

*Årsredovisning  
Aktiebolaget Alebyggen  
2016*





Nr 1-2016



Nr 2-2016



Nr 3-2016



Nr 4-2016

Alla fyra nummer av Hemlängtan som gavs ut under 2016 finns att läsa på [www.alebyggen.se](http://www.alebyggen.se). Det är även här du hittar den kompletta samlingen.

Vi skapar hemlängtan

# Innehållsförteckning

Styrelse, revisorer och verkställande direktör	sid 5
Information om verksamheten	sid 6
Styrdokument	sid 8
Förvaltningsformer	sid 8
Förvärv och försäljningar	sid 8
Byggnation	sid 9
Underhåll, energi och miljö	sid 10
Förvaltningen	sid 11
Utvecklings- och förändringsprojekt	sid 13
Ekonomi	sid 14
Framtiden	sid 16
Dotter- och intressebolagen	sid 17
Flerårsöversikt	sid 18
Förändring av eget kapital	sid 19
Förslag till vinstdisposition	sid 19
Koncernens resultaträkning	sid 21
Koncernens balansräkning	sid 22
Koncernens kassaflödesanalys	sid 24
Moderbolagets resultaträkning	sid 25
Moderbolagets balansräkning	sid 26
Moderbolagets kassaflödesanalys	sid 28
Redovisnings- och värderingsprinciper	sid 29
Noter	sid 32
Revisionsberättelse	sid 42
Bilagor	sid 44



Styrelsen och verkställande direktören för AB Alebyggen, med säte i Ale Kommun, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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 under året 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 Kornešjö (M)  
Madeleine Olofsson (L)

### Suppleanter

Fredrik Samuelsson (S)  
Tony Karlsson (KD)  
Natalya Raad (S)  
Carina Lundgren (S)  
*20160101-20161102 (extrastämman)*  
Christina Oskarsson (S)  
*20161102-20161231*  
Ingemar Sörqvist (-)  
Boel Holgersson (C)  
Lena-Marie Forsman (FIA)

### Personalrepresentanter

Patrick Björk, Fastighetsanställdas Förbund  
Christer Veglo, Unionen

### Verkställande direktör

Lars-Ove Hellman *20160101-20160228*  
Johan Redlund *20160301-20161231*

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 st sammanträden. I anslutning till ett av sammanträdena har styrelsen haft en tvådagarskonferens med fokus på bolagets ekonomiska förutsättningar samt utvecklingsstrategi för miljonprogrammet. Under året har styrelsens presidie och bolagets vd haft 4 st samråd med kommunledningen.

### Lekmannarevisor

Leif Andersson och Kjell Stensson.

### Revisor

Auktoriserad revisor Göran Johansson och fram till och med 2016-12-20 auktoriserad revisor Marie-Louise Strand som ersättare. Båda från revisionsbolaget KPMG AB

### Årsstämma

Årsstämma avhölls 2016-04-11

### Organisationsanslutning

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

Andelar och medlemskap i ekonomiska föreningar redovisas i not 21.

## Information om verksamheten

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

Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag skall enligt lagen:

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

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

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

- att uppföra och förvalta bostadsbus och bedriva bostadsanknuten offentlig eller kommersiell verksamhet.*
- att själv eller i samverkan med annan bedriva exploateringsverksamhet samt uppföra och förvalta fastigheter för kontor, bandel, 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 arbeta med värdering och försäljning av fastigheter för att skapa utrymme för framtida satsningar.*
- *Vara långsiktiga, vilket innebär att ta tillvara möjligheten att bygga under lågkonjunktur då produktionskostnaden rimligtvis är lägre*

**Ägardirektiven är senast fastställda vid årsstämman 2015. Vid extrastämma 2016-11-02 fastställdes kompletterade ägardirektiv med följande innehåll:**

- *Under perioden 2017-2019 öka produktionen utöver det långsiktiga åtagandet, för att möta behoven av bostäder för Alebor. Bedömningen hösten 2016 är att en ökning med 300 lägenheter krävs under perioden.*



Norra Klöverstigen 22 och 24. Inflyttning 1 april 2017.



Planerad nyproduktion vid Vimmersjön i Nödinge.

## 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 övergripande mål baserat på ovanstående styrdokument, genomförda kundundersökningar och yttre omvärldsfaktorer som påverkar verksamheten. Senast fastställda i december 2014.

Nya mål fastställs vid styrelsekonferens i juni 2017.

## 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, byggläsnings och kontroll samt juridik och data. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom telefonväxel.

## Förvärv och försäljningar

Efter 25 år av arbete med utvecklings- och exploateringsprojekt inom ramen för intressebolaget Ale Exploatering AB har Alebyggen den 26 september 2016 sålt sin andel av aktierna i bolaget till Peab. Under tiden i Ale Exploatering kan särskilt nämnas produktion samt samverkan till byggnation av 350 bostäder på Backa samt skapandet av handelsstrukturen på Ale Torg som i hög grad bidragit till

Nödinges utveckling. Idag finns det ett intresse bland byggbolagen att utveckla Ale, vilket inte var fallet när bolaget bildades. Genom försäljningen fokuserar Alebyggen tillgängliga resurser på egen bostadsproduktion.

I samband med försäljningen av aktierna i Ale Exploatering AB förvärvade Alebyggen två villor på Lillbacka samt fortsätter arbetet för att förverkliga en bostadsproduktion om cirka femtio lägenheter på "Gymnasiekullen" strax söder om Ale Kulturrum, i Nödinge.

Avtal om försäljning av tre stycken villatomter inom Furulundsområdet i Alafors tecknades under 2015 och köpare tillträdde i början av 2016. Under hösten 2016 har avtal tecknats om försäljning av ytterligare två stycken villatomter i samma område. Om inte återköpsklausul utnyttjas sker tillträde under första halvåret 2017. Försäljning av de senare två har ej redovisats 2016.



## Byggnation

### Ny- och ombyggnad

#### NORRA KLÖVERSTIGEN, NÖDINGE

Under året har ett förtätningsprojekt på Norra Klöverstigen i Nödinge byggstartats. Tre huskroppar i två plan med totalt 22 lägenheter kommer nu att komplettera två av de gårdar som inte färdigställdes när området byggdes 1971/72. Uthyrningsprocessen är i slutfas och inflyttning sker 1 april 2017.

#### NOLS VÅRD-CENTRAL

I början av 2016 har ombyggnad av vårdcentralen i Nol, som påbörjades 2015, slutförts. I slutet av 2016 har ytterligare en utökning med tillhörande ombyggnad skett av vårdcentralen vilket innebär att vårdcentralen nu disponerar hela byggnaden. Den senare ombyggnaden har utförts och bekostats av hyresgästen själv.

### Planering och projektering

#### ÄNGGATAN, ÄLVÄNGEN

Detaljplanarbetet för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen har fortskridit även under 2016. Detaljplanen är, i skrivande stund, överklagad till Mark- & Miljödomstolen. Entreprenör har under hösten upphandlats och projektering pågår inför byggstart. Under hösten 2016 har en villa som ingår i planområdet rivits som förberedelse för byggstart.

#### FOLKETHUS- OCH MOSSVÄGEN, NOL

Detaljplanen för byggnation på Folketshus- och Mossvägen i Nol skulle ha antagits i mars 2016, men blev fördröjd. Inom ramen för ett tidigare tecknat partneringavtal fortskred förberedande arbeten inför byggstart av etapp 1, omfattande 54 lägenheter i två punkthus samt ombyggnad/renovering av 17 lgh i ett befintligt hus, i kombination med påbyggnad av samma hus med ytterligare två våningar med 10 lägenheter.

Vid schaktning av fjärrvärmeledning strax innan sommaren gjordes miljöundersökningar av massor vilket påvisade förekomst av bly i marken. En omfattande miljöundersökning

av planområdets norra del utfördes och en ansökan om saneringsbidrag upprättades av Ale kommun, i vilken Länsstyrelsen under hösten skulle yttra sig. Ansökan är nu under behandling på Naturvårdsverket.

Provtagning av marken har skett även i befintligt bostadsområde och inga förekomster som föranleder åtgärd har konstaterats. Givet de stora kostnader som en sanering av det exploateringsområde där de nya huskropparna är planerade, är projektet för närvarande pausat, i avvaktan på besked om bidrag från Naturvårdsverket.

Under året har parkeringsytor underhållits, nya parkeringsplatser anlagts, nya garage byggts, en tvättstuga flyttats och fjärrvärmearbeten färdigställda. Projektet resultatavräknas och aktiveras i takt med att dess delar färdigställs.

#### ”GYMNASIEKULLEN”, NÖDINGE

Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2016 inletts planering för byggnation om ca 50 lägenheter på kullen, bredvid Ale Kulturrum i Nödinge.

#### ALE 300

I dialog med ägaren Ale kommun har en strategi under 2016 beretts för att möta en ökad efterfrågan på hyresrätter i kommunen. Den bedömning som ägaren gjort är att Alebyggen, under de kommande 3 åren, skall öka produktionen med 300 lägenheter. Komplettering av ägardirektiv antogs på en extrastämma i november 2016.

