



Alebyggen



ÅRSREDOVISNING
2019

INNEHÅLL

2019 i siffror	sida 4
Förvaltningsberättelse	sida 5
Vår verksamhet	sida 6
Våra fastigheter	sida 8
Vår förvaltning	sida 12
Våra hyresgäster	sida 15
Vår ekonomi	sida 18
Noter	sida 32
Styrelsens undertecknande	sida 48
Granskningsrapport	sida 49
Revisionsberättelse	sida 50
Bilaga A	sida 52
Fastighetsförteckning	
Bilaga B	sida 54
Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport	
Bilaga C	sida 55
Snitthyra per bostadsområde	



Året i siffror



Antal nya lägenheter i förstudie och/eller planering

374



Genomsnittlig kötid

4år & 7månader



Antal nya lägenheter som byggstartats

158



Nya kontrakt

218



Totalt antal lägenheter

2104



Resultat

32,6mkr



Aktiva sökanden

7725

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen, med säte i Ale Kommun, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 har fram till ordinarie stämma 8 april bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Jarl Karlsson (S) ordförande
Sune Rydén (KD) vice ordförande
Mahlin Engstrand (S)
Sonny Landerberg (MP)
Ulf-Göran Solving (AD)
Erik Liljeberg (M)
Madeleine Olofsson (L)

Suppleanter

Fredrik Samuelsson (S)
Sari Andersson (S)
Anitha Kristiansson (C)
Christina Oskarsson (S)
Göran Svensson (KD)
Ingemar Sörqvist (-)
Lena-Marie Forsman (FIA)

From 8 april har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Stefan Ekwing (L) ordförande
Jarl Karlsson (S) vice ordförande
Paula Örn (S)
Rexhep Ademaj (M)
Ingemar Sörqvist (FIA)
Anitha Kristiansson (C)
Kennet Sandow (SD)

Suppleanter

Christina Oskarsson (S)
Mahlin Engstrand (S)
Håkan Gustavsson (M)
Sonny Landerberg (MP)
Göran Svensson (KD)
Hanna Bendz (C)
Pernilla Johansson (SD)

Personalrepresentanter

Joel Päckilä, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Johan Redlund

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st sammanträden samt en strategikonferens med den nya styrelsen. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 5 st ägarsråd med kommunledningen.

Lekmannarevisor

Leif Andersson och Kjell Stensson tom ordinarie årsstämma 2019, därefter Willy Kölborg och Daniel Höglund

Revisor

Revisionsbolaget KPMG AB

Årsstämma

Årsstämma avhölls 2019-04-08

Organisationanslutning

Bolaget är anslutet till följande intresseorganisationer:
Sveriges Allmännytt
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 boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Verksamheten skall vidare bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmissiga 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 samtidigt som nya behov tillgodoses.
- Arbeta med kontinuerligt underhåll så att 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.

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 2019.



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet

Alebyggs 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 -70 uppfördes flera av våra stora bostadsområden såsom flerbostads-husen på Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvågen 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 på att arbeta fram nya bostadsprojekt. Bolaget 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. Under 2019 har detta arbete lett fram till att tre projekt kommit i produktion.

Vid sidan av nyproduktionen har det blivit dags för de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen att genomgå ROT-renoveringar. Koncept för Folketshus- och Mossvägen samt Klöverstigen är i olika faser av planering och genomförande. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2019 drivit framåt.

Ny- och ombyggnad

Folketshus- och Mossvägen, Nol

Detaljplanen för byggnation på Folketshus- och Mossvägen i Nol vann slutligen laga kraft i oktober 2018. Den marksanering som kommunen genomfört avslutades i september 2019, vilket möjliggjorde efterlängttade byggstartar. Första spadtag togs i oktober för byggnation av två nya huskroppar med 58 lägenheter, kommande Folketshusvägen 14 a och b. Inflyttning planeras till mars respektive maj 2021.

Under hösten har information delgetts hyresgäster i Folketshusvägen 10 samt 12 om förestående rivning vilket kommer att ske med start i april 2020. Anledningen till att dessa två huskroppar rivs är att de, pga. bristande grundläggning, ej motiverar reinvesteringar. Våra hyresgäster med tillsvidarekontrakt erbjuds nya lägenheter i området. När husen rivits påbörjas byggnation av två nya hus av samma typ som de som redan påbörjats.

I området i övrigt har renovering inletts med Mossvägen 3 som första hus. Under 2020 kommer Mossvägen 5 samt 7 att renoveras i

samma utförande. Slutligen pågår fortsatta utredningar för att möjliggöra påbyggnad av de sju befintliga hus som är tekniskt samt ekonomiskt möjliga att bygga på.

Furulund, Alafors

8 hyresrätter i två huskroppar inflyttades i januari 2019. 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.

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 genomfördes ny upphandlingsprocess vilken överklagades till förvaltningsrätten. Efter framgång i rätten kunde slutligen entreprenadavtal tecknas och startbesked erhållas. Markarbeten och pålning har inletts under kvartal 4 och inflyttning planeras till senast februari 2022. Inom fastigheten kommer ett trygghetsboende med 27 lägenheter att skapas, vilket möjliggörs med beviljat statligt stöd.

Prästgården, Skepplanda

Under 2017 förvärvades Prästgården i Skepplanda med färdig detaljplan för byggnation om ca 26 lägenheter. Under kvartal 1 2019 byggstartades 22 lägenheter, vilka kommer att vara klara för inflyttning i maj 2020. Studie pågår hur nyttjande av själva Prästgårdsbyggnaden kan göras.

Planering och projektering

Bohus centrum, Bohus

Efter detaljplaneansökan lämnades ett positivt planbesked 2017 avseende Alebyggs planer för centrala Bohus. Planerna innefattar förtätning med ca 150 bostäder, utveckling av Bohus centrum samt förskola. Potentialen i området är stor med möjlighet att förtäta i ett pendeltrafiknära läge med mycket goda kommunikationer. Inledande dialog inför start av planläggning har skett med Ale kommuns planavdelning under hösten 2019.

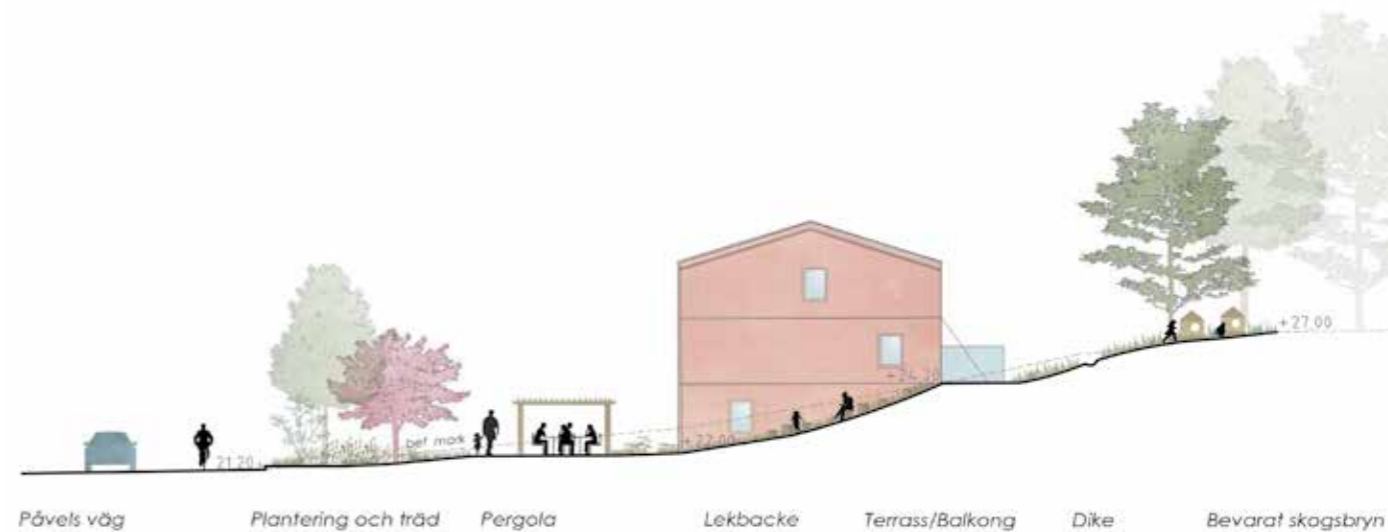
Klöverstigen 2.0, Nödinge

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 hyresgäst-dialog. I arbetet ingår nya tankar för gårdarna som mötesplatser samt ett fokuserat arbete för att möjliggöra trivsel och trygghet med utgångspunkt i hyresgästernas engagemang.

