

# 2018

ÅRSREDOVISNING

# 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 2018 har vi bland annat gjort reportage om cykelverkstaden på Klöverstigen, nattvandrare, vår nya multiarena, PLUS och tillval. Vi avslutade året med massor av goda godistips inför julen.



## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	sida 5
Vår verksamhet	sida 6
Våra fastigheter	sida 8
Vår förvaltning	sida 12
Våra hyresgäster	sida 14
Vår ekonomi	sida 17
Noter	sida 31
Granskningsrapport	sida 46
Revisionsberättelse	sida 47
Bilaga A Fastighetsförteckning	sida 50
Bilaga B Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport	sida 52
Bilaga C Snitthyra per bostadsområde	sida 53



Aktiva sökanden 2018

6709 st

Aktiva sökande 2017

4868 st

Resultat 2018

34,6 mkr

Resultat 2017

30,9 mkr

Nya kontraktssinnehavare 2018

186 st

Kontraktssinnehavare 2017

208 st

Genomsnittlig kötid 2018

3 år & 2 mån

Genomsnittlig kötid 2017

2 år & 10 mån

Antal lägenheter 2018

2102 st

Lägenheter 2017

2103 st

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen, med säte i Ale Kommun, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

## 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 under året har bestått av följande personer:

### Ordinarie ledamöter

Jarl Karlsson (S) ordförande  
Sune Rydén (KD) vice ordförande  
Mahlin Engstrand (S)  
Carlos Trischler (MP) 2018-01-01 - 2018-04-09  
Sonny Landerberg (MP) 2018-04-09 -  
Ulf-Göran Solving (AD)  
Peter Kornesjö (M) 2018-01-01 - 2018-04-09  
Erik Liljeberg (M) 2018-04-09 -  
Madeleine Olofsson (L)

### Suppleanter

Fredrik Samuelsson (S)  
Natalya Raad (S) 2018-01-01 - 2018-04-09  
Sari Andersson (S) 2018-04-09 -  
Anitha Kristiansson (C)  
Christina Oskarsson (S)  
Göran Svensson (KD)  
Ingemar Sörqvist (-)  
Lena-Marie Forsman (FIA)

### Personalrepresentanter

Joel Päckilä, Fastighetsanställdas Förbund  
Christer Veglo, Unionen

### Verkställande direktör

Johan Redlund

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st sammanträden. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 6 st ägar-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 2018-04-09

### Organisationanslutning

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

# Vår verksamhet

AB Alebyggen är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i enlighet med SFS 2010:879, helägt av Ale kommun. Enligt lagen skall bolaget huvudsakligen förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen samt erbjuda möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall vidare bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmässiga avkastningskrav istället för kommunalagens självkostnadsprincip.

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 2018, 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 flerårsperiod
- 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 samtidig som nya behov tillgodoses.
- Arbeta med kontinuerligt underhåll så att en underhållsskuld 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.

Det utökade uppdraget om ökad byggtakt som antogs 2016, återkallades i samband med Alebyggens stämma 2018.

## Vision och mål

Utöver de styrdokument som utgörs av bolagsordning och ägardirektiv antog Alebyggens styrelse 2017 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,
- ...en engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna samt
- ...ett fokuserat miljöarbete

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

## FR2000-certifierad

Alebyggen är certifierade enligt ledningssystemet FR2000:2017. FR2000 är till stora delar likvärdigt med ISO 9001 och ISO 14001 men omfattar fler områden. FR2000-certifikatet omfattar vid sidan av kvalitet och miljö även arbetsmiljö, brandskydd, kompetens och socialt ansvarstagande. Ny standard implementerades inför årlig revision som genomfördes i maj 2018.



# Våra fastigheter

## Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i 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 fastighetsbeståndet är uppfört under de så kallade rekordåren då bostadsbristen var stor och närmare 100 000 bostäder byggdes årligen i landet. Åren runt 1970 uppfördes flera av våra stora bostadsområden såsom flerbostadshusen 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. Närheten till det gröna och möjligheten till en egen trädgård bidrar på ett påtagligt sätt till områdenas attraktivitet. Alebyggen erbjuder 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.

## Fastighetsutveckling

Hösten 2016 intensifierade Alebyggen ansträngningarna att utöka produktionen av bostäder som en konsekvens av det påtagligt ökande efterfrågan på bostäder i kommunen. Utifrån detta har stor kraft lagts internt på att arbeta fram nya bostadsprojekt. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2018 drivit framåt.

### Ny- och ombyggnad

**Furulund, Alafors** - Uppförandet av 8 hyresrätter i två huskroppar gick mot färdigställande i mitten av december 2018 med inflyttning efter helgerna. De två byggrätterna är det sista som färdigställs i området, där Alebyggen sedan tidigare byggt en bostadsrättsförening, sålt villatomter och sedan 2015 förvaltar 24 hyresrätter.

### Planering och projektering

**Prästgården, Skepplanda** - Under 2017 förvärvades Prästgården i Skepplanda med färdig detaljplan för byggnation om ca 27 lägenheter. Under hösten har entreprenör upphandlats och projektering inletts. Produktionsstart av 22 lägenheter planeras ske kvartal 1 2019. Ombyggnad av själva Prästgårdsbyggnaden, där ett antal lägenheter kommer att skapas, kommer att genomföras i ett senare skede.

**Änggatan, Älvängen** - Detaljplan för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen vann laga kraft i mars 2017, varpå bygglovets först blev klart i augusti. Förseningen i bygglovsprocessen ledde till att byggstart inte kunde hållas och att upphandlad entreprenad fick avbrytas. Under 2018 har ny upphandlingsprocess genomförts, vilken vid skrivande stund är överklagad till förvaltningsrätten. Alebyggens styrelse har fattat beslut om att möjliggöra ett trygghetsboende med 27 lägenheter i den mindre av de två huskropparna och ansökan om statligt stöd är under behandling på Länsstyrelsen.

**Folketshus- och Mossvägen, Nol** - Detaljplanen för byggnation på Folketshus- och Mossvägen i Nol vann slutligen laga kraft i oktober 2018. Den marksanering som kommunen upphandlat har inletts under hösten 2018 och Alebyggen följer noga framdriften av denna, med ambitionen att inleda byggnation av två nya huskroppar med 58 lägenheter under andra halvåret 2019. Planering pågår samtidigt för att förbereda framdrift i det renoveringsprojekt som berör de befintliga huskropparna i området.

**"Gymnasiekullen", Nödinge** - Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2018 planeringsarbetet fortsatt för byggnation om ca 50 lägenheter på kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge, i enlighet med gällande markanvisningsavtal.

**Vallmovägen, Älvängen** - Detaljplanläggning för byggnation av ca 60 lägenheter har fortskridit under året.

**Påvels väg, Skepplanda** - Detaljplanläggning för byggnation av ca 30 lägenheter har fortskridit under året.

**Gallåsvägen, Nol** - Efter begäran om planbesked lämnades 2017 ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter. Planläggning har ej inletts av kommunens planavdelning. Diskussioner har under året förts om möjligheten för kommunen att skapa en struktur för en byggherredriven planprocess avseende projektet.

**Porten till Bohus, Bohus** - Efter begäran om planbesked lämnades ett positivt planbesked 2017 avseende Alebyggens planer för centrala Bohus. Planerna innefattar förtätning med ca 200 bostäder, utveckling av Bohus centrum samt förskola. Potentialen i området är mycket stort med möjlighet att förtäta i pendeltrafiknära läge med mycket goda kommunikationer. Planläggning har ej inletts av kommunens planavdelning.

**Klöverstigen, Nödinge** - Vårt största bostadsområde, centralt beläget i kommunens huvudort närmar sig 50 års ålder. Under året har förstudiearbetet fortsatt för att kartlägga områdets potential samt framtidens behov. I förstudien ingår möjligheter till förtätning, variation i gestaltning och utförande, etappvis renovering samt hyresgästdialog.