Projektledningsresurs har rekryterats och Alebyggen har i november begärt planbesked på fem tomter, i Surte, Alafors, Älvängen och Skeplanda. I början av 2017 har positiva planbesked erhållits för Alafors, Älvängen och Skeplanda. På ytterligare en tomt i Nödinge finns detaljplane förutsättningar för byggnation och planering pågår inför projektering, upphandling och bygglovsprocess. Uppskattad

volym på de 6 tomterna är ca 270 lägenheter.

#### ÖVRIGT

Ett antal studier har under hösten gjorts av egen och annans mark för att utvärdera möjliga byggnations- och förtätningsprojekt.

### Rivning

En panncentral inom f.d Carlmarks industriområde i Älvängen har under året rivits. Panncentralen var uppförd på fastigheten Starrkärr 15:1.

## Underhåll, energi och miljö

### Underhåll

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt ”PLUS-systemet”, uppgår för 2016 till 39,4 mkr (2015: 36,6 mkr). Av de totala underhållskostnaderna har hyresgästerna inom ”PLUS-systemet” genomfört underhåll för 4,2 mkr (2015 5,4 mkr). Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men viss variation är till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer. Under 2016 har särskilda insatser gjort för att lyfta våra boendemiljöer genom satsningar på yttre miljö vilket har utförts inom ramen för det löpande underhållet.

Bland de större underhållsinsatserna (över 1 mkr) som slutförts under 2016 är:

- Asfaltering och tillkommande underhåll av p-tytor på Mossvägen, Nol 1,8 mkr
- Fjärrvärmearbeten på Folketshus- samt Mossvägen, Nol 3,4 mkr
- Fasadrenovering och utvändig målning Vildrosvägen, Nol 2,4 mkr
- Fasadrenovering och utvändig målning Åkersliden, Skepplanda 1,4 mkr

- Fasadrenovering och utvändig målning Ivar Arosenius väg, Göteborgsvägen samt Helgesvägen, Älvängen 4,1 mkr

Det planerade underhållet administreras nu helt i vårt fastighetssystem. Besiktning av verkligt behov jämfört teori i underhållsmodulen sker med mobil enhet och återrapportering efter utfört arbete sker i systemet efter arbetets utförande. Beslut har fattats om att rullande treårsplaner skall tas fram för att på ett bättre sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

### Energi och miljö

Driftkostnader understiger budget med 1,5 mkr för 2016. Detta beror på positiva avvikelser avseende fastighetsel och fjärrvärme under året. Energibesparande åtgärder har genomförts samtidigt som bolaget fortsatt byter ut belysningsarmaturer vilket ger vissa effekter. Den långsiktiga trenden behöver dock fortsatt analyseras.

Inom energi och miljöarbetet har följande aktiviteter skett under året:

- Inventering och rangordning av energitjuvar är utförd under året. Åtgärder och

investeringar utreds.

- Ny typ av klimatstyrning beställd till Källarliden i Bohus som ett test inför ett mer generellt införande.
- Vattenbesparing, med energibesparing varmvatten på Ivar Arosenius väg, Göteborgsvägensamt Helgesvägen, Älvängen beställd och genomförd 2016.
- Inreglering av hela värmesystemet på Trast- och Sparvvägen, Nol, genomförd.
- Intrimningar samt justeringar av värmekurvor i sju bostadsområden.
- Inför upphandling utreds med stöd av extern konsult, möjligheter till solenergi i nyproduktion.
- Radonmätning initierad i bostadsområden med totalt 810 lägenheter. Mätningar sker i alla lägenheter på markplan samt 20 % av lägenheter på plan däröver. Samtliga dosor inköpta och utplacerade under 2016 varav de sista inhämtas februari 2017
- Bilpool etablerad i Alafors och Nödinge vid årsskiftet 2016/2017 i samverkan med Ale kommun. Bilpoolen kan nyttjas av Alebyggens personal samt är öppen för Alebyggens hyresgäster.
- Miljöpolicy egna fordon tillämpas.



Kvartersvärdar Christer Åsén och Patrik Björk byter ett par ord med hyresgäst på Folketshus- och Mossvägen i Nol.

## Förvaltningen

### Personal och organisation

Ett antal förändringar har under året skett inom ledningsorganisationen. Tidigare förvaltningschef tillträdde som vd den 1 mars 2016 samtidigt som tidigare vd tillträdde som fastighetschef efter en pensionsavgång. Ny förvaltningschef rekryterades externt och tillträdde 15 februari 2016. Ekonomichef har anmält pensionsavgång till den 31 mars 2017 och ny ekonomichef har under hösten rekryterats externt med tillträde 1 februari 2017.

Under 2016 har arbetet med ny kvartersvärdorganisation implementerats. Två områdesförvaltare leder var sitt kvartersvärdsteam och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning i norr (Södra Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvartersvärderna är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar också för den löpande skötseln inom sitt/sina kvarter.

Under året har en tjänst som teknisk förvaltare inrättats med huvudsakligt fokus på energi-

optimering och energiförbrukning. Vidare har en halvtidstjänst avsatts för områdesutveckling. Bägge tjänsterna med ambitionen att växa upp vårt hållbarhetsarbete, både utifrån miljömässiga och sociala dimensioner. För att hantera utökade ambitioner i nyproduktionen har en projektledare under året anställts.

Även 2016 har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 16 st skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i fyra veckor. Alebyggen deltog även i kommunens sommarjobbprogram och ytterligare 24 st sommarjobbare har varit igång i ett antal treveckorsperioder. Därtill har två personer varit aktiva inom ramen för ett introduktionsprogram med arbetsmarknadsenheten samt två stycken ungdomar jobbat i ett särskilt projekt bestående av att måla lekplatser i sex veckor. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit fyra stycken.

Utbildningskostnaderna uppgår till 602 kkr (ca 17 700 kr/anställd). Gemensamma utbild-

ningar för samtliga anställda har genomförts i hot och våld samt brand och HLR. Bemanning redovisas under not 11.

### Kooperativ hyresrätt

Den Kooperativa hyresrättsföreningen Nödinge nr 1 (BoKlok på Klockarevägen i Nödinge) har tidigare anmält intresse till Alebyggen av att vilja ombilda till en bostadsrättsförening, vilket i ett sådant fall kommer att innebära att en nybildad bostadsrättsförening förvärvar fastigheten från Alebyggen. På grund av ett tekniskt problem i området, har ej fortsatta diskussioner förts rörande en eventuell ombildning.

### Hyresförhandlingarna

Förhandlingarna om 2016 års hyror ledde till en överenskommelse om 0,65% höjning av hyrorna. Förhandlingar om 2017 års hyror är ej ännu slutförda.



Fasader från nyproduktion på Änggatan och Kapellvägen i Älvängen. Byggstart planeras under 2017.

## Utvecklings- och förändringsprojekt

### NKI

Utifrån resultatet i senaste NKI-mätningen genomfördes en workshop i februari 2016 med all förvaltningspersonal. Serviceindex 83,9 % 2015 (84,6 % 2012) visar att bolaget fortsatt håller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. I analysen fastställdes att vi fortsatt skall vidmakthålla en hög nöjdhet i hyresgäst-kontakter och avhjälpande av fel i lägenhet. Utmaningen framåt ligger i fortsatta satsningar på yttre miljö och skötsel av allmänna utrymmen.

Ett webbaserat handlingsplansverktyg togs i drift efter workshopen varpå 175 av 348 åtgärder som framkommit i kundundersökning har slutförts under året. Ytterligare 53 av åtgärderna är pågående. Resterande planeras för 2017.

I linje med analysen av NKI-resultatet har dagliga ronderingar i samtliga bostadsområden tagits i drift under året för att säkerställa en god förvaltningskvalité. För att säkerställa en god information vid serviceanmälan har en sms-tjänst under året utarbetats för att möjliggöra sms-kommunikation med hyresgäster. Den tekniska lösningen är nu klar och testad och tidsbokade serviceanmälningar med idrifttagen sms-kommunikation lanserades i januari 2017. Nästa steg i utvecklingsarbetet inom förvaltningen är att alla kvartersvärdar i sina mobila enheter kommer att kunna följa samt åtgärda sina skötselplaner mobilt på samma sätt som idag är möjligt avseende serviceanmälningar. Skötselplaner fastställer de ordinarie arbetsmoment som skall utföras i ett bostadsområde vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpande av fel.

Ett tydligt fokus för förvaltningsorganisationen är prioritering av den yttre miljön. Under 2016 anställdes en extra säsongsarbetare med

särskilt fokus på yttre miljö. 2 sommararbetare jobbade enbart med att måla om våra lekplatser. Budget för grönytemaskiner utökades för 2016/2017 för att kunna använda arbetstiden effektivare med bättre redskap. Inom kvartersvårdsorganisationen har under året en halvtidstjänst särskilt avsatts för att systematiskt arbeta med att förhöja våra utemiljöer, genom nyanläggning, förbättringar av befintliga planteringar samt skötselinstruktioner för växter. Särskild grönytesatsning på 4 mkr inom budgetram fastställdes av styrelsen innan grönytesäsongen för förnyring och förbättring av grönytor. Satsningen fortsätter under 2017.

