer som påverkar verksamheten.

FÖRVALTNINGSFORMER

Bolaget bedriver sin verksamhet huvudsakligen i egen regi med egen personal för administration och fastighetsskötsel. Viss städning och yttre skötsel samt alla hantverkare för underhållsarbeten och vissa typer av reparationer köps dock av entreprenörer liksom ny- och ombyggnadsarbeten. Konsultinsatser köps för projektering, byggledning och kontroll, samt juridik och data. Fakturaskanning och arkivering köps externt.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har försäljning skett av Ale Skårdal 7:99 ”potatisåkern” till en nybildad bostadsrättsförening, BRF Potatisåkern. Vid försäljningen förvärvade Alebyggen 8 st bostadsrättsandelar (lägenheter) i den nybildade föreningen. Försäljningen av dessa bostadsrätter har därefter skett succesivt under året och vid årets utgång är samtliga sålda. Tillträde av den sist sålda sker 1 februari 2013.

Med tillträde i januari 2012 har fastigheten Ale Utby 3:81 på Kapellvägen i Älvängen förvärvats. Köpet är en del i det större planerade bostadsprojektet längs Änggatan i Älvängen.

Mindre fastighetsregleringar mellan bolaget och kommunen i anledning av utbyggnaden av E45 har skett i såväl Bohus som Älvängen.

NYBYGGNAD SAMT OMBYGGNADER OCH UNDERHÅLL

Ny- och ombyggnad

Ingen nyproduktion har färdigställts eller påbörjats under 2012.

Inom Kooperativa hyresrättsföreningen nr 1 i Älvängen har om och tillbyggnad skett av en stor lägenhet till två mindre, till en kostnad av ca 2 mkr. Inom samma område har även installerats ytterligare en hiss, till en kostnad av ca 1,9 mkr.

Genom kommunens omstrukturering av särskilda boenden och serviceboenden har ändå, trots uteblivna ny- och ombyggnader, ett antal nytillkomna lägenheter kunnat erbjudas på den **öppna** bostadsmarknaden. Det är 11 lägenheter inom Trolleviksområdet (tillträden 1 mars 2013) och under 2012 totalt 15 lägenheter i Bohus Servicehus som på detta sätt erbjudits den öppna marknaden.

Planering och projektering

har under året pågått för dels Furulundsområdet i Alafors och dels ett område längs Änggatan i Älvängen.

Underhåll

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inkl fondreparationer, uppgår för 2012 till 43,1 mkr (2011: 48,9 mkr), vilket överstiger budget med 6,6 mkr (2011: 6,5 mkr)

Av de totala underhållskostnaderna har hyresgästerna inom lägenhetsfunds-systemet genomfört underhåll för 8 mkr (2011: 9,6 mkr).

Ökningen av underhållsinsatserna är en medveten åtgärd från styrelsen med målet 10 mkr i extra underhåll utöver budget under 2012.

Bland de större underhållsinsatserna under 2012 märks:

- * Tegelfasadreparationer i Nödinge kyrkby; 3 mkr (flerårigt projekt)
- * Upprustning av markanläggningar, lekplatser och belysning 2,1 mkr
- * Upprustning förråd och mark "Nödinge PC" 0,7 mkr
- * Byte av fönster och fönsterdörrar Kungsvägen Alvhem 1,7 mkr
- * Återställning av Trollevik till uthyrbart skick 1,8 mkr
- * Våtrumsrenovering "nya" Odalvägen Skepplanda 3,5 mkr
- * Våtrumsrenovering Lövåsvägen Alafors 4,1 mkr
- * Avloppsomläggningar pga sättningar Nol och Nödinge 1,7 mkr
- * Utbyte av vitvaror i lägenheter har under året skett för 2,4 mkr

FÖRVALTNINGEN**Personal och organisation**

Under året har fullföljts en organisationsförändring av bolagets ledningsorganisation som inleddes 2011, innebärande en uppdelning mellan fastighetsdrift/underhåll och uthyrning/kundservice. Förändringen har slutförts genom nyrekrytering under 2012 samtidigt som den övriga organisationen anpassats till den nya ledningsorganisationen. Flera medarbetare har härvid fått ett utvecklat arbetsinnehåll.

Utbildningskostnaderna uppgår till 290 kkr (ca 8 500 kr/anställd).

Bemanning redovisas under not 10.

Fastighetsdriften.

Sammantaget ligger taxebundna kostnader för vatten, el, renhållning samt uppvärmning och sotning under budget med 123 kkr eller 0,36%.

Avvikelserna inom taxebundna kostnader och uppvärmning är också små:

Fjärrvärme överstiger budget med 176,6 kkr eller 1,2%

Vatten understeg budget med 795 kkr, 11,2%, och renhållningen översteg budget med 363 kkr, 11,7%.

Nöjda kunder

Under hösten genomfördes en s.k. NKI-undersökning bland bolagets hyresgäster.

(NKI=Nöjd Kund Index)

Enkäten, som tas fram och bearbetas av undersökningsföretaget Aktiv Bo, delades ut personligen av bolagets samtliga anställda.

- * Hela 71,5% av hyresgästerna har svarat på enkäten. I tidigare undersökningar har svarsfrekvensen varit 53-58%.
- * Högst svarsfrekvens hade Bohusborna som nådde hela 77,3%.
- * Över 92% av de svarande trivs i sitt bostadsområde, i sin lägenhet, och med Alebyggen rent allmänt.
- * 91% kan tänka sig att rekommendera sitt bostadsområde till andra och 93% kan tänka sig rekommendera Alebyggen som hyresvärd.

I en jämförelse med andra företag som använt samma enkät kan man rent generellt säga att Alebyggen ligger bland de 25% bästa företagen. I vissa frågor strax under och andra strax över de bästa 25 procenten. Inom ett frågeområde ligger bolaget bland de bästa 10 procenten av mätta företag. Detta är inom området "Hjälp när det behövs", som handlar om felanmälan; -allt ifrån att anmäla felet tills det är åtgärdat.

- * Nöjdheten ligger här på 90-95% av de svarande beroende på frågans innehåll.
- * Trenden är också den att 8 gånger så många hyresgäster tycker att det har blivit bättre det senaste året än de som tycker det blivit sämre.

Självklart finns det också flera förbättringsområden. På översiktlig nivå handlar det om trygghets- och säkerhetsfrågor. Lite djupare ner i materialet kan man se förbättringsområden inom information inför underhållsåtgärder, synpunktshantering, vinterhållning ute samt städning och stölder av städutrustning i gemensamma tvättstugor. Värme, ventilation och ljud är tekniska frågor där nöjdheten är något lägre (60-65%.)

Hyresförhandlingarna

Utfallet av hyresförhandlingarna för år 2013 blev att det genomsnittliga totaluttaget ökas med 2,84% +30 kr/lgh från 1 mars. Fördelningen av hyresökningen framgår av bilaga C.

Efter flera år tycks Alebyggen nu ha fått accept för att hyrorna skall sättas utifrån varje enskilt företags förutsättningar, tillhandahållande och prestation. Kommande år förutses en anpassning av hyrorna, bostadsområden emellan, baserad på respektive områdes läge och andra externa faktorer.

UTVECKLINGS- OCH FÖRÄNDRINGSPROJEKT

Handdatorer

Med målet att minska det administrativa arbetet i fastighetsskötseln samt vid lägenhetsbesiktningar och ronderingar har sedan dec 2011 ett system med handdatorer (smartphones) varit klart för sjösättning och den 18 januari 2012 blev det skarpt läge för samtliga i den berörda organisationen (fastighetsskötsel och teknisk förvaltningsledning).

Systemet drabbades inledningsvis av problem med kommunikationen och efter utredning och provning visade det sig, något förvånande, vara ett hårdvaruproblem. Telefonerna fick således bytas ut. Därefter har systemet fungerat som förväntat och steg för steg i takt med utbildning, träning och nya användningsområden används systemet allt mer.

Centraliserad felanmälan

Som en del av pågående rationalisering och pågående organisationsförändring har i januari 2012 införts centraliserad felanmälan som sköts via bolagets växel. Fördelen ur kundsynpunkt är att man kan göra felanmälan per telefon hela dagen under kontorets öppettider. Tidigare gavs den möjligheten till hyresgästerna enbart 1/2 - 1 timma om dagen till respektive fastighetsexpedition. Möjlighet att felanmäla via bolagets hemsida är oförändrat och möjligt dygnet runt.

Av kundundersökningen (NKI) att döma uppskattar hyresgästerna förändringen.

BoDok

Under året har tillsammans med hyresgästföreningen genomförts ett omfattande arbete med att bruksvärdera hela bolagets bestånd efter ett system som kallas BoDok. Samma system används av de övriga allmännyttiga bolagen och de privata fastighetsägarna i Göteborgsområdet, varför vi får en acceptabelt likvärdig bedömning och jämförelse i regionen. Till systemet, som inledningsvis inriktat sig på lägenhetsstandard, tekniska frågor, utrustning, underhåll, närmiljö och skötsel, skall under 2013 tillföras en lägesfaktor som indikerar respektive områdes attraktivitet.

BoDok-systemet skall användas till att sätta rättvisa hyror bostäder och bostadsområden emellan.

Upphandlingar

I slutet av året genomfördes; med gott ekonomiskt resultat, en större upphandling av trappstädning. Den aktuella städningen har även tidigare utförts på entreprenad.

