



Årsredovisning 2013



Styrelsen och verkställande direktören för AB Alebyggen får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 Engstrand (S)

Suppleanter

Åke Johansson (M)
Ulf-Göran Solving (AD)
Anita Kristiansson (C)
Klas Nordh (FP)
Fredrik Samuelsson (S)
Agneta Jonsson (S)
Lisa Forsberg (V)

Personalrepresentanter

Tobias Skoglund, Fastighetsanställdas Förbund, t o m styrelsemöte nr 2
Patrick Björk, Fastighetsanställdas Förbund, fr o m styrelsemöte nr 3
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Lars-Ove Hellman

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st sammanträden. Ett av mötena i form av en tvådagarskonferens med en omfattande genomgång av bolagets verksamhet, ekonomiska förutsättningar, ägardirektiv, resultat av NKI-undersökning, pågående arbeten, nya regelverk och andra omvärldsfaktorer som grund för formulering av övergripande mål för 2013-2014

Lekmannarevisor

Uno Claesson och Leif Andersson.

Revisor

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

ÅRSSTÄMMA
Årsstämma avhölls 2013-03-25

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

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
- * Erbjuda möjlighet till boendeflyttande och inflyttande 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

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 2013

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. Merparten av 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. Fakturaregistrering och arkivering köps externt.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har förskott motsvarande köpeskilling erlagts för erforderligt markområde av Målje 1:93 för genomförande av Furulundsprojektet.

I juni 2013 tecknades avtal om förvärv av mark del av Ale Utby 20:3 beläget inom Kronogårdsområdet i Älvängen. Tillträde sker 1 juni 2014 innehållande 36 lägenheter.

Inga försäljningar har skett under året.

Arbetet med att bereda en försäljning av 7 st äldreboendefastigheter, initierade av styrelsen i slutet av 2012, har pågått löpande under året. Arbetet har intensifierats efter kommunfullmäktiges yttrande i ärendet i slutet av november. Tilltänkt köpare är Rikshem AB ägt av fjärde AP-fonden och AMF-pension. För att säkerställa att köpeskillingen överensstämmer med marknadsvärdet har en extern värdering skett av fastigheterna. Vid årets utgång är parternas mål att överlåtelsen skall ske 1 april 2014.

NYBYGGNAD SAMT OMBYGGNADER OCH UNDERHÅLL

Ny- och ombyggnad

Ingen nyproduktion har färdigställts under 2013.

I slutet av året har upphandling skett för byggandet av det under flera år planerade Furulundsprojektet i Alafors. Byggnation av gata in i området tillsammans med VA och övrig teknisk försörjning påbörjades några veckor in på 2014. Totalt skall byggas 44 bostäder i området i varierande upplåtelseformer.

Genom kommunens omstrukturering av särskilda boenden och serviceboenden har ett antal nytillkomna lägenheter kunnat erbjudas på den **öppna** bostadsmarknaden. Det är 11 lägenheter inom Trolleviksområdet och under 2013 ytterligare 12 lägenheter i Bohus servicehus som på detta sätt erbjudits den öppna marknaden.

Planering och projektering

har under året därutöver pågått för dels ett område längs Änggatan i Älvängen och dels en förtätning inom Norra klöverstigen i Nödinge. Detaljplanerna för båda områdena har mot slutet av året gått ut på plansamråd respektive utställning. Under året har detaljplanearbete initierats för om- till- och nybyggnad på Folketshus- och Mossvägen i Nol. Planarbetet omfattar också en ny förskola och bedrivs därför

tillsammans med kommunens fastighetsavdelning. Själva bostadsprojektet kommer att genomföras som en partneringupphandling och vid årets utgång pågår anbudsinfordran.

Underhåll

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inkl fondreparationer, uppgår för 2013 till 49,5 mkr (2012: 43,1 mkr), vilket överstiger budget med 3,6 mkr. (2012: 6,6 mkr)

Av de totala underhållskostnaderna har hyresgästerna inom lägenhetsfunds-systemet genomfört underhåll för 9 mkr (2012: 8 mkr) vilket överstiger budget med 1 mkr.

Bland de större underhållsinsatserna under 2013 märks:

- * Tegelfasadreparationer i Nödinge kyrkby 5 mkr (flerårigt projekt)
- * Utvändig målning o fasadrenovering "nya" Odalvägen 2,9 mkr
- * Utvändig målning o fasadrenovering Änggården etapp II 5,2 mkr
- * Utvändig målning o fasadrenovering Änggården etapp III 3,9 mkr
- * Slutförande av våtrumsrenovering "nya" Odalvägen Skeplanda 1,9 mkr
- * Slutförande av våtrumsrenovering Lövåsvägen Alafors 2 mkr
- * Återställning av 2 gruppboistäder inom Trollevik till uthyrbart skick 2,4 mkr
- * Utbyte av vitvaror i lägenheter har under året skett för 2,2 mkr
- * Upprustning av markanläggning, lekplatser och belysning 2 mkr

FÖRVALTNINGEN

Personal och organisation

Under hösten 2013 har med extern medverkan genomförts en utvärdering av den drygt ett år gamla organisationsförändringen och nya ledningsorganisationen. Som underlag för utvärderingen har erbjudits en frivillig personlig intervju med samtliga anställda. 28 av företagets 36 medarbetare har intervjuats. Resultaten och slutsatserna skall nu bearbetas vidare under 2014.

Under året har ett samverkansavtal tecknats med de fackliga organisationerna i syfte att hitta ett decentraliserat medbestämmande som ersättning för det mer formella MBL-förfarandet.

De totala personalkostnaderna understiger budget med 1,3 mkr. Orsakerna till detta är planerad och oplanerad längre frånvaro som enbart delvis ersatts och pensionsavgång som under ersättningsrekryteringen täckts upp av entreprenörer. (Köpt fastighetsskötsel ligger därför 0,6 mkr över budget.)

Utbildningskostnaderna uppgår till 349 kkr (ca 9 700 kr/anställd).
Bemanning redovisas under not 10.

Fastighetsdriften.

Sammanlagt ligger taxebundna kostnader för vatten, el, renhållning samt uppvärmning och sotning över budget med 210 kkr eller 0,62%.

Avvikelserna **inom** taxebundna kostnader och uppvärmning är:

Fjärrvärme överstiger budget med 439 kkr eller 2,9%

Vatten understeg budget med 119 kkr, 1,7%, och renhållningen översteg budget med 144 kkr, 4,5%.

Nöjda kunder

Under året genomförde Hyresgästföreningen en s.k. NFKI-undersökning bland ett slumpvis urval av bolagets hyresgäster.(ca 10%).

(NFKI=Nöjd-Förvaltnings-Kvalitets-Index)

Enkäten tas fram och bearbetas av Statistiska Centralbyrån, SCB, och omfattar alla kommunala bostadsföretag och ett urval av privata fastighetsägare i Göteborgsregionen.

Resultatet bekräftar resultaten från vår egen undersökning 2012.

Efter att i alla tidigare mätningar, senast år 2009, legat på index 58, har Alebyggens index nu ökat till 61. Tidigare år har genomsnittet bland de kommunala företagen legat på index 60 men har nu sjunkit till index 58. Sänkningen av genomsnittet i kombination med Alebyggens ökning innebär att Alebyggens placering, jämfört med 2009, förbättrats från plats 11 av 17 till plats 4 (delad med 3 företag) av 16.

Uppmärksammat miljöarbete.

I maj uppmärksammades Alebyggens arbete med biologisk mångfald genom en andraplacering och hedersomnämning i SABO's hållbarhetspris 2013. Priset delades ut i samband med SABO's kongress.