Under 2016 har fler tillval förhandlats med Hyresgästföreningen för att möjliggöra ett större inflytande för den enskilde hyresgästen att välja standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten. Ett antal åtgärder i allmänna utrymmen har i dessa förhandlingar även möjliggjorts.

### Områdesutveckling

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi under en rad år sett en trend av att våra hyresgäster inte organiserar sig på samma sätt som tidigare. Alebyggen har därför under 2016 inlett en särskild satsning för att främja social sammanhållning och boinflytande i våra områden. Inledningsvis med särskilt fokus på trygghetsfrågor i Nödinge. Arbetet har startat med en inventering av behov i samarbete med flera aktörer. Vi tittar på lokaler, aktiviteter, målgrupper. Arbetet syftar inte till att i första hand bedriva verksamhet utan att skapa förutsättningar för verksamhet samt kanalisera engagemang i våra områden. I det inledande arbetet har en hyresgästpanel på Klöverstigen samlats för att fungera som referensgrupp.

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

### E-faktura

Under året har arbetet med ökad e-faktureringsfortgått. I samband med byte av el-leverantör 2016-01-01 genomfördes försättningar för dels digital import, dels förkontering. Därigenom skrivs nu 120 fakturor/mån aldrig ut på papper. Fakturor förkonteras genom ett försystem i samband med inläsning till redovisningen. Ett omfattande konteringsarbete effektiviserar. Samtidigt importerar förbrukningsvärden (kwh-förbrukning) till energistatistik vilket medför att ett tidigare manuellt arbete effektiviserar.

Under våren 2016 infördes ”minskade utskriftter” på kontoret. Det hade visat sig över tid att en stor mängd utskriftter på papper inte längre var nödvändig för att uppfylla Bokföringslagens (BFL) föreskrifter. Revisorskrav vid kontroll mm sker numera helt digitalt direkt från redovisningssystemen. Egna avstämningar sker också genom analyser direkt i redovisningssystemen.

Inför kvartal 2/2016 lämnades utskriftter av hyresavvier över till extern samarbetspart för att uppnå en ökad effektivitet i hanteringen. Stor arbetsinsparning på kontor och för kvartersvärdar. Stor miljövinst och kostnadsminskning när kunden kan välja e-faktura vilket ger minskade portokostnader samt minskad pappersförbrukning. Vi sponsrar lokal föreningsverksamhet som delar ut vår kundtidning

## Ekomin

### Marknaden

Efterfrågan på våra lägenheter är fortsatt mycket hög. 5 555 personer har under året varit aktivt sökande i vårt kösystem, vilket är 136 färre än föregående år. Antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har varit mellan 70-333 (föregående år 24-166 personer).

I analysen av köstatistiken för 2016 ser vi inte lika stor skillnad i kötid som tidigare mellan äldre lägenheter och nyproducerade. Kötiden på ledigblivna lägenheter generellt på Klöverstigen har under året varit i snitt 1140 dagar. I den nyproduktion på Klöverstigen som inflyttas 1 april 2017 är kötiden, i tecknade kontrakt så långt, i snitt 995 dagar. Detta kan jämföras med ett kontrakt som krävde 15 dagars kötid i Furulundsområdet i Alafors som flyttades in 2015. Det är självklart att nyproduktionen innebär en högre standard och på ett bra sätt kompletterar vårt erbjudande i området samtidigt som högre hyresnivåer gör att inte lika många har betalningsvilja eller betalningsförmåga. Att nyproduktionen på Klöverstigen nästan har samma kötid i snitt som de befintliga lägenheterna är möjligen ytterligare ett symptom på den accelererande bostadsbristen.

Ytterligare ett exempel på den stora bristen på lägenheter visar det faktum att de sökande till en lägenhet på Gästgivarevägen, som stod ledig i början av året, tillsammans hade en kötid på motsvarande 317 år.

Kötiden för de som skrivit kontrakt under 2016 är mellan 149 dagar och 11 år (2015: mellan 15 dagar och 10 år) beroende på område och lägenhetsstorlek. Den genomsnitt-



Norra Klöverstigen 22 och 24. Inflyttning 1 april 2017.

liga kötiden för alla kontrakt tecknade under 2016 var 3 år och 8 månader, nyproduktion inräknad (2015: 2 år och 1 månad).

Den ökande migrationen till Sverige till följd av främst kriget i Syrien, ledde till att anvisningstalen för Ale kommun höjdes för 2016. För att möjliggöra kommunens mottagande samt tillhandahålla rimliga bostadslösningar fattade Alebyggens styrelse i april beslut om att upp till hälften av de lägenheter som sägs upp skulle kunna anvisas Ale kommun, Individ- och familjeomsorg (IFO). Vid årets slut konstateras att 124 lägenheter under året tilldelats sökande i bostadskön, 33 lägenheter har anvisats IFO, 31 lägenheter har bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten samt 12 fått ny hyresgäst till följd av evakuering pga. ombyggnad.

Hyresbortfallet för bostäder, garage och carports uppgick under året till 556 tkr, vilket är 300 tkr högre än föregående år. Ökningen är helt relaterad till medveten tomställning av vissa lägenheter i avvaktan på planerad ombyggnad.

Vad gäller lokaler har vakansgraden och hyresbortfallet ökat från 76 tkr 2015 till 1,3 mkr 2016. Del av industrifastigheten på Rödjans väg hyrdes av Ale kommun tom 2016-05-31 och kom under perioden att fungera som transitboende till följd av migrationen. Lärlingsgymnasiet har under året utökat sina ytor och hyr numera hela kontorsdelen av samma fastighet. Produktions- och lagerdelar i fastigheten är för närvarande lediga för förhyrning.

**Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter**

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 420,5 mkr vilket är 23,8 mkr lägre än föregående år trots finansiering av totalt 22 nya lägenheter i produktion på Klöverstigen. Se vidare not 29 och kassaflödesanalysen.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 36,8 % av bolagets totala lånestock (2015: 45,1 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 29.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 1,46 % (2015: 2,10 %) exkl. borgensavgift.

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

Bolaget har 2016, med extern hjälp, tagit fram en modern lånepolicy och räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys och ett mer dynamiskt synsätt på bolagets lånestruktur än tidigare, utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument. Strategin fastslogs i en ny finanspolicy som antogs av styrelsen i september.

**Resultatet**

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 38,7 mkr.

De mest markanta avvikelserna från budget är:

- Utdelning på 12,5 mkr från Ale Exploatering AB.
- Vinst vid försäljning av aktier i Ale Exploatering AB uppgående till 3,6 mkr.

- Högre planerat underhåll.
- Lägre löpande reparationskostnader.
- Lägre personalkostnader.
- Lägre räntor.

Som bokslutsdisposition har 4,5 mkr avsatts till periodiseringsfonden från årets resultat.

**Eget kapital och soliditet**

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 42,1 %. Motsvarande siffra för år 2015 var 38,9 %.

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 17.

**Direktavkastning**

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges: *"Med hänsyn tagen till de offentlighetsrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 4 % av fastighetsvärdet."*

Under 2014 har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare.

till 1 515 mkr. Under 2015 och 2016 har marknadsvärdet beräknats ökat med 8 respektive 5 %. Under 2015 gjordes vidare nyinvesteringar på 42 mkr. Marknadsvärdet under 2016 skulle därmed uppgå till ca 1 700 mkr

och direktavkastningen till ca 3,46 % (2015: 4,1 %) (Rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.) Ny värdering av fastighetsbeståndet planeras för 2017.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Framtagen flerårsprognos visar att en högre direktavkastning över tid kräver högre hyresnivåer om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.



Johan Redlund, vd. Foto: Anna Hult

## Framtiden

### Marknaden

Efterfrågan på bostäder är mycket hög. Det råder bostadsbrist i Ale. Vi ser nu effekterna i attraktivitet som den nya infrastrukturen lett till. Enligt Fastighetsbyråns mäklarstatistik har bostadsrätterna i Ale kommun ökat med 128 % på 5 år, att jämföra med storgöteborg där snittet för samma period är 66 %.

Den fastighetsförsäljning som genomfördes 2014 och de goda resultaten 2015 och 2016 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 kommunen haft gällande detaljplaner klara.

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 flera orsaker till att många bostadssökande inte kan efterfråga nyproducerade hyresrätter. Hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med övriga upplåtelseformer, främst avseende ränteavdraget, men även rot-avdrag som riktas till den som äger sin bostad och inte omfattar hyresrätten.

Byggkostnaderna i Sverige är i en internationell jämförelse höga. Den bristsituation som råder när det gäller bostäder, i kombination med de höga nyproduktionsambitioner som finns i regionen samt stora investeringar i infrastruktur, riskerar påtagligt att leda till en

överhettning. Alebyggen tittar i huvudsak på standardiserade hustyper för nyproduktionen för att komma ned i produktionskostnader. Vi kommer också framöver att arbeta än mer med förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark.