Samtidigt som städupphandlingen slutfördes inleddes också en omfattande ramupphandling av hantverkare för avrop på löpande beställningar, såsom ex.vis. byggnadsarbeten, elarbeten, rörarbeten och målning. Totalt 9 discipliner omfattas av upphandlingen som omfattar såväl löpande priser som fasta å-priser för vissa frekvent förekommande arbeten. Upphandlingen kommer att slutföras under första halvåret 2013.

Fondutredning

Under hösten har startats en fördjupad utredning rörande framtiden för bolagets lägenhetsfonder.

Fondsystemet har, med snart 30 år på nacken, mer och mer utvecklats till ett rabattsystem, vilket inte var avsikten vid fondernas införande. Frågan är mycket komplex och konsekvenserna vid olika typer av förändringar är svåröverblickbara och därmed svåra att ekonomiskt beräkna. Utredning pågår med målet att förslag skall föreläggas styrelsen för beslut i april 2013.

e-fakturerings

En förstudie av förutsättningar och systemstöd för införande av s.k. e-fakturerings, för såväl inkommande fakturor som hyresfakturerings, har genomförts under 2012. För inkommande fakturor handlar det i första hand om mediafakturor då dessa står för betydande fakturavolymer. Projektet drar på allvar igång i mars 2013 och inleds med Elnätsfakturor från Ale Elförening där målet är att även få in mätaravläsningarna rakt in i vårt energistatistikprogram.

Komponentavskrivning

En statlig myndighet, Bokföringsnämnden, har tagit fram nya redovisningsregler som får konsekvenser för fastigheter och fastighetsbolag. Bolagets ledning har under året, via SABO och i dialog med bolagets revisor, börjat sätta oss in i de nya reglerna och dess praktiska och redovisningstekniska konsekvenser. Detta kommer att bli en omfattande och tung arbetsuppgift under 2013.

De nya reglerna bygger på att fastigheter/byggnader skall tillämpa olika avskrivningstider på olika delar av byggnaden, dess installationer och utrustning. Detta kommer, korrekt hanterat, att innebära hundratals och åter hundratals avskrivningsplaner.

Såvitt kan bedömas idag kommer dock inte de skattemässiga avskrivningarna att anpassas till det nya systemet. Skattemässigt skall således fastigheterna fortfarande skrivas av efter de gamla reglerna (som regel 2% per år).

De nya reglerna gäller vid såväl nybyggnation som i det befintliga beståndet. Återstående restvärde på befintliga hus skall således delas upp i olika komponenter. Hur det nu skall kunna ske på ett rättvisande och korrekt sätt kan ingen idag svara på.

Tyvärr får vi nog enbart betrakta detta som en ytterligare administrativ börda utan värde för vare sig hyresgäster, marknadsaktörer eller fastighetsföretagen själva.

EKONOMIN

Marknaden

Efterfråge- och uthyrningsläget är fortsatt högt. 3 523 personer är vid årets utgång registrerade som aktivt bostadssökande vilket är en ökning under året med 545 personer. Av de sökande är 44% födda på 80- och 90-talet (90-94) och är således mellan 18-32 år. Antalet sökande på varje ledigbliven lägenhet är mellan 50-120 personer och kötiden för att erhålla bostad är mellan 1,5-2,5 år beroende på område och lägenhetsstorlek.

Hyresbortfallet för bostäder, garage och carports uppgick under året till 123 kkr, vilket är något lägre än föregående år. Hänsyn har då inte tagits till omställningen av potatisåker och kooperativet i Älvängen som tillsammans står för 366 kkr i hyresbortfall under försäljnings- och ombyggnadstid.

Den 1 jan 2013 hade 290 hushåll betalt in medlemsavgiften till den ideella intresseföreningen för kooperativ hyresrätt vilket berättigar till en köplats till kommande projekt och ledigblivna befintliga. Motsvarande siffra 1 januari 2012 var 276 hushåll. Av de 290 är 51 nyregistrerade under 2012.

Vad gäller lokaler har vakansgraden minskat ytterligare och hyresbortfallet är totalt 76 kkr vilket är 207 kkr lägre än föregående år och 424 kkr lägre än budget.

Se även ”Andra händelse av vikt” nedan

Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter

Bolagets totala låneskuld till kreditinstitut minskat med 19,3 mkr. Vid årets utgång uppgår låneskulden till 651,6 mkr. Se vidare not 28 och kassaflödesanalysen.

Efter en stigande ränteutveckling på långa lån under jan- feb sjönk åter den långa räntan fram till mitten av maj månad för att därefter vara stabilt under lägsta nivå vid slutet av 2011. Korta räntor har fallit under hela året.

Räntenedgången på långa löptider har föranlett styrelsen att öka andelen lån med längre bindningstid för att skapa utrymme inom finanspolicyn för ökning av de korta lånen vid ev. kommande ränteuppgång. Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 27,7 % av bolagets totala lånestock (2011: 37,4 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 28.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 3,15 % (2011: 3,52 %)

För att inte komma i konflikt med bolagets lånepolicy har under 2009 som gäller till 2013-07-07, upptagits en ”räntetaksförsäkring” vid 4,5% ränta (stibor 3 mån) för 100 mkr av lånestocken. Detta innebär att andelen lån med återstående löptid inom 1 år kan uppgå till 55% innan lånepolicyn överskrider. Takförsäkringen kostar 0,04% utslaget på hela låneskulden innebärande en genomsnittsränta på 3,19% exkl. borgensavgift och 3,69% inkl borgensavgift.

Räntekostnaderna på fastighetslån understiger budget med 1,9 mkr och är 0,8 mkr lägre än föregående år. Borgensavgiften till kommunen, på lån med kommunal borgen, har ökat från 0,2% 2011 till 0,5% 2012 vilket ökat bolagets finansieringskostnad från föregående år med drygt 1,9 mkr. Den totala borgensavgiften uppgår till drygt 3,2 mkr.

Ränteintäkterna uppgår till 773 kkr vilket överstiger budget med 523 kkr.

Andra händelser av vikt

Efter en större om- och tillbyggnad flyttade BRADY-Convertting AB, 2011-07-01, in i Alebyggens industrifastighet på Rödjans väg i Nödinge. Ett år senare, i juni 2012, beslutade de amerikanska ägarna att lägga ner verksamheten i Nödinge. Brady är bundna av hyreskontraktet till 2016-06-30 och en uppsägning till detta datum är också förknippad med ett till beloppet fastställt skadestånd till hyresvärden Alebyggen.

Resultatet.

Året resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 8,2 mkr att jämföra med budgeterat resultat 1,6 mkr. Orsaken till budgetavvikelsen på 6,6 mkr kan avrundat sammanfattas enligt följande:

*Ökat planmässigt underhåll	-6,0 mkr
*Aktieutdelning från Ale Exploatering	+5,0 mkr
*Ökade intäkter	+2,4 mkr
*Ökat räntenetto	+2,4 mkr
*Lägre personal- och styrelsekostnader	+2,1 mkr

Som bokslutsdisposition har från periodiseringsfonderna återförts 10,5 mkr till årets resultat. Detta är enligt regelsystemet en tvingande åtgärd och avser belopp avsatt vid 2007 års taxering. Av resultatet har 2,8 mkr avsatts till ny periodiseringsfond. (nettoåterföring 7,7 mkr)

Jämförelser med föregående år framgår av resultat- och balansräkningen med notförklaringar.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 20,46 %. Motsvarande siffra för år 2011 var 19,29 %

Med ökad nyproduktion minskar soliditeten om bolaget inte kan sätta in eget kapital motsvarande befintlig soliditet. Styrelsen har satt 15% som undre gräns för en skälig soliditet.

Direktavkastning

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges: ”Med hänsyn tagen till de offentligrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets **långsiktiga** direktavkastning uppgå till 5 % av fastighetsvärdet.”

Det fastighetsvärde som tidigare år legat till grund för beräkning av avkastningen, 1,33 ggr taxeringsvärdet, anses numera inte tillämpligt att använda. Om fastighetsvärdet skall fastställas genom en extern värdering måste sannolikt även avkastningskravet formuleras om, eftersom fastighetsvärdet vid en extern värdering oftast är en produkt av avkastningskravet och inte tvärt om.

Alternativa nyckeltal kan vara direkt- eller totalavkastning på totalt kapital alternativt totalavkastning på eget kapital. Detta kommer att klarläggas under 2013, vilket också kan innebära behov av justering av ägardirektiven.

För enbart 2012 är direktavkastningen 6,37% på **bokfört** fastighetsvärde trots ökat underhåll.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå 5% långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven år 2016, vilket innebär behov av en stabilt högre resultatnivå, och därmed sannolikt även hyresnivå om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.

FRAMTIDEN

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag

Lagen har nu varit i kraft i två år och än har alltför kort tid gått för att bedöma hur framtiden kommer att se ut med den nya lagstiftningen. Kravet på affärsmässighet kontra krav på socialt ansvarstagande och andra rent politiska ambitioner är en ständigt pågående diskussion inom de kommunägda bostadsföretagen och mellan bolagen och dess ägare.

När det gäller specifika krav på avkastning, borgensavgifter mm kommer sannolikt de närmare formerna och villkoren i slutändan, och efter många år, att klarläggas först genom utvecklad rättspraxis och ett antal domar i olika rättsinstanser.

