

# ÅRSREDOVISNING

2017



Södra Klöverstigen  
35-39, 59-89

 **Alebyggen**

# HEM längtan

Hemlängtan är tidningen för hyresgästerna inom Alebyggen. Information och reportage om både aktuella och roliga saker som händer inom och utom Alebyggen. En informationskanal till och för våra hyresgäster.

Hemlängtan utkommer fyra gånger per år och delas ut i samarbete med den lokala orienteringsklubben OK Alehof.



Under 2017 har vi bland annat gjort reportage om den nya skatehallen i Bohus Centrum, våra NKI-åtgärder, en cykelverkstad i Nödinge. Vi har också berättat om den nya boulebanan på Källarliden i Bohus.

*Vi skapar hemlängtan*

## Alebyggen 2017 i siffror

Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Vår verksamhet

Våra fastigheter

sidan 4

sidan 5

sidan 6-7

sidan 8-9

Underhåll

Energi och miljö

Vår förvaltning

Våra hyresgäster

sidan 10-11

sidan 12-13

sidan 14-15

sidan 16-19

Vår ekonomi

Alebyggen Flerårsöversikt

Förändring av Eget kapital

sidan 20-23

sidan 26

sidan 27

Koncernens Resultat- och Balansräkning

Moderbolagets Resultat- och Balansräkning

Redovisnings- och värderingsprinciper

Noter

sidan 28-30

sidan 34-36

sidan 38-39

sidan 40-55

Styrelsen undertecknar

Granskningsrapport

Revisionsberättelse

sidan 56

sidan 57

sidan 58-59

Bilaga 1 och 2

sidan 60-61

# ALE BYG GEN

# 2017

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

30,9mkr

Antal lägenheter

2100 st

Fastighetsbeståndet värderas till:

1929mkr

Antal aktiva sökanden

4868 st

Genomsnittlig kötid

2år & 10mån

Lägenheter med ny kontraktssinnehavare

208 st

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i (kr) om inget annat anges.

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 under året har bestått av följande personer:

#### Ordinarie ledamöter

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

#### Suppleanter

Fredrik Samuelsson (S)  
Natalya Raad (S)  
Boel Holgersson (C)  
2017-01-01 - 2017-04-05  
Anitha Kristiansson (C)  
2017-04-06 -  
Christina Oskarsson (S)  
Tony Karlsson (KD)  
2017-01-01 - 2017-04-05  
Göran Svensson (KD)  
2017-04-06 -  
Ingemar Sörqvist (-)  
Lena-Marie Forsman (FIA)

#### Personalrepresentanter

Patrick Björk, Fastighetsanställdas Förbund  
Christer Veglo, Unionen

#### Verkställande direktör

Johan Redlund

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st sammanträden. I anslutning till ett av sammanträdena har styrelsen haft en tvådagarskonferens med fokus på affärsplan för 2018-2021. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 6 st samråd med kommunledningen.

#### Lekmannarevisorer

Leif Andersson och Kjell Stensson.

#### Revisor

Auktoriserad revisor Göran Johansson med auktoriserad revisor Eva From som ersättare. Båda från revisionsbolaget KPMG AB

#### Årsstämma

Årsstämma avhölls 2017-04-06

#### Organisationanslutning

Bolaget är anslutet till följande intresseorganisationer: SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. FASTIGO - Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation. HBV - Husbyggnadsvaror HBV förening. Västsvenska handelskammaren.

AB Alebyggen är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i enlighet med SFS 2010:879, helägt av Ale kommun. Enligt lagen skall bolaget:

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

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

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

- Att uppföra och förvalta bostadshus och bedriva bostadsanknuten offentlig eller kommersiell verksamhet.
- Att själv eller i samverkan med annan bedriva exploateringsverksamhet samt uppföra och förvalta fastigheter för kontor, handel, industri eller annan kommersiell verksamhet.
- Att uppföra och försälja småhus

Enligt ägardirektiven, fastställda vid årsstämma 2015, 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.

Vid extrastämma 2016 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.

### Styrdokument

Utöver de styrdokument som utgörs av bolagsordning och ägardirektiv har styrelsen i december 2017 antagit följande styrande kännetecken, affärsidé samt en ny vision med sikte mot 2030:

*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 2030 är Alebyggen känt för...

*...bostadsproduktion och underhåll som möter människors behov*

*...social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet*



**Lekplats.** En av våra nya lekplatser i ett av våra nya områden, Eklidsvägen i Alafors.

*...en engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna samt ett fokuserat miljöarbete*

### FR-2000-certifierad

Alebyggen har ett ledningssystem som uppfyller kraven enligt FR-2000 utgåva 2013:2. Certifikatet omfattar kvalitet, miljö, arbetsmiljö, brandskydd, kompetens. Revision genomfördes i april 2017.

Som styrdokument har styrelsen även antagit *Affärsplan 2018-2021* med målsättningar kopplade till ovanstående.

## Fastighetsbeståndet

Alebyggen fastighetsbestånd finns på kommunens större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2100 lägenheter och erbjuder ett flertal olika bostadsalternativ. Halva beståndet är uppfört kring 1970 och består av flerbostadshus på Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvvägen och Folketshus- och Mossvägen i Nol samt Trädgårdsvägen i Älvängen.

Den andra halvan av beståndet är mer varierat i utförande men kännetecknas av en stor andel bostadsområden med trähusbebyggelse i tvåplan där hyresgästerna har tillgång till en egen liten täppa. Vi har även områden med fristående villor med tillhörande tomt. Flertalet av dessa områden är byggda under 80-tal och tidigt 90-tal. Utöver den småskaliga bebyggelsen tillkommer terrasshusen på Källarliden, punkthusen på Byvägen i Bohus samt nyproduktionen under 2000-talet.

Sedan 2007 har Alebyggen byggt tre bostadsobjekt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, ett i Älvängen och två i Nödinge.

## Fastighetsutveckling

I ett kompletterande ägardirektiv hösten 2016 ålades Alebyggen att utöka produktionen av bostäder som en konsekvens av inflyttning av nya Alebor. Utifrån detta har stor kraft lagts internt på att arbeta fram nya bostadsprojekt under 2017. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen drivit framåt.

## Ny- och ombyggnad

### Norra Klöverstigen, Nödinge

Under året har ett förtätningsprojekt på Norra Klöverstigen i Nödinge färdigställts och inflyttats 1 april 2017. Tre huskroppar i två plan med totalt 22 lägenheter kompletterar nu två av de gårdar som inte färdigställdes när området byggdes 1971/72.

### Rödjans väg 7, Nödinge

Under året tecknades avtal om utökade ytor om 820 kvm för befintlig hyresgäst i tidigare industrilokaler på Rödjans väg 7. Hyresgästen har under hösten ombesörjt ombyggnation av lokalerna för att passa verksamhetens behov.

## Planering och projektering

### Änggatan, Älvängen

Detaljplan för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen vann laga kraft i mars, varpå bygglovet först blev klart i augusti. Förseeningen i bygglovsprocessen ledde till att byggstart inte kunde hållas. Under hösten har diskussioner förts med entreprenör för att möjliggöra byggstart trots förseeningen. Alebyggen styrelse har fattat beslut om att möjliggöra ett trygghetsboende med 27 lägenheter i den mindre av de två huskropparna och ansökan om statligt stöd har skickats in till Länsstyrelsen.

### Folketshus- och Mossvägen, Nol

Detaljplanen för byggnation på Folketshus- och Mossvägen i Nol skulle ha antagits i mars 2016, men blev fördröjd pga upptäckt av markföroreningar. En omfattande miljöundersökning av planområdets norra del utfördes och en ansökan om saneringsbidrag upprättades av Ale kommun. I juni 2017 meddelade Naturvårdsverket att man fattat beslut om bidrag för sanering. Ale kommun har under hösten 2017 förberett upphandling av saneringen, som enligt tidplan skall ske under 2018 och första halvåret 2019.

Detaljplanen för området förväntas antas under kvartal 2/kvartal 3 2018. Planering pågår för att förbereda framdrift i det renoverings- samt nyproduktionsprojekt som är planerat för området samordnat med det saneringsprojekt som Ale kommun upphandlar.



