

ÅRSREDOVISNING 2022



INNEHÅLL

2022 för Alebyggen **sida 4**
Förvaltningsberättelse **sida 5**

Vår verksamhet **sida 6**
Våra fastigheter **sida 8**
Vår förvaltning **sida 12**
Våra hyresgäster **sida 14**
Vår ekonomi **sida 18**

Noter **sida 37**

Styrelsens undertecknande **sida 44**
Granskningsrapport **sida 45**
Revisionsberättelse **sida 46**

Bilaga A **sida 48**
Fastighetsförteckning

Bilaga B **sida 49**
Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport

Bilaga C **sida 50**
Snitthyra per bostadsområde

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

Bilder:

Magnus Soovik
Göran Assnér
Mats Fundberg
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Vissa bilder på sida 4 kommer från Adobe Stock

Framsida: Idrottslektion under invigning av vår nya Arena i Södra Nol. Foto: Magnus Soovik
Baksida: Änggatan 14-16 i Älvängen. Foto: Magnus Soovik
Bild till höger: Folketshusvägen 10 och 12 i Nol. Foto: Göran Assnér

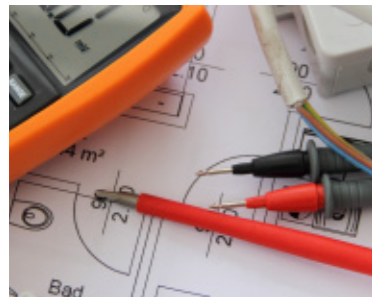


2022 för... ...Alebyggen

Trots renoveringar, nybyggnationer och energikris ökade vår bostadskö med otroliga 45% och vi tecknade 436 nya kontrakt. Samtidigt som vi bland annat blev klara med 140st nyrenoverade lägenheter och hade inflyttning i totalt 138st nya lägenheter.



138st
nya lägenheter blev klara för
inflyttning under 2022



14,4
kWh/m² el förbrukades under
2022 i våra lägenheter



45%
ökade vår bostadskö med
under 2022



436st
nya kontrakt tecknades
under 2022



1,52
m³/m² vatten förbrukades
under 2022



140st
lägenheter blev under 2022
klara i våra ROT-projekt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelse, revisorer och verkställande direktör

Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av Ale kommunfullmäktige med en mandattid av 4 år. Personalrepresentanter utses av respektive facklig organisation. Auktoriserad revisor utses av bolagsstämman.

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Stefan Ekwing (L) ordförande
Jarl Karlsson (S) vice ordförande
Paula Örn (S)
Maj Holmström (M)
Stefan Gustafsson (FIA)
Anitha Kristiansson (C)
Kenneth Sandow (SD)

Suppleanter

Christina Oskarsson (S)
Mahlin Engstrand (S)
Jan Murray (M)
Sonny Landerberg (MP)
Göran Svensson (KD)
Jan-Åke Bernsten (C)
Pernilla Johansson (SD)

Personalrepresentanter

Joel Päckkilä, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Johan Redlund

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 st sammaträden samt en strategikonferens. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 5 st ägarsamråd med kommunledningen.

Lekmannarevisor

Willy Kölborg och Daniel Höglund.

Revisor

Ernst & Young AB

Årsstämma

Årsstämma avhölls 2022-05-23

Organisationsanslutning

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. Bolaget skall enligt denna huvudsakligen förvalta bostäder som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen samt erbjuda möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall vidare bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket medför marknadsmässiga avkastningskrav istället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets verksamhet regleras vidare av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige 2021-01-15 samt antagna vid efterföljande bolagsstämma för Alebyggen.

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

- att uppföra och förvalta bostadshus
- att bedriva bostadsanknuten offentlig eller kommersiell verksamhet samt
- att bedriva exploateringsverksamhet, uppföra och förvalta fastigheter för kontor, handel, industri och annan kommersiell eller offentlig verksamhet samt att uppföra och försälja småhus.

Enligt ägardirektivet skall bolagets ändamål, utöver vad som anges i bolagsordningen, vara följande:

- att vara ett viktigt bostadspolitiskt instrument för Ale kommun samt verka för en utveckling som ökar Ale kommuns attraktionskraft.
- att erbjuda bostadssökande bostad utan ekonomisk eller social rangordning med utgångspunkt i en tydlig uthyrningspolicy.
- att erbjuda ett attraktivt och varierat bostadsutbud, med en konkurrenskraftig hyressättning och varierande bostadsformer.
- att arbeta med att ta socialt ansvar och verka för trygghet, inkludering och social sammanhållning.
- att bedriva verksamheten med ett långsiktigt ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.
- att bidra till bostadsförsörjning för personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad.
- att överväga ombildning för att främja ett varierat bostadsutbud och finansiera nybyggnation och underhåll.

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

Under 2022 har arbete bedrivits utifrån Allmännyttig plan 2022 och ekonomisk prognos 2022–2025 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. Årlig revision genomfördes i maj 2022.



Från ovan. Älvängen, med våra Kooperativa lägenheter i förgrunden.

Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommunens större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2300 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 flerbostadshusen på Södra och Norra Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvvägen och Folketshus- och Mossvägen i Nol samt Trädgårdsvägen i Älvängen.

Den andra halvan av beståndet är mer varierat i utförande men kännetecknas av en stor andel bostadsområden med trähusbebyggelse i tvåplan där hyresgästerna har tillgång till en egen liten täppa. Närheten till det gröna och möjligheten till en egen trädgård bidrar på ett påtagligt sätt till områdenas attraktivitet. Alebyggen erbjuder även områden med fristående villor med tillhörande tomt. Flertalet av dessa områden är byggda under 80-tal och tidigt 90-tal. Utöver den småskaliga bebyggelsen tillkommer terrasshusen på Källarliden, punkthusen på Byvägen i Bohus samt de fastigheter som färdigställts under 2000-talet.

Fastighetsutveckling

Under de senaste åren har flera av bolagets nyproduktionsprojekt varit i genomförandefas. Parallellt bereds flera detaljplaner för att förutsättningar skall kunna vara på plats för byggstart när tidpunkten är rätt. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafiknära lägena. Under 2021 har 85 nya lägenheter färdigställts och under 2022 har 138 lägenheter färdigställts.

Vid sidan av nyproduktionen är det tid för de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen att genomgå ROT-renoveringar. Koncept för Folketshus- och Mossvägen samt Södra och Norra Klöverstigen är i olika faser av planering och genomförande. Nedan följer en sammanställning över de projekt som Alebyggen under 2022 drivit framåt.

Ny- och ombyggnad

Folketshus- och Mossvägen, Nol - Detaljplanen för området vann laga kraft 2018 och marksaneringen avslutades i september 2019, vilket möjliggjorde efterlängttade byggstartar. Nyproduktionsetapp 1, Folketshusvägen 14 a och b, innehållande 58 lägenheter färdigställdes och flyttades in i april respektive juni 2021.

I april 2020 inleddes rivning av Folketshusvägen 10 samt 12, då de pga sättningsproblematik ej motiverade reinvesteringar. Befintliga hyresgäster med tillsvidarekontrakt erbjöds nya lägenheter i området. Nyproduktionsetapp 2, innehållande två nya hus likt etapp 1, inleddes hösten 2020. Färdigställande och inflyttning skedde i januari respektive mars 2022.

Under våren 2021 revs Mossvägen 1 pga sättningsproblematik och nyproduktion av ett punkthus med 29 lägenheter inleddes. Inflyttning skedde i november 2022.

I december 2022 inleddes rivning av Folketshusvägen 2 som också dömts ut pga sättningsproblematik. Nyproduktion av ett punkthus med 29 lägenheter inleddes under 2023 för att inflyttas till hösten 2024.

