

# ÅRSREDO- VISNING 2015





Nr 1-2015



Nr 2-2015

Hemlängtan 2015. Alla nummer finns att läsa på hemsidan.



Nr 3-2015



Nr 4-2015

Vi skapar hemlängtan

 **Alebyggen**

# Innehållsförteckning

Styrelse, revisorer och verkställande direktör	sid 5
Information om verksamheten	sid 6
Flerårsöversikt	sid 7
Styrdokument	sid 8
Förvaltningsformer	sid 8
Förvärv och försäljningar	sid 8
Nybyggnad samt ombyggnad och underhåll	sid 9
Förvaltningen	sid 10
Utvecklings- och förändringsprojekt	sid 13
Ekonomi	sid 14
Framtiden	sid 16
Dotter- och intressebolagen	sid 18
Förslag till vinstdisposition	sid 19
Koncernens resultaträkning	sid 21
Koncernens balansräkning	sid 22
Koncernens kassaflödesanalys	sid 25
Moderbolagets resultaträkning	sid 26
Moderbolagets balansräkning	sid 27
Moderbolagets kassaflödesanalys	sid 30
Tilläggsupplysningar	sid 32
Redovisnings- och värderingsprinciper	sid 32
Noter	sid 35
Revisionsberättelse	sid 45
Bilagor	sid 47



Styrelsen och verkställande direktören för AB Alebyggen får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Styrelse, revisorer och verkställande direktör

*Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av Ale kommunfullmäktige med en mandattid av 4 år.*

*Personalrepresentanter utses av respektive facklig organisation.*

*Auktoriserad revisor utses av bolagsstämman.*

Styrelsen har fram till årsstämman 2015-03-30 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 (L)  
Fredrik Samuelsson (S)  
Agneta Jonsson (S)  
Lisa Forsberg (V)

Från årsstämman 2015-03-30 har styrelsen bestått av följande personer:

### Ordinarie ledamöter

Jarl Karlsson (S) ordförande  
Sune Rydén (KD) vice ordförande  
Mahlin Engstrand (S)  
Carlos Trischler (MP)  
Ulf-Göran Solving (AD)  
Peter Kornesjö (M)  
Madeleine Olofsson (L)

### Suppleanter

Fredrik Samuelsson (S)  
Tony Karlsson (KD)  
Natalya Raad (S)  
Carina Lundgren (S)  
Ingemar Sörqvist (-)  
Boel Holgersson (C)  
Lena-Marie Forsman (FIA)

### Personalrepresentanter

(hela verksamhetsåret)  
Patrick Björk, Fastighetsanställdas Förbund  
Christer Veglo, Unionen

### Verkställande direktör

Lars-Ove Hellman

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st sammanträden. I anslutning till ett av sammanträdena har styrelsen genomgått en tvådagars utbildning innehållande bolagets verksamhet och ekonomiska utveckling, bolagsordning och ägardirektiv, aktiebolagslagen, kommunallagen avseende kommunägda bolag, annan lagstiftning som berör bolaget, kvalitetsarbetet, arbetsordning och instruktioner. I anslutning till två av styrelsens sammanträden har rundresor företagits i hela bolagets bestånd.

### Lekmannarevisor

Leif Andersson hela året och Uno Claesson till och med årsstämman, därefter Kjell Stensson.

### Revisor

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

### Årsstämma

Årsstämma avhölls 2015-03-30

### 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 upplåts 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 skall bolagets långsiktiga direktavkastning vara 4 % och följande punkter skall prioriteras i verksamheten:**

- Verka med utgångspunkt i kommunens vision och strategiska planer
- Producera minst 50 hyresrätter per år mätt över en konjunkturcykel
- Fokusera på utvecklingen i centralorterna, Älvängen och Nödinge till attraktiva småstäder
- Skapa ett integrerat boende så att alla som verkar i ett område också har råd att bo där. Detta innebär att det skall finnas lägenheter med olika hyresnivåer i samma område. Arbetet skall också bedrivas så att olika upplåtelseformer blandas inom respektive område.
- Arbeta med utveckling så att hänsyn tas till både befintliga hyresgäster i ett område samtidigt som nya behov tillgodoses.
- Arbeta med kontinuerligt underhåll så att underhållsskulden ej byggs upp.
- Aktivt arbete med värdering och försäljning av fastigheter för att skapa utrymme för framtida satsningar.
- Vara långsiktiga vilket innebär att möjligheten att bygga när det är billigare baserat på lågkonjunktur tas tillvara.

Ägardirektiven är senast fastställda vid årsstämman 2015.

## Flerårsöversikt *(tkr)*

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Moderbolaget</b>					
<b>Resultat- och balans</b>					
Nettointäkter	171 469	160 293	179 096	173 422	167 170
Driftkostnader	109 032	127 938	127 720	120 099	123 830
Driftnetto	62 437	47 376	51 376	53 323	43 340
Resultat efter finansiella poster	26 782	118 864	-586	8 205	-6 483
Balansomslutning	837 621	833 353	833 724	912 629	934 018
Räntebärande skulder	444 250	451 250	623 450	651 600	670 900
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostadslägenheter	2 080	2 054	2 242	2 242	2 260
Yta bostäder	150 103	148 343	156 020	156 020	157 221
Antal lokaler	41	39	53	53	51
Ytor lokaler	10 956	10 956	22 862	22 862	22 825
<b>Nyckeltal</b>					
Bostadsintäkter per kvm	1 023	983	968	914	883
Hysesjusteringar i %	1,20	1,65	2,84	2,15	1,90
Lokalintäkter per kvm	1 059	946	917	886	815
Driftnetto per kvm	388	297	287	298	241
(1) Soliditet i % av bokförda värden	38,9	36,5	20,9	20,4	19,2
(2) Direktavkastning bokförda värden	8,3	6,7	8,4	7,5	7,1
(3) Direktavkastning marknadsvärden	4,1	3,3	----	----	----
(4) Genomsnittlig skuldränta	2,7	3,3	3,5	3,8	3,5
(5) Belåningsgrad marknadsvärde i %	28	30	----	----	----
Bokfört värde fastigheter per kvm	4 650	4 537	4 532	4 666	4 896
Taxeringsvärde per kvm	6 785	6 637	6 211	5 781	5 764
Marknadsvärde per kvm	9 785	9 510	----	----	----

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

(2) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

(3) Driftnetto i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärden

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

(5) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde

## 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 Ales tillväxt*

Som styrdokument fastställer styrelsen också, i treårsperioder, övergripande mål baserat på ovanstående styrdokument, genomförda kundundersökningar och yttre omvärldsfaktorer som påverkar verksamheten. Senast fastställda i december 2014.

## Förvaltningsformer

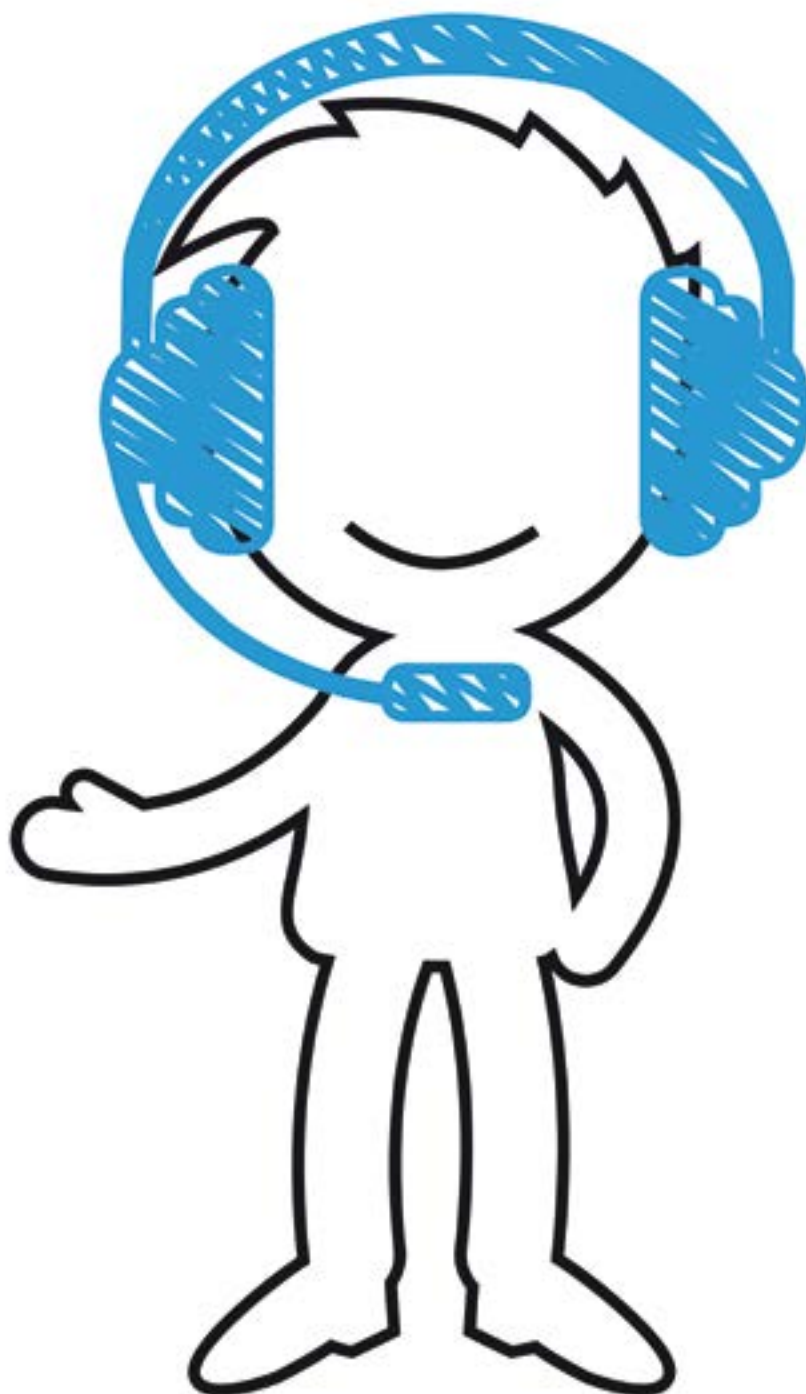
Bolaget bedriver sin verksamhet huvudsakligen i egen regi med egen personal för administration och fastighetsskötsel. Merparten av städning samt alla hantverkare för underhållsarbeten och vissa typer av reparationer köps dock av entreprenörer liksom ny- och ombyggnadsarbeten. Konsultinsatser köps för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

## Förvärv och försäljningar

Under året har försäljning skett av en nybildad fastighet inom furulundsområdet i Alafors innehållande 15 stycken, av Alebyggen, nyproducerade lägenheter. Köpare var en för ändamålet nybildad bostadsrättsförening. Slutligt tillträde skedde 1 december.