Ramavtal

Under våren 2013 genomfördes en omfattande ramavtalsupphandling enligt LOU för löpande entreprenadarbeten. Upphandlingen omfattade nio hantverkargrupper och resulterade i 21 avtal.

Självförvaltning

Inom sex av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbetsuppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel. Omfattningen och den ekonomiska ersättningen regleras i avtal.

Hyresförhandlingarna

Den 11 februari 2014 har en uppgörelse träffats med Hyresgästföreningen om en genomsnittlig höjning av hyresnivåerna från den 1 januari 2014 med 1,65 %. Höjningen för januari och februari tas ut retroaktivt på marshyran.

Förhandlingarna har varit segdragna och överlämnades i december 2013 till centrala hyresmarknadskommittén för medling. Den centrala hyresmarknadskommittén återlämnade ärendet till parterna utan medlingsförslag.

I föregående års förvaltningsberättelse stod följande:

"Efter flera år tycks Alebyggen nu ha fått accept för att hyrorna skall sättas utifrån varje enskilt företags förutsättningar, tillhandahållande och prestation."

Tyvärr tvingas vi i år konstatera att denna slutsats helt kommit på skam. Ingen av ovanstående grunder har kunnat diskuteras som grund för hyressättningen i årets förhandling. Ägardirektiven och dess avkastningskrav tycks närmast betraktas som betydelselöst trots att kravet tydligt framgår av förarbetena till den lag som parterna på hyresmarknaden ställt sig bakom.

UTVECKLINGS- OCH FÖRÄNDRINGSPROJEKT

Periodiskt lägenhetsunderhåll

Utredningen om förändring av det nu trettio år gamla lägenhetsfondsystemet har slutförts under året. Styrelsen har, baserat på utredningen, beslutat att avveckla systemet i dess nuvarande form och ersätta det med ett system vi valt att kalla **Periodiskt-Lägenhets-Undershåll-System, PLUS**.

Grundbultarna i det gamla systemet lever vidare innebärande att:

- * Alla hyresgäster garanteras underhåll av sin lägenhet med fastställda tidsmellanrum.
- * Möjlighet för hyresgästerna att mot mellanskillnadsersättning tidigare lägga underhållet.
- * Att de skötsamma hyresgästerna inte bekostar underhållet i de lägenheter som missköts.

Det som tas bort är huvudsakligen ett avancerat och sidoordnat ekonomiskt avräkningsystem som helt tappat kontakten med verkliga kostnader samt ett mycket kostsamt rabattsystem.

Rent praktiskt stängs det gamla systemet i olika steg under 2014, varvid ett stort antal avslutningsbesiktningar förutses. Rabattsystemet avvecklas stegvis under en treårsperiod.

e-fakturering

Under året har sjösatts ett system med e-fakturering av inkommande elnätsfakturor från Ale Elförening. Som alltid med nya datasystem har det varit en del inkörningsproblem som åtgärdats under resans gång. Systemet innebär att elnätsfakturor på datafil färdigkonteras automatiskt i vårt fakturahanterings- och bokföringssystem. Dessutom får vi avlästa mätarställningar digitalt rakt in i vårt energistatistikprogram. Projektet går nu vidare med e-fakturor från El-leverantören för att därefter fortsätta med ytterligare mediafakturering med stora fakturavolymer som ex.vis VA-fakturor.

PU-modul

För att få en bättre helhetsbild och beslutsunderlag till styrelsen gällande vårt underhållsbehov de kommande 20 åren har under året införskaffats en modul för långsiktig underhållsplanering till vårt befintliga fastighetssystem. Modulen skall även underlätta såväl budgetarbete som framtagande av förfrågningsunderlag till framtida upphandlingar av underhåll.

Många av de grunduppgifter som behövs finns redan i vårt system men stora mängder data såsom antalsuppgifter, samt yt- och löpmeteruppgifter måste mätas upp och läggas in i databasen, liksom de olika byggnadsdelarnas material. Dessutom måste besiktning genomföras för att fastställa statusen på alla byggnadsdelar och detaljer som ingår i databasen. Område för område, byggnad för byggnad, väderstreck för väderstreck.

Varje byggnadsdel och byggnadsdetalj skall slutligen föras med åtgärds-koder som beskriver vad som skall göras, när och hur ofta. Modulen innehåller en prislista för varje åtgärds-kod som uppdateras årligen. Härigenom erhålles en indikation på framtida underhållskostnad år för år de närmsta 20 åren eller ännu längre om vi så önskar. Naturligtvis ökar osäkerheten i materialet ju längre bort man kommer i tid. Databasen byggs upp delvis med konsultinsatser men även med egen personal för att i framtiden kunna använda systemet i praktisk tillämpning.

Komponentavskrivning (K3)

Bokföringsnämnden, har tagit fram nya redovisningsregler för fastigheter och fastighetsbolag som skall gälla från bokföringsåret 2014. De nya reglerna bygger på att fastigheter/byggnader skall tillämpa olika avskrivningstider på olika komponenter av byggnaden, dess installationer och utrustning.

Detta gäller även gamla byggnader. Återstående restvärde på befintliga hus skall således delas upp i komponenter och åsättas olika återstående restvärde och avskrivningstid. Dessutom skall många komponentutbyten som tidigare betraktats som underhåll numera bokföras som investering och läggas upp på ny avskrivningsplan. (ex. vis omläggning av ett papptak)

Bolagets ledning har under året, via SABO, extern konsult hjälp och efter avstämning med bolagets revisor, försökt sätta oss in i de nya reglerna och dess praktiska och redovisningstekniska konsekvenser. Allmänt kan sägas att synen på antalet komponenter och gränsen mellan underhåll och aktivering stegvis under året har anpassats till en realistisk bokföringsmässig hantering jämfört med de teoretiska bilder som initialt målades upp i anslutning till bokföringsnämndens beslut. Enkelt uttryckt kan man väl säga att en allmän tillnyktring skett i frågan.

Den ovan beskrivna PU-modulen kommer att bli ett hjälpmedel även i arbetet med komponentavskrivning enligt K3-reglerna.

Skattemässigt skall fastigheterna dock fortfarande skrivas av med som regel 2% per år. Dessutom kommer vissa underhållsåtgärder också att betraktas på två olika sätt. Ett skattemässigt och ett bokföringsmässigt. Att anpassa bokföringen så att dessa kan hållas åtskilda utan alltför stort manuellt efterarbete återstår att utreda under 2014.

EKONOMIN

Marknaden

Efterfråge- och uthyrningsläget är fortsatt högt. Nära 3 500 personer är vid årets utgång registrerade som aktivt bostadssökande vilket är en oförändrad nivå jämfört med föregående år. Antalet sökande på varje ledigbliven lägenhet är mellan 40-120 personer och kötiden för att erhålla bostad är mellan 1,5-3 år beroende på område och lägenhetsstorlek. Den genomsnittliga kötiden för alla kontrakt tecknade under 2013 var 1 år och 9 månader.

Hyresbortfallet för bostäder, garage och carports uppgick under året till 105 kkr, vilket är något lägre än föregående år.

Den 1 jan 2014 hade 310 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 2013 var 290 hushåll.

Vad gäller lokaler har vakansgraden och hyresbortfallet ökat från 76 kkr 2012 till 101 kkr 2013. Några nya hyresgäster till bolagets industrifastighet på Rödjans väg har inte hittats under året. Nuvarande hyreskontrakt löper dock till 2016-06-30.

Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter

Bolagets totala låneskuld till kreditinstitut har minskat med 28,1 mkr. Vid årets utgång uppgår låneskulden till 623,5 mkr. Se vidare not 28 och kassaflödesanalysen.