I området har genomgripande renoveringar av sex punkthus på Mossvägen färdigställts. Under 2023 fram tills februari 2024 färdigställs renovering av ytterligare tre punkthus på Folketshusvägen. Efter att samtliga huskroppar i området har gått igenom består bostadsområdet av 162 renoverade lägenheter och 174 nyproducerade. Totalt har bostadsområdet fått ett nettotillskott av lägenheter på 44% och en variation av standard och lägenhetsstorlekar.

Änggatan, Älvängen - Detaljplan för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen vann laga kraft i mars 2017. Efter fördröjningar i bygglovsprocess och upphandling kunde byggstart ske i slutet av 2019 och inflyttning i den mindre av de två huskropparna i projektet kunde ske i december 2021. Huskroppen är ett trygghetsboende, uppfört med investeringsstöd från Boverket, innehållande 27 lägenheter och med krav på att hyresgästerna är 65+. I huset finns en gemensamhetslokal som hyresgästerna förfogar över och personalnärvaro tillhandahålls enligt samarbetsavtal med Ale kommun.

Den större huskroppen i projektet innehållandes 51 lägenheter färdigställdes för inflyttning i juli 2022. Färdigställande komplicerades då totalentreprenören i slutskedet av entreprenaden gick i konkurs vilket krävde att Alebyggen som byggherre fick slutföra färdigställandet i egen regi. Konsekvenserna av detta beskrivs närmare under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Klöverstigen 2.0, Nödinge - Ambitioner för Klöverstigen 2.0 omfattande social, teknisk och ekonomisk hållbarhet formulerades inom ramen för rådande affärsplan 2018. Dialog med hyresgäster har skett dels via dialoggrupper samt dels på boendemöten i området. NKI-undersökningar har kompletterats som underlag för hyresgästernas synpunkter. Utifrån konstaterade tekniska behov samt hyresgästernas preferenser fördes förhandlingar kring innehåll, villkor samt hyreskonsekvenser med Hyresgästföreningen vilket resulterade i förhandlingsöverenskommelser under hösten 2019.

Under 2019 genomfördes förstudie av tekniska förutsättningar och metodval för att säkerställa underhållsåtgärder inom Södra och Norra Klöverstigen. Parallellt genomfördes en studie av gårdsmiljöer, belysning samt gestaltning av entrénära miljöer, balkonger, uteplatser samt egna täppor. 2020 förverkligades upprustning av gårdsmiljöer samt ett antal uteplatser i området. Under 2022–2023 genomförs ytterligare ett gårdsprojekt i området med stöd från Boverket.

Efter upphandling 2020 tecknades partneringsavtal med entreprenör. Våren 2021 inleddes renovering av etapp 1 och 2 omfattande 76 lägenheter. Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak, stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar mm. Bottenplanslägenheter rivs ut och byggs upp i sin helhet. Under 2022 har renovering av etapp 3 och 4 genomförts innehållande 104 lägenheter. Under våren 2023 genomförs etapp 5 samtidigt som förberedande arbeten genomförs för etapp 6.

Prästgården, Skepplanda - I maj 2020 skedde inflyttning i 22 nya lägenheter. Prästgårdsbyggnaden har rustats upp utvändigt. Ambitionen är att tillskapa 3 bostäder i huskroppen.

Planering och projektering

Bohus centrum, Bohus - Efter detaljplaneansökan lämnades ett positivt planbesked 2017 avseende Alebyggens 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. Efter att planarkitekt tilldelats under 2021 har Alebyggen genomfört en riskanalys som ett första steg i planarbetet för att utreda förutsättningar för främst bostadsbyggnation.

Klöverstigen 2.0, Nödinge - En övergripande analys av Södra och Norra Klöverstigen inleddes 2018 med bäring på bostadsområdets struktur och planering. I uppdraget ingick att studera rumslik karaktär samt identifiera förutsättningar för förtätning. Positivt planbesked erhöles 2019 om en första förtätning om ca 50 lägenheter på två gårdar på Södra Klöverstigen samt utreda förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har ej inletts.

Myternas väg, Älvängen - Markanvisningsavtal tecknades hösten 2019 avseende fastigheten Utby 20:48. Planerad byggnation inom fastigheten omfattar ca 40 lägenheter. Projektering har genomförts under året, men det förändrade omvärldsläget har medfört att Alebyggen avvaktat med projektstart. Bygglovsprocess samt upphandling av entreprenad planeras att genomföras under 2023.

Gymnasiekullen, Nödinge - Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2022 köpekontrakt tecknats för mark avseende Alebyggens planerade byggnation om ca 50 lägenheter vid kullen i anslutning till Ale Kulturrum i Nödinge

Gallåsvägen, Nol - Efter begäran om planbesked lämnades 2017 ett positivt planbesked för byggnation av ca 36 lägenheter. Planläggning inleddes under 2019 och har fortlopt under 2022.

Vallmovägen, Älvängen - Detaljplanen för byggnation av ca 60 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i september 2019. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Planerad byggstart är ej beslutad.

Påvels väg, Skepplanda - Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december 2020. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Planerad byggstart är ej beslutad.

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. 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 admi

nistreras 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. 2022 har 31,1 mkr (2021: 21,9 mkr) totalt lagts på underhållsåtgärder utöver lägenhetsunderhållet. De omfattande åtgärder som genomförs i framför allt miljonprogrammet gör att tyngdpunkten, 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 2022 till 54,3 mkr (2021: 43,1 mkr).

De pågående underhållsinsatser som genomförs i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår i Nödinge och Nol kommer i ett antal år att genomgå hela organisationens arbetssätt och påverka många hyresgäster i deras bostäder. Utgångspunkterna i arbetet är naturligtvis flera och kräver en kvalificerad sammanvägning av hyresgästernas 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 2022 i Nol genomförts i två huskroppar och under 2023 kommer de två sista husen i området att renoveras. Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har två etapper genomförts under året innehållande 104 lägenheter. Renoveringen är en central del i Alebyggens arbete inom Klöverstigen 2.0 där bolagets största bostadsområde rustas för framtiden. Renoveringsetapperna genomförs i upphandlad partnering med en successiv avtalsbindning etapp för etapp. Under året har även entreprenadavtal för etapp 5 tecknats. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för projektets fortsatta framdrift.

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

Alebyggen tillgodoser värme- och varmvattenbehovet till övervägande del med fjärrvärme. Men även andra primära uppvärmningskällor såsom el, via värmepump eller direktverkande elradiatorer samt pelletspannor finns i beståndet. Utöver uppvärmning används el även till drift av nödvändiga fastighetsfunktioner. Energianvändningen i Alebyggens fastigheter är den största klimatpåverkande faktorn och ett flertal projekt och aktiviteter pågår för att minska företagets energianvändning samt bidra till en hållbar utveckling.

Under 2022 har arbetet fortgått för att nå upp till satta energi- och miljömål. Det som görs för att minska energianvändningen är kontinuerliga energieffektiva åtgärder i den löpande driften där det vid utbyten av teknisk installation väljs energisnåla installationer och lösningar. Det som löpande byts ut är vattenarmaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar, värmepumpar och belysningsarmaturer.

Ett projekt som särskilt kan nämnas under året är utbyte av ventilationsaggregaten i Änggården etapp 1 till mer energieffektiva med roterande växlare. Genom detta byte så sänks elförbrukningen i området samt att värmeåtervinningen går från ca 40 % till 86 %.

Styrelsen fattade inför 2019 beslut att ansluta Alebyggen till Allmännyttans Klimatinitiativ för att sätta målambitioner i linje med Sveriges Allmännyttas branschinitiativ. De två övergripande mål som ingår i Sveriges Allmännyttas mål är att dels fasa ut fossilanvändningen till 2030, dels minska energianvändningen med 30 % utifrån basår 2007.