Därutöver har avtal om försäljning av tre stycken villatomter inom samma område tecknats under året. Tillträde sker i början av 2016.

Ett mindre markområde i anslutning till Nol 2:299 (vårdcentralen Nol) har förvärvats inför en planerad om och tillbyggnad.





## Nybyggnad samt ombyggnader och underhåll

### Ny- och ombyggnad

24 lägenheter av "SABO kombohusmodell" har färdigställts i Furulund, Alafors och inflyttats 1 april 2015. Parallellt har Alebyggen producerat 15 bostadsrättslägenheter inom samma område. Inflyttning i dessa har skett i etapper från 1 juli till 1 december 2015.

Två nya lägenheter har tillskapats genom ombyggnad av en lokal i Trolleviks huvudbyggnad.

Ombyggnad av Nols vårdcentral har pågått under hösten 2015 vilken kommer att fullföljas i inledningen av 2016 genom utökning av verksamheten till intilliggande lokal i samma byggnad.

Ombyggnad av våtrum och värmesystem på Stinsvägen i Alvhem, från i huvudsak direktverkande el till vattenburen uppvärmning via frånluftsvärmepump, har skett under året.

### Planering och projektering

Under året har detaljplan för förtätning av Norra klöverstigen i Nödinge med 22 lgh, efter överklagande till såväl Mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen, vunnit laga kraft. Projektet har upphandlats för byggstart i inledningen av 2016.

Detaljplanarbetet för byggnation av ca 75 lägenheter längs Änggatan i Älvängen har,

inte utan komplikationer utanför bolagets och kommunens kontroll, pågått under det nu 6:e året i planprocessen.

Goda förhoppningar finns dock om ett antagande av detaljplanen för detta angelägna projekt under första kvartalet 2016.

Parallellt med pågående detaljplanearbete rörande om- på- och nybyggnad på Folketshus- och Mossvägen i Nol har, inom ramen för ett tidigare tecknat partneringavtal, träffats entreprenadavtal rörande en första etapp av projektet. Denna etapp omfattar nyproduktion av två byggnader med totalt 54 lägenheter av typ *SABO kombohus maxi*. I avtalet ingår även ombyggnad/renovering av 17 lgh i ett befintligt hus i kombination med påbyggnad av samma hus med ytterligare två våningar innehållande totalt 10 lägenheter.

Ett dialogarbete med hyresgästerna i området och hyresgästföreningen har pågått parallellt med projekteringen.

Efter första om- och påbyggnaden av ett befintligt hus är avsikten att tekniskt och ekonomiskt utvärdera projektet innan det går vidare till fler hus. Som allra mest kan påbyggnaderna leda till totalt 130 nya lägenheter under en period av 4-6 år.

Detaljplanen är utställd för granskning t.o.m 4 februari 2016 och förhoppningen är att den kan antas så snart som möjligt därefter.

Yttrande har i november avgivits rörande förslag till fördjupad översiktsplan i Nödinge vilket i förlängningen sannolikt kommer att bli en betydande del av bolagets nyproduktion och ombyggnad de kommande 5-15 åren.

### Underhåll

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inkl lägenhetsunderhåll enligt det nya PLUS-systemet, uppgår för 2015 till 36,6 mkr (2014: 40,8 mkr). Av de totala underhållskostnaderna har hyresgästerna inom PLUS-systemet genomfört underhåll för 5,4 mkr (2014: 11,2 mkr) Orsaken till det märkbart lägre beloppet jfm 2014 är att hyresgästerna genomförde mycket lägenhetsreparationer inför avvecklingen av lägenhetsfondsystemet år 2014. Det "fastighetsgemensamma" underhållet ligger dock på samma nivå 2015 som 2014, (31,2 mkr resp 29,6 mkr)

Härutöver har underhållsarbeten för 3,9 mkr aktiverats till balansräkningen enligt det nya "K3-systemet". Det fastighetsgemensamma underhållet uppgår således till 35,1 mkr 2015, att jämföra med 29,6 mkr 2014

Bland de större underhållsinsatserna (över 1 mkr) som slutförts under 2015 är:

- Fasadenovering, nya trappor och utvändig målning Arnes Väg Skepplanda 4,4 mkr
- Fasadenovering och utvändig målning Kyrkbacken Skepplanda 1,3 mkr
- Fasadenovering och utvändig målning Trollbärsvägen Nol 2,1 mkr
- Fasadenovering och utvändig målning Hallonvägen Nol 3,5 mkr
- Fasadenovering och utvändig målning Carlmarks väg Älvängen 2,2 mkr

## Förvaltningen

### Personal och organisation

Under 2015 har en större organisationsförändring skett inom bolagets löpande skötsel och dagliga områdesförvaltning. Med bibehållen numerär har inrättats två områdesförvaltare med ansvar för vardera ca 50 % av bolagets bestånd och fastighetspersonal. Fastighetsköterna har blivit kvartersvärdar med bredare ansvar och arbetsuppgifter än tidigare. Även områdesförvaltarens ansvars- och arbetsområde är bredare och innehåller fler uppgifter, fast i ett mindre bestånd. Avsikten är att hyresgästerna skall mötas av samma och färre personer oavsett vilken typ av ärende man har. Kvartersvärden är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar också för den löpande skötseln inom sitt/sina kvarter. Organisationen sjuöptes, efter en omfattande planering, den 1 november och arbetet fortsätter under 2016 för att få full och önskad funktion i det nya arbetssättet.

De totala personalkostnaderna understiger budget med 1,6 mkr. Orsakerna till detta är i första hand vakanser i den tekniska förvaltningen. Detta har kompensats med köpta konsulttjänster och dessa överstiger därför budget.

Antalet sommarjobbare har varit betydligt fler än tidigare år. Totalt 16 skolungdomar har vardera fått fyra veckors sommarjobb i

bolagets egna sommarjobbprogram (2014: 14 st). Dessutom har bolaget deltagit i kommunens sommarjobbprogram genom att ta emot totalt 24 ungdomar ur detta program (2014: 0). Dessa jobbar vardera tre veckor. Antalet säsongsarbetare (1 april-30 sept) har varit tre stycken.

Utbildningskostnaderna uppgår till 378 kkr (ca 10 800 kr/anställd). Gemensamma utbildningar för samtliga anställda har genomförts i arbetsmiljörutiner, stresshantering samt kränkande särbehandling och trakasserier.

Bemanning redovisas under not 11.

Under sommaren 2015 anmälde bolagets VD till styrelsen att han önskade tillträda tjänsten som fastighetschef med ansvar för nyproduktion, ombyggnad, energi och planmässigt underhåll som skulle komma att återbesättas efter en pensionsavgång under första kvartalet 2016. Styrelsen fann att denna lösning skulle vara bra för bolaget då flera personer i ledande ställning i företaget inom loppet av några få år skulle komma att gå i pension. Genom denna lösning kan förnyelsen av företagsledning ske på ett planerat och strukturerat sätt, stegvis under tre år samtidigt som många års erfarenheter och kunskaper tas tillvara under denna omställningsperiod. Styrelsen har därför beslutat att tillsätta förvaltningschef Johan Redlund, med fyra års erfarenhet inom bola-

get, som vd från 1 mars 2016 när nuvarande vd tillträder tjänsten som fastighetschef. Ny förvaltningschef är externt rekryterad med tillträde 15 februari 2016.

### Fastighetsdriften

När det gäller fastighetsrelaterade driftskostnader som exempelvis taxebundna kostnader för värme, vatten, sophämtning mm, är jämförelser med utfallet 2014 något missvisande eftersom de under 2014 sålde fastigheterna är med i tre månader av utfallet 2014

Under en lång följd av år har just ovan relaterade driftkostnader visat sig ha mycket god budgetöverensstämmelse. 2015 avviker dock påtagligt i detta avseende med markant negativa avvikelser jämfört med såväl budget som föregående år (trots att sålde fastigheter ingår i tre månader föregående år.) Detta är särskilt påtagligt vad gäller de ökade kostnaderna för vatten. Orsaken till detta är en kraftig feldebitering av 4:e kvartalet 2014 som inte justerades förrän under 1:a kvartalet 2015. Orsaken till avvikelserna är således ett periodiseringsfel om ca 1,1 mkr mellan 2014 och 2015. Sett över två år är dock VA-kostnaderna i nivå med budget. Tyvärr fortsätter problemen med felaktiga VA-debiteringar under 2015 vilket skapar stor osäkerhet och omfattande extra kontrollarbete och efterjusteringar.



Joel Päckilä och Fredrik Nordgren, kvartersvärdar i Södra Nol och Alafors. Foto: Anna Hult

Värmekostnaderna däremot ligger under såväl budget som kostnaderna föregående år vilket, utöver sålda fastigheter, beror på ett gynnsamt värmeår.

#### **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**

Förhandlingarna om 2015 års hyror överlämnades återigen till centrala hyresmarknadskommittén, detta år för avgörande och inte för medling, som 2014 då medlingen inte gav någon ledning i förhandlingarna.

Resultatet av hyresmarknadskommitténs beslut blev att hyrorna justerades med i genomsnitt 1,2 % från 1 jan 2015. Höjningarna varierar mellan bostadsområdena baserat på läge och kvalitéer mellan 0,5-1,55%.

Vi har fortfarande svårt att få vår motpart att acceptera ägarens uppdrag till styrelsen att lämna skälig direktavkastning enligt ägardirektiven trots att dessa sänkts sedan föregående år. Förhandlingarna är fortfarande självkostnadsorienterade 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 Alebyggs hyror är klart

lägre än övriga jämförbara hyror i regionen och därmed enligt bolagets mening lägre än bruksvärdet.