Marknaden -nyproduktion

Efterfrågan på bostäder är fortfarande hög. Det råder bostadsbrist i Ale. Den absoluta merparten av de sökande har dock inte de ekonomiska förutsättningar som krävs för att efterfråga bostäder i nyproduktion, varför det är svårt att tillgodose bostadsbristen genom ökat byggande.

Trots detta har styrelsen fortfarande ambitionen att komma igång med viss nyproduktion och därigenom, förhoppningar om att flyttkedjor i slutändan frigör bostäder i det äldre och billigare beståndet.

Erfarenheterna från de senaste projekten visar att projektets yteffektivitet i kombination med lägenheternas storlek är helt avgörande för avsättningsmöjligheten. Därför har en viss omprojektering skett i furulundsprojektet.

Den ekonomiska oron har inte lett till de sänkta byggpriser som behövs för att nå den hyresnivå och betalningsvilja som finns i Ale. Klara avsättningsproblem för nyproduktion även i Göteborg, med efterföljande ökning av antalet varsel i byggsektorn, medför dock fortfarande förhoppningar om en sänkning av byggkostnaderna.

Skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna är en annan, helt avgörande framtidsfråga för hyresrätten och därmed bolagets möjligheter att till rimlig hyresnivå tillgodose efterfrågan. Beslut om införande av en sådan neutralitet måste dock sannolikt ske i en lågkonjunktur. I annat fall, visar alla tidigare erfarenheter, kommer byggsektorn att tillgodogöra sig hela den ekonomiska lättnaden genom prisökningar på byggandet.

Styrelsen kommer, med ledning av gällande ägardirektiv, att söka alla rimliga möjligheter att få igång ytterligare nyproduktion. Ägardirektiven är dock lika tydliga med att det skall ske ”*när de ekonomiska förutsättningarna är realistiska*”

Ekonomi

Som angavs i föregående års förvaltningsberättelse såg styrelsen under 2012 en möjlighet att stabilisera bolagets räntor på en godtagbar nivå genom minskad riskexponering mot korta löptider. Denna möjlighet har också utnyttjats. Ändå är det ränteutvecklingen som alltid utgör den största enskilda riskfaktorn för bolagets ekonomi, såvitt inte bostadsefterfrågan helt skulle upphöra med tillhörande hyresbortfall som följd.

Beståndets ålderssammansättning kommer att kräva ökade underhållsinsatser och förmodligen även mer genomgripande ombyggnader de kommande åren. Finansieringen av miljonprogrammets upprustning som står för dörren är en fråga som engagerar hela bostadssverige. Även de nya hyresnivåer som krävs efter dessa omfattande upprustningar är föremål för en tidvis livlig debatt på flera håll i landet.

Detta innebär att upprustningarna i miljonprogrammet sannolikt inte kan bli i den omfattningen som är tekniskt önskvärt i ett 40 årigt perspektiv utan vissa önskvärda förändringar får anstå eller helt utgå även i det långa perspektivet.

Direktavkastningen efter ombyggnad/upprustning blir alltid lägre än före ombyggnaden, kanske till och med negativ de första 10-15 åren som i nyproduktionen. Detta i kombination med ett **ökat** direktavkastningskrav kommer att kräva betydande åtgärder på såväl kostnads- som intäktssidan. Särskilt om ägarens och styrelsens ambitioner vad gäller nyproduktion skall fullföljas.

Nyproduktion och ombyggnad måste således ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning. En viss påfrestning på soliditet och kassaflöde är dock ofrånkomlig om bolagets ägardirektiv och mål vad gäller nyproduktion skall upprätthållas och om bolaget självt måste skapa det egna kapital som då erfordras, utan ökning av aktiekapitalet.

För att frigöra eget kapital har styrelsen i slutet av 2012 därför fattat beslut om att aktualisera en större fastighetsförsäljning. Det som är aktuellt för försäljning är bolagets särskilda boenden och serviceboenden. Planen är att ett fullständigt beslutsunderlag skall föreligga under tredje kvartalet 2013.

DOTTER OCH INTRESSEBOLAGEN

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

Bolagets resultat efter skatt är 93 kkr. (2011: 287 kkr). Avskrivningen är 2%. Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 228 kkr (2011: 222 kkr) och administration med 260 kkr. (2011: 255 kkr) Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 483 kkr (2011: 658 kkr).

Centrumbyggnaden drabbades i mars 2012 av en omfattande brand. Återställning har genomförts under året.

Under ombyggnaden av E45 har hyresgästerna drabbats av betydande omsättningsminskningar och flera verksamheter har fått lägga ner, vilket drabbat bolagets hyresintäkter och medfört ökad vakansgrad inför 2013. Hyreskontrakt med nyetablerad företagshälsovård (FeelGood) har tecknats under året.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

Ale Exploatering AB ägs av Alebyggen till 50 %. Ale Exploatering redovisar efter bokslutsdispositioner och skatt ett resultat om 14 kkr. (2011: 6,3 mkr) Bolagets egna kapital uppgår till 28,9 (2011: 38,9 mkr) och obeskattade reserver till 4,5 mkr. (2011: 4,5 mkr)

Bolaget har under 2011 sålt resterande obebyggda tomter inom östra delen av Backa säteri och har därför inte haft någon egen produktion under 2012. Bolaget har ca 100 bostäder under planering i centrala Nödinge och diskussion förs med kommunen om bolagets framtida roll i Ale.

Bolaget har under året lämnat aktieutdelning med 10 mkr (5 mkr/ägare)

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden (se tilläggsupplysningar)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	111 531 014
årets vinst	12 523 047
	124 054 061
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (9,94 kronor per aktie)	172 900
i ny räkning överföres	123 881 161
	124 054 061

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

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

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

Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 0,99 % av det totala aktiekapitalet.

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

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

Hysesintäkter	1	175 914 440	169 823 937
Övriga förvaltningsintäkter	2	780 664	523 712
Övriga rörelseintäkter	3	784 544	1 812 438
		177 479 648	172 160 087
Rörelsens kostnader			
Material	4	-9 426 996	-9 625 072
Tjänster	5	-47 700 294	-53 854 286
Taxebundna kostnader	6	-18 633 210	-16 714 742
Uppvärmning	7	-16 535 207	-16 760 856
Fastighetsskatt		-3 789 614	-3 722 965
Övriga externa kostnader	8, 9	-777 777	-658 660
Personal och styrelse	10	-20 764 153	-20 032 218
Avskrivningar och nedskrivningar	11	-26 566 428	-28 465 039
Övriga rörelsekostnader	12	-4 771 664	-5 029 834
		-148 965 343	-154 863 672
Rörelseresultat		28 514 305	17 296 416
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		6 963	3 139 854
Räntebidrag		875	130 899
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	768 475	490 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 386 428	-23 980 607
		-25 610 115	-20 219 832
Resultat efter finansiella poster		2 904 190	-2 923 416
Resultat före skatt		2 904 190	-2 923 416
Skatt på årets resultat	15	-2 282 153	-65 167
Uppskjuten skatt	21	2 130 330	1 246 931
Årets resultat		2 752 368	-1 741 652

Koncernens Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	868 929 259	916 863 027
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 301 076	3 884 160
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 352 218	2 325 137
		874 582 553	923 072 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19	14 483 285	19 476 322
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	21	0	921 632
Andra långfristiga fordringar	22	330 453	411 045
		16 333 246	22 328 507
Summa anläggningstillgångar		890 915 799	945 400 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		445 301	2 197 550
Fordringar hos Kommunen		62 708	451 000
Fordringar hos intresseföretag	23	73 081	0
Aktuella skattefordringar		1 179 447	3 515 523
Övriga fordringar	24	3 103 094	1 108 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	864 682	367 179
Koncernkonto Ale kommun		27 798 702	23 305 200
		33 527 015	30 945 293
<i>Kassa och bank</i>		25 963 264	891 273
Summa omsättningstillgångar		59 490 279	31 836 566
SUMMA TILLGÅNGAR		950 406 078	977 237 397

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	26		
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Bundna reserver		62 475 352	65 349 468
Fria reserver		117 628 055	116 495 592
Årets resultat		2 752 368	-1 741 653
Summa eget kapital		200 255 775	197 503 407
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21,27	5 181 257	8 293 356
Uppskjuten skatteskuld	21	758 694	698 557
		5 939 951	8 991 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	647 780 000	668 960 000
Övriga skulder	29	30 763 300	24 335 000
		678 543 300	693 295 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	22 930 000	21 680 000
Leverantörsskulder		16 671 548	15 394 911
Skulder till Kommunen	30	3 791 856	2 322 249
Övriga skulder	31	2 237 606	5 749 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	20 036 042	32 300 843
		65 667 052	77 447 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		950 406 078	977 237 397
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		38 250 000	38 250 000
		38 250 000	38 250 000
Ansvarsförbindelser			
Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper)		103 495 472	86 932 726
Garantiförbindelse Fastigo		243 577	264 361
		103 739 049	87 197 087

