

 **Alebyggen**

Vi skapar hemlängtan
Årsredovisning

2014





Vi skapar hemlängtan

Innehållsförteckning

| | |
|--|--------|
| Styrelse, revisorer och verkställande direktör | sid 4 |
| Information om verksamheten | sid 5 |
| Styrdokument | sid 6 |
| Förvaltningsformer | sid 6 |
| Förvärv och försäljningar | sid 6 |
| Nybyggnad samt ombyggnad och underhåll | sid 6 |
| Förvaltningen | sid 8 |
| Utvecklings- och förändringsprojekt | sid 9 |
| Ekonomi | sid 10 |
| Framtiden | sid 12 |
| Dotter- och intressebolagen | sid 14 |
| Förslag till vinstdisposition | sid 14 |
| Koncernens resultaträkning | sid 15 |
| Koncernens balansräkning | sid 16 |
| Koncernens kassaflödesanalys | sid 19 |
| Moderbolagets resultaträkning | sid 20 |
| Moderbolagets balansräkning | sid 21 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | sid 24 |
| Tilläggsupplysningar | sid 25 |
| Redovisnings- och värderingsprinciper | sid 25 |
| Noter | sid 27 |
| Revisionsberättelse | sid 37 |
| Bilagor | sid 39 |

Styrelsen och verkställande direktören för AB Alebyggen får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 Mellin (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

Patrick Björk, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Lars-Ove Hellman

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st sammanträden. Ett av mötena i form av ett tvådagarsseminarium med tonvikt på kommunens utvecklingsstrategi, ägardirektiv, avkastningskrav, förbättningsområden, underhållsbehov och formulering av övergripande mål för 2015-2017.

Lekmannarevisorer

Uno Claesson och Leif Andersson.

Revisor

Auktoriserad revisor Göran Johansson med Marie-Louise Strand som ersättare. Båda från revisionsbolaget KPMG AB

Årsstämma

Årsstämma avhölls 2014-03-31

Organisationsanslutning

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

Andelar och medlemskap i ekonomiska föreningar redovisas i not 21.

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:

- Ägas av en eller flera kommuner
- Huvudsakligen förvalta bostäder som uppläts med hyresrätt
- Främja bostadsförsörjningen i kommunen
- Erbjuder möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget
- Arbeta enligt affärsmässiga principer
- Inte arbeta utan vinstsyfte
- Inte tillämpa självkostnadsprincipen i kommunallagen

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. Nya ägardirektiv kommer att fastställas av kommunfullmäktige inför Årsstämman 2015.

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 utbålligt bostadsbyggande bidra till Ale's tillväxt

Som styrdokument fastställer styrelsen också, i treårsperioder, 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, liksom telefonväxel.

Förvärv och försäljningar

Den i särklass största ekonomiska- och arbetsintensiva händelsen under 2014 utgjordes av försäljningen av 7 st fastigheter för särskilt boende och serviceboende omfattande totalt 224 boendeenheter om 10 109 kvm och

11 905 kvm lokaler. Försäljningen genomfördes som en bolagsöverlåtelse baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 240 milj kr, vilket säkerstälts genom en extern värdering. Nettoeffekten av försäljningen framgår av resultaträkningen. Köpare var Rikshem AB ägt av fjärde AP-fonden och AMF-pension. Försäljningen skapar betydligt ökade möjligheter för bolaget att uppfylla det lagstadgade syftet att "Främja bostadsförsörjningen i kommunen" och ägarens starka vilja, uttryckt i ägardirektiven, att öka nyproduktionen av hyresrätter, och därmed bidra till Ale kommuns ökade attraktionskraft.

I juni 2013 förvärvade bolaget Ale Utby 20:3 beläget inom Kronogårdsområdet i Älvängen. Tillträde har skett 1 juni 2014 innehållande 36 lägenheter.

Nybyggnad samt ombyggnader och underhåll

Ny- och ombyggnad

Förvärvet av 36 nyproducerade lägenheter i Kronogården har inflyttats under 2014. Byggnation av Furulundsprojektet i Alafors har pågått under året. Byggnation av gata in i området tillsammans med VA och övrig teknisk försörjning påbörjades några veckor in på 2014 varefter byggnationen av 24 lägenheter av SABO kombohusmodell byggstartats under hösten. Inflyttning av dessa sker 1 april 2015. I november 2014 upphandlades även byggnationen av 15 lägenheter i bostadsrätt inom samma område. Byggstart skedde direkt efter årsskiftet 2014/2015 och inflyttning kommer att ske i etapper från 1 juli till 1 november 2015.

Planering och projektering

I slutet av 2014 har detaljplan fastställts för förtätning av Norra Klöverstigen i Nödinge med 22 lgh. Planbeslutet är överklagat.

Utställning har skett av en detaljplan för byggnation av ca 75 lägenheter, varav 24 i trygghetsboende, längs Änggatan i Älvängen, vilket är ett angeläget projekt som är inne på sitt 5:e år i detaljplaneprocessen.

Anmärkningar mot planförslaget gällande buller har under utställningen riktats från Trafikverket och Länsstyrelsen. Grunden för deras anmärkningar är att dom anser att bullernivåerna nu skall grundas på en högre trafikvolym för järnvägen än den trafikvolym som låg till grund för beslutet om själva järnvägsutbyggnaden.

Under året har detaljplanearbete påbörjats 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 har handlats upp som en partneringupphandling och under året har en omfattande inventering av befintliga byggnaders skick och status pågått samtidigt som arkitektstudier gjorts för såväl nyproduktion, påbyggnad som ombyggnad. Ett dialogarbete med hyresgästerna i området har också påbörjats. Området kan tillföras upp till 50 lägenheter i nybyggnad av två huskroppar och maximalt upp till 130 nybyggda lägenheter i påbyggnad av befintliga huskroppar. Detta gör projektet till ett av bolagets största sedan början av 90-talet och har en planerad genomförandetid på 5-6 år.

Underhåll

Under 2014 har stora förändringar skett vad avser det inre lägenhetsunderhållet. Lägenhetsfonderna har avvecklats och ersatts av ett Periodiskt LägenhetsUnderhållsSystem – 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.

Det som tagits bort är huvudsakligen ett avancerat och sidoordnat ekonomiskt avräkningssystem som helt tappat kontakten med verkliga kostnader samt ett mycket kostsamt rabattsystem. Rabattsystemet avvecklas stegvis under en treårsperiod.

Det gamla systemet avslutades 1 april 2014.

Farhågorna i föregående års förvaltningsberättelse om ett stort antal avslutningsbesiktningar kom på skam då enbart ett 50-tal sådana besiktningar begärdes av hyresgästerna. Däremot ökade antalet beställningar av lägenhetsunderhåll mer än beräknat och budgeterat. Också avslutningen av fonderna ledde till större återbetalningar till hyresgästerna än beräknat.

Behov av den tidigare ansvarsutfästelsen ”inom linjen” för lägenhetsfonderna bedöms genom avvecklingen av fondsystemet ej längre föreligga.

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inkl fondreparationer, uppgår för 2014 till 40,8 mkr (2013: 49,5 mkr). Av de totala underhållskostnaderna har hyresgästerna inom lägenhetsfondsystemet genomfört underhåll för 11,2 mkr (2013: 9 mkr) det

märkbart högre beloppet jmf med 2013 är direkt hänförligt till avvecklingen av fondsystemet.

Bland de större underhållsinsatserna (över 1 mkr) under 2014 märks:

- Dagvattenseparering Kungsvägen Alvhem 1,6 mkr
- Utvändig målning o fasadrenovering Stinsvägen Alvhem 2,0 mkr
- Slutförande av utvändig målning o fasadrenovering Änggården etapp II 1,0 mkr
- Slutförande av utvändig målning o fasadrenovering Änggården etapp III 4,2 mkr

Flera stora åtgärder är påbörjade i slutet av 2014 och färdigställs under 2015. Bland nytt vattenburet värmesystem på Stinsvägen i Alvhem och en stor fasadrenovering, nya trappor mm på Arnes väg i Skepplanda.



Skiss på förtätning i Nödinge som den presenterades första kvartalet 2014.

Förvaltningen

Personal och organisation

Under 2014 har arbetet med resultatet och slutsatserna av den organisationsutvärdering som med extern medverkan gjordes i slutet av 2013, innefattande personliga intervjuer med 28 av företagets 36 medarbetare, fullföljts. Arbetet har till följd av sjukdom dragit ut på tiden men i början av februari 2015 är arbetet klart och förankrat inom organisationen.

De totala personalkostnaderna understiger budget med 1,9 mkr. Orsakerna till detta är oplanerad längre frånvaro och färre säsongsanställda som täckts upp av externa resurser varför dessa kostnader ökat i motsvarande mån. Köpt fastighetsskötsel ligger därför 0,7 mkr över budget och allmänna konsulttjänster 0,7 mkr över budget

Antalet ”sommarjobbare” har dock varit oförändrat. Totalt 14 skolungdomar har vardera fått 4 veckors sommarjobb.

Utbildningskostnaderna uppgår till 335 kkr (ca 9 600 kr/anställd).

Under året har rutinerna för systematiskt arbetsmiljöarbete reviderats och färdigställda. Detta har inneburit ett omfattande arbete innefattande arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy, riskinventeringar, friskvård, nytt företagshälsovärdsavtal, arbetsmiljökommitté och grundläggande arbetsmiljöutbildning. Utbildningsinsatserna kommer att fortsätta under 2015 innehållande bl.a stresshantering samt kränkande särbehandling och trakasserier.

Bemanning redovisas under not 11.

Fastighetsdriften

När det gäller fastighetrelaterade driftkostnader som ex.vis taxebundna kostnader för värme, vatten mm är jämförelser av utfallet med budget 2014 eller utfall 2013 i år mycket svåra att utföra. Anledningen är att de sålda fastigheterna är med hela året i budget 2014 och utfall 2013 men i utfallet 2014 enbart i 3 månader.

Just ovan relaterade driftkostnader har under en lång följd av år visat sig ha mycket god budgetöverensstämmelse och uppföljning av förbrukningsstatistiken område för område ger inget annat svar än att detsamma gäller även 2014.