De totala byggkostnaderna avgörs dock inte enbart av byggföretagen utan också av de krav som steg för steg byggs upp på slutprodukten i detaljplane- och projekteringskedena, liksom av markkostnader, anslutningsavgifter samt utrednings- och plankostnader. Därför är det viktigt med en nära och aktiv samverkan mellan byggherre och planförfattare redan i planarbetet. Alebyggen verkar aktivt för att möjliggöra produktion där det tidsmässigt är åtminstone relativt framkomligt, samtidigt som vi gärna ser förutsättningar i de attraktiva, kollektivtrafknära lägena.



### Ekonomi

Beståndets ålderssammansättning kommer att kräva ökade underhållsinsatser och förmodligen även mer genomgripande ombyggnader de kommande åren. Finansieringen av miljonprogrammets upprustning är för Alebyggen en fundamental utmaning. Särskilt med hänsyn till de hyresnivåer som krävs redan vid en begränsad men nödvändig upprustning.

Miljonprogrammet är, trots sina brister, idag det bestånd som bär upp stora delar av bolagets ekonomi till följd av dess låga kapitalkostnader. Direktavkastningen efter ombyggnad/upprustning blir alltid lägre än före ombyggnaden, kanske till och med negativ de första 10-15 åren som i nyproduktionen. Detta kommer att kräva betydande åtgärder på såväl kostnads- som intäktssidan. Särskilt

om ägarens och styrelsens ambitioner vad gäller nyproduktion skall fullföljas. Upprustningarna i miljonprogrammet måste samtidigt genomföras med respekt för både ekonomiska och tekniska dimensioner men självklart också utifrån hyresgästernas perspektiv och utgångspunkter.

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 -0,9 mkr (2015: -0,5 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl.

material) med 228 kkr (2015: 228 kkr) och administration med 243 kkr. (2015: 243 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 1210 kkr (2015: 291 kkr).

Underskottet har täckts upp med koncernbidrag från moderbolaget.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

**Ale Exploatering AB** ägdes fram till 2016-09-26 av Alebyggen till 50 % varpå aktieinnehavet såldes till den andre delägaren PEAB.

## Flerårsöversikt *(tkr)*

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Moderbolaget</b>					
<b>Resultat- och balans</b>					
Nettointäkter	169 394	171 469	160 293	179 096	173 422
Driftkostnader	114 511	109 032	127 938	127 720	120 099
Driftnetto	54 883	62 437	47 376	51 376	53 323
Resultat efter finansiella poster	38 730	26 782	118 864	-586	8 205
Balansomslutning	852 622	837 621	833 353	833 724	912 629
Räntebärande skulder	420 500	444 250	451 250	623 450	651 600
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostadslägenheter	2 082	2 080	2 054	2 242	2 242
Yta bostäder	150 183	150 103	148 343	156 020	156 020
Antal lokaler	40	41	39	53	53
Ytor lokaler	10 287	10 956	10 956	22 862	22 862
<b>Nyckeltal</b>					
Bostadsintäkter per kvm	1 030	1 023	983	968	914
Hysesjusteringar i %	0,65	1,20	1,65	2,84	2,15
Lokalintäkter per kvm	1 060	1 059	946	917	886
Driftnetto per kvm	342	388	297	287	298
(1) Soliditet i % av bokförda värden	42,1	38,9	36,5	20,9	20,4
(2) Direktavkastning bokförda värden	7,4	8,3	6,7	8,4	7,5
(3) Direktavkastning marknadsvärden	3,46	4,1	3,3	----	----
(4) Genomsnittlig skuldränta	1,95	2,7	3,3	3,5	3,8
(5) Beläningsgrad marknadsvärde i %	28	28	30	----	----
Bokfört värde fastigheter per kvm	4 616	4 650	4 537	4 532	4 666
Taxeringsvärde per kvm	7 747	6 785	6 637	6 211	5 781
Marknadsvärde per kvm	10 594	9 785	9 510	----	----

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

(2) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

(3) Driftnetto (justerat för central adm. 4 mkr) 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

## Förändring av eget kapital

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	240 715 905	20 653 320
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			20 653 320	-20 653 320
Utdelning			-83 600	
Årets resultat				29 661 541
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>37 247 000</b>	<b>261 285 625</b>	<b>29 661 541</b>

<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>
Belopp vid årets ingång	17 400 000	61 429 318	261 967 797
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			
Utdelning			-83 600
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-10 464 377	10 464 377
Årets resultat			19 196 325
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>50 964 941</b>	<b>291 544 899</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	261 285 625
årets vinst	29 661 541
	<b>290 947 166</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (3,49 kronor per aktie)	60 800
i ny räkning överföres	290 886 366
	<b>290 947 166</b>

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 0,64 % av ägaren tillskjutna aktiekapital på 9 500 000.

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 för-

svaras 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	2016	2015
Hysesintäkter	1	169 503 623	169 080 918
Övriga förvaltningsintäkter	2	726 903	991 324
Övriga rörelseintäkter	3	2 709 146	4 796 477
		172 939 672	174 868 719
<hr/>			
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Material	4	-8 752 952	-8 246 336
Tjänster	5, 6	-46 312 662	-42 166 217
Taxebundna kostnader	7	-16 663 867	-17 601 207
Uppvärmning	8	-14 987 756	-13 705 208
Fastighetsskatt		-3 360 914	-3 504 605
Övriga externa kostnader	9, 10	-857 352	-761 690
Personal och styrelse		-23 566 311	-22 377 089
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-25 049 674	-25 206 499
Övriga rörelsekostnader	13	-3 304 124	-2 921 649
		<b>-142 855 612</b>	<b>-136 490 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 084 060</b>	<b>38 378 219</b>
<hr/>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		1 715 484	838
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	77 145	127 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-8 436 567	-12 189 354
		<b>-6 643 938</b>	<b>-12 060 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 440 122</b>	<b>26 317 312</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 440 122</b>	<b>26 317 312</b>
Skatt på årets resultat	16	-3 253 796	-3 632 943
Uppskjuten skatt		-990 000	-417 999
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 196 325</b>	<b>22 266 370</b>

31 DECEMBER (KR)

# Koncernens balansräkning Tillgångar

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17	754 036 232	762 997 904
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 544 369	2 152 987
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	46 693 272	14 061 190
		<b>804 273 873</b>	<b>779 212 081</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		0	15 864 516
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	26	1 818 008	2 397 049
Andra långfristiga fordringar		184 772	17 060 639
		<b>3 522 288</b>	<b>36 841 712</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>807 796 161</b>	<b>816 053 793</b>
<hr/>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		714 269	169 107
Fordringar hos intresseföretag		0	36 612
Aktuella skattefordringar		755 692	0
Övriga fordringar	25	3 554 602	3 732 819
Koncernkonto Ale kommun		40 547 946	32 950 498
		<b>45 572 509</b>	<b>36 889 036</b>
<i>Kassa och bank</i>		10 575	43 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 583 084</b>	<b>36 933 016</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>853 379 245</b>	<b>852 986 809</b>

31 DECEMBER (KR)

# Koncernens balansräkning

## Eget kapital och skulder

	Not	2016	2015
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		50 964 941	61 429 318
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		291 544 899	261 967 797
<b>Summa eget kapital</b>		<b>359 909 840</b>	<b>340 797 115</b>
<hr/>			
<b>Avsättningar</b>			
	26	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Avsättningar för uppskjuten skatt	28	3 759 360	2 769 360
<hr/>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
	Not	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Skulder till kreditinstitut		400 000 000	424 750 000
Övriga skulder		31 161 300	31 161 300
		<b>431 161 300</b>	<b>455 911 300</b>
<hr/>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	Not	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Koncernkonto Ale Kommun	31	128 920	40 069
Skulder till kreditinstitut		20 500 000	19 500 000
Leverantörsskulder		14 781 738	7 612 745
Skulder till Kommunen		3 792 019	2 959 669
Aktuella skatteskulder		0	570 914
Övriga skulder	32	1 729 309	2 309 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	17 616 760	20 515 763
		<b>58 548 746</b>	<b>53 509 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>853 379 246</b>	<b>852 986 809</b>

1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Koncernens kassaflödesanalys

	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	23 440 122	26 317 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23 163 308	23 476 639
Betald skatt	-4 001 361	-1 083 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>42 602 069</b>	<b>48 710 704</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	-545 162	376 669
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 382 619	7 768 234
Förändring leverantörsskulder	7 168 993	-9 659 325
Förändring av kortfristiga skulder	-2 558 367	4 196 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 284 914</b>	<b>51 392 591</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-50 152 086	-53 919 708
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	211 500	44 815 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	838
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar	34 455 867	-16 738 793
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 484 719</b>	<b>-25 842 663</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Amortering av lån	-23 750 000	-27 850 000
Utbetald utdelning	-83 600	-182 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-23 833 600</b>	<b>-28 032 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-33 405</b>	<b>-2 482 572</b>
Likvida medel vid årets början	43 980	2 526 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 575</b>	<b>43 982</b>