En av huskropparna i Furulund, Alafors

### Furulund, Alafors

Bygglov har vunnit laga kraft samt entreprenör upphandlats för byggnation av 8 lägenheter i två huskroppar i Furulund, Alafors. De två bygggrätterna är det sista som färdigställs i området, där Alebyggen sedan tidigare äger 24 hyresrätter. Byggstart planerad till februari 2018.

### Prästgården, Skepplanda

Under året förvärvades Prästgården i Skepplanda med färdig detaljplan för byggnation om ca 26 lägenheter. Under hösten har förfrågningsunderlag beretts och byggstart planeras 2018.

### "Gymnasiekullen", Nödinge

Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2017 arbetet fortsatt för byggnation om ca 50 lägenheter på kullen, bredvid Ale Kulturrum i Nödinge.

### Vallmovägen, Älvängen

Efter ett positivt planbesked inleddes under året detaljplaneläggning för byggnation av ca 60 lägenheter.

### Påvels väg, Skepplanda

Efter ett positivt planbesked inleddes under året detaljplaneläggning för byggnation av ca 30 lägenheter.

### Ledetvägen, Alafors

Efter begäran om planbesked lämnades ett positivt planbesked för byggnation av ca 32 lägenheter. Planläggning har ej inletts pga komplicerade markförhållanden.

### Gallåsvägen, Nol

Efter begäran om planbesked lämnades ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter. Planläggning har ej inletts.

### Porten till Bohus, Bohus

Efter begäran om planbesked lämnades ett positivt planbesked avseende Alebyggen planer för centrala Bohus. Planerna innefattar förtätning med ca 200 bostäder, utveckling av Bohus centrum samt förskola. Planläggning har ej inletts.

### Spejarstigen, Nödinge

Under våren fattades beslut om att inte fullfölja planer på byggnation av ca 32 lägenheter på Spejarstigen i Nödinge, pga markförutsättningar.

### Klöverstigen, Nödinge

Vårt största bostadsområde, centralt beläget i kommunens huvudort närmar sig 50 års ålder. Under kvartal 4 har en förstudie inletts för att kartlägga områdets potential samt framtidens behov. I förstudien ingår möjligheter till förtätning, variation i gestaltning och utförande, etappvis renovering samt hyresgästdialog.

Alebyggens modell för lägenhetsunderhåll heter PLUS och innebär att varje hyresgäst med bestämda tidsintervall kan få nya ytskikt i lägenheten. Systemet är likvärdigt för alla och transparent då det för varje rum går att se hur många år som återstår innan hyresgästen kan beställa en ny tapetsering eller golvläggning utan kostnad. Systemet möjliggör också att hyresgästen kan välja att beställa i förtid och erlärer då den mellanskillnad som återstår. Hyresgästerna har inom ramen för PLUS beställt underhåll för 3,9 mkr (2016 4,2 mkr). Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men utfall år till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer.

#### Planerat underhåll

Utöver lägenhetsunderhållet hanteras det planerade underhållet i ett årshjul där årets åtgärder utförs samtidigt som kommande års åtgärder planeras. Det planerade underhållet administreras integrerat i vårt fastighetssystem. Besiktning av verkligt behov jämfört teori i underhållsmodulen sker med mobil enhet och återrapportering sker i systemet efter arbetes utförande. Genom att arbeta med rullande treårsplaner är ambitionen att på ett bättre sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

#### 12,8M kr under 2017

Ambitionen i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. 2017 har 12,8 mkr totalt lagts på underhållsåtgärder. Vissa omprioriteringar fick göras i underhållsplanen under våren då ett stort underhållsprojekt fick senareläggas. De alternativa projekt som genomfördes kom i större utsträckning att bli investeringar som aktiveras enligt K3. Kontentan av detta är att underhållsåtgärder totalt överstigit budget medan de som kostnadsförts under året blivit lägre än budgeterat.

#### Totalkostnader för underhåll

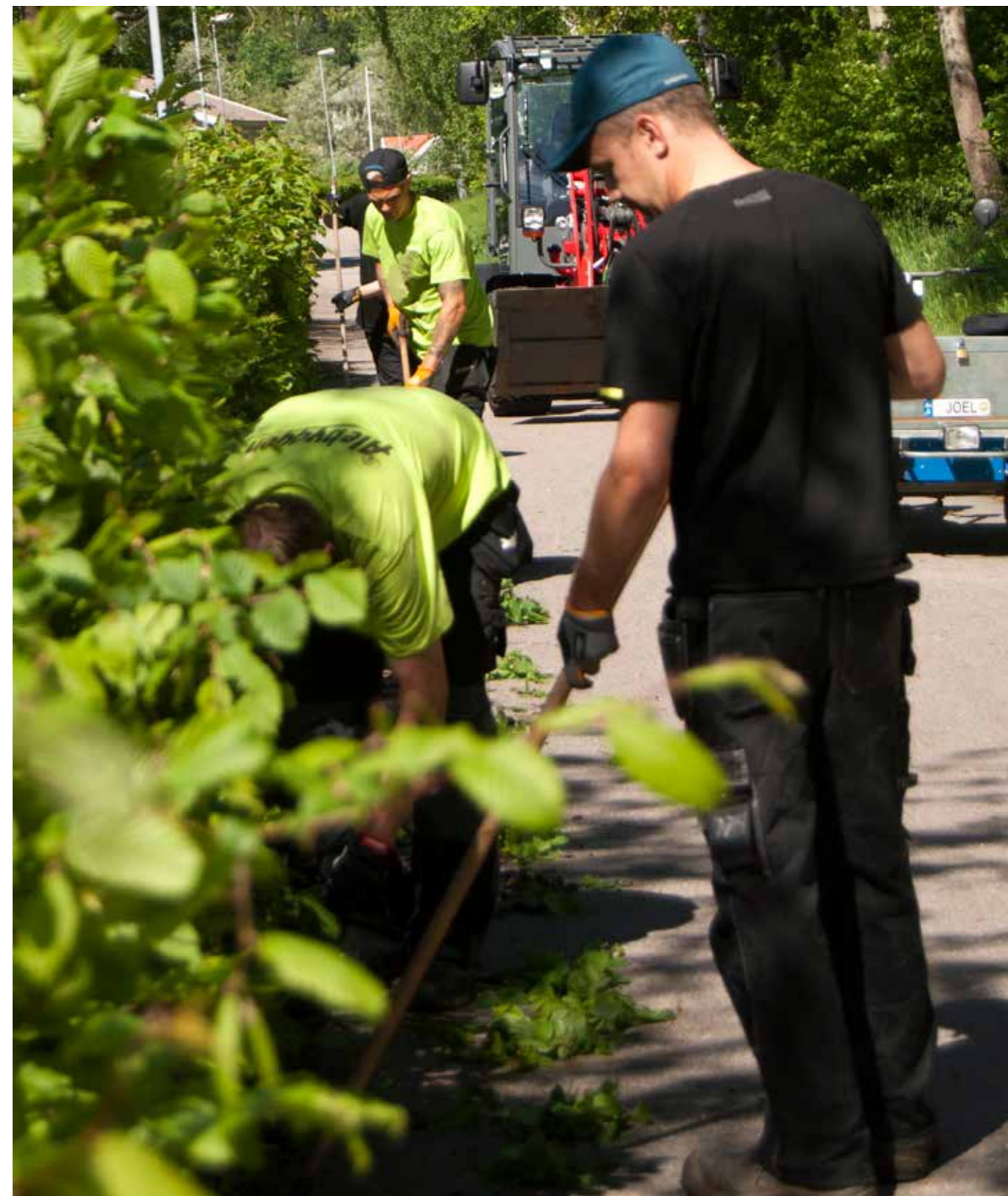
Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt "PLUS-systemet", uppgår för 2017 till 36,3 mkr (2016: 39,4 mkr). Under 2017, har precis som under 2016, fortsatta riktade insatser gjorts för att lyfta våra boendemiljöer genom satsningar på yttre miljö.