Frågan om bolaget skall säga upp nuvarande förhandlingsordning och ersätta den med förhandlingsordningen som används på den privata hyresmarknaden har till följd av en nyutträd styrelse inte behandlats under 2015. Det är i så fall 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.



Alebyggens kommunikationsoperatör i vårt fibernät har uppgraderat samtliga lägenheter till ett gigabitnät.

## Utvecklings- och förändringsprojekt

### TV och bredband

Vid ingången av 2015 sjösattes ett nytt avtal med nya operatörer för tv och bredband till bolagets lägenheter. Alebyggen valde att inte ta steget fullt ut och släcka den analoga tv-signalen i kabeltnätet (det gamla hederliga "koaxnätet") och hänvisa alla hyresgäster till så kallad IP-tv via egna abonnemang i bredbandsnätet. Alebyggen erbjuder således fortfarande ett analogt basutbud (ca 18 kanaler) utan extra kostnad i vårt kabeltnät. Samtidigt uppgraderade vår valda kommunikationsoperatör bredbandsnätet, i alla 2033 lägenheter som ingår i avtalet, till 1 gigabit. Alebyggens bredbandsnät är ett öppet nät innebärande att hyresgästerna själva väljer de abonnemang de önskar från ett stort antal tjänsteleverantörer som erbjuder sina tjänster via vår kommunikationsoperatör.

### NKI

Under hösten 2015 genomfördes en ny NKI-mätning. All personal deltog i en personlig utdelning av enkäten till alla hyresgäster. Svarsfrekvensen på enkäten blev 65 % (2012: 71,5 %) vilket är en bra svarsfrekvens

som säkerställer ett rättvisande resultat. Mätningen ger hyresgästernas syn på bolaget, våra fastigheter samt den förvaltningskvalitet som vi erbjuder. Det viktigaste indexet är serviceindex där resultatet 83,9 % (2012: 84,6 %) visar att bolaget fortsatt håller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Genomgående hålls positionerna sedan senaste mätningen samtidigt som vi konstaterar att riktade satsningar på exempelvis underhåll och yttre miljö uppskattas och ger höjda betyg. Bolagets ambition är att fortsatt hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpande av fel i lägenhet. Utmaningen framåt ligger i fortsatta satsningar på yttre miljö och förvaltningsnivå av allmänna utrymmen. Under februari 2016 skall en fördjupning ske av resultaten bostadsområde för bostadsområde för att ta fram en åtgärdsplan till nästa mätning.

### E-faktura

Under året har arbetet med ökad e-fakturering fortgått. Ytterligare en leverantör med stora fakturamängder går in i systemet vid årsskiftet 2015/2016. Samtidigt kommer vi även att kunna erbjuda våra hyresgäster att

betala sina hyror via e-faktura som ett alternativ till autogiro som vi tillhandahållit sedan länge. Detta innebär att vi under 2016 kommer att lägga ut utskriften och utskicken av hyresfakturor på en extern operatör. Alebyggens kundtidning Hemlängtan, som tidigare delats ut av egen personal samtidigt med hyresfakturorna, kommer nu att delas ut av OK Alehof som var den förening som vi bedömde har bäst förmåga att orientera sig till och i våra bostadsområden.

### Kooperativ hyresrätt

På begäran av den Kooperativa hyresrättsföreningen Nödinge nr 1 (BoKlok på Klockarevägen i Nödinge) har under 2015 en fastighetsvärdering genomförts som underlag för en diskussion ledande till ombildning av föreningen till bostadsrätt, vilket i ett sådant fall kommer att innebära att en nybildad bostadsrättsförening förvärvar fastigheten från Alebyggen. Ärendet har tagit paus under 2015 beroende på ett tekniskt problem i området som är under utredning.

## Ekonomi

### Marknaden

Efterfråge- och uthyrningsläget är fortsatt högt. Över 5691 personer är vid årets utgång registrerade som aktivt bostadssökande. Detta är en ökning med 741 personer jämfört med föregående år. Antal sökande på varje ledigbliven lägenhet är mellan 24-166 personer (föregående år 80-150 personer). Det lägsta antalet sökande är i löpande omsättning av lägenheter byggda de senaste två åren. Kötiden för de som skrivit kontrakt under 2015 är mellan 15 dagar och 10 år beroende på område och lägenhetsstorlek. Den korta kötiden på 15 dagar gäller i det nyproducerade Furulundsområdet i Alafors.

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 2015 var 2 år och 1 månader, nyproduktion inräknad (2014: 1 år och 8 mån).

Hyresbortfallet för bostäder, garage och carports uppgick under året till 220 kkr, vilket är 92 kkr högre än föregående år. Ökningen är helt relaterad till medveten tomställning av vissa lgh i avvaktan på planerad ombyggnad samt försenad inflyttning med en månad av åtta lägenheter inom Furulundsområdet.

Vad gäller lokaler har vakansgraden och hyresbortfallet minskat från 195 kkr 2014 till 76 kkr 2015.

Tidigare hyresgäst i bolagets industrifastighet på Rödjans väg har under året kontant löst av sitt hyreskontrakt till och med 2016-06-30 då kontraktet löpte ut samt dessutom erlagt ett avtalat skadestånd. Denna engångsintäkt har tillfullo mäst bokföras 2015 trots att den delvis avser 2016. Detta är en stor del av



Ekonomichef Sven-Arne Rasmussen levererar förra årets resultat. Foto: Anna Hult

förklaringen till det goda resultatet 2015.

Till höstterminstarten 2015 är 75 % kontorsbyggnaden på fastigheten uthyrd till Lärningsskolan som till följd av söktrycket

till skolan befann sig i en prekär localsituation under sommaren. Rumsanpassningen av lokalerna har huvudsakligen utförts av hyresgästen själv och Alebyggen har anpassat de tekniska installationerna vad avser ventilation.

Under november tecknades ett tillfälligt avtal på sex månader med kommunen rörande fastighetens industrilokaler som under en övergångstid används till så kallat transitboende.

### Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 444,3 mkr vilket är 7 mkr lägre än föregående år trots finansiering av totalt 39 nya lgh med tillhörande belåning. Se vidare not 27 och kassaflödesanalysen.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom ett år är vid årets utgång 45,1 % av bolagets totala länestock (2014: 27,9 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 27.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,10 % (2014: 2,84 %) exklusive borgensavgift.

Borgensavgiften till kommunen är 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgår till 1,4 mkr.

Bolaget har under 2015 anlitat extern hjälp med att ta fram en modern länepolicy och räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys och ett mer dynamiskt synsätt på bolagets länestruktur än tidigare, utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument.

Anlitat företag har också en 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. En sådan beräkning har också tagits fram vilken kommer att ligga till grund för kommande borgensbeslut. På detta sätt avförs frågan från den politiska agendan och vi har en stark objektiv grund för borgensavgiften.

### Resultatet

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 26,8 mkr vilket är 13,4 mkr bättre än budget.

De mest markanta avvikelserna från budget är:

- Förskottsbetalning och avlösen av hyreskontrakt från lokalyresgäst
- Reavinster vid tomt- och fastighetsförsäljningar
- Lägre löpande reparationskostnader
- Lägre personalkostnader
- Lägre räntor

Som bokslutsdisposition har 4,6 mkr upplösts ur periodiseringsfond (tvingande) och 6,5 mkr avsatts till periodiseringsfonden från årets resultat.

### Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 38,9 %. Motsvarande siffra för år 2014 var 36,46 %.

Med ökad nyproduktion kommer soliditeten att minska, vilket också är planerat. Styrelsen har angett att andelen egenfinansiering vid ny och ombyggnad skall vara 20 %.

### Avskrivningar

Reglerna för avskrivning framgår under "Avskrivnings och redovisningsprinciper" före

notförteckningen och avskrivningsbeloppen framgår av not 12 och 16.

### Direktavkastning

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges:

*"Med hänsyn tagen till de offentligrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 4 % av fastighetsvärdet."*

Under 2014 har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare

Resultatet av denna värdering är att bolagets fastighetsbestånd år 2014 har ett bedömt marknadsvärde om 1 515 mkr. Värderarens bedömning är att fastighetsmarknaden för näringsfastigheter i Ale har utvecklats med 6-10 % under 2015, vilket skulle leda till en genomsnittlig värdeförändring under året på i storleksordningen 60 mkr. Till detta kommer nyinvesteringar på 42 mkr. Marknadsvärdet under 2015 skulle därmed uppgå till ca 1 600 mkr och direktavkastningen till ca 4,1 % (2014: 3,32 %) (rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.)

Justering har ej gjorts med hänsyn till jämförelsestörande engångsintäkter vilka därmed ingår i avkastningsberäkningen.

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

## Framtiden

**Marknaden** -Fokus på nyproduktion  
Efterfrågan på bostäder är fortfarande hög. Det råder bostadsbrist i Ale. Försäljning som genomfördes 2014 och det goda resultatet 2015 lägger en bra grund för Alebyggen att aktivt medverka i ökad bostadsproduktion i Ale, vilket också är styrelsens ambition och målsättning. Flera projekt kunde redan ha varit igång om inte detaljplanerna stött på hinder under resans gång.

Nybyggnadshyrorna innebär dock att alltför många bostadssökande saknar möjlighet att efterfråga hyreslägenheter i nyproduktionen trots att nybyggnadskalkylen för fastighetsägaren är svag. Därför måste alla krafter samverka för att hålla nere och till och med sänka totalkostnaderna i nyproduktionen.

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

- Hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med övriga upplåtelseformer. 2000 kr/mån anges ofta som merkostnaden för hyresrätten jämfört med bostadsrätt. En statlig utredning har kommit fram till ännu större skillnad. Skattemässig neutralitet mellan upplåtelse-

formerna 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 tycks inte några åtgärder mot den s.k. ”hyrskatten” vara förestående.

- Byggekostnaderna är för höga  
Enligt Statistiska Centralbyrån har de totala byggekostnaderna ökat 230 % mer än KPI sedan 1980.

En tydlig utveckling av standardiserade hustyper med märkbart lägre byggekostnader börjar nu i allt större omfattning produceras i landet. BoKlok och SABO:s upphandlade Kombohus i flera varianter och storlekar är goda exempel på detta. Alebyggens två senaste projekt är just BoKlok och Kombohus. Ytterligare en typ av Kombohus kommer att byggas i Nolprojektet.