Räntenedgången på långa löptider har föranlett styrelsen att från 2012 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 27,8 % av bolagets totala lånestock (2012: 27,7 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 28

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,85 % (2012: 3,15 %) exkl borgensavgift. Tidigare "räntetaksförsäkring" för 100 mkr av lånestocken löpte ut 2013-07-07. Styrelsen har, med hänsyn till den omfördelning som gjorts av lånestocken mot längre löptider inte funnit anledning att teckna ny takförsäkring.

Räntekostnaderna på fastighetslån understiger budget med 3,0 mkr och är 2,4 mkr lägre än föregående år. Borgensavgiften till kommunen är 0,5% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgår till 3,1 mkr vilket understiger budget. En betydande orsak till att lån och borgensavgifter understiger budget är att lånevolymen är lägre än budget till följd av försenad byggstart av planerad nyproduktion.

Resultatet.

Bolagets rörelseresultat är 1,6 mkr lägre än budget. Detta skall ställas mot att underhållsinsatserna överstiger budget med 4,8 mkr.

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -0,6 mkr att jämföra med budgeterat 1,6 mkr. Resultatet belastas med en nedskrivning av aktieinnehavet i Skå-dal 31:3 med 4,5 mkr. Nedskrivning görs baserat på en avkastningsberäkning. Utan denna nedskrivning skulle således resultatet före dispositioner och skatt uppgått till 3,9 mkr och därmed varit 2,3 mkr bättre än budget.

Som bokslutsdisposition har från periodiseringsfonderna återförts 2,9 mkr till årets resultat. Detta är enligt regelsystemet en tvingande åtgärd och avser belopp avsatt vid 2008 års taxering. Av resultatet har 1,288 mkr avsatts till ny periodiseringsfond. (nettoåterföring 1,612 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 20,94 %. Motsvarande siffra för år 2012 var 20,41 %

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

Avskrivningar

Även under år 2013 har byggnaderna avskrivits med 2 % eller i förekommande fall det högre %-tal som är skattemässigt avdragsgillt. Inventarier, fordon och maskiner skrivs av enligt gällande skatteregler.

Avskrivningarna uppgår till totalt 25,4. Mkr.

Direktavkastning

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

SABO har i slutet av 2013 presenterat en handledning med beskrivning av olika beräkningsmodeller för begreppet ”avkastningskrav”. Oaktat vilken modell Alebyggen, efter samråd med ägaren, kommer att tillämpa kommer en externvärdering av fastigheterna att genomföras under 2014.

För enbart 2013 är direktavkastningen 6,3% på **bokfört** fastighetsvärde vilket egentligen inte är ett relevant tal och inte skall förväxlas med *”fastighetsvärdet”* i ägardirektiven. Efter den värdering av fastigheterna som skall ske under 2014 kommer bolaget att kunna redovisa mer korrekta värden på avkastningen.

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

FRAMTIDEN

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag

Kravet på affärsmässighet kontra krav på socialt ansvarstagande och andra rent politiska ambitioner är fortfarande en ständigt pågående diskussion inom de kommunägda bostadsföretagen och mellan bolagen och dess ägare.

SABO finansierar därför ett två-årigt forskningsprojekt vid Malmö högskola: *”Nytta med allmännyttan”*. som skall studera just hur allmännyttans samhällsansvar, samhällsnyttiga insatser och sociala investeringar kan kombineras med affärsmässiga principer.

Som en del av den överenskommelse mellan parterna på hyresmarknaden som låg till grund för den nya lagen ingick också en revidering av metod och modell för hyressättningen. Denna modell är nu föremål för attacker från flera håll och om inte intentionerna i överenskommelsen fullföljs vid förhandlingsborden kommer den sannolikt att rämna.

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.

Styrelsen har fortfarande ambitionen att komma igång med ökad nyproduktion med förhoppningar om att flyttkedjor i slutändan frigör bostäder i det äldre och billigare beståndet.

Erfarenheterna visar att projektets yteffektivitet i kombination med lägenheternas storlek är helt avgörande för hyresnivån och avsättningsmöjligheten. En tydlig utveckling av standardiserade hustyper med märkbart lägre byggkostnader börjar nu i allt större omfattning se dagens ljus. Tidigt ute var BoKlok och på senare tid har SABO's ramupphandlingar av s.k. Kombohus väckt stort intresse. I Alebyggens Furulundprojekt kommer nu 24 lgh av 39 att byggas med ett sådant standardiserat "Kombohus".

Skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna är fortfarande en helt avgörande framtidsfråga för hyresrätten och därmed för bolagets möjligheter att till rimlig hyresnivå tillgodose efterfrågan. Medvetenheten om detta är numera stor på riksnivå och det stora problemet, vid sidan av finansieringen, är hur en utjämning skall kunna ske utan att byggkostnaderna ökar ytterligare.

Styrelsen kommer, i enlighet med ägardirektiven, att söka alla rimliga möjligheter att få igång nu planerad nyproduktion. *"när de ekonomiska förutsättningarna är realistiska"*

Ekonomi

Planmässigt UH är numera den enskilt största kostnaden i bolaget, nästan dubbelt så hög som räntekostnaderna inkl borgensavgifter.

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.

Miljonprogrammet är, trots sina brister, idag det bestånd som bär upp stora delar av bolagets ekonomi till följd av dess låga kapitalkostnader.

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.

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.

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.

Den försäljning som nu är förestående har just syftet att frigöra ett ökat eget kapital till de åtgärder som för närvarande planeras. För att fullfölja hela förnyelsebehovet kommer ytterligare förstärkning av det egna kapitalet att behövas.

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 -213 kkr. (2012: -20kkr). Avskrivningen är 2%. Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 228 kkr (2012: 228 kkr) och administration med 264 kkr. (2012: 260 kkr) Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 192 kkr (2012: 483 kkr).

Centrumbyggnaden drabbades i mars 2012 av en omfattande brand, och årets resultat har belastats med 528 kkr som är en tvistig fordran i anledning av branden.

Vakansgraden har minskat något men inte tillräckligt för att skapa ett långsiktigt godtagbart resultat. 136 kvm har nytecknats under året med dels utökning av vårdcentralen och dels en nyinrättad familjecentral.

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 2,7 mkr.(2012: 14 kkr) Bolagets egna kapital uppgår till 31,7 mkr (2011: 28,9 mkr) och obeskattade reserver till 1,2 mkr. (2012: 4,5 mkr)

Bolaget har ca 100 bostäder under planering i centrala Nödinge och ett markanvisningsavtal avseende dessa har träffats med kommunen i slutet av året.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden (se tilläggsupplysningar)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	123 881 161
årets förlust	-222 665
	123 658 496
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	123 658 496
	123 658 496

Tilläggsupplysning:

Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:8799) får utdelning från sådana bolag inte ske med mer än halva föregående års vinst. Utdelningens storlek får heller inte överstiga genomsnittlig statslåneränta + 1 procentenhet på det grundkapital ägaren satt in. Däröver finns ytterligare regler där ägaren, under visa förutsättningar, kan ta ut reavinst från fastighetsförsäljningar.