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 904 190	-2 923 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		27 001 500	25 196 185
Betald skatt		53 923	-1 666 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 959 613	20 605 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	54 219
Förändring kundfordringar		1 752 249	-1 030 379
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 670 047	4 944 612
Förändring leverantörsskulder		1 276 637	-1 840 122
Förändring av kortfristiga skulder		-14 306 662	8 470 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 011 790	31 204 981
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 017 230	-74 127 550
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		30 505 500	129 000
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar		5 073 631	2 648 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		26 561 901	-71 349 798
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 428 300	57 950 000
Amortering av lån		-19 930 000	-18 175 000
Utbetald utdelning		0	-291 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 501 700	39 484 000
Årets kassaflöde		25 071 991	-660 816
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		891 273	1 552 090
Likvida medel vid årets slut		25 963 264	891 274

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Hysesintäkter	1	171 681 435	165 103 538
Övriga Förvaltningsintäkter	2	768 664	520 095
Övriga rörelseintäkter	3	971 520	1 546 138
		173 421 619	167 169 771
Rörelsens kostnader			
Material	4	-9 294 622	-9 374 432
Tjänster	5	-47 174 127	-53 143 019
Taxebundna kostnader	6	-18 010 340	-16 107 509
Uppvärmning	7	-15 932 463	-16 188 211
Fastighetsskatt		-3 552 904	-3 486 255
Övriga externa kostnader	8, 9	-648 835	-495 630
Personal och styrelse	10	-20 764 153	-20 032 218
Avskrivningar och nedskrivningar	11	-25 472 687	-27 371 298
Övriga rörelsekostnader	12	-4 721 124	-5 002 834
		-145 571 255	-151 201 406
Rörelseresultat		27 850 364	15 968 365
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	5 773 316	500 182
Räntebidrag		875	130 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 419 777	-23 082 502
		-19 645 586	-22 451 421
Resultat efter finansiella poster		8 204 778	-6 483 056
Bokslutsdispositioner	14	7 700 000	4 644 000
Resultat före skatt		15 904 778	-1 839 056
Skatt på årets resultat	15	-3 381 731	164 227
Årets resultat		12 523 047	-1 674 829

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	834 621 788	881 467 443
Pågående ny- och ombyggnader		2 352 218	2 325 137
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 287 468	3 864 923
		840 261 474	887 657 503
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	33	11 074 000	11 074 000
Andelar i intresseföretag	19	1 500 000	1 500 000
Fordringar hos dotterföretag	34	0	250 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	21	0	921 632
Andra långfristiga fordringar	22	330 453	411 045
		14 423 961	15 676 185
Summa anläggningstillgångar		854 685 435	903 333 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		434 801	1 074 294
Fordringar hos kommunen		62 708	451 000
Fordringar hos dotterföretag	35	397 988	737 412
Fordringar hos intresseföretag	23	73 081	0
Aktuella skattefordringar		1 290 012	3 628 904
Övriga fordringar	24	2 270 647	1 011 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	864 682	367 179
Koncernkonto hos kommunen		26 586 316	22 523 032
		31 980 235	29 792 992
Kassa och bank		25 963 264	891 273
Summa omsättningstillgångar		57 943 499	30 684 265
SUMMA TILLGÅNGAR		912 628 934	934 017 953

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
<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		111 531 014	113 205 843
Årets resultat		12 523 047	-1 674 829
		124 054 061	111 531 014
Summa eget kapital		178 701 061	166 178 014
Obeskattade reserver	36	10 300 000	18 000 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	182 798	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	629 300 000	649 850 000
Övriga skulder	29	30 763 300	24 335 000
Summa långfristiga skulder		660 063 300	674 185 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	22 300 000	21 050 000
Leverantörsskulder		15 808 117	14 771 131
Skulder till kommunen	30	3 736 750	2 270 489
Övriga skulder	31	2 227 106	5 738 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	19 309 802	31 824 746
Summa kortfristiga skulder		63 381 775	75 654 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		912 628 934	934 017 953
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		16 000 000	16 000 000
		16 000 000	16 000 000
Ansvarsförbindelser			
Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper)		103 495 472	86 932 726
Garantiförbindelse Fastigo		243 577	264 361
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag		19 112 437	19 897 500
		122 851 486	107 094 587

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 204 778	-6 483 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		25 907 759	27 242 298
Betald skatt		61 591	-1 720 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 174 128	19 038 598
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	54 219
Förändring av kundfordringar		639 493	-708 111
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 165 628	5 248 684
Förändring av leverantörsskulder		1 036 986	-2 103 463
Förändring av kortfristiga skulder		-14 560 150	8 795 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 124 829	30 324 981
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 017 230	-74 127 550
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		30 505 500	129 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		330 592	2 898 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 818 862	-71 099 798
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 428 300	57 950 000
Amortering av lån		-19 300 000	-17 545 000
Utbetald utdelning		0	-291 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 871 700	40 114 000
Årets kassaflöde		25 071 991	-660 817
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		891 273	1 552 090
Likvida medel vid årets slut		25 963 264	891 273

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag.

Intäktsredovisning:

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

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 kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period de avser. Röntetaksförsäkringen utgör ej ett fristående finansiellt instrument och har ej marknadsvärderats. Utgiften har periodiserats över löptiden fram till 2013.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars värde, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Vissa lånekostnader aktiveras, se avsnitt om lånekostnader.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan med följande avskrivningstider:

Hyreshus och småhus	50 år	
Hyreshus - vårdbostäder	33 år	
Industribyggnader	25 år	
Inventarier, maskiner och fordon mm	5 år	
Förbättringsutgifter		10 år

Finansiella anläggningstillgångar:

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Kassaflödesanalysen:

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

Ansvarsförbindelse lägenhetsunderhåll enligt avtal med Hyresgästföreningen:

För varje lägenhet upprättas en lägenhetsfond. Månadsavsättningens storlek fastställs i hyresförhandling. På fonden inestående medel är bolagets och följer lägenheten. Behållningen på fonden skall vid varje tillfälle motsvara beräknat teoretiskt slitage sedan föregående underhållsåtgärd. Behållningen på lägenhetsfonden är avsedd att utnyttjas till periodiskt (12 resp. 20 år) underhåll i lägenheten och kan disponeras av hyresgästen till åtgärder av ytskikt där hyresgästen har underhållsansvar enligt avtal.

Koncernredovisning

Redovisningsprinciper

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Vid upprättande av koncernredovisningen har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

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 %.

Intresseföretagens resultat redovisas enligt kapitalandelsmetoden. I koncernredovisningen ingår Ale Exploatering AB (556426-2730) som intressebolag med ägarandel 50 %.

Noter**Not 1 Hyresintäkter
Koncernen**

	2012	2011
Intäkter		
Bostäder	147 831 797	143 237 220
Lokaler	24 575 015	23 435 068
Bilplatser	2 306 643	2 267 374
Mediaavgifter	2 506 191	2 522 778
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	177 223 246	171 466 040
Kostnader		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-477 209	-241 055
Outhyrda lokaler	-217 329	-449 621
Hyresnedsättningar	-614 269	-951 427
	-1 308 807	-1 642 103
Summa hyresintäkter	175 914 439	169 823 937

Moderbolaget

	2012	2011
Intäkter		
Bostäder	147 831 797	143 237 220
Lokaler	20 254 886	18 592 537
Bilplatser	2 303 043	2 263 774
Mediaavgifter	2 459 609	2 486 244
	172 849 335	166 579 775
Kostnader		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-477 209	-241 055
Outhyrda lokaler	-76 423	-283 754
Hyresnedsättningar	-614 269	-951 427
	-1 167 901	-1 476 236
Summa hyresintäkter	171 681 434	165 103 539

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter
Koncernen**

	2012	2011
Övriga ersättningar från Hyresgäster	686 940	429 556
Kravavgifter	93 724	94 156
	780 664	523 712

Moderbolaget

	2012	2011
Övriga ersättningar från Hyresgäster	686 940	429 556
Kravavgifter	81 724	90 539
	768 664	520 095

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2012	2011
Administrativ och teknisk förvaltning	52 741	6 416
Förvaltning intresseföretag	233 928	144 690
Försäljning anläggningstillgångar	-436 845	129 000
Övriga intäkter	651 996	733 110
Erhållna skadestånd	0	74 922
Hyresgaranti Bohus Centrum	282 724	724 300
	784 544	1 812 438

Moderbolaget

	2012	2011
Administrativ och teknisk förvaltning	52 741	6 416
Förvaltning intresseföretag	233 860	228 000
Förvaltning dotterföretag	469 768	374 690
Försäljning anläggningstillgångar	-436 845	129 000
Övriga intäkter	651 996	733 110
Erhållna skadestånd	0	74 922
	971 520	1 546 138

**Not 4 Material
Koncernen**

	2012	2011
Förbrukning fastighetskötsel	-6 453 788	-6 071 525
Uttagsskatt	-954 603	-908 716
Förbrukning administration	-2 015 204	-2 619 884
Lokal HGF (Boinflytande)	-3 401	-24 947
	-9 426 996	-9 625 072

Moderbolaget

	2012	2011
Förbrukning fastighetskötsel	-6 097 625	-5 825 500
Uttagsskatt	-954 603	-908 716
Förbrukning administration	-2 238 993	-2 615 270
Lokal HGF (Boinflytande)	-3 401	-24 947
	-9 294 622	-9 374 433