Självförvaltning

Inom 8 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

Föregående år överlämnades förhandlingarna om 2014 års hyror till hyresmarknadskommittén för medling vilket dock inte resulterade i något medlingsförslag från de centrala parterna.

I efterföljande lokal förhandling träffades en uppgörelse om en genomsnittlig hyresökning om 1,65% från 1 januari 2014.

Vid upprättande av denna förvaltningsberättelse är hyresförhandlingarna om 2015 års hyror ej slutförda.

Förhandlingarna har överlämnats till centrala hyresmarknadskommittén. Detta år för

avgörande och inte för medling då medlingen föregående år inte gav någon ledning i förhandlingarna.

Utan att föregripa utfallet i hyresmarknadskommittén tvingas vi konstatera att eventuella avvikelser från av bolaget redovisat höjningsbehov, f.n 2,1%, i sin helhet kommer att gå ut över det planmässiga underhållet.

Vi har fortfarande svårt att få vår motpart att acceptera styrelsens uppdrag att lämna skälig direktavkastning enligt ägardirektiven trots att dessa sannolikt kommer att sänkas. Förhandlingarna är mer självkostnadsorienterade än någonsin trots att självkostnaden tagits bort som grund för hyressättningen sedan 2011 och likaledes inte är någon grund för en direkt bruksvärdesjämförelse i hyresnämnd. Vi har också svårt att få motparten att acceptera det faktum att Alebyggens hyror är klart lägre än övriga jämförbara hyror i regionen.

Konsekvensen av detta är att styrelsen under 2015 kommer att diskutera dels uppsägning av nuvarande förhandlingsordning och ersätta den med förhandlingsordningen som används på den privata hyresmarknaden och dels frågan om en omfattande och kostsam arbetsinsats med att ta fram direkta bruksvärdesjämförelser med de få privata fastighetsägare som finns i kommunen.

I en förtroendefull och transparent förhandling är detta ett onödigt arbete och onödig kostnad då vår motpart sitter inne med alla erforderliga uppgifter. Då förtroendet mellan parterna saknas tvingas vi kanske istället att ”gå den långa vägen”.



Bild: Scandman Bildbyrå

Utvecklings- och förändringsprojekt

Periodiskt lägenhetsunderhåll

Avvecklingen av det trettio år gamla lägenhetsfondsystemet har slutförts under året. Se vidare under rubriken underhåll

PU-modul

För att få en bättre helhetsbild och beslutsunderlag till styrelsen gällande vårt underhållsbehov de kommande 20 åren har under 2013 införskaffats en modul för långsiktig underhållsplanering kopplat till vårt befintliga fastighetssystem. Under våren 2014 har samtliga byggnadsdelar, mängduppgifter och perioditet som behövs för systemets funktion lagts in i programmet. Programmet kommer till följd av sin detaljeringsgrad att underlätta såväl budgetarbete som framtagande av förfrågningsunderlag till framtida upphandlingar av underhåll.

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. Återstå-

ende 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.

Allmänt kan sägas att synen på antalet komponenter och gränsen mellan underhåll och reinvestering stegvis har anpassats till en realistisk bokföringsmässig hantering jämfört med de teoretiska bilder som initialt målades upp i anslutning till bokföringsnämndens beslut.

Med extern konsult hjälp har bolagets fastighetsbestånd nu delats upp i komponenter med olika återstående avskrivningstid. Komponentindelningen och restvärdena bygger av förklarliga skäl i stor omfattning på schabloner. Den ovan beskrivna PU-modulen kommer för kommande nyproduktion att bli ett hjälpmedel även i arbetet med komponentavskrivning enligt K3-reglerna.

Skattemässigt skrivs fastigheterna dock fortfarande av med som regel 2 % per år. Dessutom kommer vissa underhållsätgärder också att betraktas på två olika sätt. Ett skat-

temässigt och ett bokföringsmässigt. En och samma åtgärd kommer således att betraktas som avdragsgillt underhåll i deklarationen samtidigt som det räknas som investering i bokföringen.

Inom Alebyggen ser vi fortfarande ”K3” enbart som en onödig och kostsam administrativ pålaga som hyresgästerna indirekt kunde sluppit att betala.

Kooperativ hyresrätt

På begäran av den Kooperativa hyresrättsföreningen Nödinge nr 1 (BoKlok på Klockarevägen i Nödinge) har en fastighetsvärdering beställts som underlag för en diskussion ledande till ombildning av föreningen till bostadstätt, vilket i ett sådant fall kommer att innebära att bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten från Alebyggen.

Den ideella *Intresseföreningen för kooperativ hyresrätt* har i enlighet med stämmobeslut avvecklats under året. Föreningens behållning har återbetalts till medlemmarna. Bostadskön till våra kooperativa hyresrättsobjekt sköts nu inom Alebyggens ordinarie kösystem och några nya bostadsprojekt med kooperativ hyresrätt är inte planerade.

Ekomin

Marknaden

Efterfråge- och uthyrningsläget är fortsatt högt. Över 4 950 personer är vid årets utgång registrerade som aktivt bostadssökande, inkl ca 300 från den tidigare kooperativa kön. Detta är en ökning med över 1150 personer jfm med föregående år.

Antalet sökande på varje ledigbliven lägenhet är mellan 80-150 personer (föregående år 40-120 personer) Kötiden för de som skrivit kontrakt under 2014 är mellan 19 dagar och 5 år beroende på område och lägenhetsstorlek. Den korta kötiden på 19 dagar gäller i det nyproducerade Kronogårdsområdet i Älvängen. Detta återspeglar tydligt problemet att nyproduktion inte kan tillgodose ett stort antal bostadssökandes efterfrågemöjligheter.

Förhoppningen för dessa får stå till de "flyttkedjor" som delvis uppstår vid nyproduktion. Den genomsnittliga kötiden för alla kontrakt tecknade under 2014 var 1 år och 8 månader. (2013: 1 år och 9 mån)

Hyresbortfallet för bostäder, garage och carports uppgick under året till 128 kkr, vilket är 23 kkr högre än föregående år men fortfarande en mycket låg nivå.

Vad gäller lokaler har vakansgraden och hyresbortfallet ökat från 101 kkr 2013 till

195 kkr 2014. Ökningen är helt kopplad till av kommunen uppsagda lokaler i försälda objekt, ex.vis matsalen i Bohus servicehus.

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 172,2 mkr till följd av försäljningen av särskilda boenden och serviceboenden. Minskningen av låneskulden har skett i en betydligt större omfattning än den lånevolym som ansågs vara de sålda fastigheternas låneandel. Överskottet från försäljningen har således också till största delen använts till att amortera låneskulden och att egenfinansiera pågående nyproduktion. Andra former av placering av överlikviditeten inom ramen för kommunens finanspolicy utreddes men inkl. borgensavgiften och riskbedömning av andra alternativ framstod amortering som det bästa alternativet. I takt med förväntad nyproduktion kommer naturligtvis låneskulden succesivt att öka igen. (I den minskade låneskulden ingår också amorteringar enligt amorteringsplan.)

Vid årets utgång uppgår låneskulden till 451,3 mkr. Se vidare not 28 och kassaflödesanalysen.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 27,9 % av bolagets totala lånestock (2012: 27,8 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 28. Se även under rubriken "Framtiden" nedan.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,84 % (2013: 2,85 %) exkl borgensavgift. Att genomsnittsräntan inte gått ner under 2014 beror på andelen bundna lån och att de lån som amorterats av nödvändighet har varit sådana med kortare löptider och lägre ränta.

Borgensavgiften till kommunen är 0,5% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgår till 2,8 mkr vilket understiger budget med 0,4 mkr. Orsaken till att borgensavgifterna understiger budget är att lånevolymen är lägre än budget till följd av försäljningen med tillhörande låneamorteringar.

Den överlikviditet bolaget haft i avvaktan på låneförfall och amorteringar har också medfört att ränteintäkterna är 0,8 mkr högre än budget trots det låga ränteläget. Se not 14.





Bilder: Anders Västlund, FotografAnders

Resultatet

Bolagets rörelseresultat om 8,7 mkr belastas av en bokföringsmässig förlust vid försäljningen av fastigheter om 15 mkr. Vinsten vid försäljningen av aktier redovisas som en finansiell post (not 33).

Rörelseresultatet rensat för denna jämförelsestörande post är således 23,7 mkr, att jämföra med 26 mkr år 2013

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt innehåller dels en reavinst vid aktieförsäljning om 137 mkr och belastas med en kraftig nedskrivning av aktievärdet i, och aktieägartillskott till, dotterbolaget Skådal 31:3 AB med 10,5 mkr. Oaktat samtliga jämförelsestörande poster skulle bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgått till 7,35 mkr att jämföra med 3,9 mkr 2013 likaledes rensat för jämförelsestörande post om -4,5 mkr.

Den kraftiga nedskrivningen av aktievärdet i Skådal 31:3 AB och aktieägartillskott till samma bolag är föranlett av en förödande översvämning i fastigheten den 19 maj 2014. Försäkringsersättningen till sådana skador är begränsade vid 1 mkr vilket enbart täcker ca 75 % av sanerings och uttorkningskostnaderna och ingen del av kommande återställningskostnad. Stora lokalytor är därför för närvarande outhyrbara, huvudsakligen i källar-/ souterrängplan.

Externvärdering av fastigheten har utförts

efter skadan vilket lett till ett kraftigt reducerat marknadsvärde jämför med det bokförda värdet. Detta får dels konsekvenser för Skådal 31:3 AB genom nedskrivning av bolagets fastighetsvärde och dels för Alebyggen som i egenskap av ägare måste täcka upp delar av denna resultatpåverkande värdeförändring genom aktieägartillskott. Vidare måste Alebyggens aktievärde i dotterbolaget skrivas ner.

Som bokslutsdisposition har avsatts 2 mkr till periodiseringsfond.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 36,46 %. Motsvarande siffra för år 2013 var 20,94 %

Den kraftiga ökningen av soliditeten är en direkt följd av genomförd fastighetsförsäljning. Med ökad nyproduktion minskar soliditeten om bolaget inte kan sätta in eget kapital motsvarande befintlig soliditet.