Positivt planbesked har under året erhållits om en första förtätning om ca 50 lägenheter på Södra Klöverstigen samt möjliggörande av nya förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har ej inletts.

"Gymnasiekullen", Nödinge

Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2019 planeringsarbetet fortsatt för byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge.



Sektion gårdsliv. Påvelsväg i Skepplanda, cirka 30st nya lägenheter planeras.



Sektion gårdsliv.. Vallmovägen i Älvängen, cirka 60st nya lägenheter planeras.

Gallåsvägen, Nol

Efter begäran om planbesked lämnades 2017 ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter. Planläggning har under hösten 2019 inletts.

Myternas väg, Älvängen

Markanvisningsavtal har under hösten 2019 tecknas avseende fastigheten Utby 20:48. Byggnation planeras att inledas under 2021.

Vallmovägen, Älvängen

Detaljplanen för byggnation av ca 60 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i september. Beslutet är överklagat.

Påvels väg, Skepplanda

Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december. Beslutet är överklagat.

Ombildning

Sedan 2007 har Alebyggen byggt tre bostadsobjekt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Under 2018 tecknades överenskommelser med de bägge kooperativen i Nödinge om avslutande av respektive blockhyresavtal samt övergång till traditionell hyresrätt. Kooperativet på Klockarevägen gick över till hyresrätt 2018 och kooperativet på Norra Klöverstigen den 1 januari 2019. Kooperativet i Älvängen fortsätter sin blockförhyrning likt tidigare.

Försäljning

Avtal tecknades 2018 om försäljning av fastigheten Utby 2:27, även känd som Ponnyranchen, i Älvängen. För att avtalet skall fullföljas krävdes att köparen mottog ett positivt detaljplanebesked vilket skedde i slutet av 2018. Köparen tillträdde fastigheten i maj 2019.

Fastigheten Alsback 1:1, belägen på Lahallsvägen i Nödinge såldes och tillträdde av köpare i juni 2019 efter att ha annonserades ut via mäklare.

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 lägenhetsunderhåll för 6,8 mkr (2018 5,3 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. Genom att arbeta med rullande tvåårsplaner är ambitionen att på ett bra sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. 2019 har 19,4 mkr (2018 17 mkr) totalt lagts på underhållsåtgärder utöver lägenhetsunderhållet. De omfattande åtgärder som planeras i framförallt miljonprogrammet kommer leda till att tyngdpunkten framgent, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt PLUS, uppgår för 2019 till 50,2 mkr (2018: 40,9 mkr). Under 2019 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 2019 är:

- Fasadrenovering och balkongrenovering Södra Klöverstigen, Nödinge 11 mkr, varav del aktiveras.
- Nya garageportar på Södra och Norra Klöverstigen, Nödinge samt Källarliden, Bohus 2,9 mkr.
- Fasadrenovering och utvändig målning på Klockarevägen, Nödinge 3,1 mkr.
- Loftgångsrenovering på Norra Klöverstigen, Nödinge 1,7 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. Utgångspunkterna i arbetet är naturligtvis flera och kräver en kvalificerad sammanvägning av hyresgästers preferenser, fastigheternas tekniska behov samt vad som är möjligt ekonomiskt samt administrativt.

I bostadsområdena Klöverstigen samt Folketshus- och Mossvägen kommer vid sidan av nyproduktion en central del vara att genomföra de renoveringsplaner som arbetas fram för respektive område. Arbeten har under 2019 inletts på Mossvägen 3, som är det första huset i området som genomgår framtaget renoveringskoncept. Efter att detta hus färdigställs under kv1 2020 kommer Mossvägen 5 och 7 att hanteras på samma sätt.

Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har den förstudie som genomförts omsatts i ett upphandlingsunderlag som publicerats under

kv4 2019. Ambitionen är att under 2020 teckna avtal med en entreprenör för att under året påbörja etapp 1 som är Södra Klöverstigen 3-15, innehållande 38 lägenheter.

I bägge ovanstående områden läggs stort fokus internt på att etablera en hög nivå på information och dialog med hyresgäster i god tid före att projektet startas samt säkerställa att boendet fungerar på ett bra sätt under själva renoveringsperioden. Organisatoriskt har tjänsten ombyggnadssamordnare skapats för de bägge projekten då utgångspunkten är att hyresgästen bor kvar under projektens genomförande.

Energi och miljö

Energianvändningen (värme, el och varmvatten) är den största matpåverkande faktorn i förvaltningen av beståndet. 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 beslutade styrelsen vid ingången till 2019 att Alebyggen skall ansluta sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. De två övergripande målen är att till 2030 minska energianvändningen med 30 % (uppvärmning och fastighetsel) utifrån 2007 samt fasa ut fossilanvändningen. Det kommer att krävas en betydande arbetsinsats för att uppnå detta mål.

Under 2019 har det bedrivits olika aktiviteter för att nå upp till satta energi- och miljömål. Det utförs allt från kontinuerliga energieffektiva åtgärder 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 vattenblandare, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar och värmepumpar.

Generellt har det gjorts mycket för att byta ut gamla kvicksilverarmaturer till energieffektiva LED-armaturer. Ambitionen är att all kvarvarande kvicksilverarmatur skall bytas ut under 2020. Inreglering utav värmestyrningen på delar av Norra Klöverstigen har vidare skett under året, vilket har resulterat i ett jämnare inomhus-temperatur i dessa lägenheter. I samarbete med Göteborgs Energi testas effektbegränsningar i fyra bostadsområden i Älvängen.

Insatser har utförts i områden som har haft förhöjda radonvärden. Utfallet blev positivt och inga lägenheter som radonkontrollerats ligger nu över gränsvärdet i Alebyggens bestånd.

Ett fortsatt arbete sker även med planerad solcellsanläggning på Trädgårdsvägen i Älvängen.

Energiförbrukning

Fjärrvärmearvändning har minskat något till 20 750 MWh (123,1 kWh/ m2Atemp) från 20 871 MWh (123,8 kWh/ m2Atemp) 2018, detta motsvarar en minskning med 0,6%.

Två områden värms upp med pellets pannor och 2019 förbrukades 314 MWh, vilket är en ökning med ca 24% från 2018. Detta kommer att utredas under 2020. En av pellets pannorna har eldningsolja som backup vid låga temperaturer. 2019 användes ca 3 m3, vilket är en knapp ökning från 2018 med ca 2,3 m3. Möjlig ersättning till eldningsolja är under utredning.

Den el som bolaget köper är enbart producerad med vattenkraft. El till fastighetsdrift, belysning och värmepumpsdrift har minskat till 2 640 MWh (14,2 kWh/ m2Atemp) från 2 731 MWh (14,7 kWh/ m2Atemp) 2018, detta motsvarar en minskning med 3,4%.

Sammanvägt har fjärrvärme, el, pellets och eldningsolja (motsvarar värme, fastighetsel, värmepumpsdrift, varmvatten) minskat till 130,4 kWh/ m2Atemp (131,2 kWh/ m2Atemp 2018), detta motsvarar en minskning med 0,6 %.

Kallvattenanvändningen har ökat till 239 904 m3 (1,50 m3/ m2) från 2018, då användningen uppgick till 233 214 m3 (1,46 m3/ m2). Detta innebär en ökning med 2,9 %, vilket tyder på en trendmässig uppgång. Läckage kan förekomma, men dessa påverkar inte ökningen i motsvarande omfattning, vilket föranleder fördjupade analyser.