1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets resultaträkning

	Not	2016	2015
Hysesintäkter	1	165 611 423	165 218 552
Övriga Förvaltningsintäkter	2	719 163	984 304
Övriga rörelseintäkter	3	3 063 315	5 265 661
		<b>169 393 901</b>	<b>171 468 517</b>
<hr/>			
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Material	4	-8 593 094	-8 107 445
Tjänster	5	-44 810 412	-41 802 290
Taxebundna kostnader	7	-16 103 529	-17 006 937
Uppvärmning	8	-14 326 739	-13 160 702
Fastighetsskatt		-3 164 114	-3 287 895
Övriga externa kostnader	9,10	-670 478	-496 769
Personal och styrelse	11	-23 566 311	-22 377 089
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-24 123 515	-23 891 660
Övriga rörelsekostnader	13	-3 275 896	-2 792 835
		<b>-138 634 088</b>	<b>-132 923 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 759 813</b>	<b>38 544 895</b>
<hr/>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	14	16 080 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	326 472	417 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 435 543	-12 180 330
		<b>7 970 929</b>	<b>-11 762 970</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 730 742</b>	<b>26 781 925</b>
Bokslutsdispositioner	34	-5 800 000	-2 400 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 930 742</b>	<b>24 381 925</b>
Skatt på årets resultat	16	-3 269 201	-3 728 605
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>29 661 541</b>	<b>20 653 320</b>

31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets balansräkning Tillgångar

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17, 18	740 725 922	748 999 591
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 505 204	2 098 666
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	46 447 816	13 933 803
		<b>790 678 942</b>	<b>765 032 060</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	21	100 000	100 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	0	1 500 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 850 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	26	1 162 639	1 761 678
Andra långfristiga fordringar	24	184 772	17 060 639
		<b>16 316 919</b>	<b>35 791 825</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>806 995 861</b>	<b>800 823 885</b>
<hr/>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		709 017	154 335
Fordringar hos kommunen		0	17 304
Fordringar hos dotterföretag		252 032	227 018
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	36 612
Aktuella skattefordringar		748 511	0
Övriga fordringar	25	3 357 602	3 366 901
Koncernkonto hos kommunen		40 547 946	32 950 498
		<b>45 615 108</b>	<b>36 752 668</b>
Kassa och bank		10 575	43 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 625 683</b>	<b>36 796 648</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>852 621 544</b>	<b>837 620 533</b>

31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets balansräkning

## Eget kapital och skulder

	Not	2016	2015
<b>Eget kapital</b>	27		
<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	2016	2015
Balanserad vinst eller förlust		261 285 625	240 715 905
Årets resultat		29 661 541	20 653 320
		<b>290 947 166</b>	<b>261 369 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>345 594 166</b>	<b>316 016 225</b>
<hr/>			
<b>Obeskattade reserver</b>	35	17 088 000	12 588 000
<hr/>			
<b>Långfristiga skulder</b>	Not	2016	2015
Skulder till kreditinstitut	29	400 000 000	424 750 000
Övriga skulder	30	31 161 300	31 161 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>431 161 300</b>	<b>455 911 300</b>
<hr/>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	Not	2016	2015
Skulder till kreditinstitut	29	20 500 000	19 500 000
Leverantörsskulder		14 330 697	7 518 634
Skulder till kommunen	36	3 742 650	2 928 908
Aktuella skatteskulder		0	556 256
Skulder till koncernföretag		1 331 706	500 000
Övriga skulder	32	1 764 309	2 271 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	17 108 716	19 829 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 778 078</b>	<b>53 105 008</b>
<hr/>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>852 621 544</b>	<b>837 620 533</b>

1 JANUARI-31 DECEMBER (KR)

# Moderbolagets kassaflödesanalys

	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	38 730 742	26 781 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20 372 635	22 161 794
Betald skatt	-3 974 929	-1 267 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>55 128 448</b>	<b>47 676 413</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-554 682	369 450
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 559 247	8 122 804
Förändring av leverantörsskulder	6 812 063	-9 667 756
Förändring av kortfristiga skulder	-1 582 737	1 008 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 243 845</b>	<b>47 509 364</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-49 811 017	-53 537 321
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	211 500	44 815 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	22 455 867	-30 587 117
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 143 650</b>	<b>-39 309 438</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-23 750 000	-10 000 000
Utbetald utdelning	-83 600	-182 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-1 300 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 133 600</b>	<b>-10 682 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-33 405</b>	<b>-2 482 574</b>
Likvida medel vid årets början	43 980	2 526 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 575</b>	<b>43 980</b>

# Noter

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

### Intäktsredovisning

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

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

### Försäljning

Försäljning av fastigheter/tomter har skett under året där kontrakt tecknats under 2016, och tillträde kommer ske under 2017. Försäljningsintäkten redovisas under 2017.

### 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 184 375. 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

#### 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 tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

## Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

### Byggnader

Bolaget tillämpar komponentavskrivning sedan 2014 års bokslut. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

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

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

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

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

### Fastighetsvärdering

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

## Finansiella anläggningstillgångar

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

### Kassaflödesanalysen

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

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 har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat. I koncernredovisningen ingår Skå-dal 31:3 AB (556677-4997) som dotterbolag med ägarandel 100 %.

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

Alebyggs aktieinnehav har under verksamhetsåret avyttrats.



## Not 1 Hyresintäkter

Koncernen	2016	2015
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	153 451 214	151 091 899
Lokaler	14 720 637	15 593 538
Bilplatser	2 610 050	2 515 646
Mediaavgifter	2 747 732	2 683 261
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	<b>173 533 233</b>	<b>171 887 944</b>
<b>Intänktsreduktion</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-556 466	-256 463
Outhyrda lokaler	-1 737 779	-422 214
Hyresnedsättningar	-1 735 367	-2 128 351
	<b>-4 029 612</b>	<b>-2 807 028</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>169 503 621</b>	<b>169 080 916</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	7 566 000	6 409 000
Mellan två och fem år	18 243 000	13 012 000
Senare än fem år	4 664 000	0
	<b>30 473 000</b>	<b>19 421 000</b>

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 10 359 000.

Moderbolaget	2016	2015
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	153 451 214	151 091 899
Lokaler	10 359 458	11 420 393
Bilplatser	2 606 450	2 512 046
Mediaavgifter	2 744 712	2 654 866
	<b>169 161 834</b>	<b>167 679 204</b>
<b>Intäktsreduktion</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-556 466	-256 463
Outhyrda lokaler	-1 258 580	-75 840
Hyresnedsättningar	-1 735 367	-2 128 351
	<b>-3 550 413</b>	<b>-2 460 654</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>165 611 421</b>	<b>165 218 550</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	7 566 000	6 409 000
Mellan två och fem år	18 243 000	13 012 000
Senare än fem år	4 664 000	0
	<b>30 473 000</b>	<b>19 421 000</b>

Årets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 10 359 000.

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2016	2015
Övriga ersättningar från hyresgäster	673 784	915 669
Kravavgifter	53 119	75 655
	<b>726 903</b>	<b>991 324</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga ersättningar från hyresgäster	673 784	915 669
Kravavgifter	45 379	68 635
	<b>719 163</b>	<b>984 304</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2016	2015
Administrativ och teknisk förvaltning	170 212	170 096
Förvaltning intresseföretag	87 939	117 158
Förvaltning Ale kommun	151 086	0
Försäljning anläggningstillgångar	211 500	1 749 508
Övriga intäkter	2 088 407	2 759 714
	<b>2 709 144</b>	<b>4 796 476</b>

Moderbolaget	2016	2015
Administrativ och teknisk förvaltning	170 212	170 096
Förvaltning intresseföretag	87 939	117 158
Förvaltning dotterbolag	471 072	470 684
Förvaltning Ale kommun	151 086	0
Försäljning anläggningstillgångar	211 500	1 749 508
Övriga intäkter	1 971 505	2 758 214
	<b>3 063 314</b>	<b>5 265 660</b>

## Not 4 Material

Koncernen	2016	2015
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 436 131	-5 116 129
Uttagsskatt	-1 049 694	-991 733
Förbrukning administration	-2 267 127	-2 138 474
	<b>-8 752 952</b>	<b>-8 246 336</b>

Moderbolaget	2016	2015
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 280 242	-4 979 240
Uttagsskatt	-1 049 694	-991 733
Förbrukning administration	-2 263 158	-2 136 471
	<b>-8 593 094</b>	<b>-8 107 444</b>



## Not 5

### Tjänster

#### Koncernen

Tjänster	2016	2015
Lokalkostnader	-1 906 815	-1 722 881
Marknadsföring	-218 064	-305 473
Konsulter	-3 514 695	-3 252 456
Lokalkostnader / arrende parke- ring	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	-17 295	-16 371
	<b>-5 689 669</b>	<b>-5 329 981</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-20 152 760	-19 371 669
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-4 247 022	-5 415 084
Löpande	-16 223 211	-12 049 483
	<b>-40 622 993</b>	<b>-36 836 236</b>
<b>Summa tjänster</b>	<b>-46 312 662</b>	<b>-42 166 217</b>

#### Moderbolaget

Tjänster	2016	2015
Lokalkostnader	-1 906 815	-1 722 881
Marknadsföring	-218 064	-305 473
Konsulter	-3 272 385	-3 229 023
	<b>-5 397 264</b>	<b>-5 257 377</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-20 037 358	-19 357 675
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-4 247 022	-5 415 084
Löpande	-15 128 768	-11 772 154
	<b>-39 413 148</b>	<b>-36 544 913</b>
<b>Summa tjänster</b>	<b>-44 810 412</b>	<b>-41 802 290</b>