**Prästgården.** Den gamla prästgården kommer få nytt liv. Här planeras fem lägenheter med byggstart under våren 2020. Nedanför prästgården börjar vi under våren 2019 bygga 22 nya lägenheter.

### Ombildning

Sedan 2007 har Alebyggen byggt tre bostadsobjekt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, ett i Älvängen och två i Nödinge. Under 2018 tecknades överenskommelser med de bägge kooperativen i Nödinge om avslutande av respektive blockhyresavtal samt övergång till traditionell hyresrätt för 60 lägenheter. Kooperativet på Klockarevägen gick över till hyresrätt 1 oktober och kooperativet på Norra Klöverstigen ett kvartal senare. Kooperativet i Älvängen fortsätter sin blockförhyrning likt tidigare.

### Försäljning

Under året har avtal tecknats om försäljning av fastigheten Utby 2:27, även känd som Ponnyranchen, i Älvängen. För att avtalet skall fullföljas krävs att köparen får ett positivt detaljplanebesked vilket fattades av Ale kommun i slutet av 2018. Köparen förväntas tillträda fastigheten under kvartal 2, 2019.

En av de två fastigheter som förvärvades av Ale Exploatering AB blev under våren utflyttad varpå beslut fattades om försäljning. Fastigheten, med fastighetsbeteckning Nödinge Stommen 1:210, annonserades ut via mäklare varefter köpare tillträdde i november.

### Underhåll

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 erlägger då den mellanskillnad som återstår. Hyresgästerna har inom ramen för PLUS beställt underhåll för 5,3 mkr (2017 3,9 mkr). Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men utfall år till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer.

Utöver lägenhetsunderhållet hanteras det planerade underhållet för fastigheterna i en årscykel 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 åiterrapportering efter utfört arbete 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.

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. 2018 har 17 mkr totalt lagts på underhållsätgärder. De omfattande åtgärder som planeras i framförallt miljonprogrammet innebär en hel del avvägningar utifrån K3 och tyngdpunkten framgent kommer, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, att bli inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen.

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt "PLUS-systemet", uppgår för 2018 till 40,2 mkr (2017: 36,3 mkr). Under 2018 har fortsatta riktade insatser gjorts för att lyfta våra boendemiljöer genom satsningar på yttre miljö.

Bland de större underhållsinsatserna (över 1 mkr) som slutförts under 2018 är:

- Omdränering loftgångshus på Södra samt Norra Klöverstigen, Nödinge 3,5 mkr
- Nya lägenhetsdörrar på Södra Klöverstigen, Nödinge 4,8 mkr som aktiveras.
- Fasadenovering och utvändig målning på Sjövallavägen, Alafors 2,8mkr.
- Fasadenovering och utvändig målning på Gästgivarevägen, Nödinge 2,3 mkr.
- Fasadenovering och utvändig målning på Gustavs väg, Skepplanda 2,3 mkr.
- Omfogning fasader samt övrigt fasadunderhåll, Trast- & Sparvägen, Nol 1,1 mkr
- Badrumsrenoveringar i samband med vattenläckor alt vid uppsagd lägenhet, 2,1 mkr

De kommande åren innebär stora underhållsinsatser i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår i Nödinge och Nol. Dessa insatser kommer att genomsyra hela organisationens arbetssätt och påverka många hyresgäster i deras bostäder. Under 2018 har en teknisk inventering gjorts av den första huskropp som kommer bli föremål för renovering på Klöverstigen.

Prioritet är att påbörja arbetet med att byta vatten- och avloppsledningar samt våtrum, då läckage och fuktskador blir ett allt vanligare problem. Utgångspunkterna i arbetet är naturligtvis flera och kräver en sammanvägning av hyresgästers preferenser, fastigheternas tekniska behov samt vad som är möjligt ekonomiskt samt administrativt.

### Energi och miljö

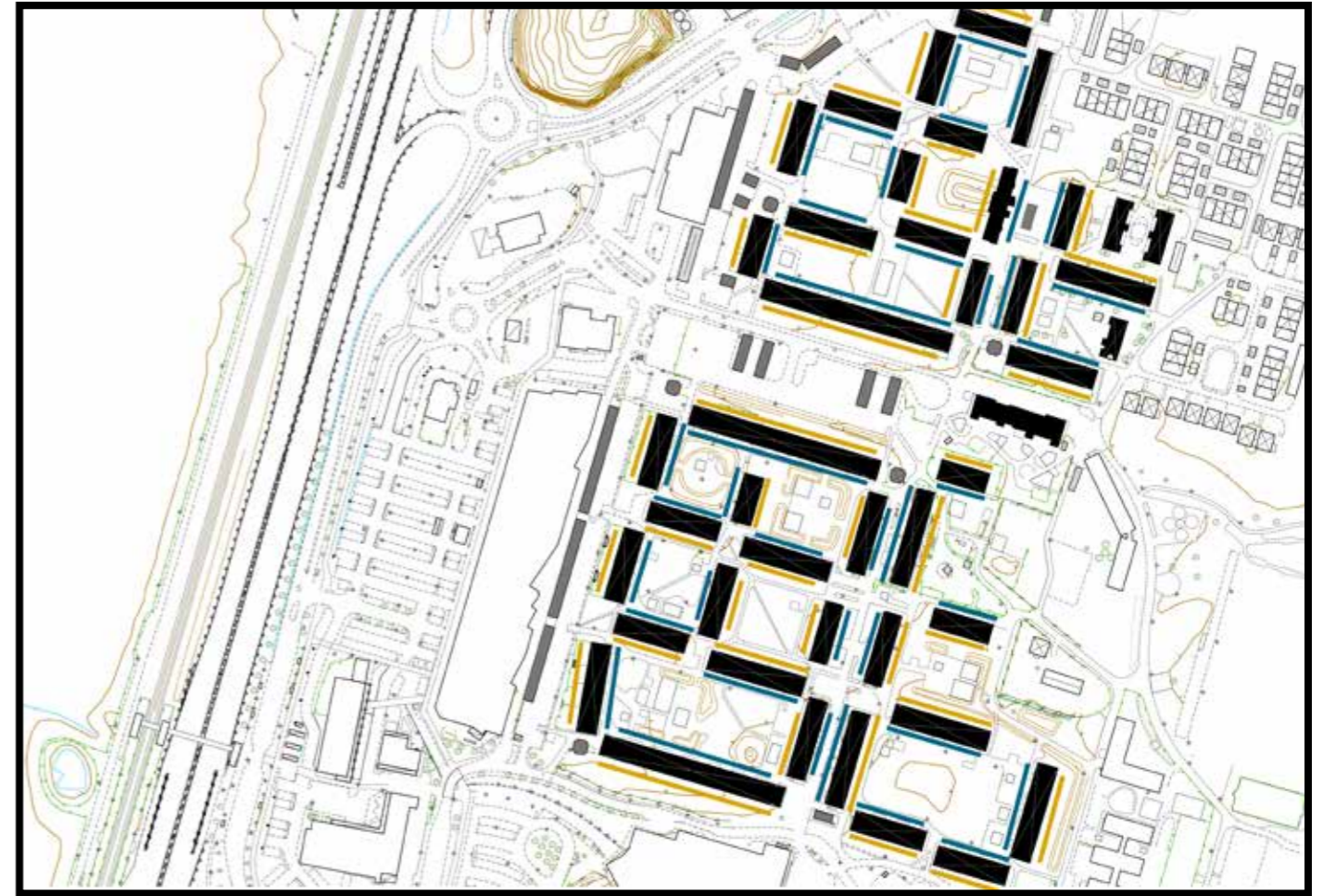
Under 2018 har ett flertal aktiviteter genomförts för att nå upp-satta energi- och miljömål, alltifrån kontinuerliga energieffektiviseringar i den löpande driften, till mindre som större punktsatser som har till syfte att minska bolagets ekologiska fotavtryck. Vid utbyte av teknisk installation väljs energisnåla installationer och lösningar. Det som löpande byts ut är armaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar och värmepumpar. Generellt har det gjorts mycket för att byta ut gamla kvicksilverarmaturer till energieffektiva LED-armaturer och i princip samtliga är numera utbytta.