Transporter, material samt avfallshantering

Alebyggens arbetsfordon och trädgårdsmaskiner drivs framförallt med bensin eller diesel. Maskinparken ses över kontinuerligt, vilket kommer resultera i att energieffektivare maskiner köps in. En tjänstebil finns inom företaget, denna har hybridfunktion, el/ bensin. Inom Nödinge, Nol och Södra Nol fastighetsskötarmråde används el-mopeder, el-cyklar och cyklar för transporter inom och mellan bostadsområden. Laddinfrastruktur för elfordon i beståndet är under utredning och en första anläggning installeras för närvarande i nyproduktionen vid Prästgården i Skepplanda.

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 upphandlingen är att det

skall finnas miljöledningssystem enligt FR2000 eller likvärdigt samt krav på att det material och varor som leverantör använder skall vara miljöprövade enligt kriterierna i Byggvarubedömningen. Färg och kemikalier för underhållsarbete och nyproduktion är miljöanpassade med stöd av SundaHus miljödata, där det är möjligt. Mindre mängder av olika kemikalier finns ute på kvarterstjänstexpeditionerna. Vilka kemikalier som finns framgår av befintlig kemikalielista.

Hyresgästernas möjlighet till källsortering är väl utbyggt och under 2019 har Alebyggen utökat möjligheten för hyresgästerna att i nästan hela beståndet sortera ut matavfallet. De få kvarvarande områden som ej har matavfallsinsamling kommer ges denna möjlighet under kommande år.

Lägenheterna är även utrustade med speciella hemsorterare och i all nyproduktion erbjuds hyresgästerna fullsortering enligt Avfall Sverige. Egen framtagen avfallshanteringsbroschyr på flera språk finns utdelade till alla hyresgäster.



Detaljplan. Folketshusvägen i Nol, 58st nya lägenheter i produktion, klara i maj 2021.

Vår förvaltning

Bolaget bedriver verksamhet med egen personal för kundservice, administration, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Ramavtal tecknas med entreprenörer avseende löpande reparationer och underhållsarbeten. Ny- och ombyggnadsarbeten samt större underhållsprojekt upphandlas projektspecifikt. Konsultinsatser köps för projektering, byggledning och kontroll samt juridik och data. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom serviceanmälan och telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvartersvärdar. Två områdesförvaltare leder varsitt kvartersvärdsteam och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning i norr (S. Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvartersvärdarna utgår från fem expeditioner i våra bostadsområden.

Kvartersvärden är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god förvaltningskvalitet. Genom den dagliga blicken kan brister åtgärdas proaktivt, helst innan hyresgästerna upptäcker det. För att säkerställa en god information när en hyresgäst behöver hjälp med något i sin lägenhet tillämpas SMS-avisering vid serviceanmälan för tidsbokning och tillträde till lägenheter. Skötselplaner fastställer de ordinarie arbetsmoment som skall utföras i ett bostadsområde, såsom exempelvis grönyteskötsel, vid sidan av serviceanmälningar som i huvudsak syftar till avhjälpande av fel.

I övrigt är företaget organiserat i tre avdelningar. Uthyrningsavdelningen hanterar uthyrning, reception, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, ombyggnadssamordning, IT och information. Ekonomivdelningen 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 förvaltningschef rekryterats. Ledningsgruppen består av två kvinnor (2) och tre män (3).

34 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvarterssteamet 3 kvinnor och 13 män samt på kontoret 10 kvinnor och 8 män. Under året har vidare 4 kvinnor varit projektanställda i ett arbetsmarknadsprojekt, vilket beskrivs närmare under rubriken social hållbarhet.

Likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 17 skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i 4 veckor. Alebyggen deltog även i kommunens sommarjobbprogram och ytterligare 12 ungdomar har varit igång i ett antal 3-veckorsperioder. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit 4 st. Slutligen har bolaget under året möjliggjort praktikperioder för studenter från Lärlingsgymnasiet och Fastighetsakademien.

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.



Prästgården i Skeplanda. Det senaste området i vårt bestånd, med inflyttningsstart 1 maj 2020. Här med den gamla drängstugan i förgrunden som är kulturminnesmärkt

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 många hyresgäster som 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 september 2019 var det åter dags för all personal att återigen knacka på hos alla hyresgäster för att dela ut årets NKI-enkät. I slutet av året summerades två års insatser för att möta synpunkterna från mätningen 2017. Serviceindex 84,4% är ett fantastiskt fint resultat med en ökning från tidigare 83,8%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet betyder att 84,4% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 15,6% tycker att den är inte så bra eller dålig. Resultatet gör att Alebyggens mål om att vara bland de 25% bästa företagen uppnåtts i hård konkurrens med andra fastighetsägare som mäter NKI med undersökningsföretaget AktivBo.

Fokus i förvaltningen har under året varit att fortsatt hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpan av fel i lägenhet men samtidigt prioritera på satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. Vår paradgren är fortsatt "hjälp när det behövs", vilket oftast innebär en serviceanmälan som utförs av en kvartersvärd. 92,8% tycker att detta fungerar ganska bra eller mycket bra.

Det strategiska arbetet i att skifta över fokus på allmänna utrymmen och utemiljöer utgår från att det berör alla hyresgäster, och i undersökningen syns tydliga resultat. I flera områden är det kanonbetyg, vilket vi exempelvis ser på Folketshus- och Mossvägen, där husen förvisso står inför renovering men där utemiljön får fina omdömen. I de områden där det finns mer att önska kommer vi att göra nya prioriteringar till året som kommer. En större förändring av sopheringen på Klöverstigen driftsattes under början av 2019. De gamla sopherusen har stängts till förmån för moloker nedgrävda i marken samt fraktionsortering utomhus, vilket fallit väl ut. Idéverkstad pågår kring hur de gamla sopherusen kan användas för hyresgästaktiviteter.

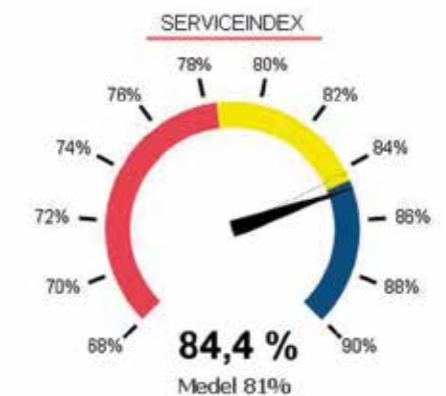
I NKI-undersökning mäts även produktindex för att se hur hyresgästerna bedömer lägenheten, huskroppen och utemiljön. En fastighetsförutsättning sätts i hög grad när den byggs, varpå underhåll och reinvesteringar succesivt håller den i gott skick. Produktindex 2019 ger betyget 79,0% jämfört med 2017 års 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 valbarhet ges den enskilde hyresgästen möjlighet att välja standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten.

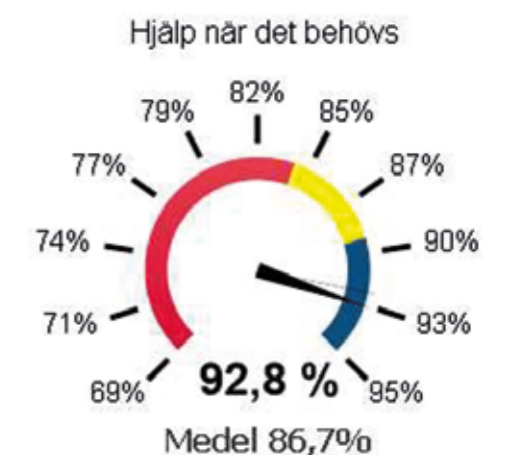
Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni höll Alebyggen i samverkan med Ale kommun och ideella krafter ett fantastiskt Nationaldagsfirande på Klöverstigen. Idéen som lagts som ett förbättringsförslag av en enskild medarbetare kom att förverkligas med ett fantastiskt gensvar. I strålände solsken kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av ett karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, ponnyridning, minibondgård, hoppborg, och mycket mer. På alla gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små. Två fasadmålningar kom på plats inom ramen för kommunens deltagande i projektet Artscape Saga, vilket väckte mycket nyfikenhet. Målare från USA respektive Kazakstan skapade varsitt verk med inspiration från sagornas värld. Planering pågår för fullt för kommande nationaldagsfirande med målsättning att göra evenemang till en årlig tradition.

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.



Alebyggens serviceindex 84,4% jämfört med andra bostadsbolag.