Styrelsen har i mål för 2015-2017 angett att andelen egenfinansiering vid ny och ombyggnad skall vara 20 %, vilket motsvarar den soliditet bolaget hade före försäljningen

Avskrivningar

Avskrivningarna har behandlats ovan under rubriken ”komponentavskrivning (K3)”

Direktavkastning

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges:

”Med hänsyn tagen till de offentlighetsrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 5 % av fastighetsvärdet.”

Under året har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare. Resultatet av denna värdering är att bolagets nuvarande fastighetsbestånd har ett bedömt marknadsvärde om 1 515 mkr.

Baserat på bolagets rörelseresultat rensat för jämförelsestörande post, avskrivningar och central administration uppgår då bolagets direktavkastning till 3,32 %. (Rörelseresultat + jämförelsestörande post + avskrivningar + central administration dividerat med marknadsvärdet enligt extern värdering.)

En uppdatering av värderingen under 2015 ger svar på eventuell värdeförändring vilket också ger oss svar på bolagets direktavkastning.

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

Lånepolicy och borgensavgifter

Alebyggens nuvarande lånepolicy är av mycket gammalt datum och går i princip ut på att lånen skall fördelas över en 5-årsperiod med 20 % +/- 5 % per år. Låneandelen med återstående löptid 1 år eller kortare får inte utan särskilt styrelsebeslut överstiga 40 %. Bolagets lånepolicy och i tillämpad form bolagets räntestrategi får nog idag anses som något statisk och i behov av översyn med professionell hjälp.

Moderna låne- och räntestrategier baseras idag ofta på en riskanalys av bolaget och dess ekonomiska ställning vid varje tillfälle. Detta innebär en mer dynamisk syn på vilken räntestrategi som bör väljas beroende på i vilken fas bolaget befinner sig. Exempelvis kan perioder av omfattande nyproduktion innebära en förändring av företagets risk och därmed vilken räntestrategi som skall väljas.

Styrelsen har därför i december 2014 beslutat att under 2015 anlita extern hjälp med att ta fram en modern lånepolicy och räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys och det mer dynamiska synsätt som beskrivits ovan.

Anlitat företag har en också modell för att räkna fram den mest sannolika skillnaden

mellan belåning med pantbrev respektive med kommunal borgen baserat på hur låneportföljen ser ut vid var tidpunkt. Skillnaden utgör då borgensavgiften. Denna modell tillämpas av flera av våra kommunägda kollegor och rekommenderas av SKL, SABO och Kommuninvest.

Alebyggen har föreslagit kommunen att vi från och med budget 2016 borde använda oss av den modell som SKL, SABO och KI har tagit fram. Kommunledningen har i koncernsamråd anammat förslaget, även om det naturligtvis skall beslutas formellt korrekt. På detta sätt avförs frågan från den politiska agendan och vi har en mycket starkare objektiv grund för borgensavgiften.

För 2015 har kommunfullmäktige beslutat om en sänkning av borgensavgiften till 0,3%

Direktavkastning

I takt med sjunkande räntor sjunker också marknadens direktavkastningskrav på fastigheter. Det finns därmed anledning att förvänta att även avkastningskravet på bolaget anpassas till nya marknadsförutsättningar varför en sänkning till 4% förutspås i kommande ägardirektiv. Från nuvarande direktavkastning på 3,3 % till 4 % krävs en förbättring av bolagets rörelseresultat med ca 10 mkr motsvarande drygt 7,4 % högre hyra (allt annat lika).

Vi, och flera kommunala bolag med oss, har svårt att få vår förhandlingsmotpart att acceptera att avkastningskravet måste ingå som en "faktisk omständighet" vid hyressättningen.

Hyresgästföreningen har skriftligt uttalat sin inställning i frågan enligt följande:

"Vi menar att ägardirektivet är "tvingande" för bolaget i den meningen, att bolaget skall arbeta och verka för detta, men att det inte är "tvingande" för någon annan, t ex Hyresgästföreningen".

Detta skriver man trots att det i "allbolagen" klart anges att de kommunala bolagen skall arbeta efter "affärsmässiga principer". Direktavkastningen är en affärsmässig nyckelfaktor i fastighetsbranschen och är skälet till att ägarkommunerna numera anger avkastningskrav i sina direktiv.

Marknaden – nyproduktion

Efterfrågan på bostäder är fortfarande hög. Det råder bostadsbrist i Ale. Nybyggnadshyrorna innebär dock att alltför många bostadssökande saknar möjlighet att efterfråga lägenheter i nyproduktionen.

Det finns två huvudorsaker till att många bostadssökande inte kan efterfråga nyproducerade hyresrätter:

- Hyresrätten är skattemässigt missgynnad



Bilder: Scandinav Bildbyrå

jämfört med övriga upplåtelseformer.

- 2000kr/ mån anges ofta som merkostnaden för hyresrätten. En statlig utredning har kommit fram till ännu större skillnad.
- Byggkostnaderna är för höga.
 - Enligt Statistiska Centralbyrån har byggkostnaderna ökat 230% mer än KPI sedan 1980

Skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna är fortfarande en helt avgörande framtidsfråga för hyresrätten och därmed för bolagets möjligheter att till rimlig hyresnivå tillgodose efterfrågan. Trots hög medvetenhet om "felet" på riksnivå skall vi nog inte förvänta oss några åtgärder mot den s.k. "hyrskatten".

En tydlig utveckling av standardiserade hustyper med märkbart lägre byggkostnader börjar nu i allt större omfattning se dagens ljus. Tidigt ute var BoKlok som Alebyggen under 2014 köpt 36 lgh av och SABO:s ramupphandlingar av så kallade "Kombohus" har väckt stort intresse.

I Alebyggens furulundprojekt pågår nu byggnation av 24 lgh med ett sådant standardiserat "Kombohus" av hög teknisk kvalitet och i den pågående projektplaneringen för kompletteringsbyggnation i Nol studeras inplacering

av två sexvåningshus av modell "Kombohus Plus".

Med den försäljning som genomförts under 2014 har kapital frigjorts som påtagligt ökar möjligheterna för nyproduktion. Styrelsen har därmed visat att man tar bostadsbristen och ägardirektiven på allvar trots orättvisa skattevillkor och höga byggkostnader.

Ekonomi

Beståndets ålderssammansättning kommer att kräva ökade underhållsinsatser och förmodligen även mer genomgripande ombyggnader de kommande åren. Finansieringen av miljonprogrammets upprustning är en i många stycken olöst fråga. Särskilt med hänsyn till de hyresnivåer som krävs redan vid en begränsad men nödvändig upprustning.

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 kommer att kräva betydande åtgärder på såväl kostnads- som intäktsidan. 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 genomförts under 2014 har just syftet att skapa ett ökat eget kapital till de åtgärder som för närvarande planeras. För att fullfölja hela förnyelsebehovet kommer dock ytterligare förstärkning av det egna kapitalet att behövas, och behov av ytterligare försäljningar kan då inte uteslutas.

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 -4,7 mkr. (2013: -213 kkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 244 kkr (2013: 228 kkr) och administration med 259 kkr. (2013: 264 kkr) Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 951 kkr (2013: 192 kkr) inkluderande renovering av butikslokaler för uthyrning, hissrenoveringar och merkostnad utöver försäkringsersättningar för översvämning i källarplan.

Av bolagets negativa resultat hänför sig 5 mkr till nedskrivning av fastighetsvärdet baserad på extern värdering efter den omfattande översvämning som beskrivits under rubriken ”resultatet” ovan.

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 64,9 kkr (2013: 2,7 mkr). Bolagets egna kapital uppgår till 31,7 mkr (2013: 31,7 mkr)

och obeskattade reserver till 1,2 mkr (2013: 1,2 mkr).

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

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden (se tilläggsupplysningar).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Balanserad vinst | 123 658 496 |
| Årets vinst | 117 239 808 |
| | 240 898 304 |
| Disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas* | 182 400 |
| I ny räkning överföres | 240 715 904 |
| | 240 898 304 |

* 10,48 kronor per aktie

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 tillfredstillande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes tillfredstillande nivå. Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 1,04 % 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.

Koncernens resultaträkning

| | Not | 2014 | 2013 |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| Hysesintäkter | 1 | 161 529 014 | 180 743 125 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 1 077 603 | 969 364 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 123 145 508 | 1 341 181 |
| | | 285 752 125 | 183 053 670 |
| <hr/> | | | |
| Rörelsens kostnader | Not | 2014 | 2013 |
| Material | 4 | -8 532 711 | -9 034 802 |
| Tjänster | 5,6 | -47 234 529 | -54 901 796 |
| Taxebundna kostnader | 7 | -15 224 483 | -17 928 582 |
| Uppvärmning | 8 | -14 188 103 | -17 301 473 |
| Fastighetsskatt | | -3 350 876 | -3 470 973 |
| Övriga externa kostnader | 9,10 | -537 868 | -1 405 633 |
| Personal och styrelse | 11 | -21 056 825 | -21 243 517 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 12 | -34 835 015 | -33 824 233 |
| Övriga rörelsekostnader | 13 | -5 332 265 | -5 131 918 |
| | | -150 292 675 | -164 242 927 |
| Rörelseresultat | | 135 459 450 | 18 810 743 |
| <hr/> | | | |
| Resultat från finansiella poster | Not | 2014 | 2013 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 32 455 | 1 347 938 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 | 1 118 673 | 545 317 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -18 311 584 | -23 445 738 |
| | | -17 160 456 | -21 552 483 |
| Resultat efter finansiella poster | | 118 298 994 | -2 741 740 |
| Resultat före skatt | | 118 298 994 | -2 741 740 |
| Skatt på årets resultat | 15 | 1 496 357 | -894 795 |
| Uppskjuten skatt | | 760 294 | 1 711 160 |
| ÅRETS RESULTAT | | 120 555 645 | -1 925 375 |