**Not 5 Tjänster
Koncernen**

	2012	2011
Lokalkostnader	-1 733 078	-1 787 822
Marknadsföring	-211 979	-307 443
Konsulter	-2 182 242	-2 140 341
Administrativ förvaltning	-18 512	-19 400
	-4 145 811	-4 255 006
Underhåll		
Periodiskt	-27 815 916	-33 778 688
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-7 961 432	-9 640 030
Löpande	-7 777 136	-6 180 562
	-43 554 484	-49 599 280
Summa tjänster	-47 700 295	-53 854 286

Moderbolaget

	2012	2011
Tjänster		
Lokalkostnader	-1 708 278	-1 754 222
Marknadsföring	-211 979	-307 443
Konsulter	-2 182 242	-2 140 341
	-4 102 499	-4 202 006
Underhåll		
Periodiskt	-27 677 474	-33 354 540
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-7 961 432	-9 640 030
Löpande	-7 432 723	-5 946 443
	-43 071 629	-48 941 013
Summa tjänster	-47 174 128	-53 143 019

**Not 6 Taxebundna kostnader
Koncernen**

	2012	2011
Vatten	-6 426 513	-6 869 360
El	-8 667 970	-6 798 502
Renhållning	-3 538 728	-3 046 880
	-18 633 211	-16 714 742

Moderbolaget

	2012	2011
Vatten	-6 319 475	-6 777 786
El	-8 251 783	-6 378 249
Renhållning	-3 439 082	-2 951 474
	-18 010 340	-16 107 509

Not 7 Uppvärmning Koncernen

	2012	2011
Oljeinköp	-109 590	-367 778
Pelletsinköp	-102 068	-77 970
Eluppvärmning	-590 678	-478 483
Fjärrvärme	-15 721 072	-15 821 432
Övriga kostnader för uppvärmning	-11 799	-15 193
	-16 535 207	-16 760 856

Moderbolaget

	2012	2011
Oljeinköp	-109 590	-367 778
Pelletsinköp	-102 068	-77 970
Eluppvärmning	-590 678	-478 483
Fjärrvärme	-15 118 328	-15 248 787
Övriga kostnader för uppvärmning	-11 799	-15 193
	-15 932 463	-16 188 211

Not 8 Övriga externa kostnader Koncernen

	2012	2011
Avskrivna hyresfordringar	-448 887	-421 263
Inkasso- och upplysningskostnader	-75 443	-65 629
Lämnade skadestånd	-62 500	-1 563
Revisionskostnader	-184 409	-170 205
Övriga kostnader	-6 538	0
	-777 777	-658 660

Moderbolaget

	2012	2011
Avskrivna hyresfordringar	-358 292	-274 535
Inkasso- och upplysningskostnader	-75 443	-65 629
Lämnade skadestånd	-47 500	-1 563
Revisionskostnader	-167 600	-153 903
	-648 835	-495 630

Not 9 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2012	2011
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-135 829	-140 517
Övriga uppdrag	-48 580	-29 689
	-184 409	-170 206

Moderbolaget

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.

	2012	2011
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-119 020	-124 215
Övriga uppdrag	-48 580	-29 689
	-167 600	-153 904

**Not 10 Personal och styrelse
Moderbolaget**

Antal fastighetsanställda Män 16 (16), Kvinnor 2 (2) varav 1 deltidsanställd
Antal tjänstemannaanställda Män 9 (9) varav 1 deltid, Kvinnor 10 (10) varav 3 deltidsanställda.
Angivet antal inom parantes avser föregående år.

	2012	2011
Löner och andra ersättningar		
Fastighetsanställda	-5 687 501	-5 544 575
Tjänstemän	-6 730 961	-6 221 670
Ersättning till styrelse och VD	-1 284 820	-1 269 272
	-13 703 282	-13 035 517
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	-4 086 262	-3 969 206
Löneskatt	-271 695	-272 115
Pensionskostnader	-807 788	-1 037 324
VD:s pensionskostnader	-217 054	-174 283
	-5 382 799	-5 452 928
Övriga personalkostnader		
Uttagsskatt	-954 603	-908 716
Personalens övriga kostnader	-646 627	-510 024
Styrelsens övriga kostnader	-76 842	-125 034
	-1 678 072	-1 543 774
Summa anställda och personalkostnader	-20 764 153	-20 032 219
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter (kvinnor 2, män 5)	7	7
VD och andra ledande befattningshavare (kvinnor 1, män 4)	5	5
	12	12

VD:s uppsägningstid från bolagets sida är 12 månader med oförändrade anställningsvillkor. Sker uppsägningen utan saklig grund efter 60 års ålder är VD tillförsäkrad pension fram till den fastställda pensionsåldern samt oförändrade pensionsvillkor därefter.

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar Koncernen

	2012	2011
Byggnader	-25 057 357	-23 780 779
Markanläggning	-124 824	-124 824
Inventarier	-686 446	-871 891
Fastighetsinventarier	-415 296	-173 040
Nedskrivning Bohus nyproduktion	0	-3 232 000
Övervärde byggnader	-282 505	-282 505
	-26 566 428	-28 465 039

Moderbolaget

	2012	2011
Byggnader	-24 251 749	-22 975 171
Markanläggning	-124 824	-124 824
Balansläneposter	0	0
Inventarier	-680 818	-866 263
Fastighetsinventarier	-415 296	-173 040
Nedskrivning Bohus nyproduktion	0	-3 232 000
	-25 472 687	-27 371 298

Nedskrivning Bohus nyproduktion har återförts under 2012 med 3 232 000 då fastigheten har försålts.

Not 12 Övriga rörelsekostnader Koncernen

	2012	2011
Försäkringar	-1 010 577	-1 033 783
Vägavgifter	-961 094	-964 421
Kabel-TV mm	-2 320 825	-2 455 070
Hyresgästföreningen	-479 168	-576 560
	-4 771 664	-5 029 834

Moderbolaget

	2012	2011
Försäkringar	-987 037	-1 033 783
Vägavgifter	-934 094	-937 421
Kabel-TV mm	-2 320 825	-2 455 070
Hyresgästföreningen	-479 168	-576 560
	-4 721 124	-5 002 834

**Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2012	2011
Bankinlåning	605 598	337 552
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	65 446	105 998
Övriga ränteintäkter	97 431	46 472
	768 475	490 022

Moderbolaget

	2012	2011
Bankinlåning	593 346	322 928
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	65 446	105 998
Övriga ränteintäkter	97 024	46 463
Ränteintäkter koncernföretag	17 500	24 793
Utdelning Ale Exploatering org.nr 556426-2730	5 000 000	0
	5 773 316	500 182

**Not 14 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2012	2011
Återföring periodiseringsfond	10 500 000	4 644 000
Avsättning periodiseringsfond	-2 800 000	0
	7 700 000	4 644 000

**Not 15 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2012	2011
Aktuell skatt	-2 282 153	47 884
Uppskjuten skatt	0	-113 051
	-2 282 153	-65 167

Moderbolaget

	2012	2011
Aktuell skatt	-2 277 301	194 104
Uppskjuten skatt	-1 104 430	-29 877
	-3 381 731	164 227

Tidigare uppskjuten skatteskuld omräknat med hänsyn till sänkt bolasskatt.

**Not 16 Byggnader och mark
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 505 257	1 194 857 003
Inköp	5 940 250	76 712 754
Försäljningar/utrangeringar	-31 832 000	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0	3 935 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 249 613 507	1 275 505 257
Ingående avskrivningar	-344 410 230	-320 222 122
Försäljningar/utrangeringar	190 668	0
Årets avskrivningar	-25 464 686	-24 188 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 684 248	-344 410 230
Ingående nedskrivningar	-14 232 000	-11 000 000
Återförda nedskrivningar	3 232 000	0
Årets nedskrivningar	0	-3 232 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 000 000	-14 232 000
Utgående redovisat värde	868 929 259	916 863 027
Taxeringsvärden byggnader	839 425 000	834 145 000
Taxeringsvärden mark	222 046 000	231 025 000
	1 061 471 000	1 065 170 000
Bokfört värde byggnader	809 392 586	854 779 737
Bokfört värde mark	46 676 577	48 940 689
	856 069 163	903 720 426

Byggnader har under året skrivits av med 2-4%.

Förbättringsutgifter har under året skrivits av med 10%.

Förbättringsutgifter på annan fastighet anskaffningsvärde 3 935 500 ingår i anskaffningsvärde byggnader

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 236 616 993	1 155 968 739
Inköp	5 940 250	76 712 754
Försäljningar/utrangeringar	-31 832 000	
Förbättringsutgifter på annans fastighet		3 935 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 210 725 243	1 236 616 993
Ingående avskrivningar	-340 917 550	-317 817 555
Försäljningar/utrangeringar	190 668	
Årets avskrivningar	-24 376 573	-23 099 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 103 455	-340 917 550
Ingående nedskrivningar	-14 232 000	-11 000 000
Återförda nedskrivningar	3 232 000	
Årets nedskrivningar		-3 232 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 000 000	-14 232 000

Utgående redovisat värde	834 621 788	881 467 443
Taxeringsvärden byggnader	815 754 000	810 474 000
Taxeringsvärden mark	218 375 000	227 354 000
	1 034 129 000	1 037 828 000
Bokfört värde byggnader	790 162 953	834 744 496
Bokfört värde mark	44 458 835	46 722 947
	834 621 788	881 467 443

Byggnader har under året skrivits av med 2-4%.
Förbättringsutgifter har under året skrivits av med 10%.