#### De största insatserna

Bland de större underhållsinsatserna (över 1 mkr) som slutförts under 2017 är:

- Ny takpapp på Norra Klöverstigen, Nödinge 2,7 mkr som aktiverats
- Nya lägenhetsdörrar på Norra Klöverstigen, Nödinge 3,3 mkr som aktiverats
- Målning trapphus på Norra Klöverstigen, Nödinge 1,6 mkr
- Fasadrenovering och utvändigt målning på Helgesvägen, Älvängen 2,0 mkr
- Dränering på Trastvägen, Nol 2,3 mkr

Utöver planerade underhållsinsatser har överenskommen under året träffats avseende åtgärdande av kulvertproblematik med läckande tappvarmvatten på Klockarevägen, Nödinge. Ny kulvert har under hösten lagts och nya anslutningar till huskropparna färdigställt.



Alebyggen vill aktivt medverka till en långsiktigt hållbar utveckling, genom att reducera det ekologiska fotavtrycket. Energianvändningen (värme, el och varmvatten) i våra fastigheter är Alebyggens största klimatpåverkande faktor. Vi arbetar successivt med att reducera energianvändningen, både när vi bygger nytt, bygger om eller förvaltar våra fastigheter. Viktiga åtgärder är bland annat tilläggsisolering, driftoptimering, energieffektiv belysning och återvinning av ventilationsluft. Vi driftoptimerar våra fastigheter genom uppdatering av styr- och reglersystem till mer modern teknik. Även våra tekniska installationer förbättras successivt och utvecklas i samband med ny- och ombyggnationer. Så gott som alla våra fastigheter är anslutna till fjärrvärme och vi planerar för fler förnybara energikällor, framförallt solceller.

#### -5% innan 2021

Alebyggens mål är att sänka energianvändningen (värme, fastighetsel, varmvatten) med 5 % t.o.m. år 2021 med utgångsår 2017. Besparingen ska ske i det bestånd som ej byggdes under miljonprogramåren. De delar som klassificeras som miljonprogram utreds separat eller är under ombyggnad.

#### Energiåtgärder

Som ett led i miljöarbetet i Alebyggen har en rad aktiviteter påbörjats, genomförts eller slutförts under 2017. Arbetet sker allt från kontinuerliga energieffektiva åtgärder i den löpande driften, till mindre som större punktinsatser som har till syfte att minska Alebyggens ekologiska fotavtryck. Vid utbyte av teknisk installation, väljs energisnåla installationer och lösningar. Mycket av det som löpande byts ut är fläktar, pumpar och värmepumpar. Generellt har det gjorts mycket för att byta ut gamla kvicksilverarmaturer till energieffektiva LED-armaturer. Insatser har skett på Byvägen, Norra- och Södra Klöverstigen, hela Änggården samt Göteborgsvägen, Ivar Arosenius väg och Helgesvägen.



**Renoverad utemiljö.** En nyanlagd mur i Alafors

#### Cirkulationspumpar

Etapp 3 på Änggården har haft mycket problem med varmvattencirkulationen, vilket har resulterat i att hyresgästerna har fått spola länge för att få fram en god varmvattentemperatur. Detta har åtgärdats etappvis under året och en första injustering utav cirkulationen har genomförts. En komplett injustering kommer att ske i början på 2018, vilket förväntas minska varmvattenanvändningen i området.

#### Energiövervakning på Klöverstigen

Som ett led i förbättringen utav energiövervakningssystemet har Norra Klöverstigen valts ut som ett testområde. Här kommer ett nytt övervakningssystem att driftsättas med 30 stycken inomhusgivare, detta för att förbättra prognosstyrningen utav dessa byggnader. Även den kontinuerliga kostnaden för det nya prognosstyrningsprogrammet är avsevärt mycket lägre än det som tidigare använts på Södra och Norra Klöverstigen.

#### Fokus på inomhusmiljön

Optimering av inomhusmiljön sker kontinuerligt i beståndet, detta görs bl.a. genom ventilationsåtgärder och översyn av framledningstemperaturer på värmen. Ett område som det arbetats mycket med är Eklidsvägen, som har haft problem med bergvärmepumparna. Ett större utskick har även gjorts till de hyresgäster som har frånluftsvärmepumpar i sin bostad. Detta för att öka förståelsen och kunskapen kring vad de är ålagda att utföra, för att sköta den förenklade tillsynen av värmepumparna.

#### Radonmätningar

Stora delar av beståndet har radonkontrollerats under året. De byggnader som valts ut är de där det bedömts att risk kan föreligga och totalt har ungefär 250 lägenheter undersökts. Utifrån dessa mätningar har byggåtgärder vidtagits i de enstaka lägenheter där så krävts.

#### Förstudier på energipåverkande åtgärder

Utöver fysiska insatser har olika förstudier påbörjats kring solceller, elbilsaddstolpar och relining utav frånluftskanaler. Slutligen har bilpool möjliggjorts genom samarbete med Ale kommun i Nödinge sedan början av 2017. Bilpoolen är öppen för hyresgäster men har så långt framst nyttjas av anställda på Ale kommun. Vid fordonsanskaffning för Alebyggens egna behov tillämpas miljöpolicy.



**Förbättrad utemiljö.** Ny boulebana på Källarliden i Bohus, stod klar 2016-2017.

Bolaget bedriver sin verksamhet huvudsakligen i egen regi med egen personal för administration och fastighetsskötsel. Ramavtal tecknas avseende löpande underhållsarbeten och vissa typer av reparationer samt städning. Ny- och ombyggnadsarbeten samt större underhållsprojekt upphandlas projektspecifikt. Konsultinsatser köps för projektering, byggledning och kontroll samt juridik och data. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom telefonväxel.

#### Vår nya Kvarterstjänstorganisation

Under 2017 har den nya kvarterstjänstorganisation, som infördes i november 2015 och implementerades under 2016, blivit ordinarie grundorganisation. Två områdesförvaltare leder var sitt kvarterstjänststeam och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning i norr (S. Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvarterstjänstarna utgår från fem expeditioner i våra bostadsområden.

#### Hyresgästens första kontakt med Alebyggen

Kvarterstjänsterna är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sitt/sina kvarter. I kvarterstjänstsuppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdena för att säkerställa en god förvaltningskvalitet. Genom den dagliga blicken kan brister åtgärdas proaktivt, helst innan hyresgästerna upptäcker det. För att säkerställa en god information när en hyresgäst behöver hjälp med något i sin lägenhet tillämpas en SMS-tjänst vid serviceanmälan för tidsbokning och tillträde till lägenheter sedan början av 2017.

#### Mer mobila

Nästa steg i utvecklingsarbetet inom förvaltningen är att alla kvarterstjänstare 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 bostads-

område, såsom exempelvis grönyteskötsel, vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpande av fel.

#### Olika delar av företaget

I övrigt är företaget organiserat i tre avdelningar. Uthyrningsavdelningen hanterar uthyrning, reception, serviceanmälan, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, IT och information. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi. Slutligen stödjer en verksamhetsutvecklare/områdesutvecklare organisationen med särskilt fokus på social hållbarhet.

#### Ledning och anställda

I företagsledningen ingår avdelningscheferna för förvaltning/uthyrning, ekonomi, fastighet samt verksamhetsutvecklare/områdesutvecklare. Under året tillträdde ny ekonomichef efter att föregående gick i pension. Ledningsgruppen består av två kvinnor (2) och tre män (3).

34 personer är anställda i företaget, varav i kvarterstjänstteamen 3 kvinnor och 13 män samt på kontoret 10 kvinnor och 8 män.

#### Sommarjobbare

Likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 17st skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i 4 veckor. Alebyggen deltog även i kommunens sommarjobbprogram och ytterligare 13st ungdomar har varit igång i ett antal 3-veckorsperioder. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit 4 st. Vidare har bolaget under året möjliggjort praktikperioder i flera omgångar för studenter på Fastighetsakademin.