Koncernens balansräkning Tillgångar

| Anläggningstillgångar | Not | 2014 | 2013 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 16, 17 | 737 851 769 | 836 840 540 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 18 | 1 661 124 | 2 467 382 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19 | 54 071 016 | 22 261 839 |
| | | 793 583 909 | 861 569 761 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | 20 | 15 863 678 | 15 831 223 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 1 519 508 | 1 519 508 |
| Uppskjuten skattefordran | | 1 743 075 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 22 | 323 522 | 323 600 |
| | | 19 449 783 | 17 674 331 |
| Summa anläggningstillgångar | | 813 033 692 | 879 244 092 |
| <hr/> | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 545 776 | 293 552 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 73 301 | 73 353 |
| Aktuella skattefordringar | | 2 632 756 | 3 167 350 |
| Övriga fordringar | 23 | 1 082 291 | 209 371 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 0 | 771 319 |
| Koncernkonto Ale kommun | | 43 332 571 | 34 296 317 |
| | | 47 666 695 | 38 811 262 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 526 554 | 27 017 |
| Summa omsättningstillgångar | | 50 193 249 | 38 838 279 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 863 226 941 | 918 082 371 |

Koncernens balansräkning

Eget kapital och skulder

| | Not | 2014 | 2013 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | 25 | | |
| Aktiekapital | | 17 400 000 | 17 400 000 |
| Övriga reserver | | 59 914 863 | 58 309 598 |
| Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | | 241 398 281 | 122 447 902 |
| Summa eget kapital | | 318 713 144 | 198 157 500 |
| <hr/> | | | |
| Avsättningar | 26 | 2014 | 2013 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 27 | 2 351 360 | 3 111 654 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 0 | 1 117 137 |
| | | 2 351 360 | 4 228 791 |
| <hr/> | | | |
| Långfristiga skulder | Not | 2014 | 2013 |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | 452 600 000 | 618 000 000 |
| Övriga skulder | 29 | 31 161 300 | 31 161 300 |
| | | 483 761 300 | 649 161 300 |
| <hr/> | | | |
| Kortfristiga skulder | Not | 2014 | 2013 |
| Koncernkonto Ale Kommun | 30 | 488 845 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | 16 500 000 | 23 930 000 |
| Leverantörsskulder | | 17 272 070 | 12 180 230 |
| Skulder till Kommunen | | 2 369 481 | 3 807 910 |
| Övriga skulder | 31 | 3 793 864 | 2 390 071 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 | 17 976 877 | 24 226 569 |
| | | 58 401 137 | 66 534 780 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 863 226 941 | 918 082 371 |

Koncernens balansräkning

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|--------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 16 000 000 |
| | 0 | 16 000 000 |
| <hr/> | | |
| Övriga ställda panter och säkerheter | 2014 | 2013 |
| Fastighetsinteckningar Skå-dal 31:3 AB | 22 250 000 | 22 250 000 |
| Ställd pant/garantiförbindelse för BRF Furulund i Ahlafors | 2 494 500 | 0 |
| | 24 744 500 | 22 250 000 |
| <hr/> | | |
| Ansvarsförbindelser | 2014 | 2013 |
| Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper) | 0 | 103 152 551 |
| Garantiförbindelse Fastigo | 239 026 | 258 901 |
| | 239 026 | 103 411 452 |

Koncernens kassaflödesanalys

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 118 298 994 | -3 338 619 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | -87 213 185 | 34 421 112 |
| Betald skatt | -829 261 | -2 882 698 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 30 256 548 | 28 199 795 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring kundfordringar | -252 224 | -151 749 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -9 137 803 | -3 144 595 |
| Förändring leverantörsskulder | 5 091 840 | -4 491 318 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -5 795 483 | 4 359 046 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 20 162 878 | 24 771 179 |
| Investeringsverksamheten | 2014 | 2013 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -79 313 817 | -20 811 441 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 97 479 196 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -82 377 | 0 |
| Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar | 137 083 657 | -1 341 085 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 155 166 659 | -22 152 526 |
| Finansieringsverksamheten | 2014 | 2013 |
| Upptagna lån | 0 | 398 000 |
| Amortering av lån | -172 830 000 | -28 780 000 |
| Utbetald utdelning | 0 | -172 900 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -172 830 000 | -28 554 900 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 2 499 537 | -25 936 247 |
| Likvida medel vid årets början | 27 017 | 25 963 264 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 526 554 | 27 017 |

Moderbolagets resultaträkning

| | Not | 2014 | 2013 |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| Hysesintäkter | 1 | 157 590 410 | 176 510 345 |
| Övriga Förvaltningsintäkter | 2 | 1 075 083 | 964 224 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 627 888 | 1 621 552 |
| | | 160 293 381 | 179 096 121 |
| <hr/> | | | |
| Rörelsens kostnader | Not | 2014 | 2013 |
| Material | 4 | -8 435 537 | -8 858 856 |
| Tjänster | 5,6 | -46 225 429 | -54 594 700 |
| Taxebundna kostnader | 7 | -14 635 637 | -17 321 003 |
| Uppvärmning | 8 | -13 699 113 | -16 665 619 |
| Fastighetsskatt | | -3 134 166 | -3 254 263 |
| Övriga externa kostnader | 9,10 | -416 845 | -708 695 |
| Personal och styrelse | 11 | -21 056 825 | -21 243 517 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 12 | -23 634 628 | -25 395 498 |
| Övriga rörelsekostnader | 13 | -20 334 117 | -5 073 022 |
| | | -151 572 297 | -153 115 173 |
| Rörelseresultat | | 8 721 084 | 25 980 948 |
| <hr/> | | | |
| Resultat från finansiella poster | Not | 2014 | 2013 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 33 | 126 559 657 | -4 500 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 | 1 116 950 | 548 551 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -17 533 827 | -22 615 734 |
| | | 110 142 780 | -26 567 183 |
| Resultat efter finansiella poster | | 118 863 864 | -586 235 |
| Bokslutsdispositioner | 34 | -2 000 000 | 1 612 000 |
| Resultat före skatt | | 116 863 864 | 1 025 765 |
| Skatt på årets resultat | 15 | 375 944 | -1 248 430 |
| ÅRETS RESULTAT | | 117 239 808 | -222 665 |

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

| Anläggningstillgångar | Not | 2014 | 2013 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 16, 17 | 722 808 773 | 810 606 758 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 18 | 1 591 647 | 2 459 402 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19 | 54 071 016 | 22 261 839 |
| | | 778 471 436 | 835 327 999 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier i dotterföretag | 35 | 100 000 | 6 574 000 |
| Andelar i intresseföretag | 20 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 1 519 508 | 1 519 508 |
| Uppskjuten skattefordran | 26 | 1 203 366 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 22 | 323 522 | 323 600 |
| | | 4 646 396 | 9 917 108 |
| Summa anläggningstillgångar | | 783 117 832 | 845 245 107 |
| <hr/> | | | |
| Omsättningstillgångar | Not | 2014 | 2013 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 523 785 | 276 890 |
| Fordringar hos kommunen | | 32 492 | 0 |
| Fordringar hos dotterföretag | 36 | 200 670 | 148 354 |
| Fordringar hos intresseföretag | 37 | 73 301 | 73 353 |
| Aktuella skattefordringar | | 2 463 355 | 2 997 949 |
| Övriga fordringar | 23 | 1 082 098 | 204 473 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 0 | 771 319 |
| Koncernkonto hos kommunen | | 43 332 571 | 33 979 652 |
| | | 47 708 272 | 38 451 990 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 526 554 | 27 017 |
| Summa omsättningstillgångar | | 50 234 826 | 38 479 007 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 833 352 658 | 883 724 114 |

Moderbolagets balansräkning

Eget kapital och skulder

| | Not | 2014 | 2013 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| 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 |
| <hr/> | | | |
| Fritt eget kapital | Not | 2014 | 2013 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 123 658 496 | 123 881 161 |
| Årets resultat | | 117 239 808 | -222 665 |
| | | 240 898 304 | 123 658 496 |
| Summa eget kapital | | 295 545 304 | 178 305 496 |
| <hr/> | | | |
| Obeskattade reserver | 38 | 10 688 000 | 8 688 000 |
| <hr/> | | | |
| Avsättningar | 26 | 2014 | 2013 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | | 0 | 531 575 |
| <hr/> | | | |
| Långfristiga skulder | Not | 2014 | 2013 |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | 434 750 000 | 600 150 000 |
| Övriga skulder | 29 | 31 161 300 | 31 161 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 465 911 300 | 631 311 300 |
| <hr/> | | | |
| Kortfristiga skulder | Not | 2014 | 2013 |
| Skulder till kreditinstitut | 28 | 16 500 000 | 23 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 17 186 390 | 12 003 722 |
| Skulder till kommunen | 39 | 2 378 168 | 3 744 122 |
| Skulder till koncernföretag | | 4 000 000 | 0 |
| Övriga skulder | 31 | 3 789 470 | 2 369 742 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 | 17 354 026 | 23 470 157 |
| Summa kortfristiga skulder | | 61 208 054 | 64 887 743 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 833 352 658 | 883 724 114 |

Moderbolagets balansräkning

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|--------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 16 000 000 |
| | 0 | 16 000 000 |
| <hr/> | | |
| Övriga ställda panter och säkerheter | 2014 | 2013 |
| Ställd pant/garantiförbindelse för BRF Furulund i Ahlafors | 2 494 500 | 0 |
| | 2 494 500 | 0 |
| <hr/> | | |
| Ansvarsförbindelser | 2014 | 2013 |
| Lägenhetsunderhåll enligt avtal HGF (se redovisningsprinciper) | 0 | 103 152 551 |
| Garantiförbindelse Fastigo | 239 026 | 258 901 |
| Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag | 17 852 078 | 18 482 228 |
| | 18 091 104 | 121 893 680 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 118 863 864 | -586 235 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | -91 944 187 | 29 895 498 |
| Betald skatt | -824 403 | -2 607 591 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 26 095 274 | 26 701 672 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -246 895 | 157 911 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -9 543 981 | -4 921 729 |
| Förändring av leverantörsskulder | 5 182 668 | -3 804 396 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -2 062 357 | 4 310 364 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 19 424 709 | 22 443 822 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -79 238 025 | -20 462 022 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 97 479 196 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | -50 000 | 0 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 137 083 657 | 6 853 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 155 274 828 | -20 455 169 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 398 000 |
| Amortering av lån | -172 200 000 | -28 150 000 |
| Utbetald utdelning | 0 | -172 900 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -172 200 000 | -27 924 900 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Likvida medel vid årets början | 27 017 | 25 963 264 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 526 554 | 27 017 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäktsredovisning

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

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.