## Not 6

### Leasingavtal

#### Koncernen och moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 133 000 kronor.

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

	2016	2015
Inom ett år	2 133 000	1 882 000
Senare än ett år men inom fem år	5 374 000	2 993 000
Senare än fem år	1 086 000	0
	<b>8 593 000</b>	<b>4 875 000</b>

## Not 7

### Taxebundna kostnader

Koncernen	2016	2015
Vatten	-7 372 781	-7 871 225
El	-5 507 495	-5 833 359
Renhållning	-3 783 591	-3 896 623
	<b>-16 663 867</b>	<b>-17 601 207</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vatten	-7 329 863	-7 804 939
El	-5 116 656	-5 430 103
Renhållning	-3 657 010	-3 771 895
	<b>-16 103 529</b>	<b>-17 006 937</b>

## Not 8

### Uppvärmning

Koncernen	2016	2015
Oljeinköp	-62 707	-132 000
Pelletsinköp	-91 767	-81 408
Eluppvärmning	-413 838	-424 319
Fjärrvärme	-14 412 186	-13 060 267
Övriga kostnader för uppvärm- ning	-7 258	-7 214
	<b>-14 987 756</b>	<b>-13 705 208</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Oljeinköp	-62 707	-132 000
Pelletsinköp	-91 767	-81 408
Eluppvärmning	-413 838	-424 319
Fjärrvärme	-13 751 169	-12 515 761
Övriga kostnader för uppvärm- ning	-7 258	-7 214
	<b>-14 326 739</b>	<b>-13 160 702</b>

## Not 9

### Övriga externa kostnader

Koncernen	2016	2015
Avskrivna hyresfordringar	-621 983	-463 773
Inkasso- och upplysningskostnader	-46 791	-94 145
Lämnade skadestånd	-50 000	-37 000
Revisionskostnader	-138 578	-166 771
	<b>-857 352</b>	<b>-761 689</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Avskrivna hyresfordringar	-452 698	-217 552
Inkasso- och upplysningskostnader	-46 791	-92 953
Lämnade skadestånd	-50 000	-37 000
Revisionskostnader	-120 989	-149 264
	<b>-670 478</b>	<b>-496 769</b>

## Not 10

### Arvode till revisorer

#### Koncernen

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	-113 169	-88 457
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-25 409	-78 314
	<b>-138 578</b>	<b>-166 771</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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	-95 580	-70 950
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-25 409	-78 314
	<b>-120 989</b>	<b>-149 264</b>

## Not 11

### Anställda och personalkostnader

<b>Koncernen och moderbolaget</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Fastighetsanställda	6 303 071	5 993 666
Tjänstemän	7 468 821	7 023 005
Ersättning till vd och styrelse	1 274 826	1 374 369
	<b>15 046 718</b>	<b>14 391 040</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	4 609 238	4 247 354
Löneskatt	308 199	298 174
Pensionskostnader	1 126 783	991 731
Vd:s pensionskostnader	187 331	311 997
	<b>6 231 551</b>	<b>5 849 256</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 278 269</b>	<b>20 240 296</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	67 %

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

## Not 12

### Avskrivningar och nedskrivningar

<b>Koncernen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	-23 683 693	-24 074 145
Markanläggning	-217 845	-144 220
Inventarier	-874 497	-562 370
Fastighetsinventarier	-273 639	-425 764
	<b>-25 049 674</b>	<b>-25 206 499</b>

#### Moderbolaget

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	-22 772 690	-22 774 462
Markanläggning	-217 845	-144 220
Inventarier	-859 341	-547 214
Fastighetsinventarier	-273 639	-425 764
	<b>-24 123 515</b>	<b>-23 891 660</b>

## Not 13

### Övriga rörelsekostnader

<b>Koncernen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringar	-1 645 120	-1 185 621
Vägavgifter	-1 009 280	-955 986
Kabel-TV mm	-132 487	-277 418
Hyresgästföreningen	-476 617	-490 578
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-40 620	-12 046
	<b>-3 304 124</b>	<b>-2 921 649</b>

#### Moderbolaget

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringar	-1 616 892	-1 056 807
Vägavgifter	-1 009 280	-955 986
Kabel-TV mm	-132 487	-277 418
Hyresgästföreningen	-476 617	-490 578
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-40 620	-12 046
	<b>-3 275 896</b>	<b>-2 792 835</b>

## Not 14

### Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen	2016	2015
Resultat vid avyttringar	1 715 484	0
Kapitalandel	0	838
	<b>1 715 484</b>	<b>838</b>

Moderbolaget	2016	2015
Erhållna utdelningar	12 500 000	0
Resultat vid avyttringar	3 580 000	0
	<b>16 080 000</b>	<b>0</b>

## Not 15

### Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2016	2015
Bankinlåning	531	21 537
Ränteintäkter reversfordran	19 035	17 302
Övriga ränteintäkter	33 579	77 770
Utdelningar	24 000	11 000
	<b>77 145</b>	<b>127 609</b>

Moderbolaget	2016	2015
Bankinlåning	505	21 537
Ränteintäkter reversfordran	19 035	17 302
Övriga ränteintäkter	33 579	77 188
Ränteintäkter koncernföretag	249 353	290 333
Utdelningar	24 000	11 000
	<b>326 472</b>	<b>417 360</b>

## Not 16

### Skatt på årets resultat

Koncernen	2016	2015
Aktuell skatt	-3 108 810	-4 361 398
Skatt på grund av ändrad beskattning	434 055	74 481
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-579 041	653 974
	<b>-3 253 796</b>	<b>-3 632 943</b>

Moderbolaget	2016	2015
Aktuell skatt	-3 104 217	-4 361 398
Uppskjuten skatt	-599 039	558 312
Skatt på grund av ändrad beskattning	434 055	74 481
	<b>-3 269 201</b>	<b>-3 728 605</b>

## Not 17

### Byggnader och mark

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 174 484 339	1 139 817 018
Inköp	14 965 026	92 437 491
Försäljningar/utrangeringar	-145 000	-43 644 930

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** **1 189 304 365** **1 188 609 579**

Ingående avskrivningar	-395 486 435	-373 371 083
Försäljningar/utrangeringar	119 840	571 939
Årets avskrivningar	-23 901 538	-24 218 365

**Utgående ackumulerade avskrivningar** **-419 268 133** **-397 017 509**

Ingående nedskrivningar	-16 000 000	-28 594 166
-------------------------	-------------	-------------

**Utgående ackumulerade nedskrivningar** **-16 000 000** **-28 594 166**

**Utgående redovisat värde** **754 036 232** **762 997 904**

Taxeringsvärden byggnader	978 198 000	858 440 000
---------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärden mark	307 798 000	256 059 000
----------------------	-------------	-------------

**1 285 996 000** **1 114 499 000**

Bokfört värde byggnader	699 127 655	709 739 327
-------------------------	-------------	-------------

Bokfört värde mark	54 908 577	53 258 577
--------------------	------------	------------

**754 036 232** **762 997 904**

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 715 000 000 kr.

**Moderbolaget** **2016-12-31** **2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	1 149 116 897	1 100 579 336
-----------------------------	---------------	---------------

Inköp	14 742 026	92 182 491
-------	------------	------------

Försäljningar/utrangeringar	-145 000	-43 644 930
-----------------------------	----------	-------------

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** **1 163 713 923** **1 149 116 897**

Ingående avskrivningar	-389 117 306	-366 770 563
------------------------	--------------	--------------

Försäljningar/utrangeringar	119 840	571 939
-----------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-22 990 535	-22 918 682
---------------------	-------------	-------------

**Utgående ackumulerade avskrivningar** **-411 988 001** **-389 117 306**

Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-11 000 000
-------------------------	-------------	-------------

**Utgående ackumulerade nedskrivningar** **-11 000 000** **-11 000 000**

**Utgående redovisat värde** **740 725 922** **748 999 591**

Taxeringsvärden byggnader	961 998 000	840 440 000
Taxeringsvärden mark	304 318 000	252 388 000
	<b>1 266 316 000</b>	<b>1 092 828 000</b>
Bokfört värde byggnader	688 035 087	697 958 756
Bokfört värde mark	52 690 835	51 040 835
	<b>740 725 922</b>	<b>748 999 591</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 700 000 000 kr.