**Alltid redo.** Om det gäller rensning i rabatter, läckande kranar, nedsågning av buskar eller strejkande spisar, Kvarterstjänsterna hjälper dig med det mesta.





## NKI

Det övergripande målet för förvaltningsorganisationen är att, vid sidan av fastigheter i gott skick, arbeta för nöjda hyresgäster. I dagliga kontakter med hyresgäster diskuteras hur bostadsområden kan utvecklas, hur problem kan lösas och hur människor gemensamt skapar hemlängtan. Vi träffar hyresgäster på återkommande bomöten i våra bostadsområden där vi informerar om vad som är på gång samt hämtar in synpunkter på vad hyresgästerna tycker.

En del hyresgäster är engagerade vilket leder till täta kontakter. Samtidigt är det så att många hyresgäster inte är i kontakt med oss under långa perioder av sin boendetid. Man skrev på ett hyresavtal vid ett tillfälle och bor därefter i bostaden och lever sitt liv. Detta är en anledning till att vi vart annat år kompletterar den bild vi har av hyresgästernas önskemål och preferenser med en större NKI-undersökning som delas ut till alla hyresgäster. Det ger oss ett mycket bra underlag om vad hyresgäster tycker om sitt boende, om sin hyresvärd och om sitt bostadsområde.

## NKI-undersökningen

Under hösten gjordes en NKI-mätning i beståndet, och hela personalen deltog för att överlämna enkäten personligen. Serviceindex 83,8% (83,9% 2015) visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet.

## Förra gångens mätning

I analysen efter föregående mätning sattes ambitionen att fortsatt ha en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpande av fel i lägenhet och samtidigt fokusera på satsningar på yttre miljö och skötsel av allmänna utrymmen. När det gäller avhjälpande av fel i lägenheten och vardaglig kontakt med våra kvartersvärdar konstateras hög nöjdhet i den nya mätningen till fortsatt mycket höga 92,1% (92,0% 2015).



**Trivas hemma.** Vi vill skapa hemlängtan för alla våra hyresgäster, både barn och vuxna.

## Yttremiljö

När det gäller yttre miljö och allmänna utrymmen har under de senaste två åren extra säsongsarbetare samt sommararbetare varit igång med särskilt fokus på yttre miljö och underhåll av våra lekplatser. Budget för grönytemaskiner utökades för 2016/2017 för att kunna använda arbetstiden effektivare med bättre redskap. Inom kvartersvärdorganisationen har 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 för förnyring och förbättring av grönytor har fortlöpt under 2017. Satsningar på skötsel av allmänna utrymmen, utemiljö och fokus på rondring av våra områden har resulterat i en höjning till 79,7% (77,4% 2015).

## Analysa och bli bättre

I en första analys av 2017 års resultat identifieras förbättringsområden inom information och få tag i rätt person där vi tappat till 85,3% (87,8% 2015). En del av förklaringen härrör från att underhållsprojektet på Folketshus- och Mossvägen blivit fördröjt, vilket ledde till att den initiala kommunikationen i projektet inte kunde fullföljas.

## Produktindex

I NKI-undersökning mäts även produktindex för att se hur hyresgästerna bedömer lägenheten, huskroppen och utemiljön. En fastighets förutsättningar sätts i hög grad när den byggs. Produktindex 2017 gav 78,3% (78,5% 2015). Under 2016 har fler PLUS-val 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. Under 2017 ändrade Hyresgästföreningen inställning avseende hantering av dessa överenskommelser, men arbetet fortsätter för att möjliggöra val för den enskilde hyresgästen och riktade insatser utifrån generella önskemål.

## 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 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.

## Lokaler och föreningsliv

Under året har lokaler hyrts ut till Ale kommun för att ge möjligheter till föreningslivet att bedriva ungdomsverksamhet i Bohus Centrums källare. Här kan man numera engagera sig i både konfliktspel samt åka skateboard.

I Nödinge har det varit hög aktivitet för att få igång verksamheter utifrån hyresgästernas önskemål och egna initiativ. Det handlar om uppstart av ett gym med bastu där det bland annat organiseras gruppträning för kvinnor, cykelhall med hjälp att laga den egna cykeln samt en bytestuga för att återanvända sådant som är fullt fungerande. Fortsatta försök att få igång trygghetsvandringar har lett till att vi nu har igång en struktur inför våren 2018.

Under året har bostadsmöten hållits för de flesta av våra bostadsområden vilket är ett utmärkt tillfälle att inhämta synpunkter på vad som fungerar bra och vad som kan bli bättre.

Inom sju av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbets-

uppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel, så kallad självförvaltning. Omfattningen och den ekonomiska ersättningen regleras i avtal.

## Marknaden och bostadsbristen

Alebyggens huvuduppgift är att utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Grundläggande krav avseende ekonomiska förhållanden och bostadssociala beteenden ska dock uppfyllas. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Efterfrågan på bostäder är mycket hög. Det råder bostadsbrist i Ale. Vi ser nu effekterna i attraktivitet som den nya infrastrukturen lett till. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012-2017 ökat med 149 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period är 76 %.

Efterfrågan på våra lägenheter är likaså fortsatt mycket hög. 4868 personer har under året varit aktivt sökande i vårt kösystem, vilket dock är 687 färre än föregående år. Många bostadssökande beskriver akuta bostadsbehov och Alebyggen hanterar detta med utgångspunkt i en köprincip, definierad i uthyrningspolicyn, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter.

I analysen av köstatistiken för 2017 konstaterar vi att den genomsnittliga kötiden för alla kontrakt tecknade under 2017 var 2 år och 10 månader (3 år och 8 månad, 2016). Avvikelsen mellan dessa två år kan tyckas stor men inflyttning i nyproduktion samt hyreskontrakt utan besittningsskydd i hus som skall genomgå ombyggnad kan ha påverkan ett enskilt år. Genomsnittliga köpoäng vid kontraktstilldelning på de olika orterna skiljer sig åt. I Änggården, södra Nol har den som skrivit hyreskontrakt under året i snitt stått i kö i nästan 4 år, till skillnad från Alafors där

kötiden i snitt är ca 2 år. Antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varit mellan 60-266 stycken (70-333, 2016).

Den ökande migrationen till Sverige till följd av främst kriget i Syrien, ledde till att anvisningstalen för Ale kommun 2016 höjdes till 98 personer. För att möjliggöra kommunens mottagande samt tillhandahålla rimliga bostadslösningar fattade Alebyggens styrelse i april 2016 beslut om att upp till hälften av de lägenheter som sägs upp skulle kunna anvisas Ale kommun, Individ- och familjeomsorg (IFO). För 2017 höjdes anvisningstalen till 141 personer samtidigt som förändring av migrationspolitiken kom att skapa stor osäkerhet i prognoserna. Det har under hela perioden varit svårt att bedöma hur många som faktiskt kommer samt när, samtidigt som många som flyttat till kommunen relativt snabbt flyttat vidare. Beslut om särskild anvisning till IFO förlängdes även för 2017 och kom att gälla fram till 2017-12-31.

2017 konstateras att 208 lägenheter (200 lgh, 2016) fått ny kontraktinnehavare. Av dessa har 164 lägenheter hyrts ut via bostadskön (124 lgh 2016), 24 lägenheter anvisats Ale kommun (33 lgh 2016), samt 20 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (31 lgh 2016).



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 direktavkastning 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.



**Flaggan i topp.** Vi vill skapa hemlängtan för alla våra hyresgäster.

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. Byggkostnaderna i Sverige är i en internationell jämförelse höga. 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 projekteringsskedena, liksom av markkostnader, anslutningsavgifter samt utrednings- och plankostnader. Därför är det viktigt med en nära och aktiv samverkan mellan byggherre och planförfattare redan i planarbetet.

Den bristsituation som råder när det gäller bostäder, i kombination med de höga nyproduktionsambitioner som finns i regionen samt stora investeringar i infrastruktur, har lett till överhettning och kapacitetsbrist. Alebyggen tittar i huvudsak på standardiserade hustyper för nyproduktionen för att komma ned i produktionskostnader. Alebyggen kommer också framöver att arbeta än mer med förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, samtidigt som vi gärna ser förutsättningar i de attraktiva, kollektivtrafiknära lägena.