Under året har räntekostnader aktiverats med kronor 720 534. Bolagets genomsnittliga räntesats har använts vid beräkningen.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan med följande avskrivningstider

Inventarier, maskiner och fordon mm 5 år

Effekter av övergång till K3

Underhållskostnader redovisas, efter övergången till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på fastigheter. Underhållsarbetet där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten. Under 2014 har inga underhållsarbeten haft karaktär av förbättringsarbeten som skall aktiveras.

Avskrivning enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från genomsnitt ca 2,0 % till 2,06 % vilket motsvarar en ökning på 596 879 kr.

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Pågående arbeten

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar per fastighet 2014-01-01 har fördelats ut på respektive fastighets ingående komponenter och att planerlig avskrivning fortsättningsvis görs på komponentnivå. Individuell bedömning av komponentens återsäende livslängd bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelse-resultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Tidigare övergång till fördelning/avskrivning på komponentnivå har av systemtekniska skäl ej varit genomförbart.

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

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

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har under 2014 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

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

Under 2014 har systemet för lägenhetsfonder slutavräknats. Någon ansvarsförbindelse bedöms därmed inte längre föreligga.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

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

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

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 %.

Not 1 Hyresintäkter

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Intäkter | | |
| Bostäder | 143 041 280 | 152 451 200 |
| Lokaler | 16 034 651 | 24 589 423 |
| Bilplatser | 2 335 095 | 2 335 056 |
| Mediaavgifter | 1 619 629 | 2 353 291 |
| Övriga hyresintäkter | 3 600 | 3 600 |
| | 163 034 255 | 181 732 570 |

Intänktsreduktion

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Outhyrda bostäder, garage och bilplatser | -163 976 | -128 286 |
| Outhyrda lokaler | -566 036 | -282 577 |
| Hyresnedsättningar | -775 229 | -578 583 |
| | -1 505 241 | -989 446 |

Summa hyresintäkter **161 529 014** **180 743 124**

Moderbolaget

| | 2014 | 2013 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Intäkter | | |
| Bostäder | 143 041 280 | 152 451 200 |
| Lokaler | 11 776 231 | 20 221 939 |
| Bilplatser | 2 331 495 | 2 331 456 |
| Mediaavgifter | 1 576 223 | 2 314 075 |
| | 158 725 229 | 177 318 670 |

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Outhyrda bostäder, garage och bilplatser | -163 976 | -128 286 |
| Outhyrda lokaler | -195 614 | -101 457 |
| Hyresnedsättningar | -775 229 | -578 583 |
| | -1 134 819 | -808 326 |

Summa hyresintäkter **157 590 410** **176 510 344**

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga ersättningar från hyresgäster | 975 581 | 858 302 |
| Kravavgifter | 102 022 | 111 062 |
| | 1 077 603 | 969 364 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga ersättningar från hyresgäster | 975 581 | 858 302 |
| Kravavgifter | 99 502 | 105 922 |
| | 1 075 083 | 964 224 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|
| Administrativ och teknisk förvaltning | 106 505 | 138 188 |
| Förvaltning intressebolag | 352 364 | 234 728 |
| Förvaltning dotterbolag | 109 581 | 0 |
| Försäljning anläggningstillgångar | 122 019 118 | 14 560 |
| Övriga intäkter | 556 440 | 762 564 |
| Hyresgaranti Bohus Centrum | 1 500 | 191 141 |
| | 123 145 508 | 1 341 181 |

Moderbolaget

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Administrativ och teknisk förvaltning | 365 690 | 138 188 |
| Förvaltning intresseföretag | 352 364 | 234 728 |
| Förvaltning dotterföretag | 353 394 | 471 512 |
| Försäljning anläggningstillgångar | 0 | 14 560 |
| Övriga intäkter | 556 440 | 762 564 |
| | 1 627 888 | 1 621 552 |

Not 4 Material

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förbrukning fastighetsskötsel | -5 535 774 | -5 944 922 |
| Uttagsskatt | -928 340 | -933 622 |
| Förbrukning administration | -2 068 597 | -2 156 258 |
| | -8 532 711 | -9 034 802 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förbrukning fastighetsskötsel | -5 443 958 | -5 542 780 |
| Uttagsskatt | -928 340 | -933 622 |
| Förbrukning administration | -2 063 239 | -2 382 454 |
| | -8 435 537 | -8 858 856 |

Not 5 Tjänster

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| Lokalkostnader | -1 861 716 | -1 664 379 |
| Marknadsföring | -355 285 | -252 383 |
| Konsulter | -4 151 407 | -3 199 431 |
| Lokalkostnader/ arrende parke- ring | -32 800 | -28 011 |
| Administrativ förvaltning | -3 061 | -21 444 |
| | -6 404 269 | -5 165 648 |
| Underhåll | | |
| Periodiskt | -15 987 229 | -34 828 915 |
| Lägenhetsrep inom fondsystemet | -11 199 173 | -9 004 218 |
| Löpande | -13 643 858 | -5 903 015 |
| | -40 830 260 | -49 736 148 |
| Summa tjänster | -47 234 529 | -54 901 796 |

Not 6 Leasing, leasagaren

Koncernen och moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 877 000 kronor.

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

| | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Inom ett år | 1 877 000 | 1 877 000 |
| Senare än ett år men inom fem år | 4 220 000 | 5 865 000 |
| Senare än fem år | 233 000 | 466 000 |
| | 6 330 000 | 8 208 000 |

Not 7 Taxebundna kostnader

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Vatten | -5 692 074 | -6 960 464 |
| El | -6 357 683 | -7 519 504 |
| Renhållning | -3 174 726 | -3 448 614 |
| | -15 224 483 | -17 928 582 |
| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
| Vatten | -5 629 693 | -6 855 465 |
| El | -5 935 201 | -7 116 224 |
| Renhållning | -3 070 743 | -3 349 314 |
| | -14 635 637 | -17 321 003 |

Not 8 Uppvärmning

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Oljeinköp | -154 048 | -230 935 |
| Pelletsinköp | -97 519 | -26 353 |
| Eluppvärmning | -475 587 | -599 421 |
| Fjärrvärme | -13 458 575 | -16 433 014 |
| Övriga kostnader för uppvärm- ning | -2 374 | -11 749 |
| | -14 188 103 | -17 301 472 |
| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
| Oljeinköp | -154 048 | -230 935 |
| Pelletsinköp | -97 519 | -26 353 |
| Eluppvärmning | -475 587 | -599 421 |
| Fjärrvärme | -12 969 585 | -15 797 160 |
| Övriga kostnader för uppvärm- ning | -2 374 | -11 749 |
| | -13 699 113 | -16 665 618 |

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.

| | 2014 | 2013 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | -136 715 | -106 890 |
| Övriga uppdrag | -93 610 | -60 118 |
| | -230 325 | -167 008 |

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.

| | 2014 | 2013 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | -119 315 | -90 237 |
| Övriga uppdrag | -93 610 | -60 118 |
| | -212 925 | -150 355 |

Not 10

Övriga externa kostnader

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Avskrivna hyresfordringar | -201 644 | -1 096 881 |
| Inkasso- och upplysningskostnader | -97 960 | -141 440 |
| Lämnade skadestånd | -7 939 | 0 |
| Revisionskostnader | -230 325 | -167 008 |
| Inkassokostnader | 0 | -304 |
| | -537 868 | -1 405 633 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivna hyresfordringar | -98 021 | -416 900 |
| Inkasso- och upplysningskostnader | -97 960 | -141 440 |
| Lämnade skadestånd | -7 939 | 0 |
| Revisionskostnader | -212 925 | -150 355 |
| | -416 845 | -708 695 |

Not 11

Personal och styrelse

Koncernen och moderbolaget

Antal fastighetsanställda män 13 (14), kvinnor 3 (3) varav 1 deltidsanställd.

Antal tjänstemannaanställda män 8 (8) varav 2 deltid, kvinnor 9 (10) varav 1 deltidanställda.

Angivet antal inom parantes avser föregående år.

| | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Fastighetsanställda | -5 496 665 | -5 715 128 |
| Tjänstemän | -7 004 769 | -6 983 234 |
| Ersättning till styrelse och VD | -1 323 784 | -1 354 974 |
| | -13 825 218 | -14 053 336 |

Sociala kostnader

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Arbetsgivaravgifter | -4 117 986 | -4 076 535 |
| Löneskatt | -279 251 | -267 472 |
| Pensionskostnader | -759 020 | -987 268 |
| VD:s pensionskostnader | -295 044 | -224 613 |
| | -5 451 301 | -5 555 888 |

Övriga personalkostnader

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagsskatt | -928 340 | -933 622 |
| Personalens övriga kostnader | -766 880 | -619 313 |
| Styrelsens övriga kostnader | -85 087 | -81 358 |
| | -1 780 307 | -1 634 293 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Summa anställda och personalkostnader | -21 056 826 | -21 243 517 |
|--|--------------------|--------------------|

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 12

Avskrivningar och nedskrivningar

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -23 660 710 | -25 168 324 |
| Markanläggning | -124 824 | -124 824 |
| Inventarier | -517 019 | -638 789 |
| Fastighetsinventarier | -415 296 | -415 296 |
| Nedskrivning av fastighet | -10 117 166 | -7 477 000 |
| | -34 835 015 | -33 824 233 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -22 587 090 | -24 222 217 |
| Markanläggning | -124 824 | -124 824 |
| Balanslåneposter | 0 | 0 |
| Inventarier | -507 418 | -633 161 |
| Fastighetsinventarier | -415 296 | -415 296 |
| | -23 634 628 | -25 395 498 |

Not 13

Övriga rörelsekostnader

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringar | -1 598 264 | -1 272 765 |
| Vägavgifter | -957 060 | -1 064 892 |
| Kabel-TV mm | -2 310 203 | -2 313 756 |
| Hyresgästföreningen | -455 904 | -480 505 |
| Förlust vid försäljning anläggningstillgångar | -6 140 | 0 |
| Inventarier utrantering | -4 694 | 0 |
| | -5 332 265 | -5 131 918 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|---|--------------------|-------------------|
| Försäkringar | -1 590 272 | -1 243 869 |
| Vägavgifter | -957 060 | -1 034 892 |
| Kabel-TV mm | -2 310 203 | -2 313 756 |
| Hyresgästföreningen | -455 904 | -480 505 |
| Förlust vid försäljning anläggningstillgångar | -15 020 678 | 0 |
| | -20 334 117 | -5 073 022 |