Ytterligare steg i samma riktning samt behov av ökad utländsk konkurrens på byggmarknaden pekas ofta på som nödvändiga för att sänka byggekostnaderna till en nivå som överensstämmer med betalningsförmågan hos större andel av de bostadssökande. Ökade bostadsbidrag är ett annat återkommande förslag för att ge fler människor

tillgång till nyproduktionen.

De totala byggekostnaderna avgörs dock inte enbart av byggföretagen utan också av de krav som steg för steg byggs upp på slutprodukten i detaljplane- och projekteringsskedena, liksom av markkostnader, anslutningsavgifter samt utrednings- och plankostnader. Därför är det viktigt med en nära och aktiv samverkan mellan byggherre och planförfattare redan i planskedet. Typgodkända hus skulle också kunna förkorta och förbilliga bygglovshandläggningen. De för höga byggekostnaderna är inte orsakad av en enskild kostnad eller enskild aktör utan är summan av många små och alla aktörer. Alebyggen kommer att arbeta än mer med förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark. Särskilt i kollektivtrafiknära lägen.

### Ekonomi

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





Alebyggs vd från 1 mars 2016, Johan Redlund. Foto: Anna Hult

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, kassaflöde och direktavskrivning är dock ofrånkomlig om bolagets ägardirektiv och styrelsens mål vad gäller nyproduktion skall

upprätthållas och om bolaget självt måste skapa det egna kapital som då erfordras, utan ökning av aktiekapitalet. Bolagets nuvarande ekonomiska ställning medger dock en sådan påfrestning då nyproduktion är en prioriterad uppgift.

Den försäljning som genomfördes under 2014 hade 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 före bokslutsdispositioner och skatt är -0,5 mkr (2014: -5,8 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 288 kkr (2014: 228 kkr) och administration med 243 kkr (2014: 243 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 14 kkr (2014: 951 kkr) och takätgärder har aktiverats för 255 kkr.

Underskottet har täckts upp med koncernbidrag från moderbolaget.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

**Ale Exploatering AB** ägs av Alebyggen till 50 %. Ale Exploatering redovisar före bokslutsdispositioner och skatt ett resultat om -23 kkr (2014: 92 kkr). Bolagets egna kapital uppgår till 31,7 mkr (2014: 31,7 mkr) och obeskattade reserver till 1,1 mkr (2014: 1,2 mkr).

Bolaget har ca 100 bostäder under planering i centrala Nödinge och ett markanvisningsavtal avseende dessa har träffats med kommunen i januari 2014. Då detaljplanearbetet vid utgången av 2015 ännu ej påbörjats har avtalet förlängts till januari 2018.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden (se tilläggsupplysningar).



Anna-Carin Rosvall har just torkat av entréplan i Bohus Centrum, Skå-dal 31:3 AB. Foto: Anna Hult



Catarina Mattila är Alebyggens Områdes- och verksamhetsutvecklare sedan hösten 2015. Foto: Anna Hult

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	240 715 905
Årets vinst	20 653 320
	<b>261 369 225</b>
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas*	83 600
I ny räkning överföres	261 285 625
	<b>261 369 225</b>

\* 4,80 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 tillfredsställande.

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

Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 0,88 % 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.



1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Koncernens resultaträkning

	Not	2015	2014
Hysesintäkter	1	169 080 918	161 529 014
Övriga förvaltningsintäkter	2	991 324	1 077 603
Övriga rörelseintäkter	3	4 796 477	123 145 508
		174 868 719	285 752 125
<hr/>			
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Material	4	-8 246 336	-8 532 711
Tjänster	5,6	-42 166 217	-47 234 529
Taxebundna kostnader	7	-17 601 207	-15 224 483
Uppvärmning	8	-13 705 208	-14 188 103
Fastighetsskatt		-3 504 605	-3 350 876
Övriga externa kostnader	9,10	-761 690	-537 868
Personal och styrelse	11	-22 377 089	-21 056 825
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-25 206 499	-34 835 015
Övriga rörelsekostnader	13	-2 921 649	-5 332 265
		<b>-136 490 500</b>	<b>-150 292 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 378 219</b>	<b>135 459 450</b>
<hr/>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat från andelar i intresseföretag			32 455
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	127 609	1 118 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 189 354	-18 311 584
		<b>-12 060 907</b>	<b>-17 160 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 317 312</b>	<b>118 298 994</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 317 312</b>	<b>118 298 994</b>
Skatt på årets resultat	15	-3 632 943	1 496 357
Uppskjuten skatt		-417 999	760 294
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>22 266 371</b>	<b>120 555 645</b>

31 DECEMBER (KR)

# Koncernens balansräkning

## Tillgångar

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16, 17	762 997 904	737 851 769
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 152 987	1 661 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	14 061 190	54 071 016
		<b>779 212 081</b>	<b>793 583 909</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	20	15 864 516	15 863 678
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran		2 397 049	1 743 075
Andra långfristiga fordringar	22	17 060 639	323 522
		<b>36 841 712</b>	<b>19 449 783</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>816 053 793</b>	<b>813 033 692</b>
<hr/>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		169 107	545 776
Fordringar hos intresseföretag		36 612	73 301
Aktuella skattefordringar		0	2 632 756
Övriga fordringar	23	3 732 819	1 082 291
Koncernkonto Ale kommun		32 950 498	43 332 571
		<b>36 889 036</b>	<b>47 666 695</b>
<i>Kassa och bank</i>		43 980	2 526 554
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 933 016</b>	<b>50 193 249</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>852 986 809</b>	<b>863 226 941</b>

31 DECEMBER (KR)

# Koncernens balansräkning

## Eget kapital och skulder

	Not	2015	2014
<b>Eget kapital</b>	24		
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		61 429 318	59 914 863
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		261 967 797	241 398 281
<b>Summa eget kapital</b>		<b>340 797 115</b>	<b>318 713 144</b>
<hr/>			
<b>Avsättningar</b>	25	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	2 769 360	2 351 360
<hr/>			
<b>Långfristiga skulder</b>	Not	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Skulder till kreditinstitut	27	424 750 000	452 600 000
Övriga skulder	28	31 161 300	31 161 300
		<b>455 911 300</b>	<b>483 761 300</b>
<hr/>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	Not	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Koncernkonto Ale Kommun	29	40 069	488 845
Skulder till kreditinstitut	27	19 500 000	16 500 000
Leverantörsskulder		7 612 745	17 272 070
Skulder till Kommunen		2 959 669	2 369 481
Aktuella skatteskulder		570 914	0
Övriga skulder	30	2 309 874	3 793 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	20 515 763	17 976 877
		<b>53 509 034</b>	<b>58 401 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>852 986 809</b>	<b>863 226 941</b>

# Koncernens balansräkning

	2015	2014
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>Övriga ställda panter och säkerheter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsinteckningar Skå-dal 31:3 AB	0	22 250 000
Ställd pant/garantiförbindelse för BRF Furulund i Ahlafors	0	2 494 500
	<b>0</b>	<b>24 744 500</b>
<hr/>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Garantiförbindelse Fastigo	252 059	239 026
	<b>252 059</b>	<b>239 026</b>



1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Koncernens kassaflödesanalys

	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	26 317 312	118 298 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23 476 639	-87 213 185
Betald skatt	-1 083 247	-829 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>48 710 704</b>	<b>30 256 548</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	376 669	-252 224
Förändring av kortfristiga fordringar	7 768 234	-9 137 803
Förändring leverantörsskulder	-9 659 325	5 091 840
Förändring av kortfristiga skulder	4 196 308	-5 795 483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51 392 590</b>	<b>20 162 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-53 919 708	-79 313 817
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	44 815 000	97 479 196
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	838	-82 377
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar	-16 738 793	137 083 657
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 842 663</b>	<b>155 166 659</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Amortering av lån	-27 850 000	-172 830 000
Utbetald utdelning	-182 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-28 032 500</b>	<b>-172 830 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 482 573</b>	<b>2 499 537</b>
Likvida medel vid årets början	2 526 554	27 017
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 981</b>	<b>2 526 554</b>

1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets resultaträkning

	Not	2015	2014
Hysesintäkter	1	165 218 552	157 590 410
Övriga Förvaltningsintäkter	2	984 304	1 075 083
Övriga rörelseintäkter	3	5 265 661	1 627 888
		<b>171 468 517</b>	<b>160 293 381</b>
<hr/>			
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Material	4	-8 107 445	-8 435 537
Tjänster	5, 6	-41 802 290	-46 225 429
Taxebundna kostnader	7	-17 006 937	-14 635 637
Uppvärmning	8	-13 160 702	-13 699 113
Fastighetsskatt		-3 287 895	-3 134 166
Övriga externa kostnader	9, 10	-496 769	-416 845
Personal och styrelse	11	-22 377 089	-21 056 825
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-23 891 660	-23 634 628
Övriga rörelsekostnader	13	-2 792 835	-20 334 117
		<b>-132 923 622</b>	<b>-151 572 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 544 895</b>	<b>8 721 084</b>
<hr/>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	32	0	126 559 657
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	417 360	1 116 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 180 330	-17 533 827
		<b>-11 762 970</b>	<b>110 142 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 781 925</b>	<b>118 863 864</b>
Bokslutsdispositioner	33	-2 400 000	-2 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 381 925</b>	<b>116 863 864</b>
Skatt på årets resultat	15	-3 728 605	375 944
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 653 320</b>	<b>117 239 808</b>

31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets balansräkning

## Tillgångar

Anläggningstillgångar	Not	2015	2014
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16, 17	748 999 591	722 808 773
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 098 666	1 591 647
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	13 933 803	54 071 016
		<b>765 032 060</b>	<b>778 471 436</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	34	100 000	100 000
Andelar i intresseföretag	20	1 500 000	1 500 000
Fordringar hos dotterföretag		13 850 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	25	1 761 678	1 203 366
Andra långfristiga fordringar	22	17 060 639	323 522
		<b>35 791 825</b>	<b>4 646 396</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>800 823 885</b>	<b>783 117 832</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		154 335	523 785
Fordringar hos kommunen		17 304	32 492
Fordringar hos dotterföretag	35	227 018	200 670
Fordringar hos intresseföretag	36	36 612	73 301
Aktuella skattefordringar		0	2 463 355
Övriga fordringar	23	3 366 901	1 082 098
Koncernkonto hos kommunen		32 950 498	43 332 571
		<b>36 752 668</b>	<b>47 708 272</b>
<i>Kassa och bank</i>		43 980	2 526 554
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 796 648</b>	<b>50 234 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>837 620 533</b>	<b>833 352 658</b>