Målet om fossilfritt 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och el är fossilfria. Den el som bolaget köper är enbart producerad med sol, vind och vatten. Fjärrvärme anses fossilfri i enlighet med Sveriges allmännyttas definition trots att viss produktion kan vara baserad på fossila källor. Utifrån detta är Alebyggen till ca 99,2 % fossilfritt. För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet är det som kvarstår för Alebyggen att ställa om fordons- och maskinparken samt konvertera en reservvärmekälla i ett bostadsområde.

Med det givna basåret 2007 har Alebyggen åstadkommit en minskning av energianvändningen med 12,4% till och med år 2021. Beräkningen av energianvändning sker utifrån normalårskorrigerad för att kunna jämföra utveckling över tid korrigerat för specifik temperatur enskilda år. Under 2022 har normalårskorrigeringen förändrats och historiska data över förbrukning har korrigerats med hänsyn taget till detta. Hur förbrukningstal förhåller sig till Sveriges Allmännyttas statistik kommer att fastställas under 2023. För att nå målet 30% reduktion till 2030 kommer alljämt omfattande insatser att krävas.

Kallvattenanvändningen har det senaste året minskat med 5,1% jämfört med föregående år. Förbrukningen är jämförelsevis hög relativt allmännyttans nyckeltal, vilket möjligen kan förklaras av en relativt stor andel hushåll med egen trädgård. Viss förändring i användandet av bostaden konstaterades under pandemin vilket av naturliga skäl drivit förbrukningen. Vattenbesparande åtgärder genomförs och planeras för 2023, varav särskilt viktigt är byte till snålspolande armaturer i ROT renoveringar samtidigt som individuell mätning och debitering (IMD) av vatten stegvis införs.

År	Fjärrvärme [kWh/m ²]	El [kWh/m ²]	Vatten [m ³ /m ²]
2017	121,7	16,7	1,52
2018	119,3	15,9	1,55
2019	118,4	15,9	1,61
2020	115,9	15,2	1,67
2021	109,8	14,9	1,65
2022	109,2	14,4	1,52

Tabell: Alebyggens normalårskorrigerade energianvändning samt vattenförbrukning

Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen under våren 2020. I samband med renoveringen av Klöverstigen kommer solcellsanläggningar successivt att installeras på de tak som har rätt förutsättningar. En solcellsanläggning togs i drift i renoveringsetapp 1 under 2021 och under 2022 har ytterligare två solcellsanläggningar installerats i renoveringsetapp 3 och 4. Målet är fortsatt att installera solceller i området där det finns de rätta förutsättningar för att få energin från solen.

Laddplatser för hyresgästers fordon installeras fortlöpande i Alebyggens nyproduktion och finns för närvarande att tillgå i fyra bostadsområden. Efterfrågan på att hyra dessa platser är än så länge svag.

Framgent kommer hyresgäster i all nyproduktion erbjudas möjlighet att förhyra en p-plats med laddningsmöjlighet. I befintliga bostadsområden planeras för en successiv utbyggnad under kommande år.

Avslutningsvis är hyresgästernas möjlighet till källsortering väl utbyggt och följer kommunens krav. Kärll för matavfallsinsamling finns i samtliga bostadsområden. Flera insatser har gjorts under året för att främja hyresgästernas möjligheter att sortera mer och sortera rätt.



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

Kvarterssvärdarna är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god förvaltningskvalité. Genom den dagliga blicken kan brister åtgärdas proaktivt, helst innan hyresgästerna upptäcker det. För att säkerställa en god information när en hyresgäst behöver hjälp med något i sin lägenhet tillämpas SMS-avisering vid serviceanmälan för tidsbokning och tillträde till lägenheter. 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. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi. Slutligen stödjer en verksamhetsutvecklare organisationen med särskilt fokus på social hållbarhet.

37 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteammen 4 kvinnor och 13 män samt på kontoret 10 kvinnor och 10 män. I företagsledningen ingår VD, economichef, fastighetschef, förvaltningschef samt verksamhetsutvecklare. Ledningsgruppen består av två kvinnor och tre män.

Under året har tre personer varit projektanställda i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen i beståndet, vilket beskrivs närmare under rubriken social hållbarhet.

Till grönytesäsongen förstärktes organisationen med säsongsarbetare och likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer.



Fira Sverige. Mitt i prick under vårt Nationaldagsfirande 2022

HEM längtan

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

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



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. 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.

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.

Kommande undersökning planeras till september 2023 för att följa upp hur de åtgärder som vidtagits, sedan senaste mätningen 2021, tagits emot. Enkätutdelning sker enligt tradition genom att all personal går ut i våra bostadsområden för att knacka dörr, dela ut enkäten och uppmana alla hyresgäster att svara och komma in med synpunkter.

Serviceindex 2021 blev 83,6%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet står för att 83,6% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 16,4% tycker att den är inte så bra eller dålig.

Fokus i förvaltningen har fortsatt varit att hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpan av fel i lägenhet men samtidigt prioritera satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. I enkäten ser vi att bemötande vid serviceanmälan och av kvartersvärdar är mycket högt med 95% nöjda. När en hyresgäst behöver hjälp är vi duktiga på att få ärendet löst med 86,7% nöjda eller mycket nöjda hyresgäster. Under pandemin har vi varit tvungna att begränsa tillgänglighet och kontaktytor vilket lett till lägre betyg på besökstider men förbättrade betyg gällande mailhantering samt komma i kontakt med rätt person. Vi identifierar även att det finns förbättringspotential i att hitta nya vägar att nå ut med information. Införande av digitala informationstavlor i trapphus har i vårt förbättringsarbete varit ett sätt att adressera frågan.

Det strategiska arbetet i att skifta över fokus på allmänna utrymmen och utemiljöer utgår från att det berör alla hyresgäster. I de områden där vi identifierat förbättringspotential har ett större antal NKI-åtgärder genomförts under 2022 och ytterligare ett antal planeras inför nästa mätning. Vi ser förbättrade betyg i upplevd trygghet generellt i beståndet, både vad gäller säkerhet mot inbrott i lägenhet och förråd. Några områden sticker ut i negativ riktning när det gäller personlig trygghet i området på kvällar och nätter vilket gör att vi har underlag för att arbeta vidare systematiskt med dessa frågor just där det behövs.

I kategorin Rent & Snyggt har kraftiga förbättringar skett vad gäller städning, tillsyn och skötsel av källare samt tvättstugor vilket är glädjande. Vårt arbetsmarknadsprojekt Steget innebär en högre personaltäthet än tidigare vilket uppenbarligen också ger en högre hyresgästnöjdhet. Avfallshanteringen är dock utmanande vilket kräver nya grepp, inte minst när det gäller att få alla hyresgäster att ta ansvar.

I NKI-undersökningen mäts även produktindex för att se hur hyresgästerna bedömer lägenheten, huskroppen och utemiljön. En fastighets förutsättningar sätts i hög grad när den byggs, varpå underhåll och reinvesteringar succesivt håller den i gott skick. Generellt kan utläsas en högre nöjdhet med utemiljö och en lägre nöjdhet med lägenhetens tekniska beskaftenhet jämfört andra fastighetsbolag. 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 när det är möjligt kunna väljas av enskild hyresgäst inom ramen för de PLUS-val som förhandlats med Hyresgästföreningen.

Ett omfattande arbete bedrivs för att säkerställa en väl fungerande process för de hyresgäster som berörs av de stora renoveringsprojekten i Nol och Nödinge. En ombyggnadssamordnare inom organisationen håller ihop alla de frågeställningar som blir aktuella när omfattande åtgärder planeras och genomförs i människors bostäder. Det handlar om kommunikation och ett nära bemötande för att förbereda inför det som skall genomföras och möta de specifika frågeställningar som det enskilda hushållet ställs inför. Hög närvaro i hyresgästprocessen är central för ett lyckat projekt.