Not 14

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---|------------------|----------------|
| Bankinlåning | 1 040 643 | 504 045 |
| Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik) | 0 | -15 056 |
| Övriga ränteintäkter | 67 030 | 56 328 |
| Utdelning aktier Bredband 2 | 11 000 | 0 |
| | 1 118 673 | 545 317 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|---|------------------|----------------|
| Bankinlåning | 1 039 882 | 498 652 |
| Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik) | 0 | -15 056 |
| Övriga ränteintäkter | 66 068 | 56 203 |
| Ränteintäkter koncernföretag | 0 | 8 752 |
| Utdelning aktier Bredband 2 | 11 000 | 0 |
| | 1 116 950 | 548 551 |

Not 15

Skatt på årets resultat

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| Aktuell skatt | -1 358 997 | -737 812 |
| Uppskjuten skatt | 2 860 212 | -156 983 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | -4 858 | 0 |
| | 1 496 357 | -894 795 |

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|------------------|----------------|-------------------|
| Aktuell skatt | -1 358 997 | -899 653 |
| Uppskjuten skatt | 1 734 941 | -348 777 |
| | 375 944 | -1 248 430 |

Not 16

Byggnader och mark

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 250 294 936 | 1 249 613 507 |
| Inköp | 50 391 000 | 681 429 |
| Försäljningar/utrangeringar | -157 845 668 | 0 |
| Omfört till pågående projekt | -3 023 250 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 139 817 018 | 1 250 294 936 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående avskrivningar | -394 977 396 | -369 684 248 |
| Försäljningar/utrangeringar | 45 391 847 | 0 |
| Årets avskrivningar | -23 785 534 | -25 293 148 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -373 371 083 | -394 977 396 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -18 477 000 | -11 000 000 |
| Årets nedskrivningar | -10 117 166 | -7 477 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -28 594 166 | -18 477 000 |

Utgående redovisat värde 737 851 769 836 840 540

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 832 268 000 | 873 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 246 743 000 | 259 351 000 |
| | 1 079 011 000 | 1 132 751 000 |

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Bokfört värde byggnader | 692 893 192 | 784 913 832 |
| Bokfört värde mark | 44 958 577 | 46 676 577 |
| | 737 851 769 | 831 590 409 |

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering uppgår till 1 530 490 000 kronor.

Moderbolaget 2014-12-31 2013-12-31

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 211 057 254 | 1 210 725 243 |
| Inköp | 50 391 000 | 332 011 |
| Försäljningar/utrangeringar | -157 845 668 | 0 |
| Omfört till pågående projekt | -3 023 250 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 100 579 336 | 1 211 057 254 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående avskrivningar | -389 450 496 | -365 103 455 |
| Försäljningar/utrangeringar | 45 391 847 | |
| Årets avskrivningar | -22 711 914 | -24 347 041 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -366 770 563 | -389 450 496 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -11 000 000 | -11 000 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -11 000 000 | -11 000 000 |

Utgående redovisat värde 722 808 773 810 606 758

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 814 268 000 | 855 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 243 072 000 | 255 680 000 |
| | 1 057 340 000 | 1 111 080 000 |

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Bokfört värde byggnader | 680 067 938 | 766 147 923 |
| Bokfört värde mark | 42 740 835 | 44 458 835 |
| | 722 808 773 | 810 606 758 |

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering uppgår till 1 515 490 000 kronor.

Not 17

Balanslåneposter

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 622 723 | 12 585 215 |
| Inköp | 136 890 | 220 390 |
| Försäljningar/utrangeringar | -52 939 | -182 882 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 706 674 | 12 622 723 |
| Ingående avskrivningar | -10 155 342 | -9 284 139 |
| Försäljningar/utrangeringar | 38 821 | 182 882 |
| Årets avskrivningar | -929 029 | -1 054 085 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 045 550 | -10 155 342 |
| Utgående redovisat värde | 1 661 124 | 2 467 381 |

Avskrivning enligt plan 5 år

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 594 576 | 12 557 068 |
| Inköp | 61 098 | 220 390 |
| Försäljningar/utrangeringar | -24 792 | -182 882 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 630 882 | 12 594 576 |
| Ingående avskrivningar | -10 135 175 | -9 269 600 |
| Försäljningar/utrangeringar | 18 654 | 182 882 |
| Årets avskrivningar | -922 714 | -1 048 457 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 039 235 | -10 135 175 |
| Utgående redovisat värde | 1 591 647 | 2 459 401 |

Avskrivning enligt plan 5 år

Not 19

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| Koncernen och moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 261 839 | 2 352 218 |
| Aktiverat under året | 43 785 927 | 4 909 621 |
| Handpenning fastighetsförvärv | 0 | 15 000 000 |
| Omfört från byggnader | 3 023 250 | 0 |
| Omfört till byggnader | -15 000 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 54 071 016 | 22 261 839 |

Not 20

Andelar i intresseföretag

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ing. anskaffn.värde Ale Exploaterings AB org.nr 556426-2730 | 15 831 223 | 14 483 285 |
| Kapitalandel årets resultat | 32 455 | 1 347 938 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 863 678 | 15 831 223 |
| Utgående redovisat värde | 15 863 678 | 15 831 223 |

Ale Exploatering AB:s totala egna kapital uppgår per den 31/12 2014 till 31 727 356 kr.

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ing. anskaffn.värde Ale Exploaterings AB org.nr 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 21

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| 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 redovisat värde | 1 519 508 | 1 519 508 |

▷ NOTER

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 22

Andra långfristiga fordringar

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Återbäringsfordran HBV | 323 522 | 323 600 |
| | 323 522 | 323 600 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Återbäringsfordran HBV | 323 522 | 323 600 |
| | 323 522 | 323 600 |

Not 23

Övriga fordringar

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 34 282 | 42 034 |
| Övrigt | 164 010 | 167 337 |
| Försäkringsersättning | 883 999 | 0 |
| | 1 082 291 | 209 371 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 34 089 | 42 034 |
| Försäkringsfordringar | 883 999 | 0 |
| Övrigt | 164 009 | 162 439 |
| | 1 082 097 | 204 473 |

Not 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Eldebitering kv 4 | 0 | 771 319 |
| | 0 | 771 319 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Eldebitering kv 4 | 0 | 771 319 |
| | 0 | 771 319 |

Not 25

Förändring av eget kapital

Koncernen

Antal aktier: 17 400

| | Aktiekapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat |
|--|---------------------|-------------------|--|
| Belopp vid årets ingång | 17 400 000 | 58 309 598 | 122 447 902 |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver | | 1 605 265 | 118 950 379 |
| Belopp vid årets utgång | 17 400 000 | 59 914 863 | 241 398 281 |

Moderbolaget

Antal aktier: 17 400

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 17 400 000 | 37 247 000 | 123 881 161 | -222 665 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman | | | -222 665 | 222 665 |
| Årets resultat | | | | 117 239 808 |
| Belopp vid årets utgång | 17 400 000 | 37 247 000 | 123 658 496 | 117 239 808 |

Not 26

Uppskjutna skattefordringar/skulder

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 4 228 791 | 5 939 951 |
| Årets förändring | -1 877 431 | -1 711 160 |
| Utgående balans | 2 351 360 | 4 228 791 |

Moderbolaget

2014-12-31 **2013-12-31**

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

| | | |
|------------------------|------------------|-----------------|
| Ingående balans | -531 575 | -182 798 |
| Årets förändring | 1 734 941 | -348 777 |
| Utgående balans | 1 203 366 | -531 575 |

Not 27

Uppskjuten skatt

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Obeskattade reserver | 2 351 360 | 1 911 360 |
| Koncernmässiga övervärden | 0 | 1 200 294 |
| | 2 351 360 | 3 111 654 |

Not 28

Skulder till kreditinstitut

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Långfristiga skulder | -469 100 000 | -641 930 000 |
| Kortfristig del | 16 500 000 | 23 930 000 |
| | -452 600 000 | -618 000 000 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Långfristiga skulder | -451 250 000 | -623 450 000 |
| Kortfristig del | 16 500 000 | 23 300 000 |
| | -434 750 000 | -600 150 000 |

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2015-12-31), 126,0 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2016-12-31), 116,5 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2017-12-31), 132,5 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2018-01-01), 76,25 mkr

Not 29

Övriga långfristiga skulder

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt | -30 161 300 | -30 161 300 |
| Övrig långfristig skuld | -1 000 000 | -1 000 000 |
| | -31 161 300 | -31 161 300 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt | -30 161 300 | -30 161 300 |
| Övrig långfristig skuld | -1 000 000 | -1 000 000 |
| | -31 161 300 | -31 161 300 |

Not 30

Koncernkonto Ale Kommun

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Beviljad kredit uppgår till | 2 000 000 | 1 000 000 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | -488 845 | 0 |

Not 31

Övriga kortfristiga skulder

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Mervärdesskatt | -2 163 218 | -900 217 |
| Innehållen skatt anställda | -340 527 | -312 487 |
| Lokal HGF-avräkning | -1 259 159 | -1 078 287 |
| Övriga kortfristiga skulder | -30 960 | -99 080 |
| | -3 793 864 | -2 390 071 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Mervärdesskatt | -2 158 824 | -900 217 |
| Innehållen skatt anställda | -340 527 | -312 487 |
| Lokal HGF-avräkning | -1 259 159 | -1 078 287 |
| Övriga kortfristiga skulder | -30 960 | -78 752 |
| | -3 789 470 | -2 369 743 |

Not 32

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Koncernen | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar | -12 761 592 | -19 217 303 |
| Semesterlöner mm | -1 141 319 | -1 098 193 |
| Arbetsgivaravgifter enligt lag | -715 544 | -673 937 |
| Arbetsgivaravgifter enligt avtal | -65 900 | -64 739 |
| Räntor | -1 752 737 | -2 136 953 |
| Övriga upplupna kostnader | -1 539 785 | -1 035 444 |
| | -17 976 877 | -24 226 569 |