**Moderbolagets balansräkning**

## Eget kapital och skulder

	Not	2015	2014
<b>Eget kapital</b>	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		37 247 000	37 247 000
		<b>54 647 000</b>	<b>54 647 000</b>
<hr/>			
<b>Fritt eget kapital</b>	Not	2015	2014
Balanserad vinst eller förlust		240 715 905	123 658 496
Årets resultat		20 653 320	117 239 808
		<b>261 369 225</b>	<b>240 898 304</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>316 016 225</b>	<b>295 545 304</b>
<hr/>			
<b>Obeskattade reserver</b>	37	12 588 000	10 688 000
<hr/>			
<b>Långfristiga skulder</b>	Not	2015	2014
Skulder till kreditinstitut	27	424 750 000	434 750 000
Övriga skulder	28	31 161 300	31 161 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>455 911 300</b>	<b>465 911 300</b>
<hr/>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	Not	2015	2014
Skulder till kreditinstitut	27	19 500 000	16 500 000
Leverantörsskulder		7 518 634	17 186 390
Skulder till kommunen	38	2 928 908	2 378 168
Aktuella skatteskulder		556 256	0
Skulder till koncernföretag		500 000	4 000 000
Övriga skulder	30	2 271 741	3 789 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	19 829 469	17 354 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 105 008</b>	<b>61 208 054</b>
<hr/>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>837 620 533</b>	<b>833 352 658</b>

31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets balansräkning

	2015	2014
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>Övriga ställda pant och säkerheter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ställd pant/garantiförbindelse för BRF Furulund i Ahlafors	0	2 494 500
	<b>0</b>	<b>2 494 500</b>
<hr/>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Garantiförbindelse Fastigo	252 059	239 026
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	0	17 852 078
	<b>252 059</b>	<b>18 091 104</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	26 781 925	118 863 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22 161 794	-91 944 187
Betald skatt	-1 267 306	-824 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>47 676 413</b>	<b>26 095 274</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	369 450	-246 895
Förändring av kortfristiga fordringar	8 122 804	-9 543 981
Förändring av leverantörsskulder	-9 667 756	5 182 668
Förändring av kortfristiga skulder	1 008 453	-2 062 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 509 364</b>	<b>19 424 709</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-53 537 321	-79 238 025
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	44 815 000	97 479 196
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-30 587 117	137 083 657
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-39 309 438</b>	<b>155 274 828</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-10 000 000	-172 200 000
Utbetald utdelning	-182 500	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 682 500</b>	<b>-172 200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 482 574</b>	<b>2 499 537</b>
Likvida medel vid årets början	2 526 554	27 017
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 980</b>	<b>2 526 554</b>



# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

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

## Försäljning

Försäljning av fastigheter/tomter har skett under året där kontrakt tecknats under 2015, och tillträde skett under 2016. Försäljningsintäkter har redovisats under 2015.

## 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 540 380. Bolagets genomsnittliga räntesats har använts vid beräkningen.

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning enligt plan med följande avskrivningstider

Inventarier, maskiner och fordon mm 5 år

### Effekter av övergång till K3

Underhållsutgifter redovisas, efter övergången till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på fastigheter. Underhållsarbetet där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten.

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, utrangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har under 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.

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 förvärvar 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 Skådal 31:3 AB (556677-4997) som dotterbolag med ägarandel 100 %.

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



# Noter

## Not 1

### Hyresintäkter

Koncernen	2015	2014
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	151 091 899	141 853 335
Lokaler	15 593 538	16 034 651
Bilplatser	2 515 646	2 335 095
Mediaavgifter	2 683 261	1 619 629
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	<b>171 887 944</b>	<b>161 846 310</b>

#### Intänktsreduktion

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-256 463	-163 976
Outhyrda lokaler	-422 214	-566 036
Hyresnedsättningar	-2 128 351	412 716
	<b>-2 807 028</b>	<b>-317 296</b>

**Summa hyresintäkter** **169 080 916** **161 529 014**

#### Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	6 409 000	7 521 000
Mellan ett och fem år	12 327 000	15 914 000
Senare än fem år	0	696 000
	<b>18 736 000</b>	<b>24 131 000</b>

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 11 420 000.

Moderbolaget	2015	2014
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	151 091 899	143 041 280
Lokaler	11 420 393	11 776 231
Bilplatser	2 512 046	2 331 495
Mediaavgifter	2 654 866	1 576 223
	<b>167 679 204</b>	<b>158 725 229</b>

#### Intäktsreduktion

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-256 463	-163 976
Outhyrda lokaler	-75 840	-195 614
Hyresnedsättningar	-2 128 351	-775 229
	<b>-2 460 654</b>	<b>-1 134 819</b>

**Summa hyresintäkter** **165 218 550** **157 590 410**

#### Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	6 409 000	7 521 000
Mellan ett och fem år	12 327 000	15 914 000
Senare än fem år	0	696 000
	<b>18 736 000</b>	<b>24 131 000</b>

Årets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 11 420 000.

## Not 2

### Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2015	2014
Övriga ersättningar från hyresgäster	915 669	975 581
Kravavgifter	75 655	102 022
	<b>991 324</b>	<b>1 077 603</b>

Moderbolaget	2015	2014
Övriga ersättningar från hyresgäster	915 669	975 581
Kravavgifter	68 635	99 502
	<b>984 304</b>	<b>1 075 083</b>

## Not 3

### Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2015	2014
Administrativ och teknisk förvaltning	170 096	106 505
Förvaltning intressebolag	117 158	352 364
Förvaltning dotterbolag	0	109 581
Försäljning anläggningstillgångar	1 749 508	122 019 118
Övriga intäkter	2 758 214	556 440
Hyresgaranti Bohus Centrum	0	1 500
	<b>4 794 976</b>	<b>123 145 508</b>

Moderbolaget	2015	2014
Administrativ och teknisk förvaltning	170 096	365 690
Förvaltning intresseföretag	117 158	352 364
Förvaltning dotterföretag	470 684	353 394
Försäljning anläggningstillgångar	1 749 508	0
Övriga intäkter	2 758 214	556 440
	<b>5 265 660</b>	<b>1 627 888</b>

## Not 4

### Material

Koncernen	2015	2014
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 116 129	-5 535 774
Uttagsskatt	-991 733	-928 340
Förbrukning administration	-2 138 474	-2 068 597
	<b>-8 246 336</b>	<b>-8 532 711</b>

Moderbolaget	2015	2014
Förbrukning fastighetsskötsel	-4 979 240	-5 443 190
Uttagsskatt	-991 733	-929 108
Förbrukning administration	-2 136 471	-2 063 239
	<b>-8 107 444</b>	<b>-8 435 537</b>

## Not 5

### Tjänster

Koncernen	2015	2014
<b>Tjänster</b>		
Lokalkostnader	-1 722 881	-1 861 716
Marknadsföring	-305 473	-355 285
Konsulter	-3 252 456	-4 151 407
Lokalkostnader/ arrende parkering	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	-16 371	-3 061
	<b>-5 329 981</b>	<b>-6 404 269</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-19 371 669	-15 987 229
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 415 084	-11 199 173
Löpande	-12 049 483	-13 643 858
	<b>-36 836 236</b>	<b>-40 830 260</b>
<b>Summa tjänster</b>	<b>-42 166 217</b>	<b>-47 234 529</b>

Moderbolaget	2015	2014
<b>Tjänster</b>		
Lokalkostnader	-1 722 881	-1 861 716
Marknadsföring	-305 473	-355 285
Konsulter	-3 229 023	-4 128 845
	<b>-5 257 377</b>	<b>-6 345 846</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-19 357 675	-15 420 440
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 415 084	-11 199 173
Löpande	-11 772 154	-13 259 969
	<b>-36 544 913</b>	<b>-39 879 582</b>
<b>Summa tjänster</b>	<b>-41 802 290</b>	<b>-46 225 428</b>

## Not 6

### Leasing, leasetagaren

Koncernen och moderbolaget	2015	2014
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 882 000 kronor.		
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	1 882 000	1 877 000
Senare än ett år men inom fem år	2 993 000	4 220 000
Senare än fem år	0	233 000
	<b>4 875 000</b>	<b>6 330 000</b>

## Not 7

### Taxebundna kostnader

Koncernen	2015	2014
Vatten	-7 871 225	-5 692 074
El	-5 833 359	-6 357 683
Renhållning	-3 896 623	-3 174 726
	<b>-17 601 207</b>	<b>-15 224 483</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vatten	-7 804 939	-5 629 693
El	-5 430 103	-5 935 201
Renhållning	-3 771 895	-3 070 743
	<b>-17 006 937</b>	<b>-14 635 637</b>

## Not 8

### Uppvärmning

Koncernen	2015	2014
Oljeinköp	-132 000	-154 048
Pelletsinköp	-81 408	-97 519
Eluppvärmning	-424 319	-475 587
Fjärrvärme	-13 060 267	-13 458 575
Övriga kostnader för uppvärmning	-7 214	-2 374
	<b>-13 705 208</b>	<b>-14 188 103</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Oljeinköp	-132 000	-154 048
Pelletsinköp	-81 408	-97 519
Eluppvärmning	-424 319	-475 587
Fjärrvärme	-12 515 761	-12 969 585
Övriga kostnader för uppvärmning	-7 214	-2 374
	<b>-13 160 702</b>	<b>-13 699 113</b>

## 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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	-88 457	-136 715
Övriga uppdrag	-78 314	-93 610
	<b>-166 771</b>	<b>-230 325</b>

#### 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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	-70 950	-119 315
Övriga uppdrag	-78 314	-93 610
	<b>-149 264</b>	<b>-212 925</b>

## Not 10

### Övriga externa kostnader

#### Koncernen

	2015	2014
Avskrivna hyresfordringar	-463 773	-201 644
Inkasso- och upplysningskostnader	-94 145	-97 960
Lämnade skadestånd	-37 000	-7 939
Revisionskostnader	-166 771	-230 325
	<b>-761 689</b>	<b>-537 868</b>

#### Moderbolaget

	2015	2014
Avskrivna hyresfordringar	-217 552	-98 021
Inkasso- och upplysningskostnader	-92 953	-97 960
Lämnade skadestånd	-37 000	-7 939
Revisionskostnader	-149 264	-212 925
	<b>-496 769</b>	<b>-416 845</b>

## Not 11

### Personal och styrelse

#### Koncernen

Antal fastighetsanställda män 13 (14), kvinnor 3 (3) varav 1 deltidanställd. Antal tjänstemannaanställda män 8 (8) varav 2 deltid, kvinnor 9 (10). Angivet antal inom parantes avser föregående år.