Not 17 Balanslåneposter Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31
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

Årlig avskrivning sker med ca 10% från år 2005. Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsregler 1993. Restavskrivs 2009.

Hålls kvar i balansräkning medan skattemässig avskrivning pågår.

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 586 770	10 244 900
Inköp	518 659	2 964 596
Försäljningar/utrangeringar	-520 214	-622 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 585 215	12 586 772
Ingående avskrivningar	-8 702 611	-8 280 404
Försäljningar/utrangeringar	520 214	622 724
Årets avskrivningar	-1 101 742	-1 044 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 284 139	-8 702 611
Utgående redovisat värde	3 301 076	3 884 161

Avskrivning enligt plan 5 år

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 558 623	10 216 753
Inköp	518 659	2 964 594
Försäljningar/utrangeringar	-520 214	-622 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 557 068	12 558 623
Ingående avskrivningar	-8 693 700	-8 277 121
Försäljningar/utrangeringar	520 214	622 724
Årets avskrivningar	-1 096 114	-1 039 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 269 600	-8 693 700
Utgående redovisat värde	3 287 468	3 864 923
Avskrivning enligt plan 5 år		

**Not 19 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Ing. anskaffn.värde Ale Exploatering AB orgnr 556426-2730	19 476 322	16 336 468
Kapitalandel årets resultat	6 963	3 139 854
Avgår utbetald utdelning	-5 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 483 285	19 476 322
Utgående redovisat värde	14 483 285	19 476 322

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Ing. anskaffn.värde Ale Exploatering AB orgnr 556426-2730	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	1 500 000	1 500 000

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror förening (HBV)	40 000	40 000
Aktier Bredband 2	77 000	77 000
Utgående ackumulerade värdepappersinnehav	1 519 508	1 519 508

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror förening (HBV)	40 000	40 000
Aktier Bredband 2	77 000	77 000
	1 519 508	1 519 508

**Not 21 Uppskjutna skattefordringar/skulder
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	8 070 281	9 204 161
Årets förändring	-2 130 330	-1 133 880
Utgående balans	5 939 951	8 070 281

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	921 632	951 509
Årets förändring	-1 104 430	-29 877
Utgående balans	-182 798	921 632

**Not 22 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Handpenning kommande fastighetsförvärv	0	100 000
Återbäringsfordran HBV	330 453	311 045
	330 453	411 045

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Handpenning kommande fastighetsförvärv	0	100 000
Återbäringsfordran HBV	330 453	311 045
	330 453	411 045

**Not 23 Fordringar/skulder till intresseföretag
Koncernen**

Ale Exploatering AB

	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	73 081	0
	73 081	0

Moderbolaget

Ale Exploatering AB

	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	73 081	0
	73 081	0

**Not 24 Övriga fordringar
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	76 730	821 964
Mervärdesskatt	52 777	97 670
Köpeskilling lgh 3, brf Potatiså kern	1 560 500	0
Övrigt	639 433	189 207
Försäkringsersättning	773 654	0
	3 103 094	1 108 841

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	76 730	821 964
Köpeskilling lgh 3, brf Potatiså kern	1 560 500	0
Övrigt	633 417	189 207
	2 270 647	1 011 171

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Räntebidrag	0	10 109
Övriga förutbetalda kostnader	122 070	357 070
Eldebitering kv 4	742 612	0
	864 682	367 179

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Räntebidrag	0	10 109
Övriga förutbetalda kostnader	122 070	357 070
Eldebitering kv 4	742 612	0
	864 682	367 179

Not 26 Förändring av eget kapital**Koncernen**

Antal aktier: 17 400

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 400 000	65 349 468	116 495 592	-1 741 653
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-1 741 653	1 741 653
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-2 874 116	2 874 116	
Årets resultat				2 752 368
Belopp vid årets utgång	17 400 000	62 475 352	117 628 055	2 752 368

Moderbolaget

Antal aktier: 17 400

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	113 205 843	-1 674 829
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-1 674 829	1 674 829
Årets resultat				12 523 047
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	111 531 014	12 523 047

Not 27 Uppskjuten skatt**Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Obeskattade reserver	2 306 771	4 782 740
Koncernmässigt övervärde	2 874 486	3 510 616
	5 181 257	8 293 356

Årets beräkning av uppskjutna skatter har anpassats efter ny bolagsskatt 22%. Den retroaktiva förändringen har tagits över resultaträkningen.

**Not 28 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder	-670 710 000	-690 640 000
Kortfristig del	22 930 000	21 680 000
	-647 780 000	-668 960 000

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder	-651 600 000	-670 900 000
Kortfristig del	22 300 000	21 050 000
	-629 300 000	-649 850 000

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2013-12-31), 150,6 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2014-12-31), 136,0 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2015-12-31), 112,0 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2016-01-01), 253,0 mkr

**Not 29 Övriga långfristiga skulder
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Räntefri skuld till ekonomisk förening kooperativ hyresrätt	-29 763 300	-23 335 000
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-30 763 300	-24 335 000

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Räntefri skuld till ekonomisk förening kooperativ hyresrätt	-29 763 300	-23 335 000
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-30 763 300	-24 335 000

**Not 30 Fordringar/skulder till kommunen
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Kund- och hyresfordringar	49 992	60 799
Leverantörsskulder	-3 841 848	-2 383 048
	-3 791 856	-2 322 249

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Kund- och hyresfordringar	49 992	60 799
Leverantörsskulder	-3 786 742	-2 331 288
	-3 736 750	-2 270 489

**Not 31 Övriga kortfristiga skulder
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdesskatt	-872 795	-742 696
Innehållen skatt anställda	-312 723	-335 534
Bokningsavgifter kooperativ hyresrätt	0	-3 638 250
Lokal HGF (Boinflytande)	-1 025 574	-954 201
Övriga kortfristiga skulder	-26 514	-78 393
	-2 237 606	-5 749 074

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdesskatt	-872 795	-742 696
Innehållen skatt anställda	-312 723	-335 534
Bokningsavgifter kooperativ hyresrätt	0	-3 638 250
Lokal HGF (Boinflytande)	-1 025 574	-954 201
Övriga kortfristiga skulder	-16 014	-67 892
	-2 227 106	-5 738 573

**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-13 252 659	-19 729 977
Semesterlöner mm	-1 067 876	-1 162 371
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-717 220	-763 722
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-97 480	-114 605
Räntor	-3 109 702	-4 991 883
Övriga upplupna kostnader	-1 791 105	-5 538 284
	-20 036 042	-32 300 842

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-12 654 173	-19 358 508
Semesterlöner mm	-1 067 876	-1 162 371
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-717 220	-763 722
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-97 480	-114 605
Räntor	-3 107 266	-4 989 394
Övriga upplupna kostnader	-1 665 787	-5 436 146
	-19 309 802	-31 824 746

**Not 33 Aktier i dotterbolag
Moderbolaget**

Skå-dal 31:3 AB org.nr 556677-4997

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 074 000	11 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 074 000	11 074 000
Utgående redovisat värde	11 074 000	11 074 000

**Not 34 Fordringar/skulder till dotterbolag
Moderbolaget**

	2012-12-31	2011-12-31
Reversfordran Skå-dal 31:3 AB	250 000	500 000
Kortfristig del	-250 000	-250 000
	0	250 000

**Not 35 Fordringar hos dotterbolag
Moderbolaget**

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkningskonto Skå-dal 31:3 AB	1 185	-1 097
Övriga fordringar	146 803	485 592
Reversfordran kortfristig del	250 000	250 000
Upplupen ränta reversfordran Skå-dal 31:3 AB	0	2 917
	397 988	737 412

**Not 36 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2012-12-31	2011-12-31
Periodiseringsfond vid 2007 års taxering	0	10 500 000
Periodiseringsfond vid 2008 års taxering	2 900 000	2 900 000
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	4 600 000	4 600 000
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	2 800 000	0
	10 300 000	18 000 000

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

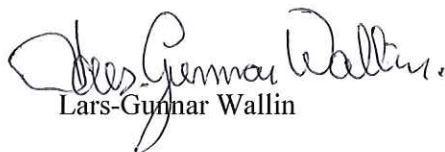
Ale den 22/2 2013



Sune Rydén
Ordförande



Stina Kajsa Mellin



Lars-Gunnar Wallin



Mahlin Pettersson



Dennis Larsen



Börje Ohlsson



Jan Skog



Lars-Ove Hellman
Verkställande direktör

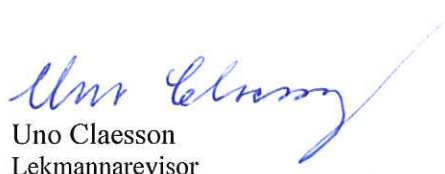
Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2013



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2012 har avgivits den 6/3 2013.



Uno Claesson
Lekmannarevisor



Leif Andersson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Alebyggen, org. nr 556093-0504

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Alebyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Alebyggen för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2013-03-05



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer i
AB Alebyggen

Till Årsstämma i AB Alebyggen
org.nr 556093-0504 samt till
Kommunfullmäktige i Ale Kommun

Granskningsrapport för 2012

Vi, Uno Claesson och Leif Andersson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2012

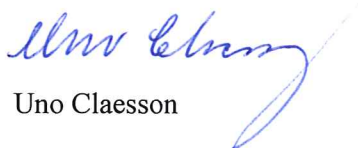
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.


Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Samplanering och samordning har skett med bolagets auktoriserade revisor samt Ale Kommuns revisorer. Vi har fokuserat på verksamheten i förhållande till ändamålet och ägandedirektiven.

Vi bedömer sammantaget att bolagets^{agens} verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Vi finner ingen anledning till anmärkning mot någon styrelseledamot eller den verkställande direktören.

Nödinge 2013-03-06


Uno Claesson


Leif Andersson

BILAGA A

	Byggn. år Förvärv	Anskaffningsvärde	Avskrivning		Ned- skrivning	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Taxv. total
			Byggnader	Mark			Byggnader	Mark	
2200	Källarliden, Bohus	82 044 500	127 500	41 330 868	6 500 000	34 341 132	33 000 000	7 000 000	40 000 000
2500	Byvägen, Bohus	60 509 575	91 000	26 393 156	4 500 000	29 707 419	37 000 000	7 800 000	44 800 000
2808	Bohus servicehus	30 121 100	1 515 000	7 289 450		24 346 650	25 200 000	6 983 000	32 183 000
3000	Alsback, Nödinge	676 831	300 000	266 356		710 475	740 000	275 000	1 015 000
3010	Klockarev, Nödinge	29 258 000	2 300 000	5 978 258		25 579 742	16 870 000	3 094 000	19 964 000
3017	Klockarev, Nödinge (KHR)	42 108 000	5 748 000	3 825 683		44 030 317	22 800 000	4 251 000	27 051 000
3119	Rödjans väg, Nödinge	28 331 000	868 000	8 388 429		20 810 571	5 209 000	844 000	6 053 000
3129	N Kilandav, P.C, Nödinge	511 000	210 000	31 454		689 546	719 000	108 000	827 000
3200	S Klöverstigen, Nödinge	89 307 351	2 170 000	25 819 351		65 658 000	248 800 000	68 829 000	317 629 000
3300	N Klöverstigen, Nödinge	43 788 939	1 491 000	12 587 433		32 692 506			
3317	N Klöverstigen 20, (KHR)	33 631 000	0	7 19 902		32 911 098			
3609	Kontorshuset, Nödinge	9 361 957	100 000	1 914 249		7 547 708			
3808	Nödinge servicehus	14 229 621	156 000	2 409 276		11 976 345			
3818	Fyrklövergatan, Nödinge	3 885 720	255 400	2 471 586		1 669 534	3 168 000	479 000	3 647 000
3826	S Trolleviksv 22-30, Nödinge	19 045 665	1 685 000	1 170 876		19 559 789	12 180 000	2 789 000	14 969 000
3900	Lillbacka, Nödinge	15 780 000	2 262 000	7 233 800		10 808 200	7 218 000	3 600 000	10 818 000
4200	Folketshus o Mossv, Nol	41 553 354	125 300	14 984 857		26 693 797	74 167 000	17 640 000	91 807 000
4409	Noltorget, Stationsvägen	5 354 000	147 000	4 496 160		1 004 840	1 491 000	552 000	2 043 000
4500	Trast- o Sparvvägen, Nol	3 908 344	20 000	1 135 306		2 793 038	13 044 000	4 839 000	17 883 000
4510	Trastvägen 1, Nol	1 482 000	475 000	150 480		1 806 520	1 258 000	637 000	1 895 000
4600	Trollbärsvägen, S Nol	9 288 399	156 000	2 391 119		7 053 280	7 658 000	4 830 000	12 488 000
4700	Vildrosvägen, S Nol	14 111 446	200 000	4 524 807		9 786 639	12 030 000	6 300 000	18 330 000
4800	Hallonvägen, S Nol	8 996 496	121 000	2 935 587		6 181 909	6 578 000	3 465 000	10 043 000
4900	Krokängsvägen, S Nol	54 951 981	328 500	24 056 748		31 223 733	98 880 000	26 144 000	125 024 000
4910	Gallåsvägen, S Nol	54 842 375	355 000	23 580 159		31 617 216			
4920	Änggårdsv/Krokängsv,S Nol	66 376 809	510 800	29 299 756		37 587 853			
4939	Änggårdens Förskola, S Nol	9 689 943	107 000	2 135 200		7 661 743			
4949	Änggården kvartersbutik	977 000	0	641 956		335 044			
5100	Lövasvägen, Alafors	14 665 662	102 500	3 435 081		11 333 081	22 107 000	6 744 000	28 851 000
5200	Sjövallavägen, Alafors	18 770 659	123 300	6 565 608		12 328 351			
5808	Björklidens servicehus	35 863 627	758 500	8 227 147		28 394 980	12 000 000	3 425 000	15 425 000
5909	Polishuset, Alafors	5 907 000	1 000 000	1 617 728		5 289 272	2 695 000	474 000	3 169 000
	Alafors		618 000			618 000	0	0	0
6200	Gbg.vägen 74, Älvängen	6 201 000	700 000	1 116 160		5 784 840	3 416 000	756 000	4 172 000
6317	Gbg.v 93, Älvängen (KHR)	66 402 000	8 218 000	6 473 227		68 146 773	22 803 000	3 629 000	26 432 000
6400	I Aronisenius V, Älvängen	28 859 451	155 600	7 415 208		21 599 843	60 000 000	12 000 000	72 000 000
6500	Carlmarks V, Älvängen	47 885 779	221 700	18 505 462		29 602 017			
6600	Trädgårdsv, Älvängen	2 990 800	300 000	590 984		2 699 816	8 400 000	2 424 000	10 824 000
6700	Carlmarks-/Malmers v.	19 568 404	364 500	7 601 366		12 331 538	13 119 000	3 352 000	16 471 000
6800	Kapelv 5, Älvängen	1 023 250	2 000 000	19 442		3 003 808	719 000	639 000	1 358 000
6808	Ängabo, Älvängen	16 742 600	292 400	6 144 652		10 890 348	0	0	0
6909	Vikadamm, Älvängen	24 273 000	3 000 700	6 378 467		20 895 233	0	0	0
6939	F-exp Älvängen (annans mark)	3 935 500	0	491 940		3 443 560			

6919	Carlmarks industriområde	1992	145 000	28 000	98 348	74 652	0	0
6949	"Ponnyranchen", Älvängen	2011	1 343 079	1 300 000	50 777	2 592 302	358 000	732 000
								1 090 000

BILAGA A

	Byggn. år Förvärv	Anskaffningsvärdet		Avskrivning	Ned- skrivning	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Taxv. total
		Byggnader	Mark				Byggnader	Mark	
7100	Åkersliden, Skepplanda	1967	3 130 714	200 000	675 310	2 655 404	3 619 000	931 000	4 550 000
7208	Odalv. G:a, Skepplanda	1967	541 655	40 000	341 014	240 641	1 707 000	1 620 000	3 327 000
7300	Alehemsv. Skepplanda	1973	2 552 171	152 760	775 195	1 929 736	4 088 000	985 000	5 073 000
7400	Kyrkbacken, Skepplanda	1985	4 869 168	145 000	1 528 527	3 485 641	2 387 000	475 000	2 862 000
7500	Arnes Väg, Skepplanda	1987	22 298 260	350 675	5 553 063	17 095 872	9 600 000	1 932 000	11 532 000
7700	Gustavs Väg, Skepplanda	1993	18 284 000	858 000	8 629 776	10 512 224	6 823 000	2 991 000	9 814 000
7808	Odalvägen, Skepplanda	1984	10 129 755	192 000	2 980 761	7 340 994	6 480 000	3 240 000	9 720 000
7818	Klockarängen, Skepplanda	1994	25 752 000	1 000 000	8 034 300	18 717 700	0	0	0
7909	Albotorget, Skepplanda	1973	1 077 300	12 700	354 466	735 534	0	0	0
8100	Kungs- o Alfs Väg, Älvhem	1964-66	3 119 784	150 000	1 297 828	1 971 966	5 118 000	1 108 000	6 226 000
8200	Stinsvägen, Älvhem	1986	5 812 384	350 000	2 039 356	4 123 028	2 305 000	459 000	2 764 000
	TOTALER		1 166 266 408	44 458 835	365 103 455	834 621 788	815 754 000	218 375 000	1 034 129 000