Slutligen summeras enkäten med att 87,5% trivs i sitt bostadsområde, att 89,7% trivs med Alebyggen och att 89,9% av hyresgästerna kan rekommendera Alebyggen som hyresvärd.

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2022 kunde Alebyggen, efter två år av pandemirestriktioner, återigen i samverkan med Ale kommun och ideella krafter arrangera ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. Ambitionen med firandet är att bjuda in till fest i vårt största bostadsområde och både visa upp boendemiljöerna samt skapa möjligheter till härliga upplevelser och mänskliga möten. Vädret var fantastiskt och i strålände solen kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av en härlig dag med karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, ponnyridning, minibondgård, hoppborg och mycket mer. Räddningstjänst, polis, Fritidsbanken och föreningsliv fanns på plats för att visa upp och berätta om sina verksamheter. På alla gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små och nytt för denna gång var en mycket uppskattad food-court där diverse förtäring gick att få tag på.

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi över längre tid sett en trend av att våra hyresgäster inte organiserar sig på samma sätt som tidigare. Alebyggen bedriver därför sedan ett par år tillbaka en särskild satsning för att främja social sammanhållning och boinflytande i våra områden. 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.

Under 2020 har två gårdar på Södra Klöverstigen gjorts i ordning med nya lekredskap, pergolas, fasta grillar och planteringar med stöd från Boverket. Odlingslotter har också iordningsställt och börjat att brukas av intresserade hyresgäster.

Med inspel från tidigare dialoggrupper togs ett koncept fram vilket presenterades under nationaldagsfirandet och som nu kunde förverkligas. Hyresgästsypunkter gällande brister i utomhusbelysningen gjorde att gårdsprojektet utökades med en belysningsplan. Arbetet sker inom ramen för det arbete som bedrivs under projektnamnet Klöverstigen 2.0.

Under 2021 beviljades Alebyggen ytterligare stöd för gröna, trygga boendemiljöer på Klöverstigen. Genomförande av åtgärder på två gårdar inleddes under slutet av 2022 och kommer att vara färdigställt till sommaren 2023. Vid sidan av tekniska åtgärder läggs stor tyngdpunkt på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll.

På Klöverstigen är Alebyggen vidare samverkanspartner till projektet Ale Attitude som varje vår och höst arrangerar dialoggrupper för tjejer och killar i området. Gruppaktiviteterna syftar till att stärka deltagarna, som är i 14–17 års åldern, visa goda förebilder och förebygga utanförskap. Projektägare är Nödinge SK Fotboll/Ale United och Ale kommun. Under några sommarveckor bidrog Alebyggen vidare till att finansiera aktivitetsvårdar, i form av sommararbetande ungdomar, som anordnade mycket uppskattade aktiviteter i området för barn och ungdomar.

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 ett 15-tal kvinnor under de fyra år som projektet pågått varit verksamma 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 självklara 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 tre personer varit anställda inom projektet, två inom städning och en inom kundservice.

Efter pandemin har arrangerande av bostadsmöten återigen blivit möjligt och planering för att hitta tillbaka till detta arbetssätt pågår. Fokus i våra ROT-projekt har varit och är hyresgästmöten inför uppstart och hög grad av tillgänglighet för den enskilda hyresgästen utifrån dennes frågeställningar.

Inom sex av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbetsuppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel, så kallad självförvaltning.

Marknaden och bostadsbristen

Alebyggen är ett viktigt bostadspolitiskt instrument för Ale kommun och skall bidra till en utveckling som ökar Ale kommuns attraktionskraft. Beståndet skall utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt mycket hög. Uppgraderingen av E45 och tillsammans med Alependelns invigning 2012 har fram till 2021 lett till dubbelt så hög prisutveckling på bostadsrätter i kommunen jämfört storgöteborg. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012–2021, ökat med 184 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period motsvarar 95 % uppgång. Det är värt att ha detta i minnet när bostadsmarknaden under 2022 kommit att bli mycket pessimistisk med prisfall till följd av den hastiga ränteuppgången.

Även söktrycket på Alebyggens hyreslägenheter har under 2022 fortsatt varit mycket hög. I dagsläget är 16 746 personer (11 472 personer 2021) registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. Under de senaste fem åren har antalet personer i kön ökat med 10 000 sökande. 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.

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 86 lägenheter (95 st. 2021), motsvarande 3,8 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under 2021 och 2022 har hela 221 nyproducerade lägenheter hyrts ut och bolaget har förväntat att intresset stegvis skulle falla något pga. den mycket stora volymen. Trots att så många lägenheter hyrts ut under relativt kort tid så visar uthyrningsstatistiken för Mossvägen 1 i Nol med inflyttning den 1 november 2022 att antalet intressenter per lägenhet varit något lägre men närmast i paritet med tidigare huskroppar. Av de 29 lägenheterna på Mossvägen 1 hyrdes 11 ut till befintliga hyresgäster, 8 hyresgäster var tidigare skrivna i andra kommuner, 6 hushåll bestod av barnfamiljer och 3 kommande hyresgäster 65+. Intresset per lägenhet har även denna gång varit störst för de större lägenhetstyperna. 3rok söktes av mellan 38–58 intressenter, 2rok söktes av mellan 29–43 intressenter och 1rok av mellan 33–45 sökande.

Totalt har under året hela 436 lägenheter (305 lgh 2021), varav 138 nyproducerade, fått ny kontraktinnehavare. Av de befintliga lägenheterna som omsatts så har 217 lägenheter hyrts ut via bostadskön (183 lgh 2021), 18 lägenheter tilldelats Ale kommun (3 lgh 2021), 9 lägenheter övertagits av ny hyresgäst (9 lgh 2021) samt 21 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (18 lgh 2021). Slutligen har 27 lägenheter kontraktstecknats med hyresgäster som permanent flyttar ur lägenheter som totalrenoveras eller rivs i ROT-projekten i Nol och Nödinge (14 lgh 2021).

Kötider för kontraktstecknare har snitt under året fördelat per ort varit följande; Bohus 1781 dagar, Nödinge 1371 dagar, Södra Nol 2189 dagar, Nol 891 dagar, Alafors 1502 dagar, Älvängen 1553 dagar, Alvhem 1593 dagar samt slutligen Skepplanda 1639 dagar.



Fira Sverige. Hopp på hinderbanan under vårt nationaldagsfirande 2022

Vår ekonomi

Alebyggen har sedan ett antal år tillbaka varit i en expansiv fas med stora investeringar i både nyproduktion samt reinvesteringar i miljonprogrammet. För närvarande har Alebyggen 29 lägenheter i produktion, samtidigt som vi ser tillbaka på 245 lägenheter färdigställda nyproducerade lägenheter under de senaste tre åren. När det gäller renovering av miljonprogrammet så kommer, inkluderat den avtalade volym som renoveras under 2023, ca 50% av bolagets miljonprogramslägenheter att ha ROT-renoverats under loppet av en fyraårsperiod.

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 i anslutning till den stora staden till att bli en attraktiv, integrerad del i tillväxtmotorn Göteborg. Antalet aktivt sökande i Alebyggens kö samt kötid för att få en lägenhet i befintligt bestånd är fortsatt ökande. Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader men samtidigt konstateras att efterfrågan, mätt som antal intresseanmälningar per publicerad lägenhet ökat. Detta gäller även i lägen som inte är i någon av kommunens huvudorter.

Det starkt förändrade omvärldsläget under 2022 med räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt starkt ökande byggpriser har gjort att Alebyggen ser över takten i de stora renoveringarna och planerna på nyproduktion. Läget gör också hyresförhandlingarna extra utmanande. För bolaget är rimliga hyresförhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen helt avgörande för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och samtidigt kunna parera för den generella kostnadsutvecklingen.