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

Koncernens Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Hysesintäkter	1	180 743 125	175 914 440
Övriga förvaltningsintäkter	2	969 364	780 664
Övriga rörelseintäkter	3	1 341 181	784 544
		183 053 670	177 479 648
Rörelsens kostnader			
Material	4	-9 034 802	-9 426 996
Tjänster	5	-54 901 796	-47 700 294
Taxebundna kostnader	6	-17 928 582	-18 633 210
Uppvärmning	7	-17 301 473	-16 535 207
Fastighetsskatt		-3 470 973	-3 789 614
Övriga externa kostnader	8, 9	-1 405 633	-777 777
Personal och styrelse	10	-21 243 517	-20 764 153
Avskrivningar och nedskrivningar	11	-33 824 233	-26 566 428
Övriga rörelsekostnader	12	-5 131 918	-4 771 664
		-164 242 927	-148 965 343
Rörelseresultat		18 810 743	28 514 305
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 347 938	6 963
Räntebidrag		0	875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	545 317	768 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 445 738	-26 386 428
		-21 552 483	-25 610 115
Resultat efter finansiella poster		-2 741 740	2 904 190
Resultat före skatt		-2 741 740	2 904 190
Skatt på årets resultat	14	-894 795	-2 282 152
Uppskjuten skatt		1 711 160	2 130 330
Årets resultat		-1 925 375	2 752 368

Koncernens Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15, 16	836 840 540	868 929 259
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 467 382	3 301 076
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	22 261 839	2 352 218
		861 569 761	874 582 553

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	19	15 831 223	14 483 285
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 519 508	1 519 508
Andra långfristiga fordringar	21	323 600	330 453
		17 674 331	16 333 246
Summa anläggningstillgångar		879 244 092	890 915 799

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		293 552	445 301
Fordringar hos Kommunen		0	62 708
Fordringar hos intresseföretag	22	73 353	73 081
Aktuella skattefordringar		3 167 350	1 179 447
Övriga fordringar	23	209 371	3 103 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	771 319	864 682
Koncernkonto Ale kommun		34 296 317	27 798 702
		38 811 262	33 527 015

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		38 838 279	59 490 279
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

918 082 371

950 406 078

Koncernens Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Bundna reserver		58 309 598	62 475 352
Fria reserver		124 373 277	117 628 055
Årets resultat		-1 925 375	2 752 368
Summa eget kapital		198 157 500	200 255 775
Avsättningar	26		
Avsättningar för uppskjuten skatt	27	3 111 654	5 181 257
Uppskjuten skatteskuld		1 117 137	758 694
		4 228 791	5 939 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	618 000 000	647 780 000
Övriga skulder	29	31 161 300	30 763 300
		649 161 300	678 543 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	23 930 000	22 930 000
Leverantörsskulder		12 180 230	16 671 548
Skulder till Kommunen	30	3 807 910	3 791 856
Övriga skulder	31	2 390 071	2 237 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	24 226 569	20 036 042
		66 534 780	65 667 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		918 082 371	950 406 078

Koncernens Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

16 000 000

16 000 000

16 000 000

16 000 000

Övriga ställda pantar och säkerheter

Fastighetsinteckningar Skå-dal 31:3 AB

22 250 000

22 250 000

22 250 000

22 250 000

Ansvarsförbindelser

Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper)

103 152 551

103 495 472

Garantiförbindelse Fastigo

258 901

243 577

103 411 452

103 739 049

Koncernens	Not	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys		-2013-12-31	-2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 741 740	2 904 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		33 824 233	27 001 500
Betald skatt		-2 882 698	53 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 199 795	29 959 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-151 749	1 752 249
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 144 595	-6 670 047
Förändring leverantörsskulder		-4 491 318	1 276 637
Förändring av kortfristiga skulder		4 359 046	-14 306 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 771 179	12 011 790
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 811 441	-9 017 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	30 505 500
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar		-1 341 085	5 073 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 152 526	26 561 901
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		398 000	6 428 300
Amortering av lån		-28 780 000	-19 930 000
Utbetald utdelning		-172 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 554 900	-13 501 700
Årets kassaflöde		-25 936 247	25 071 991
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		25 963 264	891 273
Likvida medel vid årets slut		27 017	25 963 264

Moderbolagets Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Hysesintäkter	1	176 510 345	171 681 435
Övriga Förvaltningsintäkter	2	964 224	768 664
Övriga rörelseintäkter	3	1 621 552	971 520
		179 096 121	173 421 619
Rörelsens kostnader			
Material	4	-8 858 856	-9 294 622
Tjänster	5	-54 594 700	-47 174 127
Taxebundna kostnader	6	-17 321 003	-18 010 340
Uppvärmning	7	-16 665 619	-15 932 463
Fastighetsskatt		-3 254 263	-3 552 904
Övriga externa kostnader	8, 9	-708 695	-648 835
Personal och styrelse	10	-21 243 517	-20 764 153
Avskrivningar och nedskrivningar	11	-25 395 498	-25 472 687
Övriga rörelsekostnader	12	-5 073 022	-4 721 124
		-153 115 173	-145 571 255
Rörelseresultat		25 980 948	27 850 364
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	-4 500 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	548 551	5 773 316
Räntebidrag		0	875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 615 734	-25 419 777
		-26 567 183	-19 645 586
Resultat efter finansiella poster		-586 235	8 204 778
Bokslutsdispositioner	34	1 612 000	7 700 000
Resultat före skatt		1 025 765	15 904 778
Skatt på årets resultat	14	-1 248 430	-3 381 731
Årets resultat		-222 665	12 523 047

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15, 16	810 606 758	834 621 788
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 459 402	3 287 468
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	22 261 839	2 352 218
		835 327 999	840 261 474
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	35	6 574 000	11 074 000
Andelar i intresseföretag	19	1 500 000	1 500 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 519 508	1 519 508
Andra långfristiga fordringar	21	323 600	330 453
		9 917 108	14 423 961
Summa anläggningstillgångar		845 245 107	854 685 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		276 890	434 801
Fordringar hos kommunen		0	62 708
Fordringar hos dotterföretag	36	148 354	397 988
Fordringar hos intresseföretag	22	73 353	73 081
Aktuella skattefordringar		2 997 949	1 290 012
Övriga fordringar	23	204 473	2 270 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	771 319	864 682
Koncernkonto hos kommunen		33 979 652	26 586 316
		38 451 990	31 980 235
Kassa och bank		27 017	25 963 264
Summa omsättningstillgångar		38 479 007	57 943 499
SUMMA TILLGÅNGAR		883 724 114	912 628 934

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		123 881 161	111 531 014
Årets resultat		-222 665	12 523 047
		123 658 496	124 054 061
Summa eget kapital		178 305 496	178 701 061
Obeskattade reserver	37	8 688 000	10 300 000
Avsättningar	26		
Avsättningar för uppskjuten skatt		531 575	182 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	600 150 000	629 300 000
Övriga skulder	29	31 161 300	30 763 300
Summa långfristiga skulder		631 311 300	660 063 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28	23 300 000	22 300 000
Leverantörsskulder		12 003 722	15 808 117
Skulder till kommunen	30	3 744 122	3 736 750
Övriga skulder	31	2 369 742	2 227 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	23 470 157	19 309 802
Summa kortfristiga skulder		64 887 743	63 381 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		883 724 114	912 628 934

Moderbolagets Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

16 000 000

16 000 000

16 000 000

16 000 000

Ansvarsförbindelser

Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper)

103 152 551

103 495 472

Garantiförbindelse Fastigo

258 901

243 577

Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag

18 482 228

19 112 437

121 893 680

122 851 486

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-586 235	8 204 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		29 895 498	25 907 759
Betald skatt		-2 607 591	61 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 701 672	34 174 128
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		157 911	639 493
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 921 729	-5 165 628
Förändring av leverantörsskulder		-3 804 396	1 036 986
Förändring av kortfristiga skulder		4 310 364	-14 560 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 443 822	16 124 829
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 462 022	-9 017 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	30 505 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		6 853	330 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 455 169	21 818 862
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		398 000	6 428 300
Amortering av lån		-28 150 000	-19 300 000
Utbetald utdelning		-172 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 924 900	-12 871 700
Årets kassaflöde		-25 936 247	25 071 991
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		25 963 264	891 273
Likvida medel vid årets slut		27 017	25 963 264

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

Upptas 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. Under 2014 kommer systemet för lägenhetsfonder att slutavräknas och risk för en ekonomisk belastning på 2014 års resultat kan inte uteslutas.