Ett flertal projekt har bedrivits under året varav följande kan nämnas. I Bohus Centrum har nytt ventilationssystem varit i drift under en period och äldre teknik har kompletterats med ny vilket kräver fortsatta injusteringar. Områdena Göteborgsvägen, Ivar Arosenius väg och Helgesvägen, Älvängen har haft problem med varmvattencirkulation vilket föranlett inreglering utav VVC, där fortsatt arbete kommer att ske under 2019. Utvärderingen utav prognosstyrningen på Norra Klöverstigen under ett halvår kan summeras till en besparing om mellan 5-7%. Dock har det påvisats hur svårt det är att applicera ny teknik på gammal utrustning. Alsbäcksvillans energikälla är utbytt från oljebrännare till värmepump. Ett fortsatt arbete sker även med tänkt solcellsanläggning på Trädgårdsvägen i Älvängen.

### Energiförbrukning

Energianvändningen (värme, el och varmvatten) i bolagets fastigheter är den största klimatpåverkande faktorn. Styrelsen vill aktivt medverka till en långsiktigt hållbar utveckling, genom att reducera det ekologiska fotavtrycket. Därför arbetas det ständigt för att minska företagets miljöpåverkan. Alebyggens miljö- och energimål 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.

Utöver aktuellt energi- och miljömål beredde styrelsen i slutet av året frågan om huruvida Alebyggen skall ansluta sig till Allmännyttans Klimatinitiativ, varpå positivt beslut fattades i januari 2019. Klimatinitiativet är ett initiativ från SABO och de två övergripande målen är en minskning av energianvändningen med 30 % (drivmedel, uppvärmning, fastighets- och hushållsel, tjänsteresor och byggnation) till 2030, med utgångspunkt i 2007 samt fasa ut fossilanvändningen till 2030. Det kommer att krävas en betydande arbetsinsats och hantering av ett antal målkonflikter för att uppnå detta mål.



**Klöverstigen.** En översiktskarta över vårt största bostadsområde, Södra och Norra Klöverstigen i Nödinge.

Fjärrvärmearvändning har under året minskat något till 20 735 MWh (123,0 kWh/tot. m2) från 21 156 MWh (125,5 kWh/tot. m2) 2017. Det motsvarar en minskning med 2,0%. El till fastighetsdrift och värmepumpsdrift har minskat till 2 438 (12,9 kWh/tot. m2) från 2 644 MWh (14,0 kWh/tot. m2) 2017. Det motsvarar en minskning med 7,8%.

I de delar som berörs utav energi- och miljömålet har fjärrvärmens och elen (motsvarar värme, fastighetsel, varmvatten) minskat till 12 650 MWh (126,1 kWh/tot. m2) från 13 073 MWh (130,4 kWh/tot. m2) 2017. Det motsvarar en minskning med 3,3 %. Enligt intern bedömning är uppvärmning med olja av betydande miljöaspekt, vilket sker på Kungsvägen (komplement till pellets). 2018 användes 2 353 liter, vilket är en minskning med 59% från 2017 (2017: 5 681 liter). Den framstående minskningen beror framförallt på bättre underhåll utav pelletspannan.

Kallvattenförbrukningen har ökat till 231 632 m3 (1,27 m3/tot. m2) från 2017, då användningen uppgick till 215 798 m3 (1,18 m3/tot. m2). Detta innebär en ökning med 7,3 %, Läckage förekommer men dessa påverkar inte ökningen i motsvarande omfattning. Förbrukningen följs upp månadsvis och avvikelser från budget utvärderas fortsatt.

### Material och avfall

Upphandling och inköp är inriktade på miljöanpassade varor och tjänster. Uppföljning och utvärdering av leverantörer och hantverkare genomförs årligen genom platsbesök samt stickprovskontroll på utfört arbete. Krav i upphandlingar är att det skall

finnas miljöledningssystem enligt ISO14001 eller likvärdigt samt krav på att det material och varor som leverantör använder skall vara miljöprovade enligt kriterierna i Byggarubedömningen.

Färg och kemikalier för underhållsarbete och nyproduktion är miljöanpassade med stöd av Sunda Hus miljödata, där det är möjligt. Mindre mängder av olika kemikalier finns ute på expeditionerna, vilka är dokumenterade i kemikalielista.

Källsortering av verksamhetens eget avfall fungerar utefter de krav kommunen ställer. Kontorspapper och tidningar sorteras och tas till återvinning. Kostnader följs upp månadsvis och avvikelser från budget utvärderas. Hyresgästernas möjlighet till källsortering är väl utbyggt och följer kommunens krav. Under 2019 kommer Alebyggen utöka möjligheten för våra hyresgäster att kunna sortera ut matavfallet. Egen framtagen avfallshanteringsbroschyr på flera språk finns utdelade till alla hyresgäster.

### Transporter

Alebyggens arbetsfordon och trädgårdsmaskiner drivs framförallt med bensin eller diesel. För arbetsfordon varierar förbrukningen något pga. bl.a. milda vintrar. Maskinparken ses över kontinuerligt, vilket kommer resultera i att nyare och energieffektivare maskiner köps in. Två tjänstebilar finns inom företaget, dessa har hybridfunktion, el/bensin. Hyrbilar utnyttjas inom företaget, dessa har ren el-drift. Inom Nödinge, Nol och Södra Nol fastighetsskötareområde används el-mopeder, el-cyklar och cyklar för transporter inom och mellan bostadsområden. En laddinfrastruktur för elfordon är under utredning. Testanläggningar skall installeras under 2019.

# Vår förvaltning

Bolaget bedriver 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 IT. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvarterssvärdar. Två områdesförvaltare leder var sitt kvartersvärdsteam och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning i norr (Södra Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvarterssvärdarna utgår från fem expeditioner i våra bostadsområden.

Kvarterssvärdarna är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sitt/sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god förvaltningskvalité. 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 SMS-avisering vid serviceanmälan för tidsbokning och tillträde till lägenheter.

Under hösten 2018 har, efter ett långt utvecklingsarbete, slutligen skötselplaner driftsatts i vårt affärssystem. Utgångspunkten för styrningen av skötsel är uppmätning och tidsättning av de väsentliga arbetsmoment som förekommer i varje bostadsområde under ett verksamhetsår. Utifrån detta planeras arbetsorder som respektive kvartersvärd nu kan följa samt klarmarkera mobilt på samma sätt som länge varit möjligt avseende serviceanmälningar. Skötselplaner fastställer de ordinarie arbetsmoment som skall utföras i ett bostadsområde, såsom exempelvis grönyteskötsel, vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpan av fel.

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.

I företagsledningen ingår avdelningscheferna för förvaltning/uthyrning, ekonomi, fastighet samt verksamhetsutvecklare/områdesutvecklare. Under året har en ny fastighetschef tillträtt för att möta avgående fastighetschefs pensionsavgång. Ledningsgruppen består av två kvinnor (2) och tre män (3). 34 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteam 3 kvinnor och 13 män samt på kontoret 11 kvinnor och 7 män.

Likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 18 st skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i 4 veckor. Alebyggen deltog även i kommunens sommarjobbprogram och ytterligare 15 st ungdomar har varit igång i ett antal 3-veckorsperioder. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit 3 st. Vidare har bolaget under året möjliggjort praktikperioder i flera omgångar för studenter på Fastighetsakademien.



**Hjälps åt.** Vi hjälper varandra och ser till att det är så rent och snyggt som möjligt för våra hyresgäster.



# Våra hyresgäster

## 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. Efter att hyresavtalet skrevs på bor man 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.

I början av 2018 var analysen klar efter den NKI-mätning som gjordes under hösten 2017. Serviceindex 83,8% visade att bostadsområdet fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Ambitionen sattes att fortsatt hålla 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 konstaterades mycket höga 92,1% nöjda hyresgäster. I en uppföljning av utförandet så konstaterar vi i slutet av 2018 att en serviceanmälan i snitt tar 2,5 dag från det att serviceanmälan upprättas till att den klarmarkerats. Under året hanterades 5100 serviceanmälningar, varav 43% anmälades via vår hemsida.