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Fastighetsanställda	-5 993 666	-5 496 665
Tjänstemän	-7 023 005	-7 004 769
Ersättning till styrelse och VD	-1 374 369	-1 323 784
	<b>-14 391 040</b>	<b>-13 825 218</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	-4 247 354	-4 117 986
Löneskatt	-298 174	-279 251
Pensionskostnader	-991 731	-759 020
VD:s pensionskostnader	-311 997	-295 044
	<b>-5 849 256</b>	<b>-5 451 301</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Uttagsskatt	-991 733	-928 340
Personalens övriga kostnader	-1 022 633	-766 880
Styrelsens övriga kostnader	-122 427	-85 087
	<b>-2 136 793</b>	<b>-1 780 307</b>
<b>Summa anställda och personalkostnader</b>	<b>-22 377 089</b>	<b>-21 056 826</b>

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter (kvinnor 2, män 5)	7	7
VD och andra ledande befattningshavare (kvinnor 1, män 3)	4	5
	<b>11</b>	<b>12</b>

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

	2015	2014
<b>Koncernen</b>		
Byggnader	-24 074 145	-23 660 710
Markanläggning	-144 220	-124 824
Inventarier	-562 370	-517 019
Fastighetsinventarier	-425 764	-415 296
Nedskrivning av fastighet	0	-10 117 166
	<b>-25 206 499</b>	<b>-34 835 015</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	-22 774 462	-22 587 090
Markanläggning	-144 220	-124 824
Balanslåneposter	0	0
Inventarier	-547 214	-507 418
Fastighetsinventarier	-425 764	-415 296
	<b>-23 891 660</b>	<b>-23 634 628</b>

### Not 13

#### Övriga rörelsekostnader

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Försäkringar	-1 185 621	-1 598 264
Vägavgifter	-955 986	-957 060
Kabel-TV mm	-277 418	-2 310 203
Hysesgästföreningen	-490 578	-455 904
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-12 046	-6 140
Inventarier utrangering	0	-4 694
	<b>-2 921 649</b>	<b>-5 332 265</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Försäkringar	-1 056 807	-1 590 272
Vägavgifter	-955 986	-957 060
Kabel-TV mm	-277 418	-2 310 203
Hysesgästföreningen	-490 578	-455 904
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-12 046	-15 020 678
	<b>-2 792 835</b>	<b>-20 334 117</b>

### Not 14

#### Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bankinlåning	21 537	1 040 643
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	17 302	0
Övriga ränteintäkter	77 770	67 030
Utdelning aktier Bredband 2	11 000	11 000
	<b>127 609</b>	<b>1 118 673</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bankinlåning	21 537	1 039 882
Kommunen (avtal finansiering Brf Trollevik)	17 302	0
Övriga ränteintäkter	77 188	66 068
Ränteintäkter koncernföretag	290 333	0
Utdelning aktier Bredband 2	11 000	11 000
	<b>417 360</b>	<b>1 116 950</b>

### Not 15

#### Skatt på årets resultat

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktuell skatt	-4 361 398	-1 358 997
Skatt på grund av ändrad taxering	74 481	-4 858
Uppskjuten skatt	653 974	2 860 212
	<b>-3 632 943</b>	<b>1 496 357</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aktuell skatt	-4 361 398	-1 358 997
Skatt på grund av ändrad taxering	74 481	0
Uppskjuten skatt	558 312	1 734 941
	<b>-3 728 605</b>	<b>375 944</b>

### Not 16

#### Byggnader och mark

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 139 817 018	1 250 294 936
Inköp	92 437 491	50 391 000
Försäljningar/utrangeringar	-43 644 930	-157 845 668
Omfört till pågående projekt	0	-3 023 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 188 609 579</b>	<b>1 139 817 018</b>

Ingående avskrivningar	-373 371 083	-394 977 396
Försäljningar/utrangeringar	571 939	45 391 847
Årets avskrivningar	-24 218 365	-23 785 534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-397 017 509</b>	<b>-373 371 083</b>

Ingående nedskrivningar	-28 594 166	-18 477 000
Årets nedskrivningar	0	-10 117 166
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 594 166</b>	<b>-28 594 166</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>762 997 904</b>	<b>737 851 769</b>
Taxeringsvärden byggnader	858 440 000	832 268 000
Taxeringsvärden mark	256 059 000	246 743 000
	<b>1 114 499 000</b>	<b>1 079 011 000</b>

Bokfört värde byggnader	709 739 327	692 893 192
Bokfört värde mark	53 258 577	44 958 577
	<b>762 997 904</b>	<b>737 851 769</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 615 000 000 kr.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 100 579 336	1 211 057 254
Inköp	92 182 491	50 391 000
Försäljningar/utrangeringar	-43 644 930	-157 845 668
Omfört till pågående projekt	0	-3 023 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 149 116 897</b>	<b>1 100 579 336</b>
Ingående avskrivningar	-366 770 563	-389 450 496
Försäljningar/utrangeringar	571 939	45 391 847
Årets avskrivningar	-22 918 682	-22 711 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-389 117 306</b>	<b>-366 770 563</b>
Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-11 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 000 000</b>	<b>-11 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>748 999 591</b>	<b>722 808 773</b>
Taxeringsvärden byggnader	840 440 000	814 268 000
Taxeringsvärden mark	252 388 000	243 072 000
	<b>1 092 828 000</b>	<b>1 057 340 000</b>
Bokfört värde byggnader	697 958 756	680 067 938
Bokfört värde mark	51 040 835	42 740 835
	<b>748 999 591</b>	<b>722 808 773</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 600 000 000 kr.

## Not 17 Balanslåneposter

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	33 965 079	33 965 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 965 079</b>	<b>33 965 079</b>
Ingående avskrivningar	-33 965 079	-33 965 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 965 079</b>	<b>-33 965 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 706 674	12 622 723
Inköp	1 492 043	136 890
Försäljningar/utrangeringar	-684 004	-52 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 514 713</b>	<b>12 706 674</b>
Ingående avskrivningar	-11 045 550	-10 155 342
Försäljningar/utrangeringar	671 958	42 107
Årets avskrivningar	-988 134	-932 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 361 726</b>	<b>-11 045 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 152 987</b>	<b>1 661 124</b>
Avskrivning enligt plan 5 år		

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 630 882	12 594 576
Inköp	1 492 043	61 098
Försäljningar/utrangeringar	-684 004	-24 792
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 438 921</b>	<b>12 630 882</b>
Ingående avskrivningar	-11 039 235	-10 135 175
Försäljningar/utrangeringar	671 958	18 654
Årets avskrivningar	-972 978	-922 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 340 255</b>	<b>-11 039 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 098 666</b>	<b>1 591 647</b>
Avskrivning enligt plan 5 år		

## Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	54 071 016	22 261 839
Aktiverat under året	52 172 665	43 785 927
Omfört från byggnader	0	3 023 250
Omfört till byggnader	-92 182 491	-15 000 000
	<b>14 061 190</b>	<b>54 071 016</b>

## Moderbolaget

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 071 016	22 261 839
Aktiverat under året	51 473 339	43 785 927
Omfört från byggnader	0	3 023 250
Omfört till byggnader	-91 610 552	-15 000 000
	<b>13 933 803</b>	<b>54 071 016</b>

## Not 20

### Andelar i intresseföretag

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde Ale Exploatering AB (556426-2730)	15 863 678	15 831 223
Kapitalandel årets resultat	838	32 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 864 516</b>	<b>15 863 678</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 864 516</b>	<b>15 863 678</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ale Exploatering AB:s totala egna kapital uppgår per den 31/12 2015 till 31 729 032 kr.

Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde Ale Exploatering AB (556426-2730)	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
---------------------------------	------------------	------------------

## Not 21

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror förening (HBV)	40 000	40 000
Aktier Bredband 2	77 000	77 000
	<b>1 519 508</b>	<b>1 519 508</b>

Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror förening (HBV)	40 000	40 000
Aktier Bredband 2	77 000	77 000
	<b>1 519 508</b>	<b>1 519 508</b>

## Not 22

### Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Återbäringsfordran HBV	205 639	323 522
Reversfordran Brf Furulund	16 855 000	0
	<b>17 060 639</b>	<b>323 522</b>

Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
Återbäringsfordran HBV	205 639	323 522
Reversfordran Brf Furulund	16 855 000	0
	<b>17 060 639</b>	<b>323 522</b>

## Not 23

### Övriga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	113 844	34 089
Övrigt	223 269	883 999
Försäkringsersättning	400 707	164 202
Köpeskilling sålda tomter	2 995 000	0
	<b>3 732 820</b>	<b>1 082 290</b>

Moderbolaget	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	113 844	34 089
Övrigt	223 269	883 999
Försäkringsersättning	34 788	164 009
Köpeskilling sålda tomter	2 995 000	0
	<b>3 366 901</b>	<b>1 082 097</b>

## Not 24

### Förändring av eget kapital

Koncernen  
Antal aktier: 17 400

	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 400 000	59 914 863	241 398 281
Utdelning			-182 400
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		1 514 455	-1 514 455
Årets resultat			22 266 371
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>61 429 318</b>	<b>261 967 797</b>



## Moderbolaget

Antal aktier: 17 400

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	123 658 496	117 239 808
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			<b>117 239 808</b>	<b>-117 239 808</b>
Utdelning			-182 400	
Årets resultat				20 653 320
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>37 247 000</b>	<b>240 715 904</b>	<b>20 653 320</b>

## Not 25

### Uppskjutna skattefordringar/skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående balans	2 351 360	4 228 791
Årets förändring	418 000	-1 877 431
<b>Utgående balans</b>	<b>2 769 360</b>	<b>2 351 360</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Beräknad skattekostnad på skillnaden mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader.		
Ingående balans	1 203 366	-531 575
Årets förändring	558 312	1 734 941
<b>Utgående balans</b>	<b>1 761 678</b>	<b>1 203 366</b>

## Not 26

### Uppskjuten skatt

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Obeskattade reserver	2 769 360	2 351 360
	<b>2 769 360</b>	<b>2 351 360</b>

## Not 27

### Skulder till kreditinstitut

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Långfristiga skulder	-444 250 000	-469 100 000
Kortfristig del	19 500 000	16 500 000
	<b>-424 750 000</b>	<b>-452 600 000</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Långfristiga skulder	-444 250 000	-451 250 000
Kortfristig del	19 500 000	16 500 000
	<b>-424 750 000</b>	<b>-434 750 000</b>

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindingstid inom 1 år (2016-12-31), 126,5 mkr. Lån med räntebindingstid inom 2 år (2017-12-31), 126,0 mkr. Lån med räntebindingstid inom 3 år (2018-12-31), 110,25 mkr. Lån med räntebindingstid inom 4 år eller fler år (efter 2019-01-01), 81,5 mkr.