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

	2013	2012
Intäkter		
Bostäder	152 451 200	147 831 797
Lokaler	24 589 423	24 575 015
Bilplatser	2 335 056	2 306 643
Mediaavgifter	2 353 291	2 506 191
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	181 732 570	177 223 246
Kostnader		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-128 286	-477 209
Outhyrda lokaler	-282 577	-217 329
Hyresnedsättningar	-578 583	-614 269
	-989 446	-1 308 807
Summa hyresintäkter	180 743 124	175 914 439

Moderbolaget

	2013	2012
Intäkter		
Bostäder	152 451 200	147 831 797
Lokaler	20 221 939	20 254 886
Bilplatser	2 331 456	2 303 043
Mediaavgifter	2 314 075	2 459 609
	177 318 670	172 849 335
Kostnader		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-128 286	-477 209
Outhyrda lokaler	-101 457	-76 423
Hyresnedsättningar	-578 583	-614 269
	-808 326	-1 167 901
Summa hyresintäkter	176 510 344	171 681 434

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter Koncernen

	2013	2012
Övriga ersättningar från Hyresgäster	858 302	686 940
Kravavgifter	111 062	93 724
	969 364	780 664

Moderbolaget

	2013	2012
Övriga ersättningar från Hyresgäster	858 302	686 940
Kravavgifter	105 922	81 724
	964 224	768 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter Koncernen

	2013	2012
Administrativ och teknisk förvaltning	138 188	52 741
Förvaltning intresseföretag	234 728	233 928
Försäljning anläggningstillgångar	14 560	-436 845
Övriga intäkter	762 564	651 996
Hyresgaranti Bohus Centrum	191 141	282 724
	1 341 181	784 544

Moderbolaget

	2013	2012
Administrativ och teknisk förvaltning	138 188	52 741
Förvaltning intresseföretag	234 728	233 860
Förvaltning dotterföretag	471 512	469 768
Försäljning anläggningstillgångar	14 560	-436 845
Övriga intäkter	762 564	651 996
	1 621 552	971 520

Not 4 Material Koncernen

	2013	2012
Förbrukning fastighetskötsel	-5 944 922	-6 453 788
Uttagsskatt	-933 622	-954 603
Förbrukning administration	-2 156 258	-2 015 204
Lokal HGF (Boinflytande)	0	-3 401
	-9 034 802	-9 426 996

Moderbolaget

	2013	2012
Förbrukning fastighetskötsel	-5 542 780	-6 097 625
Uttagsskatt	-933 622	-954 603
Förbrukning administration	-2 382 454	-2 238 993
Lokal HGF (Boinflytande)	0	-3 401
	-8 858 856	-9 294 622

**Not 5 Tjänster
Koncernen**

	2013	2012
Lokalkostnader	-1 692 390	-1 733 078
Marknadsföring	-252 383	-211 979
Konsulter	-3 199 431	-2 182 242
Administrativ förvaltning	-21 444	-18 512
	-5 165 648	-4 145 811
Underhåll		
Periodiskt	-34 828 915	-27 815 916
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-9 004 218	-7 961 432
Löpande	-5 903 015	-7 777 136
	-49 736 148	-43 554 484
Summa tjänster	-54 901 796	-47 700 295

Moderbolaget

	2013	2012
Tjänster		
Lokalkostnader	-1 664 379	-1 708 278
Marknadsföring	-252 383	-211 979
Konsulter	-3 134 392	-2 182 242
	-5 051 154	-4 102 499
Underhåll		
Periodiskt	-34 740 905	-27 677 474
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-9 004 218	-7 961 432
Löpande	-5 798 423	-7 432 723
	-49 543 546	-43 071 629
Summa tjänster	-54 594 700	-47 174 128

**Not 6 Taxebundna kostnader
Koncernen**

	2013	2012
Vatten	-6 960 464	-6 426 513
El	-7 519 504	-8 667 970
Renhållning	-3 448 614	-3 538 728
	-17 928 582	-18 633 211

Moderbolaget

	2013	2012
Vatten	-6 855 465	-6 319 475
El	-7 116 224	-8 251 783
Renhållning	-3 349 314	-3 439 082
	-17 321 003	-18 010 340

**Not 7 Uppvärmning
Koncernen**

	2013	2012
Oljeinköp	-230 935	-109 590
Pelletsinköp	-26 353	-102 068
Eluppvärmning	-599 421	-590 678
Fjärrvärme	-16 433 015	-15 721 072
Övriga kostnader för uppvärmning	-11 749	-11 799
	-17 301 473	-16 535 207

Moderbolaget

	2013	2012
Oljeinköp	-230 935	-109 590
Pelletsinköp	-26 353	-102 068
Eluppvärmning	-599 421	-590 678
Fjärrvärme	-15 797 160	-15 118 328
Övriga kostnader för uppvärmning	-11 749	-11 799
	-16 665 618	-15 932 463

**Not 8 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.

	2013	2012
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-106 890	-135 829
Övriga uppdrag	-60 118	-48 580
	-167 008	-184 409

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.

	2013	2012
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-90 237	-119 020
Övriga uppdrag	-60 118	-48 580
	-150 355	-167 600

Not 9 Övriga externa kostnader Koncernen

	2013	2012
Avskrivna hyresfordringar	-1 096 881	-448 887
Inkasso- och upplysningskostnader	-141 440	-75 443
Lämnade skadestånd	0	-62 500
Revisionskostnader	-167 008	-184 409
Övriga kostnader	-304	-6 538
	-1 405 633	-777 777

Moderbolaget

	2013	2012
Avskrivna hyresfordringar	-416 900	-358 292
Inkasso- och upplysningskostnader	-141 440	-75 443
Lämnade skadestånd	0	-47 500
Revisionskostnader	-150 355	-167 600
	-708 695	-648 835

Not 10 Personal och styrelse Koncernen och Moderbolaget

Antal fastighetsanställda Män 14 (16), Kvinnor 3 (2) varav 1 deltid
Antal tjänstemannaanställda Män 8 (9) varav 2 deltid, Kvinnor 10 (10) varav 2 deltid
Angivet antal inom parantes avser föregående år.

	2013	2012
Löner och andra ersättningar		
Fastighetsanställda	-5 715 128	-5 687 501
Tjänstemän	-6 983 234	-6 730 961
Ersättning till styrelse och VD	-1 354 974	-1 284 820
	-14 053 336	-13 703 282
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	-4 076 535	-4 086 262
Löneskatt	-267 472	-271 695
Pensionskostnader	-987 268	-807 788
VD:s pensionskostnader	-224 613	-217 054
	-5 555 888	-5 382 799
Övriga personalkostnader		
Uttagsskatt	-933 622	-954 603
Personalens övriga kostnader	-619 313	-646 627
Styrelsens övriga kostnader	-81 358	-76 842
	-1 634 293	-1 678 072
Summa anställda och personalkostnader	-21 243 517	-20 764 153
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**

	2013	2012
Byggnader	-25 035 359	-25 057 357
Markanläggning	-124 824	-124 824
Inventarier	-638 789	-686 446
Fastighetsinventarier	-415 296	-415 296
Övervärde byggnader	-132 965	-282 505
Nedskrivning byggnad	-7 477 000	0
	-33 824 233	-26 566 428

Moderbolaget

	2013	2012
Byggnader	-24 222 217	-24 251 749
Markanläggning	-124 824	-124 824
Balanslåneposter	0	0
Inventarier	-633 161	-680 818
Fastighetsinventarier	-415 296	-415 296
	-25 395 498	-25 472 687