När det gäller yttre miljö och allmänna utrymmen har vi de senaste åren satsat mycket på att skapa trivsamma gårdsmiljöer och hålla god ordning i allmänna utrymmen. 156 specifika aktiviteter lades upp efter senaste mätningen för att åtgärdas under 2018/2019 och vi konstaterar vid året slut att 79 av dessa är slutförda under året. Särskilt fokus har lagts på de områden där vi sett att betyget i något avseende varit lågt. Insatser har varit av karaktären; montera brytskydd på förråd, uppgradera lekplats, byt ut bänkar och bord, se över sophantering etc. En stor satsning på sophantering på Klöverstigen har initierats under året vilken kommer att sättas i drift under början av 2019. De gamla sophusen kommer att stängas till förmån för moloker nedgrävda i marken samt fraktionsortering utomhus.

Maskinparken, som hade blivit till åren kommen har bytts ut under de senaste tre åren för att kunna använda arbetstiden effektivare med bättre redskap. Inom kvartersvårdsorganisationen har en halvtidstjänst särskilt avsatts för att systematiskt arbeta med att förhöja våra utemiljöer, genom nyanläggning, förbättringar av befintliga planteringar samt skötselinstruktioner för växter. Satsningar på skötsel av allmänna utrymmen, utemiljö och fokus på rondering av våra områden har resulterat i en höjning till 79,7% (77,4% 2015).

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%. Dessa resultat har vi med oss i de avvägningar som skall göras i det underhåll som planeras i miljonprogrammet. Det som inte blir generella insatser skall i möjligaste mån kunna väljas av enskild hyresgäst inom ramen för de PLUS-val som förhandlats med Hyresgästföreningen. Genom dessa ges ett större inflytande för den enskilde hyresgästen att välja standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten.

## Social hållbarhet och 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 bedriver därför sedan ett par år tillbaka 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.

Under året söktes och beviljades stöd från Boverket för upprustning av yttre miljöer både på Folketshus- och Mossvägen i Nol samt på Klöverstigen i Nödinge. Efter dialog med hyresgäster och andra intressenter etablerades en ny utelek i Nol med en näridrottsplats som omgäende drog till sig stora skaror barn och vuxna. Invigning skedde strax innan årsskiftet, vilket känns särskilt kul då många förvaltningsåtgärder fått anstå i avvaktan på blysaneringen.

När det gäller utformningen av utemiljön i Nödinge så fortsätter planeringsarbetet inom ramen för det arbete som bedrivs under projektnamnet Klöverstigen 2.0. Här samsas alla de perspektiv som spelar roll när området står inför ett antal underhållsåtgärder. Under året har ett antal dialoggrupper samlats för att få perspektiv från olika grupper av hyresgäster, vilket kompletterar de synpunkter



**Träffpunkten.** Vår senaste satsning på en utemiljö i våra områden, en multarena med lekplats vid Folketshusvägen i Nol, den har fått namnet Träffpunkten.

ter som kommer in på de traditionella bomötena. Grupperna som bjudits in har varit ungdomar, småbarnsföräldrar respektive utrikes födda.

I Nödinge fortsätter arbetet med att få igång verksamheter utifrån hyresgästernas önskemål och egna initiativ. Idag finns gym med bastu där det bland annat organiseras gruppträning för kvinnor, cykelhall med hjälp att laga den egna cykeln samt en bytesstuga för att återanvända sådant som är fullt fungerande. Arbetet med att få igång trygghetsvandringar har fortsatt under året vilket resulterat i att detta nu pågår på större helger och skollov. Vid sidan av detta bedriver Hyresgästföreningen ett antal aktiviteter i områdets föreningslokal.

Alebyggen har i samverkan med kommunen under hösten inlett arbetet för att genomföra ett nationaldagsfirande på Klöverstigen 2019. Det är en fantastisk idé för att skapa ett härligt arrangemang på Klöverstigen gårdar och föreningsliv och andra hugade aktörer har under slutet av året bjudits in för utbyte av idéer och planeringsworkshops.

Efter att en längre tid funderat på möjligheter att bidra till att ge arbetslivserfarenhet till de som stått långt från arbetsmarknaden har två spännande aktiviteter skett under året. Dels deltog en nyanländ hyresgäst med arkitektbakgrund under en praktikperiod i skissande på utemiljöer och förtätning på Klöverstigen. Dels har ett samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME givit oss kontakt med ett antal kvinnor boendes i vårt bestånd. I projektform kommer nu dessa kvinnor beredas möjlighet till ett års anställning med arbetsuppdrag städning och viss yttre skötsel. Genom projektet som startar upp i början av 2019 finns flera am-

bitioner. Högre kvalitet med egen personal istället för entreprenör är vår erfarenhet sedan tidigare. Genom att egna hyresgäster arbetar i det egna beståndet med städningen finns dessutom en hel del sociala mervärden, inte minst när det gäller onödigt nedskräpning. Dessutom ges möjligheter till kulturutbyte och erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser.

På Trädgårdsvägen i Älvängen har ett lokalt gårdsråd etablerats under året och det lokala engagemanget har resulterat i att bolaget medverkat till att ett litet gym kunnat etableras i fastigheten. I södra Nol pågår ett projekt med att få igång en el-lådcykelpool för att möjliggöra enkla, klimatsmarta transporter för att exempelvis handla på Ale Torg.

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





**Skepplanda.** I vår senaste NKI-mätning var ett önskemål att upprusta lekplatser och utemiljö, bland annat så har vi gjort en ny lekplats på Arnes väg i Skepplanda.

### 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 betenden ska dock uppfyllas. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt mycket hög. Vi ser nu de påtagliga effekterna i attraktivitet som den nya infrastrukturen tillsammans med Alependelns invigning 2012 lett till. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun under 6 år, mellan 2012-2018, ökat med 163 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period är 71 %. Bostadspriserna i kommunen utvecklades med 3,6% 2018 trots den osäkerhet som bostadsrättsmarknaden i övrigt visat.

Efterfrågan på våra lägenheter är likaså fortsatt mycket hög. I dagsläget är 6709 personer registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. 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 2018 konstaterar vi att den genomsnittliga är fortsatt lång. Genomsnittlig kötid för den som skrivit kontrakt på de lägenheter som lagts ut under året för de olika orterna är: Alafors 2,6 år, Älvängen 3 år, S Nol 4,3 år, Alvhem 4,2 år, Bohus 3,4 år, Nödinge 3,4 år och Nol 2,4 år.

Den ökande migrationen till Sverige till följd av kriget i Syrien, ledde till att anvisningstalen för Ale kommun höjdes 2016 samt 2017. För att möjliggöra kommunens mottagande samt tillhandahålla rimliga bostadslösningar kom Alebyggen, i nära samverkan med Ale kommuns, Individ- och familjeomsorg (IFO), att hantera den absoluta huvuddelen av detta mottagande. Genom god planering kom det i praktiken att bli väsentligt färre lägenheter än vad som initialt antogs. Kommunens anvisningstal för 2016 var 116 personer samt för 2017 152 personer. Under perioden tilldelades Ale kommun 33 lägenheter 2016, 24 lägenheter 2017 samt 9 lägenheter 2018. Idag är 150 st, eller 7 % av hyreskontrakten sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under året konstateras att 186 lägenheter (208 lgh 2017) fått ny kontraktinnehavare. Av dessa har 154 lägenheter hyrts ut via bostadskön (164 lgh 2017), 9 lägenheter tilldelats Ale kommun (24 lgh 2017), 10 lägenheter övertagits av ny hyresgäst samt 13 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (20 lgh 2016). Med tanke på att 22 nya lägenheter 2017 ingår i statistiken så är det påtagligt hur rörelsen i beståndet minskat. De flesta av våra hyresgäster trivs förvisso och behöver inte flytta men bristen på objekt att flytta till leder till inläsningseffekter. Om vi bortser från nytilkomna lägenheter så omsattes 7% av lägenheterna genom bostadskön under året, vilket i en jämförelse över tid är mycket lite.