#### Hyresförhandlingarna

Förhandlingarna om 2017 års hyror kom att dra ut på tiden och det krävdes medling från SABO och Hyresgästföreningen Riksförbundet för att en överenskommelse skulle kunna träffas. I en tvåårsöverenskommelse fastställdes en höjning om i snitt 0,7 % from 1 januari 2017 samt 0,8 % i snitt from 1 januari 2018.

**Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter**

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 428 mkr vilket är 7,5 mkr högre än föregående år med anledning av pågående projekt. Se vidare not 28 och kassaflödesanalysen.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 43,9% av bolagets totala lånestock (2016: 36,8%). Fördelning av lånens löptider framgår av not 28.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 0,76% (2016: 1,46%) exkl borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen är 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgår till 1,26 mkr.

Bolagets finansiering styrs utifrån finanspolicy antagen 2016. Finanspolicyen anger räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument.

**Fastighetsvärdering**

Under 2017 har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 1929 mkr.

**Resultatet**

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 30,9 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- \* Högre planerat underhåll före K3-aktivering. Av planerat underhåll har dock en större andel investeringsförts enligt K3 vilket lett till att underhållskostnader som belastat resultatet blivit

lägre än budgeterat.

- \* Högre löpande reparationskostnader

- \* Lägre personalkostnader

- \* Lägre räntor

Som bokslutsdisposition har 6,5 mkr avsatts till periodiseringsfonden från årets resultat.

**Eget kapital och soliditet**

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78% av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 42,8%. Motsvarande siffra för 2016 var 42,1%.

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 offentligrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 4 % av fastighetsvärdet."

Under 2017 har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till ett marknadsvärde om 1929 mkr och direktavkastningen till 3,40% (2016: 3,46%) (Rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.)

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.

**Dotterbolag**

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 0,2 mkr (2016: -0,9 mkr). Alebyggen har debiterar fastighetsskötsel (exkl material) med 231 kkr (2016:228 kkr) och administration med 245 kkr (2016:243 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 429 kkr (2016: 1210 kkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

Företaget har sitt säte i Ale Kommun.



**Lekplats.** Renoverad lekplats i Bohus.



**Nödinge.** De nyaste lägenheterna på Norra Klöverstigen, de första hyresgästerna flyttade in under 2017.



# ALE BYG GEN — 2017

# ALE BYG GEN — 2017

## Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat- och balans i kkr					
Nettointäkter	176 343	169 394	171 469	160 293	179 096
Driftkostnader	114 734	114 511	109 032	127 938	127 720
Driftnetto	61 609	54 883	62 437	47 376	51 376
Resultat efter finansiella poster	30 977	38 730	26 782	118 864	-586
Balansomslutning	883 548	852 622	837 621	833 353	833 724
Räntebärande skulder	428 000	420 500	444 250	451 250	623 450
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostadslägenheter	2 104	2 082	2 080	2 054	2 242
Yta bostäder	151 997	150 183	150 103	148 343	156 020
Antal lokaler	40	40	41	39	53
Ytor lokaler	10 287	10 287	10 956	10 956	22 862
<b>Nyckeltal</b>					
Bostadsintäcker per kvm	1 037	1 030	1 023	983	968
Hysesjusteringar i %	0,7	0,65	1,2	1,65	2,84
Lokalintäkter per kvm	954	1 060	1 059	946	917
Driftnetto per kvm	380	342	388	297	287
(1) Soliditet i % av bokförda värden	42,8	42,1	38,9	36,5	20,9
(2) Direktavkastning i bokförda värden	7,9	7,4	8,3	6,7	8,4
(3) Direktavkastning i marknadsvärden	3,4	3,46	4,1	3,3	0
(4) Genomsnittlig skuldränta	0,76	1,95	2,7	3,3	3,5
(5) Belåningsgrad marknadsvärde i %	22	28	28	30	0
Bokfört värde fastigheter per kvm	4 776	4 616	4 650	4 537	4 532
Taxeringsvärde per kvm	7 803	7 747	6 785	6 637	6 211
Marknadsvärde per kvm	11 887	10 594	9 785	9 510	0

(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

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat		Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	50 964 941	291 544 899		<b>359 909 840</b>
Årets avsättning		4 680 700	-4 680 700		<b>0</b>
Utdelning			-60 800		<b>-60 800</b>
Årets resultat			24 705 932		<b>24 705 932</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>55 645 641</b>	<b>311 509 331</b>		<b>384 554 972</b>
Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	261 285 625	29 661 541	<b>345 594 166</b>
Disposition enligt beslut av årets stämma			29 661 541	-29 661 541	<b>0</b>
Utdelning			-60 800		<b>-60 800</b>
Årets resultat				19 480 643	<b>19 480 643</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>37 247 000</b>	<b>290 886 366</b>	<b>19 480 643</b>	<b>365 014 009</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	290 886 365
årets vinst	19 480 643
	<b>310 367 008</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas (4,42 kronor per aktie) i ny räkning överföres	76 950
	310 290 058
	<b>310 290 008</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31
Hysesintäkter	1	173 096 534	169 503 623
Övriga förvaltningsintäkter	2	770 204	726 903
Övriga rörelseintäkter	3	6 070 642	2 709 146
		<b>179 937 380</b>	<b>172 939 672</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material	4	-9 077 798	-8 752 952
Tjänster	5	-45 003 312	-46 312 662
Taxebundna kostnader	7	-17 092 255	-16 663 867
Uppvärmning	8	-14 331 581	-14 987 756
Fastighetsskatt		-3 537 226	-3 360 914
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-584 880	-857 352
Personal och styrelse		-24 268 760	-23 566 311
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-26 048 002	-25 049 674
Övriga rörelsekostnader	13	-3 228 728	-3 304 124
		<b>-143 172 542</b>	<b>-142 855 612</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 764 838</b>	<b>30 084 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	14	0	1 715 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	29 192	77 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 617 565	-8 436 567
		<b>-5 588 373</b>	<b>-6 643 938</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 176 465</b>	<b>23 440 122</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 176 465</b>	<b>23 440 122</b>
Skatt på årets resultat	16	-4 656 682	-3 253 796
Uppskjuten skatt		-1 813 851	-990 000
<b>Årets resultat</b>		<b>24 705 932</b>	<b>19 196 326</b>

## Koncernens Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17	787 597 697	754 036 232
Inventarier, verktyg och installationer	19	5 111 965	3 544 369
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	32 560 420	46 693 272
		<b>825 270 082</b>	<b>804 273 873</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran		1 434 157	1 818 008
Andra långfristiga fordringar		170 272	184 772
		<b>3 123 937</b>	<b>3 522 288</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>828 394 019</b>	<b>807 796 161</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		402 236	714 269
Aktuella skattefordringar		0	755 692
Övriga fordringar	24	66	3 554 602
Koncernkonto Ale kommun		55 871 804	40 547 946
		<b>56 274 106</b>	<b>45 572 509</b>
<b>Kassa och bank</b>		77 192	10 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>56 351 298</b>	<b>45 583 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>884 745 317</b>	<b>853 379 245</b>

## Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		55 645 640	50 964 941
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		311 509 331	291 544 899
<b>Summa eget kapital</b>		<b>384 554 971</b>	<b>359 909 840</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>25</b>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	27	5 189 360	3 759 360
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		413 000 000	400 000 000
Övriga skulder		31 161 300	31 161 300
		<b>444 161 300</b>	<b>431 161 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Koncernkonto Ale Kommun	30	0	128 920
Skulder till kreditinstitut		15 000 000	20 500 000
Leverantörsskulder		14 748 080	14 781 738
Skulder till Kommunen		3 350 010	3 792 019
Aktuella skatteskulder		4 483	0
Övriga skulder	31	1 941 094	1 729 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	15 796 019	17 616 760
		<b>50 839 686</b>	<b>58 548 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>884 745 317</b>	<b>853 379 246</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	31 176 465	23 440 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25 955 342	23 163 308
Betald skatt	-3 896 507	-4 001 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>53 235 300</b>	<b>42 602 069</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	312 033	-545 162
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 769 322	-7 382 619
Förändring leverantörsskulder	-33 658	7 168 993
Förändring av kortfristiga skulder	-2 179 885	-2 558 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 564 468</b>	<b>39 284 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 666 551	-50 152 086
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	715 000	211 500
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	14 500	0
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar	0	34 455 867
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 937 051</b>	<b>-15 484 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 000 000	0
Amortering av lån	-22 500 000	-23 750 000
Utbetald utdelning	-60 800	-83 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 439 200</b>	<b>-23 833 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>66 617</b>	<b>-33 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	10 575	43 980
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>77 192</b>	<b>10 575</b>



## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31
Hysesintäkter	1	169 323 318	165 611 423
Övriga förvaltningsintäkter	2	475 277	719 163
Övriga rörelseintäkter	3	6 544 274	3 063 315
		<b>176 342 869</b>	<b>169 393 901</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material	4	-8 891 144	-8 593 094
Tjänster	5	-44 523 537	-44 810 412
Taxebundna kostnader	7	-16 387 039	-16 103 529
Uppvärmning	8	-13 767 040	-14 326 739
Fastighetsskatt		-3 340 426	-3 164 114
Övriga externa kostnader	9, 10	-359 569	-670 478
Personal och styrelse	11	-24 268 760	-23 566 311
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-25 294 603	-24 123 515
Övriga rörelsekostnader	13	-3 196 155	-3 275 896
		<b>-140 028 273</b>	<b>-138 634 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 314 596</b>	<b>30 759 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	0	16 080 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	279 597	326 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 617 096	-8 435 543
		<b>-5 337 499</b>	<b>7 970 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 977 097</b>	<b>38 730 742</b>
Bokslutsdispositioner	33	-6 500 000	-5 800 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 477 097</b>	<b>32 930 742</b>
Skatt på årets resultat	16	-4 996 454	-3 269 201
<b>Årets resultat</b>		<b>19 480 643</b>	<b>29 661 541</b>

## Moderbolagets Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17, 18	775 025 627	740 725 922
Inventarier, verktyg och installationer	19	5 087 959	3 505 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	32 286 985	46 447 816
		<b>812 400 571</b>	<b>790 678 942</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	21	100 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	25	807 624	1 162 639
Andra långfristiga fordringar	23	170 272	184 772
		<b>15 947 404</b>	<b>16 316 919</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>828 347 975</b>	<b>806 995 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		318 748	709 017
Fordringar hos dotterföretag		219 480	252 032
Aktuella skattefordringar		0	748 511
Övriga fordringar	24	688 793	3 357 602
Koncernkonto hos kommunen		53 895 609	40 547 946
		<b>55 122 630</b>	<b>45 615 108</b>
Kassa och bank		77 192	10 575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 199 822</b>	<b>45 625 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>883 547 797</b>	<b>852 621 544</b>

## Moderbolagets Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	26		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		290 886 365	261 285 625
Årets resultat		19 480 643	29 661 541
		310 367 008	290 947 166
<b>Summa eget kapital</b>		<b>365 014 008</b>	<b>345 594 166</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	34	23 588 000	17 088 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	28	413 000 000	400 000 000
Övriga skulder	29	31 161 300	31 161 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>444 161 300</b>	<b>431 161 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	28	15 000 000	20 500 000
Leverantörsskulder		14 581 650	14 330 697
Skulder till kommunen	35	3 301 125	3 742 650
Aktuella skatteskulder		689 815	0
Skulder till koncernföretag		0	1 331 706
Övriga skulder	31	1 891 687	1 764 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	15 320 212	17 108 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 784 489</b>	<b>58 778 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>883 547 797</b>	<b>852 621 544</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31
Resultat efter finansiella poster		30 977 097	38 730 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		25 201 942	20 372 635
Betald skatt		-3 203 113	-3 974 929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>52 975 926</b>	<b>55 128 448</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		390 269	-554 682
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 646 302	-7 559 247
Förändring av leverantörsskulder		250 953	6 812 063
Förändring av kortfristiga skulder		-3 434 357	-1 582 737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>39 536 489</b>	<b>52 243 845</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 638 572	-49 811 017
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		715 000	211 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		14 500	22 455 867
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-46 909 072</b>	<b>-27 143 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		30 000 000	0
Amortering av lån		-22 500 000	-23 750 000
Utbetald utdelning		-60 800	-83 600
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	-1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 439 200</b>	<b>-25 133 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>66 617</b>	<b>-33 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 575	43 980
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>77 192</b>	<b>10 575</b>



## 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:

Ingen försäljning av fastigheter eller tomter har genomförts under året.

### 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 färdigställas 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 320 575. 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 anskaffningsvärden 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, år
Stomme, grund, innerväggar	100 år
Värme, sanitet, el, fasad, fönster, restpost	50 år
Kök, badrum, yttertak, ventilation	40 år
Hissar	30 år
Styr-/reglerutrustning	20 år

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

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

#### Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har under 2017 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

### Finansiella tillgångar och skulder:

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### Kassaflödesanalysen:

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

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

Intresseföretagens resultat redovisas enligt kapitalandelsmetoden. I koncernredovisningen ingick Ale Exploatering AB (556426-2730) som intressebolag 2016 med ägarandel 50%.

Alebyggens aktieinnehav avyttrades under 2016.

## Not 1 Hyresintäkter

Koncernen	2017	2016
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	156 788 764	153 451 214
Lokaler	14 692 032	14 720 637
Bilplatser	2 912 722	2 610 050
Mediaavgifter	2 826 275	2 747 732
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	<b>177 223 393</b>	<b>173 533 233</b>
<b>Intäktsreduceringar</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-341 314	-556 466
Outhyrda lokaler	-1 955 476	-1 737 779
Hyresnedsättningar	-1 830 069	-1 735 367
	<b>-4 126 859</b>	<b>-4 029 612</b>
	<b>173 096 534</b>	<b>169 503 62</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	2 576 000	7 566 000
Mellan två och fem år	19 579 000	18 243 000
Senare än fem år	9 445 000	4 664 000
	<b>31 600 000</b>	<b>30 473 000</b>

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 10 437 000.

## Not 1 Hyresintäkter

Moderbolaget	2017	2016
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	156 788 764	153 451 214
Lokaler	10 436 608	10 359 458
Bilplatser	2 909 122	2 606 450
Mediaavgifter	2 826 275	2 744 712
	<b>172 960 769</b>	<b>169 161 834</b>
<b>Intäktsreduktion</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-341 314	-556 466
Outhyrda lokaler	-1 466 068	-1 258 580
Hyresnedsättningar	-1 830 069	-1 735 367
	<b>-3 637 451</b>	<b>-3 550 413</b>
	<b>169 323 318</b>	<b>165 611 421</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	2 576 000	7 566 000
Mellan två och fem år	19 579 000	18 243 000
Senare än fem år	9 445 000	4 664 000
	<b>31 600 000</b>	<b>30 473 000</b>

Årets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 10 437 000.