Den höga inflationstakten under senare delen av 2022 har varit dramatisk för hela samhället. För Alebyggens del märks kostnadsökningarna framför allt när det gäller drift och underhåll av fastigheterna. Förändringstakten för byggkostnadsindex för flerbostadshus visar i december 2022 en ökning med 15,6% jämfört med förra året, vilket är den största förändringen sedan 1970-talet. Likaså har kostnaderna för el, vatten och avfall gått upp i ungefär samma storleksordning. För ett typiskt flerbostadshus i Ale kommun innebär taxehöjningar ökade kostnader med 15,9% på ett år. I detta noteras särskilt energipriserna som stegrats kraftigt under året, vilket är som allra tydligast på elmarknaden. Alebyggen har under 2022 varit prissäkrade avseende elhandelsvolymerna till mellan 80–90% per kvartal och nästkommande år till 70%. Prissäkringarna gör övergången mer hanterbar men snittpriset påverkas ändå påtagligt.

Därtill leder den höga inflationstakten till ett raskt förhöjt ränteläge. Efter ett antal år med exceptionellt låga räntor, så var prognosen i början av året att Riksbanken skulle börja höja räntorna under 2024. From maj till november höjdes Riksbankens styrränta från 0% till 2,5%. Trots att en stor del av Alebyggens räntor är bundna kommer bolagets räntekostnader mer än fördubblas 2023 jämfört med 2022.

Sammantaget är de ökande kostnaderna utmanande särskilt som bolaget är mitt i en flerårig fas av renoveringar av de bostadsområden som byggdes i början av 1970-talet. Ambitionen har varit att de närmaste åren hålla en hög

reinvesteringstakt, men de kraftiga kostnadsökningarna gör att bolaget nu ser över såväl takten i renoveringar och nyproduktion samt fortsätter arbetet med energieffektivisering.

Alebyggen har en upparbetad projektportfölj och långtgående ambitioner när det gäller att bygga nya hyresrätter. Bristen på bostäder är stor och den inbromsning i konjunkturen som nu sker med stoppade byggstartar runt om i regionen gör att eftersläpningen ökar i att bygga ifatt. Beroende på hur snabbt inflationen kan stoppas och hur lång tid det tar innan de ekonomiska utsikterna klarnar är det troligt att en del projekt skjuts framåt, i väntan på mer förutsägbara tider. Sammantaget måste bolagets nyproduktions- och reinvesteringstakt ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning.

Bolagets bedömning av risker och riskhantering redovisas i matris.

Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2022 års hyror resulterade i en överenskommelse om 1,86% höjning i snitt från 1/4 2022. Parterna värderar gemensamt vilka fastigheter som får en högre eller lägre höjning utifrån en gemensam värderingsmodell och överenskommelsen differentierades från 0%- 2,15% . Förhandling om årlig höjning av hyrorna från 1 januari 2023 har inletts men ej slutförts när denna text skrivs. Bolaget har i förhandlingen argumenterat utifrån den trepartsöverenskommelse om hyresförhandlingar som Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännyttas enats om tidigare under året. Den nya modellen ger en tydlig vägledning om hur förhandlingarna ska bedrivas och bygger på fem olika faktorer som speglar utvecklingen av samhällsekonomi samt olika kostnader med relevans för förvaltningen av hyresrätter. Då bolaget inte fått gehör för behovet att parera för en starkt förändrad kostnadsbild har medling begärts av Hyresmarknadskommittén.

Finansiering

Bolagets finansiering styrs utifrån finanspolicy senast reviderad 2021. Finanspolicyn anger ränte- och refinansieringsstrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknande finansiella instrument.

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2023 och ekonomisk prognos 2022–2026 har under hösten antagits av bolagets styrelse.

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 1020 mkr (2021: 817,75 mkr). 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 vid årets utgång 45,56% av bolagets totala lånestock (2021:42,19%).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2022 1,34% (2021: 0,29 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgick till 2,8 mkr.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgår till 27,5 % (2021: 34,6 %). Bolagets justerade soliditet, dvs med hänsyn tagen till fastigheternas bedömda marknadsvärden, uppgår till 55,2 % (2021: 60,6%).

I den fas som bolaget för närvarande befinner sig sker omfattande renovering och investering i den del av bostadsbeståndet som byggdes kring 1970. De renoveringsbehov som föreligger måste adresseras för att säkra fastighetsvärden och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder. Under de kommande 5–6 åren kommer detta att göra att soliditeten planerat kommer att sjunka för att återigen stiga när den tyngsta reinvesteringssfasen är genomgången. Styrelsen har angett att andelen egenfinansiering vid ny- och ombyggnad skall vara 20%.

Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2022 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad, extern fastighetsvärderare till 3 054 mkr. Reinvestering under året uppgår till 1 114 mkr. Fastighetsvärdering 2021 fastställdes till 2 881 mkr.

Direktavkastningen 2022, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,08% (2021:2,3%) och definieras som rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Även om fastighetsvärden under 2022 sjunkit så har de senaste årens kraftiga värdeutveckling på fastighetsbeståndet inte kunnat mötas av en motsvarande ökning av hyresintäkterna. Beståndets ålderssammansättning, där nära hälften av fastigheterna står inför omfattande ROT-åtgärder innebär både omfattande reinvesteringar samt löpande reparationer och underhåll tills områdena är genomgångna. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemins påverkan på bolagets verksamhet avtog i början av året då flertalet av de råd och rekommendationer som utgätt från Folkhälsomyndigheten slutligen avskaffades. Rysslands förfärliga anfallskrig mot Ukraina ledde dock snabbt till nya störningar i den internationella ekonomin. Den ökning i materialpriser och de leveransstörningar som konstaterades under pandemin kom nu att även påverkas av kriget. Utöver fortsatta störningar av den globala handeln noteras särskilt den kraftiga prisstegringen på energi, och då främst spotpriset på elkraft. Sammantaget har en kraftigt ökande inflation under året lett till hastigt ökande räntor vilket påverkar bolaget.

Det förändrade omvärldsläget har gjort att bolaget omvärderar framtida takt och omfattning på nyproduktion och ROT-renovering.

Färdigställandet av entreprenaden på Änggatan i Älvängen kom att bli mycket utmanande för bolaget. Entreprenaden i sin helhet omfattade 78 lägenheter i två huskroppar, varav den mindre innehållande 27 lägenheter flyttades in under 2021. Under våren 2022 konstaterades att entreprenören hade svårt att leverera produktion i takt med fastställd tidplan och med ca 6 veckor kvar till inflyttningsdag begärde entreprenören sig själv i konkurs. Med avtalstecknande hyresgäster i väntan på inflyttning kraftsamlade Alebyggen för att färdigställa huset genom egen plastledning och i samverkan med huvudsakligen befintliga underentreprenörer. Utmaningen var exceptionell men vi lyckades lösa uppgiften att få huset färdigställt samt godkänt avseende samtliga myndighetskrav. De merkostnader som drabbat bolaget till följd av konkursen har riktats som krav till konkursboet. Vid värdering av fastigheten, ställt i relation till förhandlade hyresnivåer och det under året förändrade marknadsläget, konstateras ett nedskrivningsbehov om 20 mkr.

Resultatet

Årets rörelseresultat, före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 6 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- Högre planerat underhåll
- Ökade räntekostnader
- Ökade taxebundna kostnader
- Nedskrivning av nybyggnation

Som bokslutsdisposition har 4,5 mkr återförts från periodiseringsfonden till 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 mkr (2021: 0 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 275 tkr (2021: 267 tkr) och administration med 292 tkr

(2021: 284 tkr).

Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 387 tkr (2021: 1 110 tkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

OMVÄRLDSRISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2022
Konjunktur	Bostadsmarknaden påverkas av den ekonomiska tillväxten, arbetsmarknaden i Göteborg med omnejd samt hyresgästernas efterfrågan.	En långsiktig strategi för successiv tillväxt genom nyproduktion i attraktiva lägen i kommunen. Befintligt bestånd har hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp.	Konjunkturläget präglas av hög grad av osäkerhet givet omvärlden. Ökade kostnader pressar företag och hushåll. Befolkningstillväxten är hög och urbaniseringstakten stark med inflyttning till storgöteborg.
Politiska- och myndighetsbeslut	Politiska beslut kring bostadspolitik, upplåtelseformer, skatter och kommunal planering etc. kan förändra förutsättningarna.	Alebyggen bevakar aktivt de politiska förslag som bereds samt de myndighetsdirektiv som påverkar verksamheten. Medlem i Sveriges allmännyttas som driver opinionsbildning för allmännyttans intressen.	Inga tecken på bostadspolitiska initiativ som påtagligt kommer förändra marknadens förutsättningar.
Konkurrens om entreprenad och mark	Konkurrenssituationen om både mark och byggtreprenörer kan leda till ökade byggkostnader.	Konkurrenssituationen bevakas och hanteras löpande genom aktivt upphandlingsarbete. Förtätning på egen mark är en uttalad strategi. I varje projekt värderas möjligheten att bygga typhus i syfte att reducera kostnader.	Byggkostnadsindex har under året fortsatt haft en mycket kraftig utveckling, då pandemins konsekvenser förstärkts av kriget i Ukraina. Kostnadsbilden är utmanande för kommande projekt.

OPERATIV RISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2022
Efterfrågan nyproduktion hyresrätt	Flera nyproduktionsprojekt i planering ökar risk för vakans givet den nyproduktionshyra som krävs.	God kunskap om lokal bostadsmarknad. Förbättrad infrastruktur har stärkt närheten till Göteborg. Stor potential till inflyttning från närliggande kommuner. Bostadsunderskott i regionen påtagligt. Stabilt växande kö i bolaget egna kösystem. Högre efterfrågan, längre kötider, omflyttning i det egna beståndet samt starkare hushållsekonomi i de hushåll som efterfrågat tidigare nyproduktioner.	Bolaget har under de senaste tre åren färdigställt ett antal större nyproduktioner. Det dramatiskt förändrade omvärldsläget gör att uppstart av kommande projekt har bromsats i avvaktan på stabilare förutsättningar.
Ett attraktivt erbjudande i befintligt bestånd	Risk för ökande vakanser.	Bostadsproduktionstakten i regionen möter inte ökande efterfrågan generellt. Reinvestering i befintligt bestånd sker med fokus på tekniska behov samt trygghetsstärkande. Aktiv strategi att reinvestera på en nivå som fortsatt håller hyresnivån attraktiv. NKI mäts regelbundet och handlingsplaner implementeras.	Med strategin att hålla hyresnivåerna attraktiva för det stora flertalet i det äldre beståndet minskar risken för vakanser i de nyproducerade fastigheter som inte kan efterfrågas av alla.

FINANSIELL RISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2022
Tillgång till kapital	Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd.	God soliditet gör Alebyggen attraktiv för långivare. Då upplåning sker med kommunal borgen har bolaget kontinuerlig dialog med Ale kommun om den samfälliga låneskulden per kommuninvånare.	Reinvestering i beståndet är nödvändigt och påverkan på soliditetsnivån följs nära av styrelsen inför uppstart av nya projekt.
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde	Finanspolicy för hantering av ränterisk och refinansieringsrisk. Utrymme för underhållsåtgärder bedöms delvis utifrån prognosticerade kapitalkostnader.	Inflationen har under året kraftigt stegrats såväl som marknadsräntorna.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. Risken att inte få betalt av kunder.	God kontroll över likvida medel. God bevakning av hyresförfall samt låga hyresförfluster.	Tillgång till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Kreditrisken i kundfordringarna är begränsade då de avser ett stort antal kunder.

HÅLLBARHETSRIKTER			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2022
Social sammanhållning	Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap	Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet.	Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Aktivt förebyggande arbete både på ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostads-sociala beteenden.
Klimat och miljö	Ökande krav på minskad klimat- och miljöpåverkan. Negativa effekter på verksamheten pga. klimatförändringar.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt gör vi genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker samt minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Alebyggen arbetar löpande med energieffektivisering samt implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion.	Omhändertagande av material sker vid åtgärder i miljöprogrammet kommande år. Införande av solcellsanläggningar och laddningsinfrastruktur pågår.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Värderingsstyrd företagskultur. Kompetensutveckling prioriterat. Aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete med facklig samverkan och uppföljning	En hanterbar generell nivå på personalomsättningen. Nöjd medarbetarindex (NMI) mäts återkommande.



P
4 tim

8-12

Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat- och balans i tkr					
Nettointäkter	212 103	192 740	186 752	187 944	179 671
Driftkostnader	157 161	134 268	130 574	135 418	115 625
Driftnetto	54 943	57 904	56 178	52 526	64 047
Resultat efter finansiella poster	1 897	28 241	24 860	32 604	34 645
Balansomslutning	1 590 416	1 392 767	1 161 092	925 709	886 941
Räntebärande skulder	1 034 277	817 750	605 000	414 250	390 750
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 280	2 159	2 092	2 104	2 103
Yta bostäder	161 037	154 204	150 724	151 687	151 908
Antal lokaler	38	38	38	40	40
Ytor lokaler	10 217	10 217	10 217	10 217	10 287
Nyckeltal					
Bostadsintäcker per kvm	1 297	1 245	1 193	1 152	1 079
Hysesjusteringar i %	1,86	1,5	2	2,26	0,8
Lokalintäkter per kvm	1 242	1 116	1 080	1 040	950
Driftnetto per kvm	321	352	349	324	395
(1) Soliditet i % av bokförda värden	27,5	34,6	39,5	47	47,3
(2) Soliditet i % av marknadsvärdet	55,2	60,6	61,7	65,9	65,4
(3) Direktavkastning i bokförda värden	3,92	6,05	6,81	6,57	8,46
(4) Direktavkastning i marknadsvärden	2,08	2,31	2,75	3,02	3,41
(5) Genomsnittlig skuldränta	1,64	0,6	0,62	0,47	0,76
(6) Belåningsgrad marknadsvärde i %	28	28	26	19	20
Bokfört värde fastigheter per kvm	8 180	5 822	5 123	4 707	4 667
Taxeringsvärde per kvm	12 315	10 153	10 069	9 986	8 164
Marknadsvärde per kvm	17 832	17 524	14 550	13 243	12 288

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

(2) Eget kapital inkl. obeskattade reserver plus övervärden i tillgångar (de båda sista efter avdrag för latent skatt) / i förhållande till balansomslutning plus övervärden i tillgångar

(3) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

(4) Driftnetto (justerat för central adm 8,7 mkr) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärden

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

(6) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde



Arnes väg. Egen trädgård vid vårt boende i Skepplanda

Förändring av eget kapital

Koncernen			Balanserade	Totalt
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	
Belopp vid årets ingång	17 400 000	57 215 000	406 666 611	481 281 611
Utdelning			-110 200	-110 200
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-3 510 000	3 510 000	0
Årets resultat			-8 553 952	-8 553 952
Belopp vid årets utgång	17 400 000	53 705 000	401 512 459	472 617 459

Moderbolaget			Balanserat	Årets	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	381 116 338	24 590 929	460 354 267
Disposition enligt beslut av årsstämman					
Utdelning			-110 200		-110 200
Balanseras i ny räkning			24 590 929	-24 590 929	0
Årets resultat				-467 773	-467 773
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	405 597 067	-467 773	459 776 294

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	405 597 065
årets förlust	-467 773
	405 129 292

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	405 129 292
	405 129 292

Tilläggsupplysning:

Med iakttagande av de begränsningsregler som följer av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bolaget till kommunen årligen lämna utdelning motsvarande verksamhetsårets genomsnittliga statslåneränta under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet räknat på det kapital om 9,5 mkr som ägaren skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Värdeöverföringarna får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

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

Koncernens Resultaträkning

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	-2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	1	209 933 713	191 569 568
Övriga förvaltningsintäkter	2	461 340	595 439
Övriga rörelseintäkter	3	5 195 420	3 315 584
		215 590 473	195 480 591
Rörelsens kostnader			
Material	4	-10 449 500	-10 109 890
Tjänster	5	-61 224 233	-52 052 345
Taxebundna kostnader	7	-24 975 012	-20 682 433
Uppvärmning	8	-15 628 813	-15 759 286
Fastighetsskatt		-5 174 931	-4 359 172
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-4 005 976	-810 124
Personal och styrelse		-32 412 639	-29 204 183
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-49 480 124	-26 361 898
Övriga rörelsekostnader	13	-7 065 849	-4 600 928
		-210 417 077	-163 940 259
Rörelseresultat		5 173 396	31 540 332
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	263 014	60 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 058 109	-4 157 981
		-8 795 095	-4 097 972
Resultat efter finansiella poster		-3 621 699	27 442 360
Resultat före skatt		-3 621 699	27 442 360
Skatt på årets resultat	15	-13 641	-1 593 513
Uppskjuten skatt		-4 918 612	-4 196 966
Årets resultat		-8 553 952	21 651 881

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16, 17	1 411 820 952	968 785 164
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 681 985	2 222 803
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	131 455 299	383 254 760
Summa materiella anläggningstillgångar		1 544 958 236	1 354 262 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 442 508	1 442 508
Uppskjuten skattefordran	26	979 815	0
Andra långfristiga fordringar		222 788	366 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 645 111	1 808 861
Summa anläggningstillgångar		1 547 603 347	1 356 071 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 105 721	524 900
Aktuella skattefordringar		5 685 598	6 697 547
Övriga fordringar	23	103 926	2 449 933
Koncernkonto Ale kommun		31 633 367	25 119 847
Summa kortfristiga fordringar		38 528 612	34 792 227
Kassa och bank		1 352 122	1 310 892
Summa omsättningstillgångar		39 880 734	36 103 119
SUMMA TILLGÅNGAR		1 587 484 081	1 392 174 707

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övrigt tillskjutet kapital		53 705 000	57 215 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		401 512 461	406 666 611
Summa eget kapital		472 617 461	481 281 611
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24, 26	24 382 429	16 809 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 020 000 000	817 750 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		1 034 277 300	832 027 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 017 990	31 088 459
Skulder till Kommunen		5 097 044	7 660 652
Aktuella skatteskulder		869 503	0
Övriga skulder	30	2 438 477	2 059 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	23 783 877	21 247 491
Summa kortfristiga skulder		56 206 891	62 055 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 587 484 081	1 392 174 707

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 621 699	27 442 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		49 480 124	35 821 886
Betald skatt		3 542 006	-307 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 400 431	62 956 638
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		0	-83 651
Förändring av kortfristiga fordringar		1 765 186	-1 203 444
Förändring leverantörsskulder		0	-4 384 546
Förändring av kortfristiga skulder		-6 704 956	-1 447 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 460 661	55 837 845
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-240 175 633	-284 614 306
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		143 565	126 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240 032 068	-284 487 743
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		202 250 000	213 000 000
Amortering av lån		0	-250 000
Utbetald utdelning		-110 200	-21 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		202 139 800	212 728 149
Årets kassaflöde		6 568 393	-15 921 749
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 430 739	42 352 488
Likvida medel vid årets slut	36	32 999 132	26 430 739

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	1	205 965 461	188 286 583
Övriga förvaltningsintäkter	2	428 338	573 965
Övriga rörelseintäkter	3	5 709 677	3 880 116
		212 103 476	192 740 664
Rörelsens kostnader			
Material	4	-10 269 881	-9 937 018
Tjänster	5	-60 747 148	-50 879 943
Taxebundna kostnader	7	-24 149 478	-19 953 631
Uppvärmning	8	-15 314 336	-15 412 090
Fastighetsskatt		-4 963 601	-4 145 172
Övriga externa kostnader	9, 10	-3 937 105	-735 679
Personal och styrelse	11	-30 738 447	-29 204 183
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-48 900 656	-25 782 430
Övriga rörelsekostnader	13	-7 040 688	-4 568 640
		-206 061 340	-160 618 786
Rörelseresultat		6 042 136	32 121 878
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 500 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	413 594	277 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 058 125	-4 157 979
		-4 144 531	-3 880 670
Resultat efter finansiella poster		1 897 605	28 241 208
Bokslutsdispositioner	32	5 226 000	3 201 000
Resultat före skatt		7 123 605	31 442 208
Skatt på årets resultat	15	-7 591 378	-6 851 279
Årets resultat		-467 773	24 590 929

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	1 400 827 844	957 212 588
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 681 985	2 222 803
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	131 455 299	383 254 760
		1 533 965 128	1 342 690 151
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	4 600 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 442 508	1 442 508
Andra långfristiga fordringar	22	222 788	366 353
		19 615 296	15 258 861
Summa anläggningstillgångar		1 553 580 424	1 357 949 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 105 721	524 900
Fordringar hos dotterföretag		24 246	454 502
Aktuella skattefordringar		5 685 598	7 524 087
Övriga fordringar	23	103 907	2 347 714
Koncernkonto hos kommunen		28 563 908	22 656 645
		35 483 380	33 507 848
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		1 352 122	1 310 892
Summa omsättningstillgångar		36 835 502	34 818 740
SUMMA TILLGÅNGAR		1 590 415 926	1 392 767 752

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25		
<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		405 597 065	381 116 336
Årets resultat		-467 773	24 590 929
		405 129 292	405 707 265
Summa eget kapital		459 776 292	460 354 265
Obeskattade reserver	33	21 100 000	25 600 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	20 035 829	12 444 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 020 000 000	817 750 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		1 034 277 300	832 027 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 911 387	30 782 352
Skulder till kommunen	34	5 097 044	7 660 652
Aktuella skatteskulder		484 009	494 048
Skulder till koncernföretag		73 000	799 000
Övriga skulder	30	2 399 194	2 110 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	23 261 871	20 495 069
Summa kortfristiga skulder		55 226 505	62 341 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 590 415 926	1 392 767 752

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 897 605	28 241 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	45 126 656	34 962 034
Betald skatt		1 828 450	-265 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		48 852 711	62 937 664
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-83 651
Förändring av kortfristiga fordringar		2 093 242	-1 284 548
Förändring av leverantörsskulder		0	-952 471
Förändring av kortfristiga skulder		-7 105 192	-6 443 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 840 761	54 173 643
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-240 175 633	-284 614 306
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		143 565	126 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240 032 068	-284 487 743
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		202 250 000	213 000 000
Amortering av lån		0	-250 000
Utbetald utdelning		-110 200	-21 851
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	-799 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		202 139 800	211 929 149
Årets kassaflöde		5 948 493	-18 384 951
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		23 967 537	42 352 488
Likvida medel vid årets slut	36	29 916 030	23 967 537

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. Ränteutgifter i enlighet med effektiv avkastning. För bostäder är hyresavtalen löpande med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet på 3 månader.

Försäljning

Vid en försäljning av en fastighet eller anläggning tas anläggningen ur anläggningsregistret och anskaffningsvärde och avskrivningar återförs. I systemet markeras fastigheten eller anläggningen som såld och vidare avskrivningar upphör. Erforderlig bokföring genomförs. I bokslutsarbetet hanteras det skattemässiga resultatet.

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

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har under 2022 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

Finansiella tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat. I koncernredovisningen ingår Skå-dal 31:3 AB (556677-4997) som dotterbolag med ägarandel 100 %.