## Vår ekonomi

Beståndets ålderssammansättning kommer att kräva ökade underhållsinsatser och i vissa fall 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 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.

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. Byggekostnaderna i Sverige är i en internationell jämförelse höga. De totala byggekostnaderna avgörs dock inte enbart av byggföretagen utan också av de krav som steg för steg byggs upp på slutprodukten i detaljplane- och projekteringskedena, liksom av markkostnader, anslutningsavgifter samt utrednings- och plankostnader. Därför är det av mycket stor vikt 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

Höjning av hyrorna med i snitt 0,8 % from 1 januari 2018 var en del i den tvåårsöverenskommelse som tecknades 2017-2018. Förhandling om årlig höjning av hyrorna from 1 januari 2019 har inletts men ej slutförts när denna text skrivs. En avgörande del i diskussionerna med Hyresgästföreningen under året har varit vilka villkor som skall gälla i de renoveringar som kommer att genomföras i våra bostadsområden som byggdes under rekordåren.

### Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 390,75 mkr vilket är 37,25 mkr lägre än föregående år trots finansiering av 8 nya lägenheter i produktion på Furulund samt återbetalning av insatser vid avslutande av kooperativa blockförhyrningar. Se vidare not 27 och 28 och kassaflödesanalysen.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 43,06 % av bolagets totala lånestock (2017: 43,98 %). Fördelning av lånens löptider framgår av not 27.

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 0,46 % (2017: 0,76 %) exkl. borgensavgift.

Borgensavgiften till kommunen är 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgår till 1,2 mkr.

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

### Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av beskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 47,4 %. Motsvarande siffra för år 2017 var 42,8 %.

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



**Vår devis.** Vårt mål är att alltid skapa hemlängtan till våra anställda, leverantörer och framförallt våra hyresgäster.

#### Avskrivningar

Reglerna för avskrivning framgår under "Avskrivnings- och redovisningsprinciper" före notförteckningen och avskrivningsbeloppen framgår av not 12 och 16.

#### Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2017 har hela bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 1929 mkr. Under 2018 har marknadsvärdet schablonmässigt antagits öka med 3%. Därtill har under året nyinvesteringar gjorts med 6,6 mkr. Utifrån detta antas marknadsvärdet vid 2018 års utgång uppgå till 1993 mkr.

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

Direktavkastningen 2018, givet ovan marknadsvärde motsvarar 3,41 % (2017: 3,40%) och definieras som 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.

#### Resultatet

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 34,6 mkr. Som bokslutsdisposition har 9,3 mkr avsatts till periodiseringsfonden från årets resultat.

#### 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 -0,035 mkr (2017: 0,2 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetskötsel (exkl material) med 235 kkr (2017: 231 kkr) och administration med 250 kkr. (2017: 231 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 720 kkr (2017: 429 kkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

## Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat- och balans i kkr					
Nettointäkter	179 671	176 343	169 394	171 469	160 293
Driftkostnader	115 625	114 734	114 511	109 032	127 938
Driftnetto	64 047	61 609	54 883	62 437	47 376
Resultat efter finansiella poster	34 645	30 977	38 730	26 782	118 864
Balansomslutning	886 941	883 548	852 622	837 621	833 353
Räntebärande skulder	390 750	428 000	420 500	444 250	451 250
<b>Förvaltning</b>					
Antal bostadslägenheter	2 103	2 104	2 082	2 080	2 054
Yta bostäder	151 908	151 997	150 183	150 103	148 343
Antal lokaler	40	40	40	41	39
Ytor lokaler	10 287	10 287	10 287	10 956	10 956
<b>Nyckeltal</b>					
Bostadsintäcker per kvm	1 079	1 037	1 030	1 023	983
Hysesjusteringar i %	0,8	0,7	0,65	1,2	1,65
Lokalintäkter per kvm	950	954	1 060	1 059	946
Driftnetto per kvm	395	380	342	388	297
(1) Soliditet i % av bokförda värden	47,3	43,4	42,2	38,9	36,5
(2) Direktavkastning i bokförda värden	8,46	7,95	7,4	8,3	6,7
(3) Direktavkastning i marknadsvärden	3,41	3,40	3,46	4,1	3,3
(4) Genomsnittlig skuldränta	0,76	1,06	1,95	2,7	3,3
(5) Belåningsgrad marknadsvärde i %	20	22	28	28	30
Bokfört värde fastigheter per kvm	4 667	4 776	4 616	4 650	4 537
Taxeringsvärde per kvm	8 164	7 803	7 747	6 785	6 637
Marknadsvärde per kvm	12 288	11 887	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

Koncernen	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	17 400 000	55 645 641	311 509 331	<b>384 554 972</b>	
Årets avsättningar		5 069 999	-5 069 999	<b>0</b>	
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-76 950	<b>-76 950</b>	
Årets resultat			26 991 864	<b>26 991 864</b>	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>60 715 640</b>	<b>333 354 246</b>	<b>411 469 886</b>	

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	290 886 366	19 480 643	<b>365 014 009</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			19 480 643	-19 480 643	<b>0</b>
Utdelning			-76 950		<b>-76 950</b>
Årets resultat				21 957 606	<b>21 957 606</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 400 000</b>	<b>37 247 000</b>	<b>310 290 059</b>	<b>21 957 606</b>	<b>386 894 665</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	310 290 058
årets vinst	21 957 606
	<b>332 247 664</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (4,26 kronor per aktie)	74 100
i ny räkning överföres	332 173 564
	<b>332 247 664</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 tillfredställande.

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

Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 0,78 % 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 försvaras med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3§.