92,8% av hyresgästerna är nöjda med hur vi agerar när man behöver hjälp

Alebyggen bedriver därför sedan ett par år tillbaka en särskild satsning för att främja social sammanhållning och boinflytande i våra områden. Särskilt fokus är på att vara möjliggörare för inflytande, trygghet och trivsel inom ramen för arbetet Klöverstigen 2.0 i Nödinge. Arbetet syftar inte till att i första hand bedriva verksamhet utan att skapa förutsättningar för verksamhet samt kanalisera engagemang i våra områden.

När det gäller utemiljön på Klöverstigen så har Alebyggen beviljats stöd från Boverket vilket bidrar till att förverkliga uppgraderade gårdsmiljöer på utvalda gårdar. Arbetet sker inom ramen för det arbete som bedrivs under projektnamnet Klöverstigen 2.0. Vid sidan av tekniska åtgärder läggs stor tyngdpunkt på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll. Med inspel från tidigare dialoggrupper togs ett koncept fram vilket presenterades under nationaldagsfirandet. Hyresgäster som passerade fick utvärdera förslaget som kommer att inledas under våren 2020. Synpunkter gällande belysning har gjort att gårdsprojektet även kommer att utökas med en belysningsplan.

I Nödinge fortsätter arbetet med att få igång verksamheter utifrån hyresgästernas önskemål och egna initiativ. Idag finns gym med bastu, cykelhall med hjälp att laga den egna cykeln samt en bytesstuga för att återanvända sådant som är fullt fungerande. Biokvällar för barn och ungdomar har arrangerats i Bohus och Nödinge vilket varit uppskattat. Under året har äntligen trygghetsvandringar kommit igång på allvar på Klöverstigen vilket ger välkommen vuxennärvaro utomhus på kvällar och helger.

I början av 2019 inleddes projektet Steget, efter att vi funderat på möjligheter att bidra till att ge arbetslivserfarenhet till de som står långt från arbetsmarknaden. Samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har lett till att fyra kvinnor boende i våra bostadsområden under året anställdes i projektanställningar. Tillsammans med ordinarie personal sker numera all städning i trapphus och gemensamma utrymmen i våra bostadsområden i egen regi. Genom projektet uppnås flera saker vid sidan av högre kvalitet med egen personal istället för entreprenör. Genom att egna hyresgäster arbetar i det egna beståndet med städningen finns en hel del sociala mervärden. Dessutom ges möjligheter till erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser.

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 sex 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.

Marknaden och bostadsbristen

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

Efterfrågan på bostäder 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 %. Under 2019 har bostadsrättspriserna varit oförändrade samtidigt som villapriserna ökat med 7%.

Efterfrågan på våra lägenheter är likaså fortsatt mycket hög. I dagsläget är 7725 personer (6709 personer 2018) 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.

Bostadsbristen är stor och tilldelning av lägenheter sker övergripande enligt hyrespolicyns köprincip. Det ligger dock i det allmännyttiga grunduppdraget att tillhandahålla boendelösningar för hushåll som inte på egna meriter kan få en bostad. En nära samverkan med Ale kommuns, Individ- och familjeomsorg (IFO), löser olika typer av bostadslösningar för hushåll med särskilda behov. Det sker i form av sociala kontrakt, träningslägenheter, jourlägenheter och inom ramen för konceptet Bostad 1. I dagsläget är 103 lägenheter, motsvarande 4,9 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under året har 218 lägenheter (186 lgh 2018) varav 8 nybyggda fått ny kontraktinnehavare. Av dessa har 171 lägenheter hyrts ut via bostadskön (154 lgh 2018), 2 lägenheter tilldelats Ale kommun (9 lgh 2018), 15 lägenheter övertagits av ny hyresgäst (10 lgh 2018) samt 22 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (13 lgh 2018). Bortsett från nybyggda lägenheter så omsattes 8,1% (7,3% 2018) av lägenheterna genom bostadskön under året, vilket i en jämförelse över tid är lite.

Under slutet av året tecknades avtal för de 22 lägenheter vid Prästgården i Skepplanda som inflyttas i maj 2020. Intresseanmälningar för de mindre lägenheterna var 40-50 per objekt och för de större ca 80 per objekt. Kötiden för de som tecknade kontrakt var mellan 508 poäng (1,4 år) och 2208 poäng (6,0 år). 15 av 22 hushåll har barn, 9 av 22 hushåll flyttar från en lägenhet i Alebyggens bestånd och 8 av 22 hushåll flyttar från en annan kommun. Uthyrningsprocessen bekräftar trendmässigt att kötiden för nyproduktionen fortsatt ökar samt att intresset för de större lägenheter var högre än förväntat. Förklaringen till intresset för de större lägenheterna är att det i huvudsak är barnfamiljer som flyttar in och inte äldre som lämnar sina villor. Slutligen konstateras att intresset för att bo i Skepplanda attraherar fler än bara befintliga Alebor.



Vår ekonomi

Alebyggen är i en expansiv fas och kommer de närmaste åren att investera i både nyproduktion samt reinvestera i miljonprogrammet. Den försäljning som genomfördes under 2014 hade just syftet att skapa ett ökat eget kapital till de åtgärder som för närvarande planeras. Det är också helt avgörande att rimliga förhandlingsöverenskommelser träffas för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och den generella kostnadsutvecklingen.

Risker och möjligheter

Efterfrågan på bostäder i Ale kommun är fortsatt hög och är den grundläggande förutsättningen för bolagets expansiva planer. Utvecklingen går från att ha varit en bruksortskommun till att bli en integrerad del som attraktiv kranskommun till tillväxtmotorn Göteborg. Hyresnivå i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader. Alebyggen konstaterar att efterfrågan, mätt som antal intresseanmälningar per publicerad lägenhet ökat i nyproduktion. Detta gäller även i lägen som inte är i någon av kommunens huvudorter. Kötid för att få en lägenhet i befintligt bestånd är fortsatt ökande vilket redovisas ovan.

Nyproduktion och ombyggnad måste ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning. En viss påfrestning på soliditet och kassaflöde är dock ofrånkomlig om bolagets ägardirektiv och 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.

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 samtidigt som upprustningarna i miljonprogrammet måste genomföras med utgångspunkt i tekniska behov men självklart också utifrån hyresgästernas perspektiv och preferenser. Under året har överenskommelser om hyresnivåer träffats med Hyresgästföreningen för de stora ROT-projekt som kommer att genomföras i befintliga lägenheter på Klöverstigen och Folketshus- och Mossvägen kommande år. Detta ger en förutsägbarhet för företaget ambitionsnivåer avseende underhåll och reinvestering under de kommande 10 åren då vi succesivt kommer att ROT-renovera miljonprogrammet, vilket svarar för knappt hälften av beståndet. Under tiden finns risken att löpande reparationer, pga. främst vattenläckor, kommer att öka till dess att områdena i sin helhet är klara.

Den kraftiga kostnadsutveckling som skett på entreprenader de senaste åren har följts noga. Den bristsituation som råder när det gäller bostäder, i kombination med de höga nyproduktionsambitioner som finns i regionen samt stora investeringar i infrastruktur, har de senaste åren lett till överhettning och kapacitetsbrist. Under året har tendenser till viss avsvälning dock noterats, vilket ger förhoppning om gynnsammare förutsättningar för hur mycket underhåll som fås per krona. Alebyggen har dock i upphandlingar överlag lyckats få en tillfredställande konkurrens avseende anbud.

Tillväxten i branschen i kombination med större pensionsavgångar generellt men även inom organisationen har gjort att fokus på att hitta och behålla rätt kompetens blivit än viktigare. Flexibilitet vid belastningstoppar säkerställs via nya ramavtal för konsulter som tecknats under 2019.

Det låga ränteläget matchar delvis de högre produktionskostnader som etablerats de senaste åren. Alebyggen följer noga ränteutvecklingen och måste förhålla sig till att kapitalkostnader för en investering skall hanteras även i ett framtida jämviktsläge för räntan, även om denna tidpunkt är en bit bort. Högre framtida ränteläge kommer förvisso att delvis pareras av den allmänna hyresutvecklingen. Refinansieringsrisken hanteras inom ramen för lånefinansiering via Kommuninvest.

Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen resulterade i en överenskommelse om 2,26% höjning i snitt från 1/4 2019. Parterna värderar gemensamt vilka fastigheter som får en högre eller lägre höjning utifrån en gemensam värderingsmodell. Förhandling om årlig höjning av hyrorna från 1 januari 2020 har inletts men ej slutförts när denna text skrivs. Under året har fortsatt dialog förts med Hyresgästföreningen om vision, villkor och principer för renovering och upprustning i våra bostadsområden som byggdes under rekordåren, vilket lett till samsyn och tecknade överenskommelser.

Låneskuld, räntekostnader och ränteintäkter

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

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 414,25 mkr vilket är 23,5 mkr högre än föregående år. Nyupplåning har skett men till en lägre grad än investeringstakten tack vare kassaflödet från den löpande verksamheten.

Andelen lån med rörlig ränta eller återstående löptid inom 1 år är vid årets utgång 37,96 % av bolagets totala lånestock (2018: 43,06 %).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 0,47 % (2018: 0,46 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen är 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgick till 1,2 mkr.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 47,2 %. Motsvarande siffra för år 2018 var 47,3 %.

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

Marknadsvärde och direktavkastning

2017 värderats bolagets fastighetsbestånd av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 1929 mkr. 2018 beräknades marknadsvärdet schablonmässigt ha ökat till 1993 mkr. Med stöd av Datschas värderingsprogram värderas koncernens hela bestånd 2019 till 2159 mkr.

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

Direktavkastningen 2019, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,64% (2018: 3,41%) och definieras som rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Resultatet

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 32,6 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- Högre planerat underhåll
- Högre löpande reparationskostnader
- Högre konsultkostnader
- Lägre räntor
- Lägre uppvärmningskostnader
- Reavinst från försäljning av fastigheter och aktier
- Utrangering av huskroppar som står inför rivning
- Återföring av nedskrivningar av fastigheter

Som bokslutsdisposition har 4,2 mkr netto avsatts till periodiseringsfond 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 efter bokslutsdispositioner och skatt är -0,2 mkr (2018: -0,035 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 265 kkr (2018: 235 kkr) och administration med 265 kkr. (2018: 250 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 828 kkr (2018: 720 kkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).



Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat- och balans i kkr					
Nettointäkter	187 944	179 671	176 343	169 394	171 469
Driftkostnader	135 418	115 625	114 734	114 511	109 032
Driftnetto	52 526	64 047	61 609	54 883	62 437
Resultat efter finansiella poster	32 604	34 645	30 977	38 730	26 782
Balansomslutning	925 709	886 941	883 548	852 622	837 621
Räntebärande skulder	414 250	390 750	428 000	420 500	444 250
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 104	2 103	2 104	2 082	2 080
Yta bostäder	151 687	151 908	151 997	150 183	150 103
Antal lokaler	40	40	40	40	41
Ytor lokaler	10 217	10 287	10 287	10 287	10 956
Nyckeltal					
Bostadsintäkter per kvm	1 152	1 079	1 037	1 030	1 023
Hysesjusteringar i %	2,26	0,8	0,7	0,65	1,2
Lokalintäkter per kvm	1 040	950	954	1 060	1 059
Driftnetto per kvm	324	395	380	342	388
(1) Soliditet i % av bokförda värden	47,0	47,3	43,4	42,2	38,9
(2) Direktavkastning i bokförda värden	6,89	8,46	7,95	7,4	8,3
(3) Direktavkastning i marknadsvärden	2,64	3,41	3,40	3,46	4,1
(4) Genomsnittlig skuldränta	0,77	0,76	0,76	1,95	2,7
(5) Belåningsgrad marknadsvärde i %	19	20	22	28	28
Bokfört värde fastigheter per kvm	4 707	4 667	4 776	4 616	4 650
Taxeringsvärde per kvm	9 986	8 164	7 803	7 747	6 785
Marknadsvärde per kvm	13 243	12 288	11 887	10 594	9 785

(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



Snabbfakta om vårt senaste område Prästgården

- Kötid för tilldelade kontrakt mellan 508 (1,4 år) och 2208 poäng (6,0 år)
- 40-50 intresseanmälningar för mindre lägenheter
- 80 intresseanmälningar för större lägenheter
- 9 av 22 hushåll flyttar från en annan lägenhet i Alebyggens bestånd
- 8 av 22 hushåll flyttar till Prästgården från en annan kommun.
- 15 hushåll är familjer med barn under 10 år
- 4 par utan barn
- 3 ensamhushåll
- Ålder på de nya kontraktssinnehavarna är mellan 21-55 år

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	60 715 640	333 354 246	411 469 886
Årets avsättningar		3 285 360	-3 285 360	
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				
Utdelning			-74 100	-74 100
Årets resultat			24 592 160	24 592 160
Belopp vid årets utgång	17 400 000	64 001 000	354 586 946	435 987 946

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	310 290 059	21 957 606	386 894 665
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			21 957 606	-21 957 606	0
Utdelning			-74 100		-74 100
Årets resultat				21 529 245	21 529 245
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	332 173 565	21 529 245	408 349 810

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	332 173 564
årets vinst	21 529 245
	353 702 809
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	31 350
i ny räkning överföres	353 671 459
	353 702 809

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 0,33 % 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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	1	182 678 772	177 464 594
Övriga förvaltningsintäkter	2	607 117	622 160
Övriga rörelseintäkter	3	7 838 097	5 315 203
		191 123 986	183 401 957
Rörelsens kostnader			
Material	4	-9 178 004	-8 753 003
Tjänster	5	-62 585 233	-45 461 853
Taxebundna kostnader	7	-17 179 204	-16 142 691
Uppvärmning	8	-14 726 033	-14 510 705
Fastighetskostnader		-3 888 525	-3 738 440
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-269 127	-674 601
Personal och styrelse		-27 443 537	-25 830 249
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-18 753 691	-26 967 748
Övriga rörelsekostnader	13	-2 731 357	-3 225 843
		-156 754 711	-145 305 133
Rörelseresultat		34 369 275	38 096 824
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar		1 078 900	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	182 264	36 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 205 076	-3 385 004
		-1 943 912	-3 348 225
Resultat efter finansiella poster		32 425 363	34 748 599
Resultat före skatt		32 425 363	34 748 599
Skatt på årets resultat	15	-3 661 684	-6 326 735
Uppskjuten skatt		-4 171 519	-1 430 000
Årets resultat		24 592 160	26 991 864

Koncernens Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	775 205 962	770 199 619
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 881 547	5 433 285
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	105 792 464	52 243 458
		884 879 973	827 876 362
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 442 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	24	0	1 185 313
Andra långfristiga fordringar		522 314	240 672
		1 964 822	2 945 493
Summa anläggningstillgångar		886 844 795	830 821 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		379 182	211 854
Fordringar hos Kommunen		134 433	473 959
Övriga fordringar	23	2 373 358	1 116 561
Koncernkonto Ale kommun		36 041 657	36 606 856
		38 928 630	38 409 230
Kassa och bank		1 353 982	34 868
Summa omsättningstillgångar		40 282 612	38 444 098
SUMMA TILLGÅNGAR		927 127 407	869 265 953

Koncernens Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		64 001 000	60 715 640
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		354 586 944	333 354 245
Summa eget kapital		435 987 944	411 469 885
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24, 26	9 605 566	6 619 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		411 750 000	377 750 000
Övriga skulder		14 277 300	20 697 300
Summa långfristiga skulder		426 027 300	398 447 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 500 000	13 000 000
Leverantörsskulder		30 445 310	18 933 159
Aktuella skatteskulder		1 087 384	2 361 170
Övriga skulder	30	1 962 658	1 675 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	19 511 245	16 759 878
Summa kortfristiga skulder		55 506 597	52 729 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		927 127 407	869 265 953