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2017	2016
Övriga ersättningar från hyresgäster	407 757	673 784
Kravavgifter	67 520	53 119
Återvunna Kundfordringar	294 927	0
	<b>770 204</b>	<b>726 903</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga ersättningar från hyresgäster	407 757	673 784
Kravavgifter	67 520	45 379
	<b>475 277</b>	<b>719 163</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Administrativ och teknisk förvaltning	104 456	170 212
Förvaltning intresseföretag	0	87 939
Förvaltning Ale kommun	627 832	151 086
Försäljning anläggningstillgångar	425 000	211 500
Övriga intäkter	4 913 354	2 088 407
	<b>6 070 642</b>	<b>2 709 144</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Administrativ och teknisk förvaltning	104 456	170 212
Förvaltning intresseföretag	0	87 939
Förvaltning dotterbolag	476 632	471 072
Förvaltning Ale kommun	627 832	151 086
Försäljning anläggningstillgångar	425 000	211 500
Övriga intäkter	4 910 354	1 971 505
	<b>6 544 274</b>	<b>3 063 314</b>

**Not 4 Material**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 247 270	-5 436 131
Uttagsskatt	-1 048 979	-1 049 694
Förbrukning administration	-2 781 549	-2 267 127
	<b>-9 077 798</b>	<b>-8 752 952</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 061 834	-5 280 242
Uttagsskatt	-1 048 979	-1 049 694
Förbrukning administration	-2 780 331	-2 263 158
	<b>-8 891 144</b>	<b>-8 593 094</b>

**Not 5 Tjänster**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lokalkostnader	-1 738 789	-1 906 815
Marknadsföring	-247 702	-218 064
Konsulter	-6 195 240	-3 514 695
Lokalkostnader /arrende parkering	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	-17 806	-17 295
	<b>-8 232 337</b>	<b>-5 689 669</b>
Periodiskt	-12 822 004	-20 152 760
Lägenhetsrep inom PLUS systemet	-3 968 013	-4 247 022
Löpande	-19 980 958	-16 223 211
	<b>-36 770 975</b>	<b>-40 622 993</b>
	<b>-45 003 312</b>	<b>-46 312 662</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lokalkostnader	-1 738 789	-1 906 815
Marknadsföring	-247 702	-218 064
Konsulter	-6 195 240	-3 272 385
	<b>-8 181 731</b>	<b>-5 397 264</b>

<b>Underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Periodiskt	-12 822 004	-20 037 358
Lägenhetsrep inom PLUS systemet	-3 968 013	-4 247 022
Löpande	-19 551 789	-15 128 768
	<b>-36 341 806</b>	<b>-39 413 148</b>
	<b>-44 523 537</b>	<b>-44 810 412</b>

**Not 6 Leasingavtal****Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 998 000 kronor.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Inom ett år	1 998 000	2 133 000
Senare än ett år men inom fem år	7 732 000	5 374 000
Senare än fem år	4 980 000	1 086 000
	<b>14 710 000</b>	<b>8 593 000</b>

**Not 7 Taxebundna kostnader**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vatten	-7 346 331	-7 372 781
El	-5 634 015	-5 507 495
Renhållning	-4 111 909	-3 783 591
	<b>-17 092 255</b>	<b>-16 663 867</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vatten	-7 271 867	-7 329 863
El	-5 184 351	-5 116 656
Renhållning	-3 930 821	-3 657 010
	<b>-16 387 039</b>	<b>-16 103 529</b>

**Not 8 Uppvärmning**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Oljeinköp	-89 326	-62 707
Pelletsinköp	-78 877	-91 767
Eluppvärmning	-432 144	-413 838
Fjärrvärme	-13 728 889	-14 412 186
Övriga kostnader för uppvärmning	-2 345	-7 258
	<b>-14 331 581</b>	<b>-14 987 756</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Oljeinköp	-89 326	-62 707
Pelletsinköp	-78 877	-91 767
Eluppvärmning	-432 144	-413 838
Fjärrvärme	-13 164 348	-13 751 169
Övriga kostnader för uppvärmning	-2 345	-7 258
	<b>-13 767 040</b>	<b>-14 326 739</b>

**Not 9 Övriga externa kostnader**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avskrivna hyresfordringar	-328 830	-621 983
Inkasso- och upplysningskostnader	-61 882	-46 791
Lämnade skadestånd	0	-50 000
Revisionskostnader	-192 629	-138 578
Övriga externa kostnader	-1 540	0
	<b>-584 881</b>	<b>-857 352</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avskrivna hyresfordringar	-122 755	-452 698
Inkasso- och upplysningskostnader	-61 882	-46 791
Lämnade skadestånd	0	-50 000
Revisionskostnader	-174 933	-120 989
	<b>-359 570</b>	<b>-670 478</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>KPMG AB</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsuppdrag	-146 854	-113 169
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-45 775	-25 409
	<b>-192 629</b>	<b>-138 578</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>KPMG AB</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsuppdrag	-129 158	-95 580
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-45 775	-25 409
	<b>-174 933</b>	<b>-120 989</b>

**Not 11 Anställda och personalkostnader**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	13,45	12
Män	21,75	21,71
	<b>35,2</b>	<b>33,71</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Fastighetsanställda	6 416 435	6 303 071
Tjänstemän	8 763 005	7 468 821
Ersättning till VD och styrelse	1 230 872	1 274 826
	<b>16 410 312</b>	<b>15 046 718</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	4 743 070	4 609 238
Löneskatt	311 765	308 199
Pensionskostnader	1 420 505	1 126 783
VD:s pensionskostnader	189 751	187 331
	<b>6 665 091</b>	<b>6 231 551</b>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<b>23 075 403</b>	<b>21 278 269</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	29%
Andel män i styrelsen	57%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	20%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	80%

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>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	-24 373 873	-23 683 693
Markanläggning	-378 540	-217 845
Inventarier	-1 264 185	-874 497
Fastighetsinventarier	-31 404	-273 639
	<b>-26 048 002</b>	<b>-25 049 674</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	-23 635 633	-22 772 690
Markanläggning	-378 540	-217 845
Inventarier	-1 249 026	-859 341
Fastighetsinventarier	-31 404	-273 639
	<b>-25 294 603</b>	<b>-24 123 515</b>
<b>Not 13 Övriga rörelsekostnader</b>		
<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringar	-1 255 531	-1 645 120
Vägavgifter	-954 886	-1 009 280
Kabel-TV mm	-169 544	-132 487
Hysesgästföreningen	-516 427	-476 617
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-332 340	-40 620
	<b>-3 228 728</b>	<b>-3 304 124</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringar	-1 222 958	-1 616 892
Vägavgifter	-954 886	-1 009 280
Kabel-TV mm	-169 544	-132 487
Hysesgästföreningen	-516 427	-476 617
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-332 340	-40 620
	<b>-3 196 155</b>	<b>-3 275 896</b>



**Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat vid avyttringar	0	1 715 484
	<b>0</b>	<b>1 715 484</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Erhållna utdelningar	0	12 500 000
Resultat vid avyttringar	0	3 580 000
	<b>0</b>	<b>16 080 000</b>

**Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bankinlåning	416	531
Ränteintäkter reversfordran	0	19 035
Övriga ränteintäkter	26 776	33 579
Utdelningar	2 000	24 000
	<b>29 192</b>	<b>77 145</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bankinlåning	416	505
Ränteintäkter reversfordran	250 405	19 035
Övriga ränteintäkter	26 776	33 579
Ränteintäkter koncernföretag	0	249 353
Utdelningar	2 000	24 000
	<b>279 597</b>	<b>326 472</b>

**Not 16 Skatt på årets resultat**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktuell skatt	-4 656 682	-3 108 810
Skatt på grund av ändrad beskattning	0	434 055
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	-579 041
	<b>-4 656 682</b>	<b>-3 253 796</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktuell skatt	-4 641 439	-3 104 217
Uppskjuten skatt	-355 015	-599 039
Skatt på grund av ändrad beskattning	0	434 055
	<b>-4 996 454</b>	<b>-3 269 201</b>

**Not 17 Byggnader och mark**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 189 304 365	1 174 484 339
Inköp	58 612 954	14 965 026
Försäljningar/utrangeringar	-3 504 251	-145 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 244 413 068</b>	<b>1 189 304 365</b>
Ingående avskrivningar	-419 268 133	-395 486 435
Försäljningar/utrangeringar	3 205 175	119 840
Årets avskrivningar	-24 752 413	-23 901 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-440 815 371</b>	<b>-419 268 133</b>
Ingående nedskrivningar	-16 000 000	-16 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 000 000</b>	<b>-16 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>787 597 697</b>	<b>754 036 232</b>
Taxeringsvärden byggnader	991 845 000	978 198 000
Taxeringsvärden mark	311 062 000	307 798 000
	<b>1 302 907 000</b>	<b>1 285 996 000</b>
Bokfört värde byggnader	727 184 120	699 127 655
Bokfört värde mark	60 413 577	54 908 577
	<b>787 597 697</b>	<b>754 036 232</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 929 000 000 kr.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 163 713 923	1 149 116 897
Inköp	58 612 954	14 742 026
Försäljningar/utrangeringar	-3 504 251	-145 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 218 822 626</b>	<b>1 163 713 923</b>
Ingående avskrivningar	-411 988 001	-389 117 306
Försäljningar/utrangeringar	3 205 175	119 840
Årets avskrivningar	-24 014 173	-22 990 535
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-432 796 999</b>	<b>-411 988 001</b>
Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-11 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 000 000</b>	<b>-11 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>775 025 627</b>	<b>740 725 922</b>
Taxeringsvärden byggnader	975 645 000	961 998 000
Taxeringsvärden mark	307 582 000	304 318 000
	<b>1 283 227 000</b>	<b>1 266 316 000</b>
Bokfört värde byggnader	716 829 792	688 035 087
Bokfört värde mark	58 195 835	52 690 835
	<b>775 025 627</b>	<b>740 725 922</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 929 000 000 kr.