**Not 12 Övriga rörelsekostnader
Koncernen**

	2013	2012
Försäkringar	-1 272 765	-1 010 577
Vägavgifter	-1 064 892	-961 094
Kabel-TV mm	-2 313 756	-2 320 825
Hyresgästföreningen	-480 505	-479 168
	-5 131 918	-4 771 664

Moderbolaget

	2013	2012
Försäkringar	-1 243 869	-987 037
Vägavgifter	-1 034 892	-934 094
Kabel-TV mm	-2 313 756	-2 320 825
Hyresgästföreningen	-480 505	-479 168
	-5 073 022	-4 721 124

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

	2013	2012
Bankinlåning	504 045	605 598
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	-15 056	65 446
Övriga ränteintäkter	56 328	97 431
	545 317	768 475

Moderbolaget

	2013	2012
Bankinlåning	498 652	593 346
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	-15 056	65 446
Övriga ränteintäkter	56 203	97 024
Ränteintäkter koncernföretag	8 752	17 500
Utdelning Ale Exploatering org.nr 556426-2730	0	5 000 000
	548 551	5 773 316

**Not 14 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2013	2012
Aktuell skatt	-737 812	-2 282 153
Uppskjuten skatt	-156 983	0
	-894 795	-2 282 153

Moderbolaget

	2013	2012
Aktuell skatt	-899 653	-2 277 301
Uppskjuten skatt	-348 777	-1 104 430
	-1 248 430	-3 381 731

**Not 15 Byggnader och mark
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 249 613 507	1 275 505 257
Inköp	681 429	5 940 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-31 832 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250 294 936	1 249 613 507
Ingående avskrivningar	-369 684 248	-344 410 230
Försäljningar/utrangeringar	0	190 668
Årets avskrivningar	-25 293 148	-25 464 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 977 396	-369 684 248

Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-14 232 000
Återförda nedskrivningar	0	3 232 000
Årets nedskrivningar	-7 477 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 477 000	-11 000 000
Utgående redovisat värde	836 840 540	868 929 259
Taxeringsvärden byggnader	873 400 000	839 425 000
Taxeringsvärden mark	259 351 000	222 046 000
	1 132 751 000	1 061 471 000
Bokfört värde byggnader	784 913 832	809 392 586
Bokfört värde mark	46 676 577	46 676 577
	831 590 409	856 069 163

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

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 210 725 243	1 236 616 993
Inköp	332 011	5 940 250
Försäljningar/utrangeringar		-31 832 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 211 057 254	1 210 725 243
Ingående avskrivningar	-365 103 455	-340 917 550
Försäljningar/utrangeringar		190 668
Årets avskrivningar	-24 347 041	-24 376 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 450 496	-365 103 455
Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-14 232 000
Återförda nedskrivningar		3 232 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 000 000	-11 000 000
Utgående redovisat värde	810 606 758	834 621 788
Taxeringsvärden byggnader	855 400 000	815 754 000
Taxeringsvärden mark	255 680 000	218 375 000
	1 111 080 000	1 034 129 000
Bokfört värde byggnader	766 147 923	790 162 953
Bokfört värde mark	44 458 835	44 458 835
	810 606 758	834 621 788

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

**Not 16 Balanslåneposter
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
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. Restavskrives 2009.

Hålls kvar i balansräkning medan skattemässig avskrivning pågår.

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 585 215	12 586 770
Inköp	220 390	518 659
Försäljningar/utrangeringar	-182 882	-520 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 622 723	12 585 215
Ingående avskrivningar	-9 284 139	-8 702 611
Försäljningar/utrangeringar	182 882	520 214
Årets avskrivningar	-1 054 085	-1 101 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 155 342	-9 284 139
Utgående redovisat värde	2 467 381	3 301 076

Avskrivning enligt plan 5 år

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 557 068	12 558 623
Inköp	220 390	518 659
Försäljningar/utrangeringar	-182 882	-520 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 594 576	12 557 068
Ingående avskrivningar	-9 269 600	-8 693 700
Försäljningar/utrangeringar	182 882	520 214
Årets avskrivningar	-1 048 457	-1 096 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 135 175	-9 269 600
Utgående redovisat värde	2 459 401	3 287 468

Avskrivning enligt plan 5 år

**Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Handpenning fastighetsförvärv tillträde 2014-06-01	15 000 000	0
Övriga pågående projekt	7 261 839	2 352 218
	22 261 839	2 352 218

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Handpenning fastighetsförvärv tillträde 2014-06-01	15 000 000	0
Övriga pågående projekt	7 261 839	2 352 218
	22 261 839	2 352 218

**Not 19 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Ing. anskaffn.värde Ale Exploatering AB orgnr 556426-2730	14 483 285	19 476 322
Kapitalandel årets resultat	1 347 938	6 963
Avgår utbetald utdelning	0	-5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 831 223	14 483 285
Utgående redovisat värde	15 831 223	14 483 285

Ale Exploatering AB:s totala egna kapital uppgår per den 31/12 2013 till 31 662 445 kr.

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
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**

	2013-12-31	2012-12-31
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

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
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 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Återbäringsfordran HBV	323 600	330 453
	323 600	330 453

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Återbäringsfordran HBV	323 600	330 453
	323 600	330 453

**Not 22 Fordringar/skulder till intresseföretag
Koncernen**

Ale Exploatering AB

	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	73 353	73 081
	73 353	73 081

Moderbolaget

Ale Exploatering AB

	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	73 353	73 081
	73 353	73 081

**Not 23 Övriga fordringar
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	42 034	76 730
Köpeskilling lgh 3, brf Potatiså kern	0	1 560 500
Övrigt	167 337	639 433
Mervärdesskatt	0	52 777
Försäkringsersättning	0	773 654
	209 371	3 103 094

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	42 034	76 730
Köpeskilling lgh 3, brf Potatiså kern	0	1 560 500
Övrigt	162 439	633 417
	204 473	2 270 647

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	0	122 070
Eldebitering kv 4	771 319	742 612
	771 319	864 682

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	0	122 070
Eldebitering kv 4	771 319	742 612
	771 319	864 682

**Not 25 Förändring av eget kapital
Koncernen**

Antal aktier: 17 400

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 400 000	62 475 352	117 628 055	2 752 368
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 752 368	-2 752 368
Utdelning			-172 900	
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-4 165 754	4 165 754	
Årets resultat				-1 925 375
Belopp vid årets utgång	17 400 000	58 309 598	124 373 277	-1 925 375

Moderbolaget

Antal aktier: 17 400

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	111 531 014	12 523 047
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			12 523 047	-12 523 047
Utdelning			-172 900	
Årets resultat				-222 665
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	123 881 161	-222 665

Not 26 Uppskjutna skattefordringar/skulder

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	5 939 951	8 070 281
Årets förändring	-1 711 160	-2 130 330
Utgående balans	4 228 791	5 939 951

Moderbolaget

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	-182 798	921 632
Årets förändring	-348 777	-1 104 430
Utgående balans	-531 575	-182 798

Not 27 Uppskjuten skatt

Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31
Obeskattade reserver	1 911 360	2 306 771
Koncernmässigt övervärde	1 200 294	2 874 486
	3 111 654	5 181 257

**Not 28 Skulder till kreditinstitut
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga skulder	-641 930 000	-670 710 000
Kortfristig del	23 930 000	22 930 000
	-618 000 000	-647 780 000

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga skulder	-623 450 000	-651 600 000
Kortfristig del	23 300 000	22 300 000
	-600 150 000	-629 300 000

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2014-12-31), 156,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2015-12-31), 129,0 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2016-12-31), 122,5 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2017-01-01), 215,7 mkr

**Not 29 Övriga långfristiga skulder
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Räntefri skuld till ekonomisk förening kooperativ hyresrätt	-30 161 300	-29 763 300
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-31 161 300	-30 763 300