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	35	32 425 363	34 748 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		16 992 921	25 850 145
Betald skatt		-4 935 470	-3 721 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 482 814	56 877 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-167 328	190 382
Förändring av kortfristiga fordringar		-352 072	17 674 494
Förändring leverantörsskulder		11 512 151	4 185 079
Förändring av kortfristiga skulder		3 038 824	-2 652 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 514 389	76 275 451
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 074 333	-31 828 392
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 998 900	3 371 967
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-281 642	-70 400
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar		1 155 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 201 175	-28 526 825
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		33 000 000	0
Amortering av lån		-15 920 000	-47 714 000
Utbetald utdelning		-74 100	-76 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 005 900	-47 790 950
Årets kassaflöde		1 319 114	-42 324
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		34 868	77 192
Likvida medel vid årets slut		1 353 982	34 868

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter	1	179 037 087	173 541 560
Övriga förvaltningsintäkter	2	574 471	518 443
Övriga rörelseintäkter	3	8 332 293	5 611 559
		187 943 851	179 671 562
Rörelsens kostnader			
Material	4	-8 771 131	-8 532 203
Tjänster	5	-61 953 892	-44 681 064
Taxebundna kostnader	7	-16 478 895	-15 519 579
Uppvärmning	8	-14 246 264	-13 910 288
Fastighetskostnader		-3 674 525	-3 541 640
Övriga externa kostnader	9, 10	-164 080	-471 574
Personal och styrelse	11	-27 443 537	-25 830 249
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-18 165 379	-26 308 061
Övriga rörelsekostnader	13	-2 685 783	-3 138 249
		-153 583 486	-141 932 907
Rörelseresultat		34 360 365	37 738 655
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 078 900	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	370 062	291 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 205 019	-3 384 857
		-1 756 057	-3 093 611
Resultat efter finansiella poster		32 604 308	34 645 044
Bokslutsdispositioner	32	-4 212 000	-6 500 000
Resultat före skatt		28 392 308	28 145 044
Skatt på årets resultat	15	-6 863 063	-6 187 438
Årets resultat		21 529 245	21 957 606

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	762 474 450	756 888 639
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 881 547	5 424 441
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	104 639 060	51 491 700
		870 995 057	813 804 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	100 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 442 508	1 519 508
Uppskjuten skattefordran	24	0	698 077
Andra långfristiga fordringar	22	522 314	240 672
		15 414 822	15 908 257
Summa anläggningstillgångar		886 409 879	829 713 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		354 608	106 530
Fordringar hos kommunen	34	134 433	473 959
Fordringar hos dotterföretag		189 672	455 942
Övriga fordringar	23	2 373 358	1 116 561
Koncernkonto hos kommunen		34 893 820	35 040 554
		37 945 891	37 193 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 353 982	34 868
Summa omsättningstillgångar		39 299 873	37 228 414
SUMMA TILLGÅNGAR		925 709 752	866 941 451

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		37 247 000	37 247 000
		54 647 000	54 647 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		332 173 564	310 290 058
Årets resultat		21 529 245	21 957 606
		353 702 809	332 247 664
Summa eget kapital		408 349 809	386 894 664
Obeskattade reserver			
	33	34 300 000	30 088 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24, 26	2 503 302	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	411 750 000	377 750 000
Övriga skulder	28	14 277 300	20 697 300
Summa långfristiga skulder		426 027 300	398 447 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	2 500 000	13 000 000
Leverantörsskulder		30 281 567	18 216 917
Aktuella skatteskulder		1 081 966	2 372 952
Övriga skulder	30	1 929 015	1 718 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	18 736 793	16 203 094
Summa kortfristiga skulder		54 529 341	51 511 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		925 709 752	866 941 451

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	35	32 604 308	34 645 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		16 404 609	25 128 059
Betald skatt		-4 952 670	-4 394 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 056 247	55 378 349
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-248 078	212 218
Förändring av kortfristiga fordringar		-504 267	17 716 866
Förändring av leverantörsskulder		12 064 650	3 635 267
Förändring av kortfristiga skulder		2 744 190	-2 591 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 112 742	74 351 294
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-83 672 686	-29 904 235
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 998 900	3 371 967
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-281 642	-70 400
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 155 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 799 528	-26 602 668
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		33 000 000	0
Amortering av lån		-15 920 000	-47 714 000
Utbetald utdelning		-74 100	-76 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 005 900	-47 790 950
Årets kassaflöde		1 319 114	-42 324
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		34 868	77 192
Likvida medel vid årets slut		1 353 982	34 868



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 anläggningstillgångar redovisas vid tillträdet, dvs den redovisas när säljaren inte längre har något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och inte heller utövar någon reell kontroll över anläggningarna.

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

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

2018 år värden antogs schablonmässigt ha ökat med 3 %.

Under 2019 har Datschas värderingsverktyg använts som stöd till värderingen av bolagets fastigheter.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalys

Upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Kommunkoncernkontot betraktas även i kassaflödesanalysen som en kortfristig fordran.

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

Koncernen	2019	2018
Intäkter		
Bostäder	165 613 508	160 279 507
Lokaler	15 237 250	14 784 640
Bilplatser	3 492 810	3 137 509
Mediaavgifter	2 900 488	2 912 808
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
	187 248 056	181 118 464
Intäktsreduceringar		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-791 778	-460 599
Outhyrda lokaler	-1 962 664	-1 398 219
Hyresnedsättningar	-1 814 842	-1 795 052
	-4 569 284	-3 653 870
	182 678 772	177 464 594
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	3 304 000	219 000
Mellan två och fem år	34 291 000	45 095 000
Senare än fem år	7 482 000	9 553 000
	45 077 000	54 867 000

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 13 274 586.

Moderbolaget	2019	2018
Intäkter		
Bostäder	165 613 508	160 279 507
Lokaler	10 777 866	10 391 667
Bilplatser	3 477 149	3 133 909
Mediaavgifter	2 900 488	2 912 808
	182 769 011	176 717 891
Intäktsreduktion		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-791 778	-460 599
Outhyrda lokaler	-1 125 302	-920 680
Hyresnedsättningar	-1 814 842	-1 795 052
	-3 731 922	-3 176 331
	179 037 089	173 541 560
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	3 073 462	82 000
Mellan två och fem år	23 266 000	36 660 000
Senare än fem år	7 482 000	9 553 000
	33 821 462	46 295 000

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 9 652 564 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2019	2018
Övriga ersättningar från hyresgäster	516 058	444 443
Kravavgifter	63 093	81 740
Återvunna Kundfordringar	27 966	95 977
	607 117	622 160

Moderbolaget	2019	2018
Övriga ersättningar från hyresgäster	516 058	444 443
Kravavgifter	58 413	74 000
	574 471	518 443

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2019	2018
Administrativ och teknisk förvaltning	73 950	106 224
Förvaltning Ale kommun	646 270	629 031
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	6 052 301	1 180 002
Övriga intäkter	1 065 576	3 399 946
	7 838 097	5 315 203

Moderbolaget	2019	2018
Administrativ och teknisk förvaltning	73 950	106 224
Förvaltning dotterbolag	495 696	484 696
Förvaltning Ale kommun	646 270	629 031
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	6 052 301	1 180 002
Övriga intäkter	1 064 076	3 211 606
	8 332 293	5 611 559

Not 4 - Material

Koncernen	2019	2018
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 238 910	-5 010 343
Uttagsskatt	-1 161 405	-1 030 397
Förbrukning administration	-2 777 689	-2 712 263
	-9 178 004	-8 753 003

Moderbolaget	2019	2018
Förbrukning fastighetsskötsel	-4 832 120	-4 789 622
Uttagsskatt	-1 161 405	-1 030 397
Förbrukning administration	-2 777 606	-2 712 184
	-8 771 131	-8 532 203

Not 5 - Tjänster

Koncernen	2019	2018
Lokalkostnader	-1 642 532	-1 698 440
Marknadsföring	-465 458	-217 496
Konsulter	-10 228 345	-2 586 352
Lokalkostnader / arrende parkering	-32 800	-32 800
Administrativ förvaltning	0	-14 136
	-12 369 135	-4 549 224

Underhåll	2019	2018
Periodiskt	-19 450 590	-17 114 050
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-6 768 300	-5 290 911
Löpande	-23 997 208	-18 507 668
	-50 216 098	-40 912 629

Moderbolaget	2019	2018
Lokalkostnader	-1 642 532	-1 698 440
Marknadsföring	-465 458	-217 496
Konsulter	-10 228 345	-2 574 426
	-12 336 335	-4 490 362

Underhåll	2019	2018
Periodiskt	-19 271 968	-17 053 798
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-6 768 300	-5 290 911
Löpande	-23 577 289	-17 845 993
	-49 617 557	-40 190 702

	-61 953 892	-44 681 064
--	--------------------	--------------------

Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 427 000 kronor.