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Hysesintäkter	1	177 464 594	173 096 534
Övriga förvaltningsintäkter	2	622 160	770 204
Övriga rörelseintäkter	3	5 315 203	6 070 642
		<b>183 401 957</b>	<b>179 937 380</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material	4	-8 753 003	-9 077 798
Tjänster	5	-45 461 853	-45 003 312
Taxebundna kostnader	7	-16 142 691	-17 092 255
Uppvärmning	8	-14 510 705	-14 331 581
Fastighetsskatt		-3 738 440	-3 537 226
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-674 601	-584 880
Personal och styrelse		-25 830 249	-24 268 760
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-26 967 748	-26 048 002
Övriga rörelsekostnader	13	-3 225 843	-3 228 728
		<b>-145 305 133</b>	<b>-143 172 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 096 824</b>	<b>36 764 838</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	36 779	29 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 385 004	-5 617 565
		<b>-3 348 225</b>	<b>-5 588 373</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 748 599</b>	<b>31 176 465</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 748 599</b>	<b>31 176 465</b>
Skatt på årets resultat	15	-6 326 735	-4 656 682
Uppskjuten skatt		-1 430 000	-1 813 851
<b>Årets resultat</b>		<b>26 991 864</b>	<b>24 705 932</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16, 17	770 199 619	787 597 697
Inventarier, verktyg och installationer	18	5 433 285	5 111 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	52 243 458	32 560 420
		<b>827 876 362</b>	<b>825 270 082</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	24	1 185 313	1 434 157
Andra långfristiga fordringar		240 672	170 272
		<b>2 945 493</b>	<b>3 123 937</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>830 821 855</b>	<b>828 394 019</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		211 854	402 236
Fordringar hos Kommunen		473 959	0
Övriga fordringar	23	1 116 561	66
Koncernkonto Ale kommun		36 606 856	55 871 804
		<b>38 409 230</b>	<b>56 274 106</b>
<b>Kassa och bank</b>			
		34 868	77 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 444 098</b>	<b>56 351 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>869 265 953</b>	<b>884 745 317</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		60 715 640	55 645 640
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		333 354 245	311 509 331
<b>Summa eget kapital</b>		<b>411 469 885</b>	<b>384 554 971</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	6 619 360	5 189 360
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		377 750 000	413 000 000
Övriga skulder		20 697 300	31 161 300
		<b>398 447 300</b>	<b>444 161 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		18 933 159	14 748 080
Skulder till Kommunen		0	3 350 010
Aktuella skatteskulder		2 361 170	4 483
Övriga skulder	30	1 675 201	1 941 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	16 759 878	15 796 019
		<b>52 729 408</b>	<b>50 839 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>869 265 953</b>	<b>884 745 317</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	34 748 599	31 176 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25 850 145	25 955 342
Betald skatt	-3 721 204	-3 896 507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>56 877 540</b>	<b>53 235 300</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	190 382	312 033
Förändring av kortfristiga fordringar	17 674 494	-11 769 322
Förändring leverantörsskulder	4 185 079	-33 658
Förändring av kortfristiga skulder	-2 652 044	-2 179 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>76 275 451</b>	<b>39 564 468</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-31 828 392	-47 666 551
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 371 967	715 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-70 400	14 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 526 825</b>	<b>-46 937 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	30 000 000
Amortering av lån	-47 714 000	-22 500 000
Utbetald utdelning	-76 950	-60 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47 790 950</b>	<b>7 439 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-42 324</b>	<b>66 617</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	77 192	10 575
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 868</b>	<b>77 192</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Hysesintäkter	1 173 541 560	169 323 318
Övriga förvaltningsintäkter	2 518 443	475 277
Övriga rörelseintäkter	3 5 611 559	6 544 274
	<b>179 671 562</b>	<b>176 342 869</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Material	4 -8 532 203	-8 891 144
Tjänster	5 -44 681 064	-44 523 537
Taxebundna kostnader	7 -15 519 579	-16 387 039
Uppvärmning	8 -13 910 288	-13 767 040
Fastighetsskatt	-3 541 640	-3 340 426
Övriga externa kostnader	9, 10 -471 574	-359 569
Personal och styrelse	11 -25 830 249	-24 268 760
Avskrivningar och nedskrivningar	12 -26 308 061	-25 294 603
Övriga rörelsekostnader	13 -3 138 249	-3 196 155
	<b>-141 932 907</b>	<b>-140 028 273</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 738 655</b>	<b>36 314 596</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 291 246	279 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 384 857	-5 617 096
	<b>-3 093 611</b>	<b>-5 337 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 645 044</b>	<b>30 977 097</b>
Bokslutsdispositioner	32 -6 500 000	-6 500 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>28 145 044</b>	<b>24 477 097</b>
Skatt på årets resultat	15 -6 187 438	-4 996 454
<b>Årets resultat</b>	<b>21 957 606</b>	<b>19 480 643</b>

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	756 888 639	775 025 627
Inventarier, verktyg och installationer	18	5 424 441	5 087 959
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	51 491 700	32 286 985
		<b>813 804 780</b>	<b>812 400 571</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	100 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 519 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	24	698 077	807 624
Andra långfristiga fordringar	22	240 672	170 272
		<b>15 908 257</b>	<b>15 947 404</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>829 713 037</b>	<b>828 347 975</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		106 530	318 748
Fordringar hos kommunen	34	473 959	0
Fordringar hos dotterföretag		455 942	219 480
Övriga fordringar	23	1 116 561	688 793
Koncernkonto hos kommunen		35 040 554	53 895 609
		<b>37 193 546</b>	<b>55 122 630</b>
Kassa och bank		34 868	77 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 228 414</b>	<b>55 199 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>866 941 451</b>	<b>883 547 797</b>

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	25		
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		310 290 058	290 886 365
Årets resultat		21 957 606	19 480 643
		<b>332 247 664</b>	<b>310 367 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>386 894 664</b>	<b>365 014 008</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	33	30 088 000	23 588 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	377 750 000	413 000 000
Övriga skulder	28	20 697 300	31 161 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>398 447 300</b>	<b>444 161 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	13 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		18 216 917	14 581 650
Skulder till kommunen	34	0	3 301 125
Aktuella skatteskulder		2 372 952	689 815
Övriga skulder	30	1 718 524	1 891 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	16 203 094	15 320 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>51 511 487</b>	<b>50 784 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>866 941 451</b>	<b>883 547 797</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	34 645 044	30 977 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25 128 059	25 201 943
Betald skatt	-4 394 754	-3 203 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>55 378 349</b>	<b>52 975 927</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	212 218	390 269
Förändring av kortfristiga fordringar	17 716 866	-10 646 302
Förändring av leverantörsskulder	3 635 267	250 953
Förändring av kortfristiga skulder	-2 591 406	-3 434 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>74 351 294</b>	<b>39 536 490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 904 235	-47 638 572
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 371 967	715 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-70 400	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	14 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 602 668</b>	<b>-46 909 072</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-47 714 000	30 000 000
Amortering av lån	0	-22 500 000
Utbetald utdelning	-76 950	-60 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47 790 950</b>	<b>7 439 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-42 324</b>	<b>66 618</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	77 192	10 575
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 868</b>	<b>77 193</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 en fastighet 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 färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänförs till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som kostnader i den period de avser.

### 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 nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggander 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, utranteras 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).

Årets värden har scablonmässigt antagits öka med 3 %.



**Boklok.** En nyplanterad häck i vårt område på Skogsråetsväg i Älvängen.

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

## Not 1 - Hyresintäkter

Koncern	2018	2017
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	160 279 507	156 788 764
Lokaler	14 784 640	14 692 032
Bilplatser	3 137 509	2 912 722
Mediaavgifter	2 912 808	2 826 275
Övriga hyresintäkter	4 000	3 600
	<b>181 118 464</b>	<b>177 223 393</b>
<b>Intäktssreduceringar</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-460 599	-341 314
Outhyrda lokaler	-1 398 219	-1 955 476
Hyresnedsättningar	-1 795 052	-1 830 069
	<b>-3 653 870</b>	<b>-4 126 859</b>
	<b>177 464 594</b>	<b>173 096 534</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	219 000	2 576 000
Mellan två och fem år	45 095 000	19 579 000
Senare än fem år	9 553 000	9 445 000
	<b>54 867 000</b>	<b>31 600 000</b>

Årets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 481 000.

Moderbolaget	2018	2017
<b>Intäkter</b>		
Bostäder	160 279 507	156 788 764
Lokaler	10 391 667	10 436 608
Bilplatser	3 133 909	2 909 122
Mediaavgifter	2 912 808	2 826 275
	<b>176 717 891</b>	<b>172 960 769</b>
<b>Intäktssreduktion</b>		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-460 599	-341 314
Outhyrda lokaler	-920 680	-1 466 068
Hyresnedsättningar	-1 795 052	-1 830 069
	<b>-3 176 331</b>	<b>-3 637 451</b>
	<b>173 541 560</b>	<b>169 323 318</b>
<b>Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt</b>		
Inom ett år	82 000	2 576 000
Mellan två och fem år	36 660 000	19 579 000
Senare än fem år	9 553 000	9 445 000
	<b>46 295 000</b>	<b>31 600 000</b>

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 12 981 000 kr.



## Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2018	2017
Övriga ersättningar från hyresgäster	444 443	407 757
Kravavgifter	81 740	67 520
Återvunna Kundfordringar	95 977	294 927
	<b>622 160</b>	<b>770 204</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga ersättningar från hyresgäster	444 443	407 757
Kravavgifter	74 000	67 520
	<b>518 443</b>	<b>475 277</b>

## Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2018	2017
Administrativ och teknisk förvaltning	106 224	104 456
Förvaltning Ale kommun	629 031	627 832
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	1 180 002	425 000
Övriga intäkter	3 399 946	4 913 354
	<b>5 315 203</b>	<b>6 070 642</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Administrativ och teknisk förvaltning	106 224	104 456
Förvaltning dotterbolag	484 696	476 632
Förvaltning Ale kommun	629 031	627 832
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	1 180 002	425 000
Övriga intäkter	3 211 606	4 910 354
	<b>5 611 559</b>	<b>6 544 274</b>

## Not 4 - Material

Koncernen	2018	2017
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 010 343	-5 247 270
Uttagsskatt	-1 030 397	-1 048 979
Förbrukning administration	-2 712 263	-2 781 549
	<b>-8 753 003</b>	<b>-9 077 798</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukning fastighetsskötsel	-4 789 622	-5 061 834
Uttagsskatt	-1 030 397	-1 048 979
Förbrukning administration	-2 712 184	-2 780 331
	<b>-8 532 203</b>	<b>-8 891 144</b>

## Not 5 - Tjänster

Koncernen	2018	2017
Lokalkostnader	-1 698 440	-1 738 789
Marknadsföring	-217 496	-247 702
Konsulter	-2 586 352	-6 195 240
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	-14 136	-17 806
	<b>-4 549 224</b>	<b>-8 232 337</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-17 114 050	-12 822 004
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 290 911	-3 968 013
Löpande	-18 507 668	-19 980 958
	<b>-40 912 629</b>	<b>-36 770 975</b>
	<b>-45 461 853</b>	<b>-45 003 312</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lokalkostnader	-1 698 440	-1 738 789
Marknadsföring	-217 496	-247 702
Konsulter	-2 574 426	-6 195 240
	<b>-4 490 362</b>	<b>-8 181 731</b>
<b>Underhåll</b>		
Periodiskt	-17 053 798	-12 822 004
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 290 911	-3 968 013
Löpande	-17 845 993	-19 551 789
	<b>-40 190 702</b>	<b>-36 341 806</b>
	<b>-44 681 064</b>	<b>-44 523 537</b>

## Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 975 000 kronor.

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

Koncernen	2018	2017
Inom ett år	2 403 000	1 998 000
Senare än ett år men inom fem år	3 148 000	7 732 000
Senare än fem år	556 000	4 980 000
	<b>6 107 000</b>	<b>14 710 000</b>

## Not 7 - Taxebudna kostnader

Koncernen	2018	2017
Vatten	-6 613 116	-7 346 331
El	-5 692 528	-5 634 015
Renhållning	-3 837 047	-4 111 909
	<b>-16 142 691</b>	<b>-17 092 255</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vatten	-6 518 486	-7 271 867
El	-5 252 236	-5 184 351
Renhållning	-3 748 857	-3 930 821
	<b>-15 519 579</b>	<b>-16 387 039</b>

## Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2018	2017
Oljeinköp	-66 543	-89 326
Pelletsinköp	-99 744	-78 877
Eluppvärmning	-381 485	-432 144
Fjärrvärme	-13 814 349	-13 728 889
Övriga kostnader för uppvärmning	-148 584	-2 345
	<b>-14 510 705</b>	<b>-14 331 581</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Oljeinköp	-66 543	-89 326
Pelletsinköp	-99 744	-78 877
Eluppvärmning	-381 485	-432 144
Fjärrvärme	-13 213 932	-13 164 348
Övriga kostnader för uppvärmning	-148 584	-2 345
	<b>-13 910 288</b>	<b>-13 767 040</b>

## Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2018	2017
Avskrivna hyresfordringar	-401 397	-328 830
Inkasso- och upplysningskostnader	-69 066	-61 882
Lämnade skadestånd	-5 000	0
Revisionskostnader	-198 288	-192 629
Övriga externa kostnader	-850	-1 540
	<b>-674 601</b>	<b>-584 881</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avskrivna hyresfordringar	-216 916	-122 755
Inkasso- och upplysningskostnader	-69 066	-61 882
Lämnade skadestånd	-5 000	0
Revisionskostnader	-180 592	-174 933
	<b>-471 574</b>	<b>-359 570</b>

## Not 10 - Arvode till revisorer

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	2018	2017
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	116 052	146 854
Övriga tjänster	82 237	45 775
	<b>198 289</b>	<b>192 629</b>

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget	2018	2017
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	98 356	129 158
Övriga tjänster	82 237	45 775
	<b>180 593</b>	<b>174 933</b>

## Not 11 - Anställda och personalkostnader

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	13,65	13,45
Män	20,00	21,75
	<b>33,65</b>	<b>35,20</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Fastighetsanställda	6 518 721	6 416 436
Tjänstemän	9 528 439	8 763 005
Ersättning till VD och styrelse	1 302 789	1 230 872
	<b>17 349 949</b>	<b>16 410 313</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	5 055 946	4 743 070
Löneskatt	361 972	311 765
Pensionskostnader	1 387 794	1 420 505
VD:s pensionskostnader	211 650	189 751
	<b>7 017 362</b>	<b>6 665 091</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>24 367 311</b>	<b>23 075 404</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

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

## Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

<b>Koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	-24 901 918	-24 373 873
Markanläggning	-390 780	-378 540
Inventarier	-1 643 646	-1 264 185
Fastighetsinventarier	-31 404	-31 404
	<b>-26 967 748</b>	<b>-26 048 002</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	-24 257 393	-23 635 633
Markanläggning	-390 780	-378 540
Inventarier	-1 628 484	-1 249 026
Fastighetsinventarier	-31 404	-31 404
	<b>-26 308 061</b>	<b>-25 294 603</b>

## Not 13 - Övriga rörelsekostnader

<b>Koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringar	-1 702 729	-1 255 531
Vägavgifter	-942 938	-954 886
Kabel-TV mm	-87 711	-169 544
Hyresgästföreningen	-408 810	-516 427
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-21 256	-332 340
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-62 399	0
	<b>-3 225 843</b>	<b>-3 228 728</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringar	-1 677 534	-1 222 958
Vägavgifter	-942 938	-954 886
Kabel-TV mm	-87 711	-169 544
Hyresgästföreningen	-408 810	-516 427
Förlust vid försäljning anläggningstillgångar	-21 256	-332 340
	<b>-3 138 249</b>	<b>-3 196 155</b>

## Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

<b>Koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bankinlåning	0	416
Övriga ränteintäkter	34 779	26 776
Utdelningar	2 000	2 000
	<b>36 779</b>	<b>29 192</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bankinlåning	0	416
Ränteintäkter från dotterbolag	254 467	250 405
Övriga ränteintäkter	34 779	26 776
Utdelningar	2 000	2 000
	<b>291 246</b>	<b>279 597</b>

## Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2018	2017
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	6 143 689	4 656 682
Justering avseende tidigare år	-65 798	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 678 844	1 813 851
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>7 756 735</b>	<b>6 470 533</b>

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		34 748 599		31 176 465
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-7 644 692	22,00	-6 858 822
Ej avdragsgilla kostnader		-44 988		-27 213
Ej skattepliktiga intäkter				963
Justering avseende skatter för föregående år		65798		-65 797
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		-22 547		
Skattemässiga avskrivningar		-110 306		480 336
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,32</b>	<b>-7 756 735</b>	<b>14,94</b>	<b>-6 470 533</b>

Moderbolaget	2018	2017
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	6 143 689	4 641 439
Justering avseende tidigare år	-65 798	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	109 547	355 015
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>6 187 438</b>	<b>4 996 454</b>

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 145 044		24 477 097
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-6 191 910	22,00	-5 384 961
Ej avdragsgilla kostnader		-44 989		-26 995
Ej skattepliktiga intäkter				963
Justering avseende skatter för föregående år		65798		-65 797
Skattemässiga avskrivningar		-16 337		480 336
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,98</b>	<b>-6 187 438</b>	<b>20,41</b>	<b>-4 996 454</b>

## Not 16 - Byggnader och mark

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 244 413 068	1 189 304 365
Inköp	9 545 929	58 612 954
Försäljningar/utrangeringar	-2 754 043	-3 504 251
Markanläggningar	326 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 251 531 204</b>	<b>1 244 413 068</b>
Ingående avskrivningar	-440 815 371	-419 268 133
Försäljningar/utrangeringar	411 449	3 205 175
Årets avskrivningar	-24 927 663	-24 752 413
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-465 331 585</b>	<b>-440 815 371</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>770 199 619</b>	<b>787 597 697</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 025 407 000	991 845 000
Taxeringsvärden mark	318 387 000	311 062 000
	<b>1 343 794 000</b>	<b>1 302 907 000</b>
Bokfört värde byggnader	710 586 042	727 184 120
Bokfört värde mark	59 613 577	60 413 577
	<b>770 199 619</b>	<b>787 597 697</b>

Fastigheternas marknadsvärde enligt egen värdering har beräknats till ca 1 993 000 000 kr.