## Not 28

### Övriga långfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-30 161 300	-30 161 300
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	<b>-31 161 300</b>	<b>-31 161 300</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-30 161 300	-30 161 300
Övrig långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	<b>-31 161 300</b>	<b>-31 161 300</b>

## Not 29

### Koncernkonto Ale Kommun

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-40 069	-488 845

## Not 30

### Övriga kortfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Mervärdesskatt	-646 081	-2 163 218
Innehållen skatt anställda	-339 355	-340 527
Lokal HGF-avräkning	-1 319 934	-1 259 159
Övriga kortfristiga skulder	-4 504	-30 960
	<b>-2 309 874</b>	<b>-3 793 864</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Mervärdesskatt	-607 948	-2 158 824
Innehållen skatt anställda	-339 355	-340 527
Lokal HGF-avräkning	-1 319 934	-1 259 159
Övriga kortfristiga skulder	-4 504	-30 960
	<b>-2 271 741</b>	<b>-3 789 470</b>

## Not 31

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-14 642 893	-12 761 592
Semesterlöner mm	-1 143 254	-1 141 319
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-717 850	-715 544
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-66 136	-65 900
Räntor	-1 098 581	-1 752 737
Övriga upplupna kostnader	-2 847 049	-1 539 785
	<b>-20 515 763</b>	<b>-17 976 877</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- o kundfordringar	-14 043 880	-12 186 710
Semesterlöner mm	-1 143 254	-1 141 319
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-717 850	-715 544
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-66 136	-65 900
Räntor	-1 098 581	-1 750 659
Övriga upplupna kostnader	-2 759 766	-1 493 893
	<b>-19 829 467</b>	<b>-17 354 025</b>

## Not 32

### Resultat från andelar i koncernföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat vid avyttringar aktier Ale Seniorbo AB	0	137 033 657
Nedskrivning anskaffningsvärde Skå-dal 31:3 AB		-10 474 000
	<b>0</b>	<b>126 559 657</b>

## Not 33

### Bokslutsdispositioner

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Återföring periodiseringsfond	4 600 000	0
Avsättning periodiseringsfond	-6 500 000	-2 000 000
Lämnade koncernbidrag	-500 000	0
	<b>-2 400 000</b>	<b>-2 000 000</b>

## Not 34

### Aktier i dotterbolag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skå-dal 31:3 AB, org.nr 556677-4997		
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	11 074 000
Aktieägartillskott	0	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 074 000</b>	<b>15 074 000</b>
Ingående nedskrivningar	-14 974 000	-4 500 000
Årets nedskrivningar	0	-10 474 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 974 000</b>	<b>-14 974 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 35

### Fordringar hos dotterbolag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Övriga fordringar	227 018	200 670
	<b>227 018</b>	<b>200 670</b>

## Not 36

### Fordringar/skulder till intresseföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ale Exploatering AB		
Kundfordringar	36 612	73 301
	<b>36 612</b>	<b>73 301</b>

## Not 37

### Obeskattade reserver

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Periodiseringsfond 2009-12-31	0	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	2 000 000
Periodiseringsfond 2015-12-31	6 500 000	0
	<b>12 588 000</b>	<b>10 688 000</b>

## Not 38

### Fordringar/skulder till kommunen

<b>Moderbolaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Kund- och hyresfordringar	109 132	88 412
Leverantörsskulder	-3 038 040	-2 466 580
	<b>-2 928 908</b>	<b>-2 378 168</b>

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

Ale den 25/2 2016



Jarl Karlsson  
Ordförande



Sune Rydén



Mahlin Engstrand



Peter Kornesjö



Madeleine Olofsson



Carlos Trischler



Ulf-Göran Solving



Lars-Ove Hellman  
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2015 har avgivits den 29/2 2016.



Kjell Stensson  
Lekmannarevisor



Leif Andersson  
Lekmannarevisor

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2016



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer i  
AB Alebyggen

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

### Granskningsrapport för 2015

Vi, Leif Andersson och Kjell Stensson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2015

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 2016 - 22 - 29

Kjell Stensson

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 2015.

*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 koncernredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Alebyggen för år 2015.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Göteborg 2016-03-14



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



# BILAGA A

## Fastighetsförteckning

		Byggn. år	Anskaffningsvärde		Av-	Ned-	Bokfört	Taxeringsvärde		Taxeringsv.
		Förvärv	Byggnader	Mark	skrivning	skrivning	värde	Byggnader	Mark	total
2200	Källarliden, Bohus	1992	82 044 500	127 500	44 931 996	6 500 000	30 740 004	34 000 000	8 000 000	42 000 000
2500	Byvägen, Bohus	1990-91	61 097 586	91 000	29 292 298	4 500 000	27 396 288	38 000 000	9 000 000	47 000 000
3000	Alsbäck, Nödinge	1920	676 831	300 000	309 328		667 503	809 000	307 000	1 116 000
3010	Klockarevägen, Nödinge	2006	29 258 000	2 300 000	7 359 290		24 198 710	16 122 000	3 536 000	19 658 000
3017	Klockarevägen, Nödinge (KHR)	2008	42 108 000	5 748 000	5 952 419		41 903 581	20 200 000	4 905 000	25 105 000
3119	Rödians väg, Nödinge	2002	28 331 000	868 000	11 110 353		18 088 647	8 273 000	1 126 000	9 399 000
3129	Norra Kilandav, PC, Nödinge	2009	511 000	210 000	93 422		627 578	904 000	144 000	1 048 000
3200	Södra Klöverstigen, Nödinge	1969-71	89 340 351	2 170 000	34 611 062		56 899 289	269 600 000	81 236 000	350 836 000
3300	Norra Klöverstigen, Nödinge	1971-72	43 788 939	1 491 000	16 924 185		28 355 754			
3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)	2011	33 631 000	0	2 467 102		31 163 898			
3609	Kontorshuset (S KI 1), Nödinge	omb. 1984	9 361 957	100 000	2 897 913		6 564 044			
3826	Södra Trolleviksv, Nödinge	2009	20 905 665	1 685 000	2 137 408		20 453 257	11 733 000	3 142 000	14 875 000
3900	Lillbacka, Nödinge	1995	15 780 000	2 262 000	7 987 923		10 054 077	7 254 000	3 600 000	10 854 000
4200	Folketshus-/Mossvägen, Nol	1969-72	41 553 354	125 300	19 073 737		22 604 917	80 864 000	28 747 000	109 611 000
4409	Noltorget, Stationsvägen	1994	5 354 000	447 000	4 722 912		1 078 088	2 814 000	552 000	3 366 000
4500	Trast-/Sparvvägen, Nol	1968	3 908 344	20 000	1 679 650		2 248 694	13 898 000	5 406 000	19 304 000
4510	Trastvägen 1, Nol	2007	1 482 000	475 000	256 704		1 700 296	1 279 000	744 000	2 023 000
4600	Trollbärsvägen, S Nol	1984	9 288 399	156 000	3 003 155		6 441 244	7 784 000	4 816 000	12 600 000
4700	Vildrosvägen, S Nol	1987	14 111 446	200 000	5 328 363		8 983 083	12 130 000	7 320 000	19 450 000
4800	Hallonvägen, S Nol	1988	8 996 496	121 000	3 435 447		5 682 049	6 633 000	4 026 000	10 659 000
4900	Krokängsvägen, S Nol	1990	54 951 981	328 500	26 665 728		28 614 753	102 678 000	29 944 000	132 622 000
4910	Gallåsvägen, S Nol	1992	54 842 375	355 000	26 109 687		29 087 688			
4920	Änggårds-/Krokängsv, S Nol	1992	66 376 809	510 800	32 325 424		34 562 185			
4939	Änggårdens förskola, S Nol	1991	9 689 943	107 000	2 702 008		7 094 935			
4949	Änggårdens kvartersbutik	1994	977 000	0	677 488		299 512			
5100	Lövåsvägen, Alafors	1987	14 665 662	102 500	4 378 857		10 389 305	22 254 000	7 730 000	29 984 000
5200	Sjövallavägen, Alafors	1989	18 770 659	123 300	7 590 804		11 303 155			
5400	Eklidsvägen, Alafors	2015	34 300 000	8 000 000	459 801		41 840 199			
5909	Ledetvägen 5, Alafors	2002	5 907 000	1 000 000	2 041 832		4 865 168	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	1 158 183		49 232 817	25 000 000	5 400 000	30 400 000
6200	Göteborgsv. 74, Älvängen	2003	6 201 000	700 000	1 418 236		5 482 764	3 423 000	800 000	4 223 000
6317	Göteborgsv. 93, Älvängen (KHR)	2007/2008	66 402 000	8 218 000	9 838 795		64 781 205	20 976 000	4 252 000	25 228 000
6400	Ivar Aronisenius väg, Älvängen	1982	28 859 451	155 600	9 486 408		19 528 643	61 000 000	14 200 000	75 200 000
6500	Helgesvägen, Älvängen	1989	47 885 779	221 700	20 954 062		27 153 417			
6600	Trädgårdsvägen, Älvängen	1971	2 990 800	300 000	923 204		2 367 596	8 600 000	2 865 000	11 465 000
6700	Carlmarks väg/Malmers väg	1988	19 568 404	364 500	8 618 354		11 314 550	13 136 000	3 940 000	17 076 000
6800	Kapellvägen 5, Älvängen	2012	0	0	0		0	707 000	691 000	1 398 000
6939	F-exp Älvängen (annans mark)	2011	3 935 500	0	1 672 596		2 262 904			
6919	Carlmarks industriområde	1992	145 000	28 000	114 800		58 200	0	0	0
6949	Ponnyranchen, Älvängen	2011	1 343 079	1 300 000	235 805		2 407 274	981 000	1 422 000	2 403 000
7100	Åkersliden, Skepplanda	1967	3 130 714	200 000	1 007 518		2 323 196	4 283 000	838 000	5 121 000
7208	Odalvägen 52-74, Skepplanda	1967	541 655	40 000	391 546		190 109	1 726 000	1 800 000	3 526 000
7300	Alehemsvägen. Skepplanda	1973	2 552 171	152 760	989 167		1 715 764	4 956 000	886 000	5 842 000
7400	Kyrkbacken, Skepplanda	1985	4 869 168	145 000	1 822 659		3 191 509	2 676 000	427 000	3 103 000
7500	Arnes väg, Skepplanda	1987	22 298 260	350 675	6 913 635		15 735 300	11 600 000	1 739 000	13 339 000
7700	Gustavs väg, Skepplanda	1993	18 284 000	858 000	9 423 552		9 718 448	6 938 000	3 363 000	10 301 000
7808	Odalvägen 4-50, Skepplanda	1984	10 629 755	192 000	3 645 353		7 176 402	6 552 000	3 600 000	10 152 000
7909	Albotorget, Skepplanda	1973	1 077 300	12 700	434 002		655 998	0	0	0
8100	Kungsvägen/ Alfs Väg, Alvhem	1964-66	3 119 784	150 000	1 477 312		1 792 472	5 281 000	997 000	6 278 000
8200	Stinsvägen, Alvhem	1986	9 100 946	350 000	2 065 823		7 385 123	2 787 000	413 000	3 200 000
<b>TOTALER</b>			<b>1 098 076 063</b>	<b>51 040 835</b>	<b>389 117 306</b>	<b>11 000 000</b>	<b>748 999 592</b>	<b>840 440 000</b>	<b>252 388 000</b>	<b>1 092 828 000</b>