**Not 18 Balanslåneposter****Moderbolaget**

Årlig avskrivning sker med 10% från år 2005. Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsbestämmelser 1993. Restavskrives 2009.

Hålls kvar i balansräkningen medan skattemässig avskrivning pågår.

	2017-12-31	2016-12-31
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**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 438 492	13 514 713
Inköp	3 186 449	2 554 978
Försäljningar/utrangeringar	-2 760 568	-1 631 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 864 373</b>	<b>14 438 492</b>
Ingående avskrivningar	-10 894 123	-11 361 726
Försäljningar/utrangeringar	2 437 304	1 615 739
Årets avskrivningar	-1 295 589	-1 148 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 752 408</b>	<b>-10 894 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 111 965</b>	<b>3 544 369</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 362 700	13 438 921
Inköp	3 186 449	2 554 978
Försäljningar/utrangeringar	-2 760 568	-1 631 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 788 581</b>	<b>14 362 700</b>
Ingående avskrivningar	-10 857 496	-11 340 255
Försäljningar/utrangeringar	2 437 304	1 615 739
Årets avskrivningar	-1 280 430	-1 132 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 700 622</b>	<b>-10 857 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 087 959</b>	<b>3 505 204</b>

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 693 272	14 061 190
Aktiverat under året	24 316 013	40 385 082
Omfört till byggnader	-38 448 865	-7 753 000
<b>32 560 420</b>	<b>46 693 272</b>	

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 447 816	13 933 803
Aktiverat under året	24 288 034	40 044 013
Omfört till byggnader	-38 448 865	-7 530 000
<b>32 286 985</b>	<b>46 447 816</b>	

**Not 21 Andelar i koncernföretag**

<b>Moderbolaget</b> <b>Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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 Andra långfristiga värdepapper**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
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 23 Andra långfristiga fordringar**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Återbäringsfordran HBV	170 272	184 772
	<b>170 272</b>	<b>184 772</b>

**Not 24 Övriga fordringar**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	0	161 040
Försäkringsfordringar	0	2 479 965
Övrigt	66	465 237
Skattefordran ändrad taxering 2015/2016	0	448 360
	<b>66</b>	<b>3 554 602</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	0	161 040
Försäkringsfordringar	80 573	2 479 965
Övrigt	125 374	268 237
Skattefordran ändrad taxering 2015/2016	0	448 360
Avräkningar	482 846	0
	<b>688 793</b>	<b>3 357 602</b>

**Not 25 Avsättningar**

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

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	3 759 360	2 769 630
Årets förändring	1 430 000	990 000
	<b>5 189 360</b>	<b>3 759 630</b>

**Moderbolaget**

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

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 162 639	1 761 678
Årets förändring	-355 015	-599 039
	<b>807 624</b>	<b>1 162 639</b>

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 27 Uppskjuten skatt**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Obeskattade reserver	5 189 360	3 759 360
	<b>5 189 360</b>	<b>3 759 360</b>

**Not 28 Skulder till kreditinstitut**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Långfristiga skulder	-428 000 000	-420 500 000
Kortfristig del	15 000 000	20 500 000
	<b>-413 000 000</b>	<b>-400 000 000</b>

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2018-12-31), 188,25 mkr  
Lån med räntebindningstid inom 2 år (2019-12-31), 96,25 mkr  
Lån med räntebindningstid inom 3 år (2020-12-31), 85,25 mkr  
Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2021-01-01), 58,25 mkr

**Not 29 Övriga långfristiga skulder**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
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 30 Koncernkonto Ale Kommun**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	-128 920

**Not 31 Övriga kortfristiga skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Mervärdeskatt	-595 956	-484 268
Innehållen skatt anställda	-375 556	-360 109
Lokal HGF-avräkning	-936 758	-853 370
Övriga kortfristiga skulder	-32 824	-31 562
	<b>-1 941 094</b>	<b>-1 729 309</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Mervärdeskatt	-546 549	-484 268
Innehållen skatt anställda	-375 556	-360 109
Lokal HGF-avräkning	-936 758	-853 370
Övriga kortfristiga skulder	-32 824	-66 562
	<b>-1 891 687</b>	<b>-1 764 309</b>

**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-11 952 067	-13 264 865
Semesterlöner	-1 330 473	-1 190 547
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-816 602	-754 898
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-79 183	-70 594
Räntor	-229 597	-683 672
Övriga upplupna kostnader	-1 388 097	-1 652 184
	<b>-15 796 019</b>	<b>-17 616 760</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-11 619 973	-12 905 607
Semesterlöner	-1 330 473	-1 190 547
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-816 602	-754 898
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-79 183	-70 594
Räntor	-229 597	-683 672
Övriga upplupna kostnader	-1 244 386	-1 503 399
	<b>-15 320 214</b>	<b>-17 108 717</b>

**Not 33 Bokslutsdispositioner**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-6 500 000	-4 500 000
Lämnade koncernbidrag	0	-1 300 000
	<b>-6 500 000</b>	<b>-5 800 000</b>

**Not 34 Obeskattade reserver**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
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	4 500 000
Periodiseringsfond 2017-12-31	6 500 000	0
	<b>23 588 000</b>	<b>17 088 000</b>

**Not 35 Fordringar/skulder till kommunen**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kund- och hyresfordringar	256 273	187 770
Leverantörsskulder	-931 848	-3 258 401
Upplupna kostnader Ale kommun	-2 625 550	-672 019
	<b>-3 301 125</b>	<b>-3 742 650</b>

**Not 36 Eventualförpliktelser**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Garantiförbindelse Fastigo	268 169	269 572
	<b>268 169</b>	<b>269 572</b>

**Not 37 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.

Nödunge den 13 2018

  
Jarl Karlsson  
Ordförande

  
Sune Rydén

  
Mahlin Engstrand

  
Peter Komesjö

  
Madeleine Olofsson

  
Carlos Trischler

  
Ulf-Göran Solving

  
Johan Redlund  
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2017 har avgivits

Ale den 03 07 2018

  
Kjell Stensson  
Lekmannarevisor

  
Leif Andersson  
Lekmannarevisor

### Revisorspåteckning

Vår KPMG AB, revisionsberättelse har lämnats den 9 13 2018

  
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 2017

Vi, Leif Andersson och Kjell Stensson i Ale Kommun utsedda till lekmannarevisorer, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2017

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsd 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.

Nödunge 2018 - 03 07

  
Kjell Stensson

  
Leif Andersson

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Alebyggen för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 att 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2018-03-09

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor









# Alebyggen

**AB Alebyggen**

**Besöksadress:** Ale Torg 7, Nödinge

**Postadress:** Box 104, 449 22 Nödinge

**Fakturaadress:** AB Alebyggen, FE246, 838 73 Frösön

**Telefonnummer:** 0303-330800

**Faxnummer:** 0303-330801

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

**E-post:** [info@alebyggen.se](mailto:info@alebyggen.se)

**Organisationsnummer:** 556093-0504

**Fotograf:** Magnus Soovik, bilderna tillhör AB Alebyggen