## Not 16 - Byggnader och mark forts.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 218 822 626	1 163 713 923
Inköp	8 527 529	58 612 954
Försäljningar/utrangeringar	-2 754 043	-3 504 251
Markanläggningar	326 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 224 922 362</b>	<b>1 218 822 626</b>
Ingående avskrivningar	-432 796 999	-411 988 001
Försäljningar/utrangeringar	411 449	3 205 175
Årets avskrivningar	-24 648 173	-24 014 173
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-457 033 723</b>	<b>-432 796 999</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>756 888 639</b>	<b>775 025 627</b>
Taxeringsvärden byggnader	1 009 207 000	975 645 000
Taxeringsvärden mark	314 907 000	307 582 000
	<b>1 324 114 000</b>	<b>1 283 227 000</b>
Bokfört värde byggnader	699 492 804	716 829 792
Bokfört värde mark	57 395 835	58 195 835
	<b>756 888 639</b>	<b>775 025 627</b>

Fastigheternas marknadsvärde har schablonmässigt antagits öka med 3% vilket med nyanskaffningar ger ett värde på 1 992 000 000 kr.

## Not 17 - Balanslåneposter

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.

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	33 965 079	33 965 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 965 079</b>	<b>33 965 079</b>
Ingående avskrivningar	-33 965 079	-33 965 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 965 079</b>	<b>-33 965 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 18 - Inventarier, verktyg och installationer

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 864 373	14 438 492
Inköp	2 299 491	3 186 449
Försäljningar/utrangeringar	-1 745 212	-2 760 568
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 418 652</b>	<b>14 864 373</b>
Ingående avskrivningar	-9 752 408	-10 894 123
Försäljningar/utrangeringar	1 442 092	2 437 304
Årets avskrivningar	-1 675 050	-1 295 589
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 985 366</b>	<b>-9 752 408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 433 286</b>	<b>5 111 965</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 788 581	14 362 700
Inköp	2 299 491	3 186 449
Försäljningar/utrangeringar	-1 745 212	-2 760 568
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 342 860</b>	<b>14 788 581</b>
Ingående avskrivningar	-9 700 622	-10 857 496
Försäljningar/utrangeringar	1 442 092	2 437 304
Årets avskrivningar	-1 659 888	-1 280 430
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 918 418</b>	<b>-9 700 622</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 424 442</b>	<b>5 087 959</b>

## Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 286 985	46 693 272
Aktiverat under året	19 204 715	24 316 013
Omfört till byggnader	0	-38 448 865
Planerad nyanläggning	751 758	0
	<b>52 243 458</b>	<b>32 560 420</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 286 985	46 447 816
Aktiverat under året	19 204 715	24 288 034
Omfört till byggnader		-38 448 865
	<b>51 491 700</b>	<b>32 286 985</b>

## Not 20 - Andelar i koncernföretag

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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 21 - Andra långfristiga värdepapper

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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 22 - Andra långfristiga fordringar

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Återbäringsfordran HBV	240 672	170 272
	<b>240 672</b>	<b>170 272</b>

## Not 23 - Övriga fordringar

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringsfordringar	634 408	0
Övrigt	301 494	66
Avräkningar	180 659	0
	<b>1 116 561</b>	<b>66</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringsfordringar	634 408	80 573
Övrigt	301 494	125 374
Avräkningar	180 659	482 846
	<b>1 116 561</b>	<b>688 793</b>

## Not 24 - Avsättningar

Beräknad skattekostnad på skillnaden mellan bokförda respektive skattemässiga restvärden för byggnader

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 434 157	1 818 008
Årets förändring	-248 844	-383 851
	<b>1 185 313</b>	<b>1 434 157</b>

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

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	807 624	1 162 639
Årets förändring	-109 547	-355 015
	<b>698 077</b>	<b>807 624</b>

## Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

<b>Moderbolaget</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
<b>Namn</b>		
Antal A-aktier	17400	1000
	<b>17400</b>	

## Not 26 - Uppskjuten skatt

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Obeskattade reserver	6 619 360	5 189 360
	<b>6 619 360</b>	<b>5 189 360</b>

## Not 27 - Skulder till kreditinstitut

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Långfristiga skulder	-390 750 000	-428 000 000
Kortfristig del	13 000 000	15 000 000
	<b>-377 750 000</b>	<b>-413 000 000</b>

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2019-12-31), 168,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2020-12-31), 81,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2021-12-31), 56,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2022-01-01), 85 mkr

## Not 28 - Övriga långfristiga skulder

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-19 697 300	-30 161 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	<b>-20 697 300</b>	<b>-31 161 300</b>

## Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

## Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Mervärdesskatt	-155 494	-595 956
Innehållen skatt anställda	-414 085	-375 556
Lokal HGF-avräkning	-1 097 775	-936 758
Övriga kortfristiga skulder	-7 847	-32 824
	<b>-1 675 201</b>	<b>-1 941 094</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Mervärdesskatt	-198 817	-546 549
Innehållen skatt anställda	-414 085	-375 556
Lokal HGF-avräkning	-1 097 775	-936 758
Övriga kortfristiga skulder	-7 847	-32 824
	<b>-1 718 524</b>	<b>-1 891 687</b>

## Not 31 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-12 729 000	-11 952 067
Semesterlöner	-1 567 209	-1 330 473
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-930 094	-816 602
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-93 974	-79 183
Räntor	-141 342	-229 597
Övriga upplupna kostnader	-1 298 259	-1 388 097
	<b>-16 759 878</b>	<b>-15 796 019</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-12 294 145	-11 619 973
Semesterlöner	-1 567 209	-1 330 473
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-930 094	-816 602
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-93 974	-79 183
Räntor	-141 342	-229 597
Övriga upplupna kostnader	-1 176 331	-1 244 386
	<b>-16 203 095</b>	<b>-15 320 214</b>

## Not 32 - Bokslutsdispositioner

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-9 300 000	-6 500 000
Återföring från periodiseringsfond	2 800 000	0
	<b>-6 500 000</b>	<b>-6 500 000</b>

## Not 33 - Obeskattade reserver

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Periodiseringsfond 2012-12-31	0	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	6 500 000
Periodiseringsfond 2018-12-31	9 300 000	0
	<b>30 088 000</b>	<b>23 588 000</b>

## Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kund- och hyresfordringar	473 959	256 273
Leverantörsskulder	0	-931 848
Upplupna kostnader Ale kommun	0	-2 625 550
	<b>473 959</b>	<b>-3 301 125</b>

## Not 35 - Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	293 462	268 169
	<b>293 462</b>	<b>268 169</b>

## Not 36 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Koncernen

Inga väsentliga händelser att rapportera.

### 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.

Nödinge den 28/2 2019



Jarl Karlsson  
Ordförande



Mahlin Engstrand



Sonny Landerberg



Ulf-Göran Solving



Sune Rydén



Erik Liljeberg



Madeleine Olofsson



Johan Redlund  
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2018 har avgivits  
Ale den 14/03 2019



Kjell Stensson  
Lekmannarevisor



Leif Andersson  
Lekmannarevisor

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats Ale den 25/3 2019



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för år 2018. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5 - 47.

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 2018 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Aktiebolaget Alebyggen för år 2018 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 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.

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 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.

Göteborg 2019-03-25



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor





# Några av våra fina lekplatser



**AB Alebyggen**

**Besöksadress:** Ale Torg 7, Nödinge

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

**Telefonnummer:** 0303-330800

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

**Organisationsnummer:** 556093-0504

**Faxnummer:** 0303-330801

**Mail:** [info@alebyggen.se](mailto:info@alebyggen.se)



*Vi skapar hemlängtan*

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