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Räntefri skuld till ekonomisk förening kooperativ hyresrätt	-30 161 300	-29 763 300
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-31 161 300	-30 763 300

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

	2013-12-31	2012-12-31
Kund- och hyresfordringar	137 803	49 992
Leverantörsskulder	-3 945 713	-3 841 848
	-3 807 910	-3 791 856

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Kund- och hyresfordringar	137 803	49 992
Leverantörsskulder	-3 881 925	-3 786 742
	-3 744 122	-3 736 750

**Not 31 Övriga kortfristiga skulder
Koncernen**

	2013-12-31	2012-12-31
Mervärdesskatt	-900 217	-872 795
Innehållen skatt anställda	-312 487	-312 723
Lokal HGF (Boinflytande)	-1 078 287	-1 025 574
Övriga kortfristiga skulder	-99 080	-26 514
	-2 390 071	-2 237 606

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Mervärdesskatt	-900 217	-872 795
Innehållen skatt anställda	-312 487	-312 723
Lokal HGF (Boinflytande)	-1 078 287	-1 025 574
Övriga kortfristiga skulder	-78 752	-16 014
	-2 369 743	-2 227 106

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

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-19 217 303	-13 252 659
Semesterlöner mm	-1 098 193	-1 067 876
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-673 937	-717 220
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-64 739	-97 480
Räntor	-2 136 953	-3 109 702
Övriga upplupna kostnader	-1 035 444	-1 791 105
	-24 226 569	-20 036 042

Moderbolaget

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-18 554 880	-12 654 173
Semesterlöner mm	-1 098 193	-1 067 876
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-673 937	-717 220
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-64 739	-97 480
Räntor	-2 134 725	-3 107 266
Övriga upplupna kostnader	-943 682	-1 665 787
	-23 470 156	-19 309 802

**Not 33 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2013	2012
Nedskrivning anskaffningsvärde Skå-dal 31:3 AB	-4 500 000	0
	-4 500 000	0

**Not 34 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2013	2012
Återföring periodiseringsfond	2 900 000	10 500 000
Avsättning periodiseringsfond	-1 288 000	-2 800 000
	1 612 000	7 700 000

**Not 35 Aktier i dotterbolag
Moderbolaget**

Skå-dal 31:3 AB org.nr 556677-4997	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 074 000	11 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 074 000	11 074 000
Årets nedskrivningar	-4 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 500 000	0
Utgående redovisat värde	6 574 000	11 074 000

**Not 36 Fordringar hos dotterbolag
Moderbolaget**

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkningskonto Skå-dal 31:3 AB	0	1 185
Övriga fordringar	148 354	146 803
Reversfordran kortfristig del	0	250 000
	148 354	397 988

**Not 37 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond 2007-12-31	0	2 900 000
Periodiseringsfond 2009-12-31	4 600 000	4 600 000
Periodiseringsfond 2012-12-31	2 800 000	2 800 000
Periodiseringsfond 2013-12-31	1 288 000	0
	8 688 000	10 300 000

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 20/2 2014



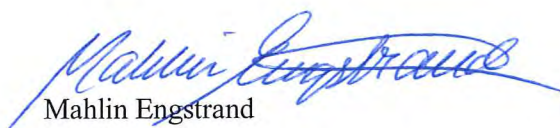
Sune Rydén
Ordförande



Stina Kajsa Mellin



Lars-Gunnar Wallin



Mahlin Engstrand



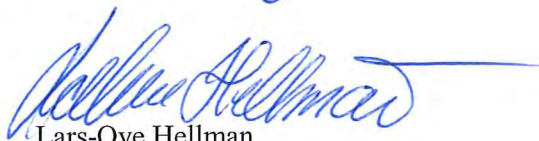
Dennis Larsen



Börje Ohlsson



Jan Skog



Lars-Ove Hellman
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 2 2014



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2013 har avgivits den 21 / 2 2014.



Uno Claesson
Lekmannarevisor



Leif Andersson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Alebyggen för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning 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 som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Alebyggens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen 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 2013.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 den 28 februari 2014



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 2013

Vi, Uno Claesson och Leif Andersson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2013

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 verksamhet sköts 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 2014- 02 21

Uno Claesson

Leif Andersson

BILAGA A

	Byggn. år Förvärv	Anskaffningsvärde		Avskrivning	Ned- skrivning	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Taxv. total
		Byggnader	Mark				Byggnader	Mark	
2200	1992	82 044 500	127 500	42 841 764	6 500 000	32 830 236	34 000 000	8 000 000	42 000 000
2500	1990-91	60 808 586	91 000	27 513 854	4 500 000	28 885 732	38 000 000	9 000 000	47 000 000
2808	1981	30 121 100	1 515 000	7 891 874		23 744 226	29 200 000	7 983 000	37 183 000
3000	1920	676 831	300 000	279 904		696 927	809 000	307 000	1 116 000
3010	2006	29 258 000	2 300 000	6 563 426		24 994 574	16 122 000	3 536 000	19 658 000
3017	2008	42 108 000	5 748 000	4 667 843		43 188 157	20 200 000	4 905 000	25 105 000
3119	2002	28 331 000	868 000	9 521 673		19 677 327	8 273 000	1 126 000	9 399 000
3129	2009	511 000	210 000	41 678		679 322	904 000	144 000	1 048 000
3200	1969-71	89 340 351	2 170 000	27 520 238		63 990 113	269 600 000	81 236 000	350 836 000
3300	1971-72	43 788 939	1 491 000	13 439 721		31 840 218			
3317	2011	33 631 000	0	1 392 526		32 238 474			
3609	omb. 1984	9 361 957	100 000	2 101 497		7 360 460			
3808	omb. 1985	14 229 621	156 000	2 693 880		11 691 741			
3818	1988	3 885 720	255 400	2 549 310		1 591 810	2 932 000	673 000	3 605 000
3826	2009	19 045 665	1 685 000	1 551 792		19 178 873	11 733 000	3 142 000	14 875 000
3900	1995	15 780 000	2 262 000	7 549 400		10 492 600	7 218 000	3 600 000	10 818 000
4200	1969-72	41 553 354	125 300	15 709 105		25 969 549	80 864 000	28 747 000	109 611 000
4409	1994	5 354 000	147 000	4 656 780		844 220	2 814 000	552 000	3 366 000
4500	1968	3 908 344	20 000	1 208 362		2 719 982	13 898 000	5 406 000	19 304 000
4510	2007	1 482 000	475 000	180 120		1 776 880	1 258 000	637 000	1 895 000
4600	1984	9 288 399	156 000	2 570 555		6 873 844	7 658 000	4 830 000	12 488 000
4700	1987	14 111 446	200 000	4 802 283		9 509 163	12 030 000	6 300 000	18 330 000
4800	1988	8 996 496	121 000	3 115 527		6 001 969	6 578 000	3 465 000	10 043 000
4900	1990	54 951 981	328 500	25 155 792		30 124 689	102 678 000	29 944 000	132 622 000
4910	1992	54 842 375	355 000	24 677 007		30 520 368			
4920	1992	66 376 809	510 800	30 627 304		36 260 305			
4939	1991	9 689 943	107 000	2 329 000		7 467 943			
4949	1994	977 000	0	661 504		315 496			
5100	1987	14 665 662	102 500	3 740 409		11 027 753	22 254 000	7 730 000	29 984 000
5200	1989	18 770 659	123 300	6 948 396		11 945 563			
5808	1982	35 863 627	758 500	8 944 423		27 677 704	9 000 000	3 952 000	12 952 000
5909	2002	5 907 000	1 000 000	1 794 944		5 112 056	2 589 000	474 000	3 063 000
			618 000			618 000	0	0	0
6200	2003	6 201 000	700 000	1 240 180		5 660 820	3 423 000	800 000	4 223 000
6317	2007/2008	66 402 000	8 218 000	7 801 287		66 818 733	20 976 000	4 252 000	25 228 000
6400	1982	28 859 451	155 600	7 984 812		21 030 239	61 000 000	14 200 000	75 200 000
6500	1989	47 885 779	221 700	19 463 182		28 644 297			
6600	1971	2 990 800	300 000	650 804		2 639 996	8 600 000	2 865 000	11 465 000
6700	1988	19 568 404	364 500	7 988 306		11 944 598	13 119 000	3 352 000	16 471 000
6800	2012	1 023 250	2 000 000	39 914		2 983 336	719 000	639 000	1 358 000
6808	1993	16 742 600	292 400	6 479 512		10 555 488	0	0	0
6909	2000	24 273 000	3 000 700	7 106 663		20 167 037	0	0	0
6939	2011	3 935 500	0	885 492		3 050 008			