## Förvaltade bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar 2015

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 Klockarevägen, Nödinge Nr 1 (KHR)		20	12	8			40	2 616,0			24		2008
3119 Rödjans väg 7, Nödinge									3	3 145,0			2002/03
3129 Norra Kilandavägen, Nödinge									1	867,1			2009
3200 Södra Klöverstigen, Nödinge	35	123	181	68	1		408	29 008,8	6	415,5	120		1969-71
3300 Norra Klöverstigen, Nödinge	16	59	124	64	14		277	21 199,0	3	293,0	78		1971-72
3317 Norra Klöverstigen 20, (KHR)		12	8				20	1 288,0					2011
3609 Kontorshuset (S Kl 1), Nödinge									1	1 300,0			1969-71
3826 Södra Trolleviksvägen, Nödinge	3	24					27	1 583,5					1989
3900 Gästgivarevägen, Nödinge			6		5	7	18	1 808,0					1995
4200 Folketshusvägen, 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-/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 Ängårdsv/ Krokängsv, Södra Nol		25	21	16	8		70	5 562,0			70		1992
4939 Änggårdens förskola, Södra Nol									1	760,0			1991
4949 Änggårdens butik, Södra Nol									1	135,0			1995
4950 Kvartersgården, Södra Nol									1	307,0			1990-91
5100 Lövsåsvägen, Alafors		10	14	4			28	2 029,0			18		1987
5200 Sjövallavägen, Alafors		16	10	4			30	1 972,0			18		1989
5400 Eklidsvägen, Alafors		12	12				24	1 587,6					2015
5909 Polishuset, Alafors									2	609,0			2002
6110 Skogsråets väg, Älvänen		12	12	12			36	2 433,6					2014
6200 Tingsvägen, Älvängen	4	1	1				6	288,0	2	462,0			2003
6317 Bankhuset, Älvängen nr 1 (KHR)		16	19	2			37	2 601,6	1	180,0			2008
6400 Ivar 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 Trädgårdsvägen, Älvängen	16	16					32	1 771,2					1971
6700 Carlmarks v./Malmers väg, Älvängen		22	10	4			36	2 377,0			9		1988
6800 Kapellvägen 5, Älvängen				1			1	109,0					2012
6919 Panncentralen Älvängen									2	690,0			1992
6949 Ponnyranchen, Älvängen		2	1		1		4	219,0					2011
7100 Åkersliden, Skepplanda	6	6	9	1			22	1 491,6					1967
7208 Odalvägen 52-74, Skepplanda	9	3					12	518,0					1967
7300 Alehemsvägen 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 Odalvägen 4-50, Skepplanda		24					24	1 632,0					1984
7909 Albotorget, Skepplanda									2	435,0			1973
8100 Kungsvägen/Alfs Väg, Alvhem	6	5	12	2			25	1 770,4					1964-66
8200 Stinsvägen, Alvhem		6	6				12	735,0					1986
<b>TOTALER</b>	<b>180</b>	<b>812</b>	<b>735</b>	<b>268</b>	<b>77</b>	<b>8</b>	<b>2080</b>	<b>150 102,7</b>	<b>41</b>	<b>10 956,4</b>	<b>630</b>	<b>79</b>	



## Hyresändring 2016

Bostadsområden	Antal lgh	Yta	Hyra	Total	Hyra	Not
			2015-12 kr/kvm	ändring %	2016-01 kr/kvm	
2200 Källarliden	65	5405	1099,64	0,65	1106,79	
2500 Byvägen	92	6043	1086,83	0,65	1093,89	1)
3010 Klockarevägen	18	1422	1169,74	0,65	1177,34	
3200 Södra Klöverstigen	400	28710	947,42	0,65	953,58	
3300 Norra klöverstigen	277	21199	929,17	0,65	935,21	
3826 Södra Trolleviksv	27	1584	1294,09	0,65	1302,50	
3900 Gästgivarevägen	18	1808	917,52	0,65	923,48	2)
4200 Folketshusvägen	102	7099	927,65	0,65	933,68	
4300 Mossvägen	129	8215	939,04	0,65	945,14	
4500 Trast o Sparvvägen	42	2851	912,08	0,65	918,01	
4600 Trollbärsvägen	14	1659	795,07	0,65	800,24	3)
4700 Vildrosvägen	20	2385	820,02	0,65	825,35	3)
4800 Hallonvägen	11	1304	828,18	0,65	833,56	3)
4900 Krokängsvägen	70	5184	1056,99	0,65	1063,86	
4910 Gallåsvägen	70	5206	1049,18	0,65	1056,00	
4920 Änggårdsvägen	70	5562	1140,08	0,65	1147,49	4)
5100 Lövåsvägen	28	2029	970,66	0,65	976,97	5)
5200 Sjövallavägen	30	1972	1012,31	0,65	1018,89	5)
5400 Eklidsvägen	24	1588	1525,00	0,65	1534,91	
6110 Skogsråets väg	36	2434	1454,40	0,65	1463,85	
6400 Ivar Arosenius väg	61	4850	1003,94	0,65	1010,47	
6500 Helgesvägen	76	6001	1005,31	0,65	1011,84	
6600 Trädgårdsvägen	32	1771	945,53	0,65	951,68	
6700 Carlmarks väg	36	2377	1004,73	0,65	1011,26	
7100 Åkersliden	22	1492	882,18	0,65	887,91	
7300 Alehemsvägen	26	1576	1002,20	0,65	1008,71	
7400 Kyrkbacken	11	761	946,51	0,65	952,66	
7500 Arnes Väg	46	3092	999,89	0,65	1006,39	
7700 Gustavs väg	22	1564	1088,57	0,65	1095,65	
8100 Kungs- o Alfs väg	25	1770	910,61	0,65	916,53	
8200 Stinsvägen	12	735	1061,72	0,65	1068,62	5)
	<b>1 912</b>	<b>139 648</b>	<b>1023,43</b>		<b>1030,08</b>	
<b>Särskilda boenden</b>						
3010 Klockarevägen	6	345	1497,07	0,65	1506,80	
3200 Södra Klöverstigen 38	8	298	1593,06	0,65	1603,41	
6400 Göteborgsvägen 109	6	233	1386,12	0,00	1386,12	
7208 Odalvägen 52-74	12	518	1228,41	0,00	1228,41	
7808 Odalvägen 4-50	24	1632	1169,65	0,00	1169,65	
	<b>56</b>	<b>3 026</b>	<b>1374,86</b>		<b>1378,88</b>	
<b>Övriga boenden</b>						
3000 Alsbäck Nödinge	2	129	929,58	0,65	935,62	
4510 Trastvägen 1 Nol	2	178	908,69	0,65	914,60	
6200 Gbgv/Tingsv Älvängen	6	288	1123,55	0,65	1130,85	5)
6949 Gbgv 48-50 Älvängen	4	219	859,57	0,65	865,16	
	<b>14</b>	<b>814</b>	<b>955,35</b>		<b>961,56</b>	
<b>Not</b>	Generellt ingår kabel-TV och 1 st p-plats i hyran					
1)	P-plats ingår ej					
2)	Kallhyra exkl vatten. Betalas individuellt till resp leverantör.					
3)	Kallhyra exkl vatten och renhållning. Betalas individuellt till resp leverantör.					
4)	Garage + extra lghutrustning ingår i hyran					
5)	Kallhyra					







[www.alebyggen.se](http://www.alebyggen.se)

AB Alebyggen, Box 104, 44922 Nödinge  
Telefon 0303-330800 Epost [info@alebyggen.se](mailto:info@alebyggen.se)