## Not 18

### Balanslåneposter

#### Koncernen och moderbolaget

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

	2016-12-31	2015-12-31
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>

## Not 19

### Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 514 713	12 706 674
Inköp	2 554 978	1 492 043
Försäljningar/utrangeringar	-1 631 199	-684 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 438 492</b>	<b>13 514 713</b>
Ingående avskrivningar	-11 361 726	-11 045 550
Försäljningar/utrangeringar	1 615 739	671 958
Årets avskrivningar	-1 148 136	-988 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 894 123</b>	<b>-11 361 726</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 544 369</b>	<b>2 152 987</b>

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 438 921	12 630 882
Inköp	2 554 978	1 492 043
Försäljningar/utrangeringar	-1 631 199	-684 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 362 700</b>	<b>13 438 921</b>
Ingående avskrivningar	-11 340 255	-11 039 235
Försäljningar/utrangeringar	1 615 739	671 958
Årets avskrivningar	-1 132 980	-972 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 857 496</b>	<b>-11 340 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 505 204</b>	<b>2 098 666</b>

## Not 20

### Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 061 190	54 071 016
Aktiverat under året	40 385 082	52 172 665
Omfört till byggnader	-7 753 000	-92 182 491
	<b>46 693 272</b>	<b>14 061 190</b>
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 933 803	54 071 016
Aktiverat under året	40 044 013	51 473 339
Omfört till byggnader	-7 530 000	-91 610 552
	<b>46 447 816</b>	<b>13 933 803</b>

## Not 21

### Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997		
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 074 000</b>	<b>15 074 000</b>
Ingående nedskrivningar	-14 974 000	-14 974 000
<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 22

### Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 864 516	15 863 678
Ale Exploatering AB (556426-2730)		0
Kapitalandel årets resultat (aktieinnehav avyttrat)	-15 864 516	838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 864 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 864 516</b>

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

## Not 23

### Andra långfristiga värdepapper

#### Koncernen och moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31
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 24

### Andra långfristiga fordringar

Koncernen och moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Återbäringsfordran HBV	184 772	205 639
Reversfordran Brf Furulund	0	16 855 000
	<b>184 772</b>	<b>17 060 639</b>

## Not 25

### Övriga fordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	161 040	113 844
Försäkringsfordringar	2 479 965	223 269
Övrigt	465 237	400 707
Köpeskilling sålda tomter	0	2 995 000
Skattefordran ändrad taxering 2015/2016	448 360	0
	<b>3 554 602</b>	<b>3 732 820</b>

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	161 040	113 844
Försäkringsfordringar	2 479 965	223 269
Övrigt	268 237	34 788
Köpeskilling sålda tomter	0	2 995 000
Skattefordran ändrad taxering 2015/2016	448 360	0
	<b>3 357 602</b>	<b>3 366 901</b>

## Not 26

### Avsättningar

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

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 769 360	2 351 360
Årets förändring	990 000	418 000
	<b>3 759 360</b>	<b>2 769 360</b>

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 761 678	1 203 366
Årets förändring	-599 039	558 312
	<b>1 162 639</b>	<b>1 761 678</b>

## Not 27

### Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-aktier	17 400	1 000
	<b>17 400</b>	<b>1 000</b>

## Not 28

### Uppskjuten skatt

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Obeskattade reserver	-3 759 360	-2 769 360
	<b>-3 759 360</b>	<b>-2 769 360</b>

## Not 29

### Skulder till kreditinstitut

Koncernen och moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder	-420 500 000	-444 250 000
Kortfristig del	20 500 000	19 500 000
	<b>-400 000 000</b>	<b>-424 750 000</b>
Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindingstid inom 1 år (2017-12-31), 154,5 mkr		
Lån med räntebindingstid inom 2 år (2018-12-31), 74,25 mkr		
Lån med räntebindingstid inom 3 år (2019-12-31), 104,25 mkr		
Lån med räntebindingstid inom 4 år eller fler år (efter 2020-01-01), 87,5 mkr		

## Not 30

### Övriga långfristiga skulder

Koncernen och moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-30 161 300	-30 161 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	<b>-31 161 300</b>	<b>-31 161 300</b>

## Not 31

### Koncernkonto Ale Kommun

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-128 920	-40 069

## Not 32

### Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdeskatt	-484 268	-646 081
Innehållen skatt anställda	-360 109	-339 355
Lokal HGF-avräkning	-853 370	-1 319 934
Övriga kortfristiga skulder	-31 562	-4 504
	<b>-1 729 309</b>	<b>-2 309 874</b>
Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdeskatt	-484 268	-607 948
Innehållen skatt anställda	-360 109	-339 355
Lokal HGF-avräkning	-853 370	-1 319 934
Övriga kortfristiga skulder	-66 562	-4 504
	<b>-1 764 309</b>	<b>-2 271 741</b>

## Not 33

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-13 264 865	-14 642 893
Semesterlöner	-1 190 547	-1 143 254
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-754 898	-717 850
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-70 594	-66 136
Räntor	-683 672	-1 098 581
Övriga upplupna kostnader	-1 652 184	-2 847 049
	<b>-17 616 760</b>	<b>-20 515 763</b>

### Moderbolaget

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-12 905 607	-14 043 880
Semesterlöner	-1 190 547	-1 143 254
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-754 898	-717 850
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-70 594	-66 136
Räntor	-683 672	-1 098 581
Övriga upplupna kostnader	-1 503 399	-2 759 766
	<b>-17 108 717</b>	<b>-19 829 467</b>

## Not 34

### Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2016	2015
Avsättning till periodiseringsfond	-4 500 000	-6 500 000
Återföring från periodiseringsfond	0	4 600 000
Lämnade koncernbidrag	-1 300 000	-500 000
	<b>-5 800 000</b>	<b>-2 400 000</b>

## Not 35

### Obeskattade reserver

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
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	6 500 000
Periodiseringsfond 2016-12-31	4 500 000	0
	<b>17 088 000</b>	<b>12 588 000</b>

## Not 36

### Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Kund- och hyresfordringar	187 770	109 132
Leverantörsskulder	-3 258 401	-3 038 040
Upplupna kostnader Ale kommun	-672 019	0
	<b>-3 742 650</b>	<b>-2 928 908</b>

## Not 37

### Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	269 572	252 059
	<b>269 572</b>	<b>252 059</b>

## Not 38

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Koncernen och moderbolaget

Inga väsentliga händelser att rapportera.

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 28 / 2 2017



Jarl Karlsson  
Ordförande



Sune Rydén  
Sune Rydén



Mahlin Engstrand  
Mahlin Engstrand



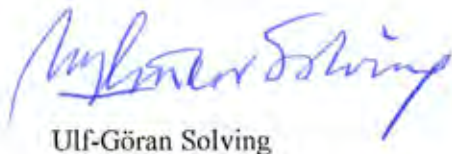
Peter Kornesjö  
Peter Kornesjö



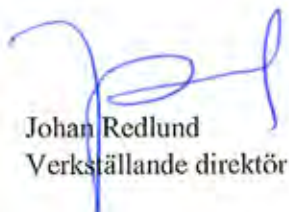
Madeleine Olofsson  
Madeleine Olofsson



Carlos Trischler  
Carlos Trischler



Ulf-Göran Solving  
Ulf-Göran Solving



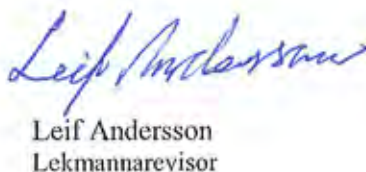
Johan Redlund  
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2016 har avgivits

Ale den 15 / 03 2017



Kjell Stensson  
Lekmannarevisor



Leif Andersson  
Lekmannarevisor

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2017



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 2016

Vi, Leif Andersson och Kjell Stensson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2016

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

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

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

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

Nödinge 2017 08-15

  
Kjell Stensson

  
Leif Andersson

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Alebyggen för år 2016.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Alebyggen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Göteborg den 13 mars 2017