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

Koncernen	2019	2018
Inom ett år	2 427 000	2 403 000
Senare än ett år men inom fem år	5 674 000	3 148 000
Senare än fem år	1 134 000	556 000
	9 235 000	6 107 000

Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2019	2018
Vatten	-7 326 583	-6 613 116
El	-6 045 190	-5 692 528
Renhållning	-3 807 432	-3 837 047
	-17 179 205	-16 142 691

Moderbolaget	2019	2018
Vatten	-7 296 134	-6 518 486
El	-5 479 094	-5 252 236
Renhållning	-3 703 667	-3 748 857
	-16 478 895	-15 519 579

Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2019	2018
Oljeinköp	-37 715	-66 543
Pelletsinköp	-139 570	-99 744
Eluppvärmning	-422 475	-381 485
Fjärrvärme	-13 870 733	-13 814 349
Övriga kostnader för uppvärmning	-255 540	-148 584
	-14 726 033	-14 510 705

Moderbolaget	2019	2018
Oljeinköp	-37 715	-66 543
Pelletsinköp	-139 570	-99 744
Eluppvärmning	-422 475	-381 485
Fjärrvärme	-13 390 964	-13 213 932
Övriga kostnader för uppvärmning	-255 540	-148 584
	-14 246 264	-13 910 288

Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2019	2018
Avskrivna hyresfordringar	109 304	-401 397
Inkasso- och upplysningskostnader	-115 357	-69 066
Lämnade skadestånd	0	-5 000
Revisionskostnader	-263 073	-198 288
Övriga externa kostnader	0	-850
	-269 126	-674 601

Moderbolaget	2019	2018
Avskrivna hyresfordringar	195 990	-216 916
Inkasso- och upplysningskostnader	-114 692	-69 066
Lämnade skadestånd	0	-5 000
Revisionskostnader	-245 377	-180 592
	-164 079	-471 574

Not 10 - Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	117 864	116 052
Övriga tjänster	145 209	82 237
	263 073	198 289

Moderbolaget

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

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	100 168	98 356
Övriga tjänster	145 209	82 237
	245 377	180 593

Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16,82	13,65
Män	21,00	20,00
	37,82	33,65

Löner och andra ersättningar

Fastighetsanställda	7 591 660	6 518 721
Tjänstemän	9 939 535	9 528 439
Ersättning till VD och styrelse	1 321 620	1 302 789
	18 852 815	17 349 949

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	5 527 302	5 055 946
Löneskatt	430 574	361 972
Pensionskostnader	1 514 804	1 387 794
VD:s pensionskostnader	251 662	211 650
	7 724 342	7 017 362

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 577 157	24 367 311
--	-------------------	-------------------

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 avgångsvederlag om 12 månadslöner. Från 55 års ålder gäller 18 månadslöner.

Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen	2019	2018
Byggnader	-25 124 529	-24 901 918
Markanläggning	-428 856	-390 780
Inventarier	-1 750 952	-1 643 646
Fastighetsinventarier	-31 404	-31 404
Återföring nedskrivning	11 000 000	0
Nedskrivning inför rivning	-2 417 950	
	-18 753 691	-26 967 748

Moderbolaget	2019	2018
Byggnader	-24 545 061	-24 257 393
Markanläggning	-428 856	-390 780
Inventarier	-1 742 108	-1 628 484
Fastighetsinventarier	-31 404	-31 404
Återföring nedskrivning	11 000 000	0
Nedskrivning inför rivning	-2 417 950	
	-18 165 379	-26 308 061

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2019	2018
Försäkringar	-1 192 822	-1 702 729
Vägavgifter	-947 300	-942 938
Kabel-TV mm	-120 163	-87 711
Hysesgästföreningen	-455 721	-408 810
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-83 655
Övriga kostnader	-15 352	0
	-2 731 358	-3 225 843

Moderbolaget	2019	2018
Försäkringar	-1 162 600	-1 677 534
Vägavgifter	-947 300	-942 938
Kabel-TV mm	-120 163	-87 711
Hysesgästföreningen	-455 721	-408 810
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-0	-21 256
	-2 685 784	-3 138 249

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2019	2018
Bankinlåning	1 370	0
Övriga ränteintäkter	37 893	34 779
Utdelningar	143 000	2 000
	182 263	36 779

Moderbolaget	2019	2018
Bankinlåning	1 370	0
Ränteintäkter från dotterbolag	187 812	254 467
Övriga ränteintäkter	37 879	34 779
Utdelningar	143 000	2 000
	370 061	291 246

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 660 720	6 143 689
Justering avseende tidigare år	964	-65 798
Uppskjuten skatt	4 171 519	1 678 844
Totalt redovisad skatt	7 833 203	7 756 735

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		32 425 363		34 748 599
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 939 028	22,00	-7 644 692
Ej avdragsgilla kostnader		-549 711		-44 988
Ej skattepliktiga intäkter		2 354 000		0
Justering avseende skatter för föregående år		-964		65 798
Redovisning av tillgång avseende tidigare års under-skottsavdrag		-38 294		-22 547
Övrigt		-41 106		0
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-3 270 152		-110 306
Skattemässiga avskrivningar		652 052		
Redovisad effektiv skatt	24,16	-7 833 203	22,32	-7 756 735

Moderbolaget	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 660 720	6 143 689
Justering avseende tidigare år	964	-65 798
Uppskjuten skatt	3 201 379	109 547
Totalt redovisad skatt	6 863 063	6 187 438

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 392 308		28 145 044
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 075 954	22,00	-6 191 910
Ej avdragsgilla kostnader		-549 712		-44 989
Ej skattepliktiga intäkter		2 354 000		
Justering avseende skatter för föregående år		-964		65 798
Skattemässiga avskrivningar		652 052		93 210
Övrigt		-41 106		
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-3 201 379		-109 547
Redovisad effektiv skatt	24,17	-6 863 063	21,98	-6 187 438

Not 16 - Byggnader och mark

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 251 531 204	1 244 413 068
Inköp	9 689 951	9 872 179
Försäljningar/utrangeringar	-3 997 634	-2 754 043
Omklassificeringar	15 234 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 272 457 847	1 251 531 204
Ingående avskrivningar	-465 331 585	-440 815 371
Försäljningar/utrangeringar	1 051 035	411 449
Årets avskrivningar	-25 553 385	-24 927 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-489 833 935	-465 331 585
Ingående nedskrivningar	-16 000 000	-16 000 000
Årets nedskrivningar	-2 417 950	0
Återförda nedskrivningar	11 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 417 950	-16 000 000
Utgående redovisat värde	775 205 962	770 199 619
Taxeringsvärden byggnader	1 222 750 000	1 025 407 000
Taxeringsvärden mark	416 151 000	318 387 000
	1 638 901 000	1 343 794 000
Bokfört värde byggnader	716 056 285	710 586 042
Bokfört värde mark	59 149 677	59 613 577
	775 205 962	770 199 619

Fastigheternas marknadsvärde har med stöd av Datschas värderingsverktyg värderats till 2 159Mkr utifrån schablonmässiga driftskostnader samt med avkastningskrav bedömda utifrån en jämförelse med CBREs tidigare värdering.

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 224 922 362	1 218 822 626
Inköp	9 689 951	8 853 779
Försäljningar/utrangeringar	-3 997 634	-2 754 043
Omklassificeringar	15 234 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245 849 005	1 224 922 362
Ingående avskrivningar	-457 033 723	-432 796 999
Försäljningar/utrangeringar	1 051 035	411 449
Årets avskrivningar	-24 973 917	-24 648 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 956 605	-457 033 723
Ingående nedskrivningar	-11 000 000	-11 000 000
Årets nedskrivningar	-2 417 950	0
Återförda nedskrivningar	11 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 417 950	-11 000 000
Utgående redovisat värde	762 474 450	756 888 639
Taxeringsvärden byggnader	1 206 550 000	1 009 207 000
Taxeringsvärden mark	410 951 000	314 907 000
	1 617 501 000	1 324 114 000
Bokfört värde byggnader	705 542 515	699 492 804
Bokfört värde mark	56 931 935	57 395 835
	762 474 450	756 888 639

Fastigheternas marknadsvärde har med stöd av Datschas värderingsverktyg värderats till 2 145Mkr utifrån schablonmässiga driftskostnader samt med avkastningskrav bedömda utifrån en jämförelse med CBREs tidigare värdering.