BILAGA B

Förvaltade bostadslägenheter, lokaler och garage/carpportar 2012

Område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	8 rk	Ant lgh	Tot lgh yta	Ant lok	Tot lok yta	Garage	Carpport	Inflyttn.
2200 Källarliden, Bohus		32	17	13	3			65	5 404,5			46		1992
2500 Byvägen, Bohus	11	47	28	6				92	6 042,5	4	294,0	13	15	1990-91
2808 Bohus servicehus	5	47	12					64	3 546,5	4	1 786,7			1982
3000 Aisbäck, Nödinge		1	1					2	129,0	1	82,0	1		1990
3010 Klockarevägen, Nödinge		14	5	5				24	1 768,3	1	124,0	8		2005/06
3017 Kooperativ hyresrätt, Nödinge Nr 1		20	12	8				40	2 616,0					2008
3119 Rödjans väg 7, Nödinge										1	3 145,0			2002/03
3129 N Kilandavägen, Nödinge										1	867,1			2009
3200 S Klöverstigen, Nödinge	35	123	181	68	1			408	29 008,8	6	415,5	120		1969-71
3300 N Klöverstigen, Nödinge	16	59	124	64	14			277	21 199,0	3	293,0	78		1971-72
3317 Kooperativ hyresrätt, Nödinge Nr 2		12	8					20	1 288,0					2011
3609 Kontorshuset, Nödinge										1	1 300,0			1969-71
3808 Nödinge servicehus	6	21						27	1 615,5	1	640,0			1985
3818 Nödinge serviceelh.	5							5	230,0	1	155,0			1988
3826 Trolleviksvägen, Nödinge	3	22						25	1 411,5					1989
3900 Gästgivarevägen, Nödinge			6		5	7		18	1 808,0					1995
4200 Folketshuset vägen, Nol	18	36	43	5				102	7 098,6	1	11,0	19		1969-72
4300 Mossvägen, Nol	31	61	34	3				129	8 215,2	3	127,8	20		1969-72
4409 Noltorget, Stationsvägen										3	651,0			1993
4500 Trast- o Sparvägen, Nol	14	7	21					42	2 851,1			22		1968
4510 Trastvägen 1, Nol		1				1		2	178,0	1	28,0			2008
4600 Trollbärsvägen, Södra Nol					14			14	1 659,0			14		1984
4700 Vildrosvägen, Södra Nol					20			20	2 385,0				20	1987
4800 Hallonvägen, Södra Nol					11			11	1 303,5				11	1988
4900 Krokängsvägen, Södra Nol	1	38	23	8				70	5 184,0			21	18	1990-91
4910 Galläsvägen, Södra Nol		38	24	8				70	5 206,0			39		1991
4920 Ängårds/ Krokängsv, S Nol		25	21	16	8			70	5 562,0			70		1992
4939 Änggårdens Förskola, S Nol										1	760,0			1991
4949 Änggårdens Butik, S Nol										1	135,0			1995
4950 Kvartersgården, S Nol										1	307,0			1990-91
5100 Lövåsvägen, Alafors		10	14	4				28	2 029,0			18		1987
5200 Sjövallavägen, Alafors		16	10	4				30	1 972,0			18		1989
5808 Björklidens servicehus	33	18	4					55	2 395,8	2	1 172,0			1982/03
5909 Polishuset, Alafors										2	609,0			2002
6200 Gbgsv/Tingsv, Älvängen	4	1	1					6	288,0	2	462,0			2003
6317 Kooperativ hyresrätt, Älvängen		16	19	2				37	2 601,6	2	180,0			2008
6400 I Arosenius Väg, Älvängen	6	24	25	12				67	5 084,0	1		31		1982
6500 Helgesvägen, Älvängen		36	24	16				76	6 001,0			36		1989
6600 Trädgårdsv, Älvängen	16	16						32	1 771,2					1971
6700 Carlm/Malmers v.Älvängen		22	10	4				36	2 377,0			9		1988
6800 Kapellvägen5, Älvängen	16	8		1				1	109,0	1	200,0			2012
6909 Vikadamm, Älvängen								24	916,0	3	6 655,0			1993
6919 Panncentralen Älvängen										2	690,0			1992
6949 Göteborgsvägen 48-50, Älvängen		2	1		1			4	219,0					2011

BILAGA B

Förvaldade bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar 2012

Område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	8 rk	Ant lgh	Tot lgh yta	Ant lok	Tot lok yta	Garage	Carport	Inflyttn.
7100 Åkersliden, Skepplanda	6	6	9	1				22	1 491,6					1967
7208 Odalv. g:a, Skepplanda	9	3						12	518,0					1967
7300 Alehemsv. Skepplanda	4	18	4					26	1 576,2					1973
7400 Kyrkbacken, Skepplanda		7	3	1				11	761,0	1	40,0			1985
7500 Arnes Väg, Skepplanda		28	16	2				46	3 092,0			23		1987
7700 Gustavs Väg, Skepplanda		10	9	3				22	1 563,5				15	1993
7808 Odalv. nya, Skepplanda		24						24	1 632,0					1984
7818 Klockareängen, Skepplanda	48	1						49	1 407,0	1	1 297,0			1985
7909 Albotorget, Skepplanda										2	435,0			1973
8100 Kungs/Alfs Väg, Alvhem	6	5	12	2				25	1 770,4					1964-66
8200 Stinsvägen, Alvhem		6	6					12	735,0					1986
TOTALER	293	881	727	256	77	8	0	2242	156 020,3	52	22 862,1	606	79	

Bilaga C

Hyresändring 2013

Boinflytandeområden	Antal lgh	Yta	Hyra	Ändring	Ändring	Hyra	Not
			2012-04 kr/kvm	%	kr/lgh/mån 30 kr	2013-03 kr/kvm	
2200 Källarliden	65	5405	1031,02	3,40%	X	1067,88	
2500 Byvägen	92	6043	1027,97	2,90%	X	1061,05	1)
3010 Klockarevägen	18	1422	1107,37	2,90%	X	1142,06	
3200 Södra Klöverstigen	400	28710	882,49	3,40%	X	915,18	
3300 Norra klöverstigen	277	21199	864,89	3,40%	X	896,71	
3826 Södra Trolleviksv 22-26	25	1412	1196,27	3,40%	X	1257,04	
3900 Gästgivarevägen	18	1808	869,49	2,90%	X	896,12	2)
4200 Folketshusvägen	102	7099	877,73	2,90%	X	906,06	
4300 Mossvägen	129	8215	877,86	2,90%	X	916,98	
4500 Trast o Sparvvägen	42	2851	862,04	2,90%	X	890,19	
4600 Trollbärsvägen	14	1659	679,24	3,40%	X	703,01	3)
4700 Vildrosvägen	20	2385	703,15	3,40%	X	727,67	3)
4800 Hallonvägen	11	1304	710,36	3,40%	X	735,14	3)
4900 Krokängsvägen	70	5184	985,03	3,40%	X	1020,88	
4910 Gallåsvägen	70	5206	977,43	3,40%	X	1013,00	
4920 Änggårdsvägen	70	5562	1073,61	2,90%	X	1107,16	4)
5100 Lövåsvägen	28	2029	877,53	2,90%	X	905,82	5)
5200 Sjövallavägen	30	1972	952,78	2,90%	X	983,76	5)
6400 Ivar Arosenius väg	61	4850	950,14	2,90%	X	980,10	
6500 Helgesvägen	76	6001	942,22	3,40%	X	976,36	
6600 Trädgårdsvägen	32	1771	897,77	2,90%	X	928,07	
6700 Carlmarks väg	36	2377	945,43	3,40%	X	980,56	
7100 Åkersliden	22	1492	850,53	1,90%	X	870,62	
7300 Alehemsvägen	26	1576	889,05	1,90%	X	910,50	
7400 Kyrkbacken	11	761	928,46	0,95%	X	941,80	
7500 Arnes Väg	46	3092	963,05	1,90%	X	985,32	
7700 Gustavs väg	22	1564	1050,48	1,90%	X	1074,13	
8100 Kungs- o Alfs väg	25	1770	878,30	1,90%	X	898,66	
8200 Stinsvägen	12	735	953,97	1,90%	X	976,51	5)
	1 850	135 454	924,33			954,08	
Särskilda boenden							
2808 Bohus Servicehus	64	3547	1117,86	2,85%	X	1153,99	
3010 Klockarevägen	6	345	1411,71	2,85%	X	1458,19	
3200 Södra Klöverstigen 38	8	298	1497,41	2,85%	X	1549,74	
3808 Nödinge Servicehus	27	1616	1044,97	2,85%	X	1080,76	
3818 Björsagårdsvillan	5	230	1485,87	2,85%	X	1536,04	
5808 Björkliden	55	2396	1467,31	2,85%	X	1517,39	6)
6400 Göteborgsvägen 109	6	233	1310,23	2,85%	X	1356,82	
6808 Ängabo	24	916	1635,14	2,85%	X	1691,18	
7208 Odalvägen gamla	12	518	1054,66	2,85%	X	1093,06	
7808 Odalvägen nya	24	1632	1080,53	2,85%	X	1116,62	
7818 Klockarängen	49	1407	1997,50	2,85%	X	2066,98	7)
	280	13 138	1373,02			1420,07	
Särskilda boenden							
3000 Alsbäck Nödinge	2	129	880,22	2,85%	-	904,67	
4510 Trastvägen 1 Nol	2	178	790,31	2,85%	-	868,31	
6200 Gbgv/Tingsv Älvängen	6	288	1056,75	2,85%	X	1094,37	5)
6949 Gbsv 48-50 Älvängen	4	219	860,27	2,85%	-	923,19	
	14	814	896,89			947,64	

Not Generellt ingår kabel-TV och 1 st P-plats i hyran

- 1) P-plats ingår ej
- 2) Kallhyra exkl vatten. Betalas individuellt till resp leverantör.
- 3) Kallhyra exkl vatten och renhållning. Betalas individuellt till resp leverantör.
- 4) Garage + extra lghutrustning ingår i hyran
- 5) Kallhyra
- 6) Hushållsel ingår i hyran för Ledetvägen 9A
- 7) Hushållsel ingår i hyran för gruppboenden



Årsredovisning för AB Alebyggen 2012
www.alebyggen.se


Alebyggen

Box 104, 44922 Nödinge
Telefon 0303-330800
info@alebyggen.se