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar | -12 186 710 | -18 554 880 |
| Semesterlöner mm | -1 141 319 | -1 098 193 |
| Arbetsgivaravgifter enligt lag | -715 544 | -673 937 |
| Arbetsgivaravgifter enligt avtal | -65 900 | -64 739 |
| Räntor | -1 750 659 | -2 134 725 |
| Övriga upplupna kostnader | -1 493 893 | -943 682 |
| | -17 354 025 | -23 470 156 |

Not 33

Resultat från andelar i koncernföretag

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|---|--------------------|-------------------|
| Resultat vid avyttringar aktier Ale Seniorbo AB | 137 033 657 | 0 |
| Nedskrivning anskaffningsvärde Skå-dal 31:3 AB | -10 474 000 | -4 500 000 |
| | 126 559 657 | -4 500 000 |

Not 34

Bokslutsdispositioner

| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Återföring periodiseringsfond | 0 | 2 900 000 |
| Avsättning periodiseringsfond | -2 000 000 | -1 288 000 |
| | -2 000 000 | 1 612 000 |

Not 35

Aktier i dotterbolag

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Skå-dal 31:3 AB, org.nr 556677-4997 | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 11 074 000 | 11 074 000 |
| Aktieägartillskott | 4 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 074 000 | 11 074 000 |
| Ingående nedskrivningar | -4 500 000 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -10 474 000 | -4 500 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -14 974 000 | -4 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 100 000 | 6 574 000 |

Not 36

Fordringar hos dotterbolag

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Övriga fordringar | 200 670 | 148 354 |
| | 200 670 | 148 354 |

Not 37

Fordringar/skulder till intresseföretag

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Ale Exploatering AB | | |
| Kundfordringar | 73 301 | 73 353 |
| | 73 301 | 73 353 |

Not 38

Obeskattade reserver

| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| 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 | 1 288 000 |
| Periodiseringsfond 2014-12-31 | 2 000 000 | 0 |
| | 10 688 000 | 8 688 000 |

Not 39

Fordringar/skulder till kommunen

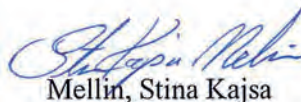
| Moderbolaget | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Kund- och hyresfordringar | 88 412 | 137 803 |
| Leverantörsskulder | -2 466 580 | -3 881 925 |
| | -2 378 168 | -3 744 122 |

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.

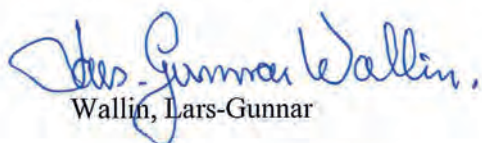
Åre den 24 / 2 2015



Rydén, Sune
Ordförande



Mellin, Stina Kajsa



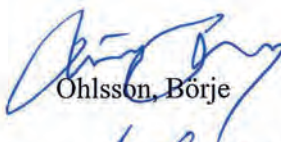
Wallin, Lars-Gunnar



Engstrand, Mahlin



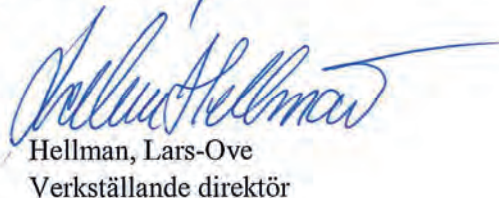
Larsen, Dennis



Ohlsson, Börje



Skog, Jan



Hellman, Lars-Ove
Verkställande direktör

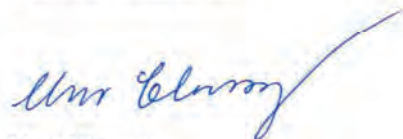
Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2015



Johansson, Göran
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2014 har avgivits den 04 / 03 2015.



Uno Claesson
Lekmannarevisor



Leif Andersson
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorer i
AB Alebyggen

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

Granskningsrapport för 2014

Vi, Uno Claesson och Leif Andersson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2014

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 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 2015- 08 04 - 08 04


Uno Claesson


Leif Andersson

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 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en 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 revisionsssed 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förerlig 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 2014.

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 revisionsssed 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 den 12 mars 2015



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

BILAGA A

Fastighetsförteckning

| | | Byggn. år | Anskaffningsvärde | | Av- | Ned- | Bokfört | Taxeringsvärde | | Taxv. total |
|----------------|------------------------------|-----------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | Förvärv | Byggnader | Mark | skrivning | skrivning | värde | Byggnader | Mark | |
| 2200 | Källarliden, Bohus | 1992 | 82 044 500 | 127 500 | 43 886 880 | 6 500 000 | 31 785 120 | 34 000 000 | 8 000 000 | 42 000 000 |
| 2500 | Byvägen, Bohus | 1990-91 | 60 808 586 | 91 000 | 28 400 666 | 4 500 000 | 27 998 920 | 38 000 000 | 9 000 000 | 47 000 000 |
| 3000 | Alsbäck, Nödinge | 1920 | 676 831 | 300 000 | 294 616 | | 682 215 | 809 000 | 307 000 | 1 116 000 |
| 3010 | Klockarev, Nödinge | 2006 | 29 258 000 | 2 300 000 | 6 961 358 | | 24 596 642 | 16 122 000 | 3 536 000 | 19 658 000 |
| 3017 | Klockarev, Nödinge (KHR) | 2008 | 42 108 000 | 5 748 000 | 5 310 131 | | 42 545 869 | 20 200 000 | 4 905 000 | 25 105 000 |
| 3119 | Rödjans väg, Nödinge | 2002 | 28 331 000 | 868 000 | 10 316 013 | | 18 882 987 | 8 273 000 | 1 126 000 | 9 399 000 |
| 3129 | N Kilandav, PC, Nödinge | 2009 | 511 000 | 210 000 | 67 550 | | 653 450 | 904 000 | 144 000 | 1 048 000 |
| 3200 | S Klöverstigen, Nödinge | 1969-71 | 89 340 351 | 2 170 000 | 31 065 650 | | 60 444 701 | 269 600 000 | 81 236 000 | 350 836 000 |
| 3300 | N Klöverstigen, Nödinge | 1971-72 | 43 788 939 | 1 491 000 | 15 181 953 | | 30 097 986 | | | |
| 3317 | N Klöverstigen 20, (KHR) | 2011 | 33 631 000 | 0 | 1 929 814 | | 31 701 186 | | | |
| 3609 | Kontorshuset, Nödinge | omb. 1984 | 9 361 957 | 100 000 | 2 499 705 | | 6 962 252 | | | |
| 3826 | S Trolleviksv, Nödinge | 2009 | 19 045 665 | 1 685 000 | 1 839 636 | | 18 891 029 | 11 733 000 | 3 142 000 | 14 875 000 |
| 3900 | Lillbacka, Nödinge | 1995 | 15 780 000 | 2 262 000 | 7 768 664 | | 10 273 336 | 7 218 000 | 3 600 000 | 10 818 000 |
| 4200 | Folketshus o Mossv, Nol | 1969-72 | 41 553 354 | 125 300 | 17 391 421 | | 24 287 233 | 80 864 000 | 28 747 000 | 109 611 000 |
| 4409 | Noltorget, Stationsvägen | 1994 | 5 354 000 | 147 000 | 4 693 332 | | 807 668 | 2 814 000 | 552 000 | 3 366 000 |
| 4500 | Trast- o Sparvvägen, Nol | 1968 | 3 908 344 | 20 000 | 1 444 006 | | 2 484 338 | 13 898 000 | 5 406 000 | 19 304 000 |
| 4510 | Trastvägen 1, Nol | 2007 | 1 482 000 | 475 000 | 218 412 | | 1 738 588 | 1 258 000 | 637 000 | 1 895 000 |
| 4600 | Trollbärsvägen, S Nol | 1984 | 9 288 399 | 156 000 | 2 786 855 | | 6 657 544 | 7 658 000 | 4 830 000 | 12 488 000 |
| 4700 | Vildrosvägen, S Nol | 1987 | 14 111 446 | 200 000 | 5 065 323 | | 9 246 123 | 12 030 000 | 6 300 000 | 18 330 000 |
| 4800 | Hallonvägen, S Nol | 1988 | 8 996 496 | 121 000 | 3 275 487 | | 5 842 009 | 6 578 000 | 3 465 000 | 10 043 000 |
| 4900 | Krokängsvägen, S Nol | 1990 | 54 951 981 | 328 500 | 25 910 760 | | 29 369 721 | 102 678 000 | 29 944 000 | 132 622 000 |
| 4910 | Gallåsvägen, S Nol | 1992 | 54 842 375 | 355 000 | 25 393 347 | | 29 804 028 | | | |
| 4920 | Änggårdsv/Krokängsv,S Nol | 1992 | 66 376 809 | 510 800 | 31 476 364 | | 35 411 245 | | | |
| 4939 | Änggårdens Förskola, S Nol | 1991 | 9 689 943 | 107 000 | 2 515 504 | | 7 281 439 | | | |
| 4949 | Änggården kvartersbutik | 1994 | 977 000 | 0 | 669 496 | | 307 504 | | | |
| 5100 | Lövåsvägen, Alafors | 1987 | 14 665 662 | 102 500 | 4 059 633 | | 10 708 529 | 22 254 000 | 7 730 000 | 29 984 000 |
| 5200 | Sjövallavägen, Alafors | 1989 | 18 770 659 | 123 300 | 7 269 600 | | 11 624 359 | | | |
| 5909 | Ledetvägen 5, Alafors | 2002 | 5 907 000 | 1 000 000 | 1 918 388 | | 4 988 612 | 2 589 000 | 474 000 | 3 063 000 |
| | Alafors (tomtmark) | | | 618 000 | | | 618 000 | 0 | 0 | 0 |
| 6110 | Skogsråets väg, Älvängen | 2014 | 43 131 000 | 7 260 000 | 426 699 | | 49 964 301 | 0 | 0 | 0 |
| 6200 | Gbg.vägen 74, Älvängen | 2003 | 6 201 000 | 700 000 | 1 329 208 | | 5 571 792 | 3 423 000 | 800 000 | 4 223 000 |
| 6317 | Gbg.v 93, Älvängen (KHR) | 2007/2008 | 66 402 000 | 8 218 000 | 8 820 031 | | 65 799 969 | 20 976 000 | 4 252 000 | 25 228 000 |
| 6400 | I Aronisenius V, Älvängen | 1982 | 28 859 451 | 155 600 | 8 735 616 | | 20 279 435 | 61 000 000 | 14 200 000 | 75 200 000 |
| 6500 | Carlmarks V, Älvängen | 1989 | 47 885 779 | 221 700 | 20 208 622 | | 27 898 857 | | | |
| 6600 | Trädgårdsv, Älvängen | 1971 | 2 990 800 | 300 000 | 787 004 | | 2 503 796 | 8 600 000 | 2 865 000 | 11 465 000 |
| 6700 | Carlmarks-/Malmers v. | 1988 | 19 568 404 | 364 500 | 8 303 330 | | 11 629 574 | 13 119 000 | 3 352 000 | 16 471 000 |
| 6800 | Kapellvägen 5, Älvängen | 2012 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 719 000 | 639 000 | 1 358 000 |
| 6919 | Carlmarks industriområde | 1992 | 145 000 | 28 000 | 108 752 | | 64 248 | 0 | 0 | 0 |
| 6939 | F-exp Älvängen (annans mark) | 2011 | 3 935 500 | 0 | 1 279 044 | | 2 656 456 | | | |
| 6949 | "Ponnyranchen", Älvängen | 2011 | 1 343 079 | 1 300 000 | 156 725 | | 2 486 354 | 358 000 | 732 000 | 1 090 000 |
| 7100 | Åkersliden, Skepplanda | 1967 | 3 130 714 | 200 000 | 872 314 | | 2 458 400 | 4 283 000 | 838 000 | 5 121 000 |
| 7208 | Odalv. G:a, Skepplanda | 1967 | 541 655 | 40 000 | 371 242 | | 210 413 | 1 707 000 | 1 620 000 | 3 327 000 |
| 7300 | Alehemsv. Skepplanda | 1973 | 2 552 171 | 152 760 | 905 575 | | 1 799 356 | 4 956 000 | 886 000 | 5 842 000 |
| 7400 | Kyrkbacken, Skepplanda | 1985 | 4 869 168 | 145 000 | 1 722 855 | | 3 291 313 | 2 676 000 | 427 000 | 3 103 000 |
| 7500 | Arnes Väg, Skepplanda | 1987 | 22 298 260 | 350 675 | 6 452 775 | | 16 196 160 | 11 600 000 | 1 739 000 | 13 339 000 |
| 7700 | Gustavs Väg, Skepplanda | 1993 | 18 284 000 | 858 000 | 9 209 508 | | 9 932 492 | 6 823 000 | 2 991 000 | 9 814 000 |
| 7808 | Odalvägen, Skepplanda | 1984 | 10 129 755 | 192 000 | 3 407 061 | | 6 914 694 | 6 480 000 | 3 240 000 | 9 720 000 |
| 7909 | Albotorget, Skepplanda | 1973 | 1 077 300 | 12 700 | 400 234 | | 689 766 | 0 | 0 | 0 |
| 8100 | Kungs- o Alfs Väg, Alvhem | 1964-66 | 3 119 784 | 150 000 | 1 416 340 | | 1 853 444 | 5 281 000 | 997 000 | 6 278 000 |
| 8200 | Stinsvägen, Alvhem | 1986 | 5 812 384 | 350 000 | 2 247 064 | | 3 915 320 | 2 787 000 | 413 000 | 3 200 000 |
| TOTALER | | | 1 057 838 501 | 42 740 835 | 366 770 563 | 11 000 000 | 722 808 773 | 814 268 000 | 243 072 000 | 1 057 340 000 |