Not 17 - Balanslåneposter

Årlig avskrivning sker med 10% från år 2005.

Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsbestämmelser 1993.

Restavskrevs 2009. Hålls kvar i balansräkningen medan skattemässig avskrivning pågår.

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 965 079	33 965 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 965 079	33 965 079
Ingående avskrivningar	-33 965 079	-33 965 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 965 079	-33 965 079
Utgående redovisat värde	0	0

Not 18 - Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 418 652	14 864 373
Inköp	230 617	2 299 491
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 745 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 649 269	15 418 652
Ingående avskrivningar	-9 985 366	-9 752 408
Försäljningar/utrangeringar	0	1 442 092
Årets avskrivningar	-1 782 356	-1 675 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 767 722	-9 985 366
Utgående redovisat värde	3 881 547	5 433 286
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 342 860	14 788 581
Inköp	230 617	2 299 491
Försäljningar/utrangeringar		-1 745 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 573 477	15 342 860
Ingående avskrivningar	-9 918 418	-9 700 622
Försäljningar/utrangeringar		1 442 092
Årets avskrivningar	-1 773 512	-1 659 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 691 930	-9 918 418
Utgående redovisat värde	3 881 547	5 424 442

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående ombyggnader kostnadsförs eller aktiveras efter färdigställande.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 243 458	32 286 985
Aktiverat under året	77 877 514	19 204 715
Omfört till byggnader	-18 958 076	0
Omklassificering kostnad	-5 370 432	0
Planerad nyanläggning	0	751 758
	105 792 464	52 243 458
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 491 700	32 286 985
Aktiverat under året	77 475 868	19 204 715
Omfört till byggnader	-18 958 076	0
Omklassificering kostnad	-5 370 432	0
	104 639 060	51 491 700

Not 20 - Andelar i koncernföretag

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Ingående nedskrivningar	-14 974 000	-14 974 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 974 000	-14 974 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 21 - Andra långfristiga värdepapper

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror Förening (HBV)	40 000	40 000
Aktier Bredband 2	0	77 000
	1 442 508	1 519 508

Not 22 - Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Återbäringsfordran HBV	522 314	240 672
	522 314	240 672

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 106 685	0
Försäkringsfordringar	0	634 408
Övrigt	37 771	301 494
Avräkningar	228 902	180 659
	2 373 358	1 116 561
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 106 685	0
Försäkringsfordringar	0	634 408
Övrigt	37 771	301 494
Avräkningar	228 902	180 659
	2 373 358	1 116 561

Not 24 - Avsättningar

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

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 185 313	1 434 157
Omklassificering	-6 619 360	
Årets förändring	-4 171 519	-248 844
	-9 605 566	1 185 313

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

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	698 077	807 624
Årets förändring	-3 201 379	-109 547
	-2 503 302	698 077

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-aktier	17400	1000
	17400	

Not 26 - Uppskjuten skatt

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	2 059 566	0
Obeskattade reserver	7 546 000	6 619 360
	9 605 566	6 619 360
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	2 503 302	0
	2 503 302	0

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder	-414 250 000	-390 750 000
Kortfristig del	2 500 000	13 000 000
	-411 750 000	-377 750 000

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2020-12-31), 157,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2021-12-31), 54,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2022-12-31), 60 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2023-01-01), 142,75 mkr

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-13 277 300	-19 697 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-14 277 300	-20 697 300

Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt	-84 272	-155 494
Innehållen skatt anställda	-413 762	-414 085
Lokal HGF-avräkning	-1 175 181	-1 097 775
Övriga kortfristiga skulder	-289 442	-7 847
	-1 962 657	-1 675 201
Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdeskatt	-50 629	-198 817
Innehållen skatt anställda	-413 762	-414 085
Lokal HGF-avräkning	-1 175 181	-1 097 775
Övriga kortfristiga skulder	-289 442	-7 847
	-1 929 014	-1 718 524

Not 31 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-13 321 582	-12 729 000
Semesterlöner	-1 691 867	-1 567 209
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-976 727	-930 094
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-99 103	-93 974
Räntor	-206 997	-141 342
Övriga upplupna kostnader	-3 214 969	-1 298 259
	-19 511 245	-16 759 878

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-12 641 612	-12 294 145
Semesterlöner	-1 691 867	-1 567 209
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-976 727	-930 094
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-99 103	-93 974
Räntor	-206 997	-141 342
Övriga upplupna kostnader	-3 120 488	-1 176 331
	-18 736 794	-16 203 095

Not 32 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-5 500 000	-9 300 000
Återföring från periodiseringsfond	1 288 000	2 800 000
	-4 212 000	-6 500 000

Not 33 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond 2013-12-31	0	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	9 300 000
Periodiseringsfond 2019-12-31	5 500 000	0
	34 300 000	30 088 000

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Kund- och hyresfordringar	134 433	473 959
	134 433	473 959

Not 35 - Kassaflödesanalys räntor och utdelningar

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Erhållen ränta	39 263	34 779
Erhållen utdelning mm	1 221 900	2 000
Erlagd ränta	-3 205 076	-3 385 004
	-1 943 913	-3 348 225

Moderbolaget	2019-12-31	2018-12-31
Erhållen ränta	227 061	289 246
Erhållen utdelning mm	1 221 900	2 000
Erlagd ränta	-3 205 076	-3 384 857
	-1 756 115	-3 093 611

Not 36 - Eventualförpliktelser och ställda panter

Koncernen och Moderbolag	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	308 126	293 462
Ställda panter	0	0
	308 126	293 462

Not 37 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen och Moderbolag

Inga väsentliga händelser att rapportera.

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

Ale den 27/2 2020


Stefan Ekwing
Ordförande


Jarl Karlsson


Ingefar Sörqvist


Rexhep Ademaj


Anita Kristiansson


Kennet Sandow


Paula Örn


Johan Redlund
Verkställande direktör

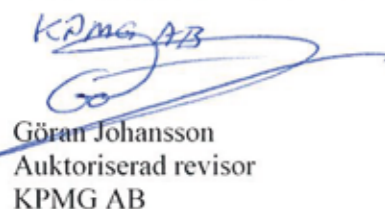
Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2019 har avgivits
Ale den 18/3 2020


Willy Kölborg
Lekmannarevisor


Daniel Höglund
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Ale den 18/3 2020


Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lekmannarevisorerna i Ale kommun

Lekmannarevisorer
AB Alebyggen

Till årsstämman i AB Alebyggen
org.nr 556093-0504 samt kommunfullmäktige i
Ale kommun

Granskningsrapport för 2019

Vi, Daniel Höglund och Willy Kölborg utsedda av kommunfullmäktige i Ale kommun, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagen och god revisionsred i kommunal verksamhet.

Granskningen har utgått från väsentlighet och risk. Samplanering och samordning har skett med auktoriserad revisor samt Ale kommuns revisorer. Vi har fokuserat på verksamheten i förhållande till ändamålet och ägardirektivet.

Vi bedömer sammantaget att verksamheten skötts ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vi finner ingen anledning att lämna anmärkning till någon styrelseledamot eller verkställande direktör.

Nödinge 2020-03-18


Daniel Höglund
Lekmannarevisor


Willy Kölborg
Lekmannarevisor

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Alebyggen för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 5 – 48.

Enligt vår 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Alebyggen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 2020-03-18

KPMG AB

Göran Johansson

Auktoriserad revisor

AB Alebyggen
Besöksadress: Ale Torg 7, Nödinge
Postadress: Box 104, 449 22 Nödinge
Telefonnummer: 0303-330800
Hemsida: www.alebyggen.se
Mail: info@alebyggen.se
Organisationsnummer: 556093-0504

Fotograf: Magnus Soovik, samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Vi skapar hemlängtan