6919	Carlmarks industriområde	1992	145 000	28 000	102 704	70 296	0	0
6949	"Ponnyrynchen", Älvängen	2011	1 343 079	1 300 000	77 645	2 565 434	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	737 110	2 593 604	4 283 000	838 000	5 121 000
7208	Odalv. G:a, Skepplanda	1967	541 655	40 000	350 938	230 717	1 707 000	1 620 000	3 327 000
7300	Alehemsv. Skepplanda	1973	2 552 171	152 760	821 983	1 882 948	4 956 000	886 000	5 842 000
7400	Kyrkbacken, Skepplanda	1985	4 869 168	145 000	1 623 051	3 391 117	2 676 000	427 000	3 103 000
7500	Arnes Väg, Skepplanda	1987	22 298 260	350 675	5 991 915	16 657 020	11 600 000	1 739 000	13 339 000
7700	Gustavs Väg, Skepplanda	1993	18 284 000	858 000	8 995 464	10 146 536	6 823 000	2 991 000	9 814 000
7808	Odalvägen, Skepplanda	1984	10 129 755	192 000	3 183 357	7 138 398	6 480 000	3 240 000	9 720 000
7818	Klockarängen, Skepplanda	1994	25 752 000	1 000 000	8 806 860	17 945 140	0	0	0
7909	Albotorget, Skepplanda	1973	1 077 300	12 700	366 466	723 534	0	0	0
8100	Kungs- o Alfs Väg, Älvhem	1964-66	3 119 784	150 000	1 355 368	1 914 416	5 281 000	997 000	6 278 000
8200	Stinsvägen, Älvhem	1986	5 812 384	350 000	2 155 612	4 006 772	2 787 000	413 000	3 200 000
	TOTALER		1 166 598 419	44 458 835	389 450 496	810 606 758	855 400 000	255 680 000	1 111 080 000

BILAGA B

Förvaltnade bostadsägenheter, lokaler och garage/carportar 2013

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.
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	5	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 Gästgärvarevägen, 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 Vidrosvägen, 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 Ånggårds/ Krokängsv, S Nol		25	21	16	8			70	5 562,0			70		1992
4939 Ånggårdens Förskola, S Nol										1	760,0			1991
4949 Ånggårdens 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	2				6	288,0	2	462,0			2003
6317 Kooperativ hyresrätt, Älvängen		16	19	2				37	2 601,6	1	180,0			2008
6400 I Arosenius Väg, Älvängen	6	24	25	12				67	5 084,0			31		1982
6500 Helgesvägen, Älvängen		36	24	16				76	6 001,0			36		1989
6600 Trädgårdsv, Älvängen	16	16		4				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 2013**

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	53	22 862,1	606	79	

Bilaga C

Hyresändring 2014

Boinflytandeområden	Antal		Hyra	Total	Hyra	Not
	lgh	Yta	2013-03 kr/kvm	ändring %	2014-01 kr/kvm	
2200 Källarliden	65	5405	1067,88	2,10%	1088,75	
2500 Byvägen	92	6043	1061,05	1,50%	1075,83	1)
3010 Klockarevägen	18	1422	1142,06	1,50%	1158,16	
3200 Södra Klöverstigen	400	28710	915,18	2,10%	932,84	
3300 Norra klöverstigen	277	21199	896,71	2,10%	913,97	
3826 Södra Trolleviksv 22-26	25	1412	1257,04	2,10%	1282,70	
3900 Gästgivarevägen	18	1808	896,12	1,50%	908,43	2)
4200 Folketshusvägen	102	7099	906,06	1,50%	918,46	
4300 Mossvägen	129	8215	916,98	1,50%	929,55	
4500 Trast o Sparvvägen	42	2851	890,19	1,50%	903,06	
4600 Trollbärsvägen	14	1659	703,01	2,10%	716,31	3)
4700 Vildrosvägen	20	2385	727,67	2,10%	741,46	3)
4800 Hallonvägen	11	1304	735,14	2,10%	749,09	3)
4900 Krokängsvägen	70	5184	1020,88	2,10%	1040,78	
4910 Gallåsvägen	70	5206	1013,00	2,10%	1032,73	
4920 Änggårdsvägen	70	5562	1107,16	1,50%	1122,68	4)
5100 Lövåsvägen	28	2029	905,82	1,50%	918,30	5)
5200 Sjövallavägen	30	1972	983,76	1,50%	997,42	5)
6400 Ivar Arosenius väg	61	4850	980,10	1,50%	993,71	
6500 Helgesvägen	76	6001	976,36	2,10%	995,35	
6600 Trädgårdsvägen	32	1771	928,07	1,50%	940,83	
6700 Carlmarks väg	36	2377	980,56	1,50%	994,18	
7100 Åkersliden	22	1492	870,62	0,90%	877,80	
7300 Alehemsvägen	26	1576	910,50	0,90%	918,04	
7400 Kyrkbacken	11	761	941,80	0,00%	941,80	
7500 Arnes Väg	46	3092	985,32	0,90%	993,53	
7700 Gustavs väg	22	1564	1074,13	0,90%	1083,15	
8100 Kungs- o Alfs väg	25	1770	898,66	0,90%	906,08	
8200 Stinsvägen	12	735	976,51	0,90%	984,60	5)
	1 850	135 454	954,08		967,57	
Särskilda boenden						
2808 Bohus Servicehus	64	3547	1155,75	1,65%	1176,21	
3010 Klockarevägen	6	345	1458,19	1,65%	1482,25	
3200 Södra Klöverstigen 38	8	298	1549,74	1,65%	1575,30	
3808 Nödinge Servicehus	27	1616	1080,76	1,65%	1098,60	
3818 Björsagårdsvillan	5	230	1536,04	1,65%	1561,39	
5808 Björkliden	55	2396	1517,39	1,65%	1542,44	6)
6400 Göteborgsvägen 109	6	233	1356,82	1,65%	1379,21	
6808 Ängabo	24	916	1691,18	1,65%	1719,08	
7208 Odalvägen gamla	12	518	1093,06	1,65%	1111,10	
7808 Odalvägen nya	24	1632	1116,62	1,65%	1135,04	
7818 Klockarängen	49	1407	2066,98	1,65%	2101,08	7)
	280	13 138	1420,23		1443,79	
Övriga boenden						
3000 Alsbäck Nödinge	2	129	904,67	1,65%	919,22	
4510 Trastvägen 1 Nol	2	178	868,31	1,65%	899,69	
6200 Gbgv/Tingsv Älvängen	6	288	1094,37	1,65%	1112,42	5)
6949 Gbsv 48-50 Älvängen	4	219	884,79	1,65%	899,39	
	14	814	938,04		957,68	

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



Alebyggens hyresgästtidning Hemlängtan ges ut fyra gånger per år. Här är 2013 års omslag.



www.alebyggen.se

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