BILAGA B

Förvaltade bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar 2014

| Område | 1 rk | 2 rk | 3 rk | 4 rk | 5 rk | 6 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 |
| 3000 Alsbäck, 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 | | | 24 | | 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 |
| 3826 S Trolleviksvägen, Nödinge | 3 | 22 | | | | | 25 | 1 411,5 | | | | | 1989 |
| 3900 Gästgivarevägen, Nödinge | | | 6 | | 5 | 7 | 18 | 1 808,0 | | | | | 1995 |
| 4200 Folketshus 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 Sparvvägen, 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 Gallåsvägen, 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 |
| 5909 Polishuset, Alafors | | | | | | | | | 2 | 609,0 | | | 2002 |
| 6110 Skogsräetsväg, Älvängen | | 12 | 12 | 12 | | | 36 | 2 433,6 | | | | | 2014 |
| 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 | 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 | | | | | 32 | 1 771,2 | | | | | 1971 |
| 6700 Carlm/Malmers v.Älvängen | | 22 | 10 | 4 | | | 36 | 2 377,0 | | | 9 | | 1988 |
| 6800 Kapellvägen5, Älvängen | | | | 1 | | | 1 | 109,0 | | | | | 2012 |
| 6919 Panncentralen Älvängen | | | | | | | | | 2 | 690,0 | | | 1992 |
| 6949 Göteborgsvägen 48-50, Älvängen | | 2 | 1 | | 1 | | 4 | 219,0 | | | | | 2011 |
| 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 |
| 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 | 180 | 798 | 723 | 268 | 77 | 8 | 2054 | 148 343,1 | 39 | 10 956,4 | 630 | 79 | |

BILAGA C

Hyresändring 2015

| Boinflytandeområden | Antal lgh | Yta | Hyra | | Total ändring % | Hyra 2015-01 kr/kvm | Not |
|----------------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-----|
| | | | 2014-01 kr/kvm | 2014-01 kr/kvm | | | |
| 2200 Källarliden | 65 | 5405 | 1088,75 | 1,00% | 1099,64 | | |
| 2500 Byvägen | 92 | 6043 | 1075,83 | 1,00% | 1086,59 | 1) | |
| 3010 Klockarevägen | 18 | 1422 | 1158,16 | 1,00% | 1169,74 | | |
| 3200 Södra Klöverstigen | 400 | 28710 | 932,84 | 1,55% | 947,30 | | |
| 3300 Norra klöverstigen | 277 | 21199 | 913,97 | 1,55% | 928,14 | | |
| 3826 Södra Trolleviksv | 25 | 1412 | 1282,70 | 1,55% | 1302,58 | | |
| 3900 Gästgivarevägen | 18 | 1808 | 908,43 | 1,00% | 917,51 | 2) | |
| 4200 Folketshusvägen | 102 | 7099 | 918,46 | 1,00% | 927,64 | | |
| 4300 Mossvägen | 129 | 8215 | 929,55 | 1,00% | 938,85 | | |
| 4500 Trast o Sparvvägen | 42 | 2851 | 903,06 | 1,00% | 912,09 | | |
| 4600 Trollbärsvägen | 14 | 1659 | 716,31 | 1,00% | 723,47 | 3) | |
| 4700 Vildrosvägen | 20 | 2385 | 741,46 | 1,00% | 748,87 | 3) | |
| 4800 Hallonvägen | 11 | 1304 | 749,09 | 1,00% | 756,58 | 3) | |
| 4900 Krokängsvägen | 70 | 5184 | 1040,78 | 1,55% | 1056,91 | | |
| 4910 Gallåsvägen | 70 | 5206 | 1032,73 | 1,55% | 1048,74 | | |
| 4920 Ånggårdsvägen | 70 | 5562 | 1122,68 | 1,55% | 1140,08 | 4) | |
| 5100 Lövåsvägen | 28 | 2029 | 918,30 | 1,00% | 927,48 | 5) | |
| 5200 Sjövallavägen | 30 | 1972 | 997,42 | 1,00% | 1007,39 | 5) | |
| 6110 Skogsråets väg | 36 | 2434 | 1440,00 | 1,00% | 1454,40 | | |
| 6400 Ivar Arosenius väg | 61 | 4850 | 993,71 | 1,00% | 1003,65 | | |
| 6500 Helgesvägen | 76 | 6001 | 995,35 | 1,00% | 1005,30 | | |
| 6600 Trädgårdsvägen | 32 | 1771 | 940,83 | 0,50% | 945,53 | | |
| 6700 Carlmarks väg | 36 | 2377 | 994,18 | 1,00% | 1004,12 | | |
| 7100 Åkersliden | 22 | 1492 | 877,80 | 0,50% | 882,19 | | |
| 7300 Alehemsvägen | 26 | 1576 | 918,04 | 0,50% | 922,63 | | |
| 7400 Kyrkbacken | 11 | 761 | 941,80 | 0,50% | 946,51 | | |
| 7500 Arnes Väg | 46 | 3092 | 993,53 | 0,50% | 998,50 | | |
| 7700 Gustavs väg | 22 | 1564 | 1083,15 | 0,50% | 1088,57 | | |
| 8100 Kungs- o Alfs väg | 25 | 1770 | 906,08 | 0,50% | 910,61 | | |
| 8200 Stinsvägen | 12 | 735 | 984,60 | 0,50% | 989,52 | 5) | |
| | 1 886 | 137 888 | 983,32 | | 993,04 | | |
| Särskilda boenden | | | | | | | |
| 3010 Klockarevägen | 6 | 345 | 1482,25 | 1,00% | 1497,07 | | |
| 3200 Södra Klöverstigen 38 | 8 | 298 | 1575,30 | 1,00% | 1591,05 | | |
| 6400 Göteborgsvägen 109 | 6 | 233 | 1379,21 | 0,50% | 1386,11 | | |
| 7208 Odalvägen gamla | 12 | 518 | 1111,10 | 0,50% | 1116,66 | | |
| 7808 Odalvägen nya | 24 | 1632 | 1135,04 | 0,50% | 1140,72 | | |
| | 56 | 3 026 | 1336,58 | | 1346,32 | | |
| Övriga boenden | | | | | | | |
| 3000 Alsbäck Nödinge | 2 | 129 | 919,22 | 1,00% | 928,41 | | |
| 4510 Trastvägen 1 Nol | 2 | 178 | 899,69 | 1,00% | 908,69 | | |
| 6200 Gbgv/Tingsv Älvängen | 6 | 288 | 1112,42 | 1,00% | 1123,54 | 5) | |
| 6949 Gbsv 48-50 Älvängen | 4 | 219 | 899,39 | 1,00% | 908,38 | | |
| | 14 | 814 | 957,68 | | 967,26 | | |

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 lghustrustning ingår i hyran

5) Kallhyra



www.alebyggen.se

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