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsförteckning

	Byggn. år	Anskaffningsvärde		Av- skrivning	Ned- skrivning	Bokfört värde	Taxeringsvärde		Taxeringsv. total	
		Förvärv	Byggnader				Mark	Mark		
2200	Källarliden, Bohus	1992	82 044 500	127 500	45 979 535	6 500 000	29 692 465	39 000 000	9 600 000	48 600 000
2500	Byvägen, Bohus	1990-91	61 097 586	91 000	30 195 736	4 500 000	26 492 850	43 000 000	10 800 000	53 800 000
3000	Alsbäck, Nödinge	1920	676 831	300 000	324 040		652 791	881 000	370 000	1 251 000
3010	Klockarev, Nödinge	2006	29 258 000	2 300 000	7 757 222		23 800 778	17 910 000	4 250 000	22 160 000
3017	Klockarev, Nödinge (KHR)	2008	42 108 000	5 748 000	6 594 707		41 261 293	19 800 000	5 800 000	25 600 000
3119	Rödjans väg, Nödinge	2002	28 331 000	868 000	11 904 693		17 294 307	8 273 000	1 126 000	9 399 000
3129	N Kilandav, PC, Nödinge	2009	511 000	210 000	119 294		601 706	904 000	144 000	1 048 000
3200	S Klöverstigen, Nödinge	1969-71	89 340 351	2 170 000	38 156 474		53 353 877	321 200 000	98 140 000	419 340 000
3300	N Klöverstigen, Nödinge	1971-72	43 788 939	1 491 000	18 666 417		26 613 522			
3317	N Klöverstigen 20, (KHR)	2011	33 631 000	0	3 004 390		30 626 610			
3609	Kontorshuset, Nödinge	omb. 1984	9 361 957	100 000	3 296 121		6 165 836			
3826	S Trolleviksv, Nödinge	2009	20 905 665	1 685 000	2 455 036		20 135 629	13 200 000	3 564 000	16 764 000
3900	Lillbacka, Nödinge	1995	15 780 000	2 262 000	8 166 054		9 875 946	7 254 000	3 600 000	10 854 000
3910	Lillbacka, Nödinge	2016	3 512 025	1 650 000	13 653		5 148 372	1 739 000	1 213 000	2 952 000
4200	Folketshus o Mossv, Nol	1969-72	49 978 354	125 300	20 839 767		29 263 887	89 342 000	34 920 000	124 262 000
4409	Noltorget, Stationsvägen	1994	6 509 000	447 000	4 790 992		2 165 008	2 881 000	680 000	3 561 000
4500	Trast- o Sparvvägen, Nol	1968	3 908 344	20 000	1 915 294		2 013 050	15 685 000	6 653 000	22 338 000
4510	Trastvägen 1, Nol	2007	1 482 000	475 000	294 996		1 662 004	1 279 000	744 000	2 023 000
4600	Trollbärsvägen, S Nol	1984	9 288 399	156 000	3 219 455		6 224 944	7 784 000	4 816 000	12 600 000
4700	Vildrosvägen, S Nol	1987	14 111 446	200 000	5 591 403		8 720 043	12 130 000	7 320 000	19 450 000
4800	Hallonvägen, S Nol	1988	8 996 496	121 000	3 595 407		5 522 089	6 633 000	4 026 000	10 659 000
4900	Krokängsvägen, S Nol	1990	54 951 981	328 500	27 420 696		27 859 785	115 115 000	36 023 000	151 138 000
4910	Gällsvägen, S Nol	1992	54 842 375	355 000	26 826 027		28 371 348			
4920	Änggårdsv/Krokängsv,S Nol	1992	66 376 809	510 800	33 174 484		33 713 125			
4939	Änggårdens Förskola, S Nol	1991	9 689 943	107 000	2 888 512		6 908 431			
4949	Änggården kvartersbutik	1994	977 000	0	685 480		291 520			
5100	Lövåsvägen, Alafors	1987	14 665 662	102 500	4 698 081		10 070 081	25 036 000	9 288 000	34 324 000
5200	Sjövallavägen, Alafors	1989	18 770 659	123 300	7 912 008		10 981 951			0
5400	Eklidsvägen, Alafors	2015	34 300 000	8 000 000	1 072 869		41 227 131	19 400 000	3 828 000	23 228 000
5909	Ledetvägen 5, Alafors	2002	5 907 000	1 000 000	2 165 276		4 741 724	2 733 000	584 000	3 317 000
	Alafors (tomtmark)			618 000			618 000	0	0	0
6110	Skogsråets väg, Älvängen	2014	43 131 000	7 260 000	1 889 667		48 501 333	26 000 000	6 800 000	32 800 000
6200	Gbg.vägen 74, Älvängen	2003	6 201 000	700 000	1 507 264		5 393 736	3 407 000	963 000	4 370 000
6317	Gbg.v 93, Älvängen (KHR)	2007/2008	66 402 000	8 218 000	10 857 559		63 762 441	19 397 000	5 151 000	24 548 000
6400	I Aronisenius V, Älvängen	1982	28 859 451	155 600	10 237 200		18 777 851	66 000 000	17 600 000	83 600 000
6500	Helgesvägen, Älvängen	1989	47 885 779	221 700	21 699 502		26 407 977			
6600	Trädgårdsv, Älvängen	1971	2 990 800	300 000	1 059 404		2 231 396	10 000 000	3 526 000	13 526 000
6700	Carlmarks-/Malmers v.	1988	19 568 404	364 500	8 933 378		10 999 526	14 336 000	4 844 000	19 180 000
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	2 066 148		1 869 352			
6919	Carlmarks industriområde	1992		28 000			28 000	0	0	0
6949	Ponnyranchen, Älvängen	2011	1 343 079	1 300 000	314 885		2 328 194	981 000	1 422 000	2 403 000
7100	Åkersliden, Skepplanda	1967	3 130 714	200 000	1 142 722		2 187 992	4 757 000	1 117 000	5 874 000
7208	Odalvägen 52-74, Skepplanda	1967	541 655	40 000	411 850		169 805	1 726 000	1 800 000	3 526 000
7300	Alehemsvägen. Skepplanda	1973	2 552 171	152 760	1 072 759		1 632 172	5 400 000	1 182 000	6 582 000
7400	Kyrkbacken, Skepplanda	1985	4 869 168	145 000	1 922 463		3 091 705	2 993 000	570 000	3 563 000
7500	Arnes väg, Skepplanda	1987	22 298 260	350 675	7 374 495		15 274 440	12 800 000	2 319 000	15 119 000
7700	Gustavs väg, Skepplanda	1993	18 284 000	858 000	9 637 596		9 504 404	6 938 000	3 363 000	10 301 000
7808	Odalvägen 4-50, Skepplanda	1984	10 629 755	192 000	3 894 065		6 927 690	6 552 000	3 600 000	10 152 000
7909	Albotorget, Skepplanda	1973	1 077 300	12 700	467 770		622 230	0	0	0
8100	Kungsvägen/ Alfs Väg, Alvhem	1964-66	3 119 784	150 000	1 538 284		1 731 500	5 778 000	1 330 000	7 108 000
8200	Stinsvägen, Alvhem	1986	9 100 946	350 000	2 236 871		7 214 075	3 047 000	551 000	3 598 000
	TOTALER		1 111 023 088	52 690 835	411 988 001	11 000 000	740 725 922	961 998 000	304 318 000	1 266 316 000

## BILAGA B

### Förvaltade bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar 2016

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
3910 Gästgivarevägen 9, 11, Nödinge				1	1		2	189,0					2016
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	37		1969-72
4409 Noltorget, Stationsvägen									1	664,0			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 Kvartergården, Södra Nol									1	307,0			1990-91
5100 Löväsvägen, 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, Älväven		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	1	7,6	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
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, Älvhem	6	5	12	2			25	1 770,4					1964-66
8200 Stinsvägen, Älvhem		6	6				12	735,0					1986
<b>TOTALER</b>	<b>180</b>	<b>812</b>	<b>735</b>	<b>268</b>	<b>78</b>	<b>8</b>	<b>2081</b>	<b>150 182,7</b>	<b>38</b>	<b>10 287,0</b>	<b>647</b>	<b>79</b>	

## Hyresnivå 2016\*

Bostadsområden	Antal	Hyra			
		lgh	Yta	2015-12 kr/kvm	Not
2200 Källarliden	65		5405	1106,79	
2500 Byvägen	92		6043	1093,89	1)
3010 Klockarevägen	18		1422	1177,35	
3200 Södra Klöverstigen	400		28710	953,25	
3300 Norra klöverstigen	277		21199	934,18	
3826 Södra Trolleviksv	27		1584	1302,51	
3900 Gästgivarevägen	18		1808	923,48	2)
3910 Gästgivarevägen 9, 11, Nödinge	2		189	1084,61	3)
4200 Folketshusvägen	102		7099	933,68	
4300 Mossvägen	129		8215	944,97	
4500 Trast o Sparrvägen	42		2851	918,00	
4600 Trollbärsvägen	14		1659	800,24	3)
4700 Vildrosvägen	20		2385	825,35	3)
4800 Hallonvägen	11		1304	833,57	3)
4900 Krokängsvägen	70		5184	1063,78	
4910 Gallåsvägen	70		5206	1055,59	
4920 Änggårdsvägen	70		5562	1147,49	4)
5100 Lövasvägen	28		2029	976,97	5)
5200 Sjövallavägen	30		1972	1018,89	5)
5400 Eklidsvägen	24		1588	1534,91	
6110 Skogsråets väg	36		2434	1468,33	
6400 Ivar Arosenius väg	61		4850	1010,17	
6500 Helgesvägen	76		6001	1011,84	
6600 Trädgårdsvägen	32		1771	951,68	
6700 Carlmarks väg	36		2377	1010,65	
7100 Åkersliden	22		1492	887,92	
7300 Alehemsvägen	26		1576	1008,72	
7400 Kyrkbacken	11		761	952,66	
7500 Arnes Väg	46		3092	1004,99	
7700 Gustavs väg	22		1564	1095,64	
8100 Kungs- o Alfs väg	25		1770	916,53	
8200 Stinsvägen	12		735	1068,62	5)
	<b>1 914</b>		<b>139 837</b>	<b>1031,79</b>	
<b>Särskilda boenden</b>					
3010 Klockarevägen	6		345	1506,80	
3200 Södra Klöverstigen 38	8		298	1603,42	
6400 Göteborgsvägen 109	6		233	1395,13	
7208 Odalvägen 52-74	12		518	1236,38	
7808 Odalvägen 4-50	24		1632	1177,25	
	<b>56</b>		<b>3 026</b>	<b>1383,80</b>	
<b>Övriga boenden</b>					
3000 Alsbäck Nödinge	2		129	934,07	
4510 Trastvägen 1 Nol	2		178	914,58	
6200 Gbgv/Tingsv Älvängen	6		288	1130,85	5)
6949 Gbgv 48-50 Älvängen	4		219	865,16	
	<b>14</b>		<b>814</b>	<b>961,16</b>	
* Hyresförhandling 2017 inte klar vid pressläggningen					
<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 lghustrustning ingår i hyran					
5) Kallhyra					





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

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