NOTER



Not 1 - Hyresintäkter

Koncernen	2022	2021
Intäkter		
Bostäder	196 277 133	176 570 697
Lokaler	17 163 943	15 515 948
Bilplatser	3 670 508	3 556 545
Mediaavgifter	2 781 494	2 998 386
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
	219 897 078	198 645 576
Intäktssreduceringar		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 986 431	-3 460 071
Outhyrda lokaler	-1 420 500	-1 396 721
Hyresnedsättningar	-3 556 434	-2 219 216
	-9 963 365	-7 076 008
	209 933 713	191 569 568
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	999 000	108 000
Mellan två och fem år	52 367 000	56 492 000
Senare än fem år	1 444 000	1 641 000
	54 810 000	58 241 000

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 22 139 000 kr.

Moderbolaget	2022	2021
Intäkter		
Bostäder	196 277 133	176 570 697
Lokaler	12 356 764	11 381 707
Bilplatser	3 648 816	3 534 853
Mediaavgifter	2 781 494	2 998 386
	215 064 207	194 485 643
Intäktssreduktion		
Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-4 986 431	-3 460 071
Outhyrda lokaler	-555 881	-519 773
Hyresnedsättningar	-3 556 434	-2 219 216
	-9 098 746	-6 199 060
	205 965 461	188 286 583
Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt		
Inom ett år	482 000	0
Mellan två och fem år	42 617 000	40 835 000
Senare än fem år	1 444 000	1 641 000

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 17 120 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2022	2021
Övriga ersättningar från hyresgäster	373 009	530 585
Kravavgifter	55 329	43 380
Återvunna Kundfordringar	31 382	19 854
Intäkter - Juridiska åtgärder	1 620	1 620
	461 340	595 439

Moderbolaget	2022	2021
Övriga ersättningar från hyresgäster	373 009	530 585
Kravavgifter	55 329	43 380
	428 338	573 965

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2022	2021
Administrativ och teknisk förvaltning	77 465	75 348
Förvaltning dotterbolag	519 257	-126 265
Förvaltning Ale kommun	668 098	665 047
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	36 420	0
Övriga intäkter	4 413 436	2 701 453
	5 714 676	3 315 583

Moderbolaget	2022	2021
Administrativ och teknisk förvaltning	77 465	75 348
Förvaltning dotterbolag	519 257	505 063
Förvaltning Ale kommun	668 098	665 047
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	36 420	0
Övriga intäkter	4 408 436	2 634 657
	5 709 676	3 880 115

Not 4 - Material

Koncernen	2022	2021
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 907 134	-5 864 938
Uttagsskatt	-1 206 401	-1 163 215
Förbrukning administration	-3 587 658	-3 081 738
	-10 701 193	-10 109 891

Moderbolaget	2022	2021
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 479 467	-5 696 637
Uttagsskatt	-1 206 401	-1 163 215
Förbrukning administration	-3 584 014	-3 077 167
	-10 269 882	-9 937 019

Not 5 - Tjänster

Koncernen	2022	2021
Lokalkostnader	-1 765 484	-1 719 569
Marknadsföring	-456 009	-378 154
Konsulter	-4 246 352	-5 751 701
Lokalkostnader / arrende parkering	-65 600	-32 800
Administrativ förvaltning	-292 315	40 989
	-6 825 760	-7 841 235

Underhåll	2022	2021
Periodiskt	-31 053 748	-22 377 518
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 951 407	-3 529 280
Löpande	-17 660 883	-18 304 311
	-54 666 038	-44 211 109

	2022	2021
	-61 491 798	-52 052 344

Moderbolaget	2022	2021
Lokalkostnader	-1 765 484	-1 719 569
Marknadsföring	-456 009	-378 154
Konsulter	-4 246 352	-5 670 790
	-6 467 845	-7 768 513

Underhåll	2022	2021
Periodiskt	-31 109 875	-21 872 507
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-5 951 407	-3 529 280
Löpande	-17 218 021	-17 709 642
	-54 279 303	-43 111 429

	2022	2021
	-60 747 148	-50 879 942

Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 612 000 kronor. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2022	2021
Inom ett år	2 892 412	2 612 513
Senare än ett år men inom fem år	7 946 620	3 851 866
Senare än fem år	0	0
	10 839 032	6 464 379

Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2022	2021
Vatten	-10 208 832	-8 954 201
El	-8 654 670	-6 285 190
Renhållning	-6 111 510	-5 443 043
	-24 975 012	-20 682 434

Not 7 - Taxebundna kostnader (forts.)

Moderbolaget	2022	2021
Vatten	-10 113 916	-8 898 305
El	-8 130 695	-5 780 475
Renhållning	-5 904 867	-5 274 852
	-24 149 478	-19 953 632

Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2022	2021
Oljeinköp	-54 036	-26 513
Pelletsinköp	-117 449	-93 972
Eluppvärmning	-640 508	-383 941
Fjärrvärme	-14 275 368	-15 038 713
Övriga kostnader för uppvärmning	-226 975	-216 147
	-15 314 336	-15 759 286

Moderbolaget	2022	2021
Oljeinköp	-54 036	-26 513
Pelletsinköp	-117 449	-93 972
Eluppvärmning	-640 508	-383 941
Fjärrvärme	-14 275 368	-14 691 516
Övriga kostnader för uppvärmning	-226 975	-216 147
	-15 314 336	-15 412 089

Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2022	2021
Avskrivna hyresfordringar	-3 459 323	-296 688
Inkasso- och upplysningskostnader	-259 043	-56 851
Lämnade skadestånd	0	-30 000
Revisionskostnader	-248 834	-399 392
Avskrivning hyres-/kundfordran	-31 564	-21 188
Övriga externa kostnader	-7 212	-6 005
	-4 005 976	-810 124

Moderbolaget	2022	2021
Avskrivna hyresfordringar	-3 459 323	-296 688
Inkasso- och upplysningskostnader	-259 043	-56 851
Lämnade skadestånd	0	-30 000
Revisionskostnader	-218 740	-352 140
	-3 937 106	-735 679

Not 10 - Arvode till revisorer

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

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

Not 10 - Arvode till revisorer (forts.)

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	190 164	351 672
	190 164	351 672

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

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	160 070	304 420
	160 070	304 420

Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15,41	17,14
Män	26,69	24,01
	42,10	41,15

Löner och andra ersättningar	2022	2021
Fastighetsanställda	8 333 449	8 039 979
Tjänstemän	10 665 512	9 528 845
Ersättning till VD och styrelse	1 484 806	1 443 378
	20 483 767	19 012 202

Sociala kostnader	2022	2021
Arbetsgivaravgifter	6 044 266	5 717 464
Löneskatt	485 084	494 048
Pensionskostnader	1 647 004	1 775 372
VD:s pensionskostnader	395 138	261 100
	8 571 492	8 247 984

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2022	2021
	29 055 259	27 260 186

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2022	2021
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	2022	2021
Byggnader	-26 733 399	-23 659 838
Markanläggning	-1 701 931	-1 330 024
Inventarier	-1 044 794	-1 372 036
Nedskrivning	-20 000 000	0
	-49 480 124	-26 361 898

Moderbolaget	2022	2021
Byggnader	-26 153 931	-23 080 370
Markanläggning	-1 701 931	-1 330 024
Inventarier	-1 044 794	-1 372 036
Nedskrivning	-20 000 000	0
	-48 900 656	-25 782 430

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2022	2021
Försäkringar	-4 555 491	-1 320 251
Vägavgifter	-1 239 535	-1 187 806
Kabel-TV mm	-872 363	-659 820
Hysesgästföreningen	-390 480	-370 806
Förlust vid avyttring av anläggnings-tillgångar	0	-1 062 245
Övriga kostnader	-7 979	0
	-7 065 848	-4 600 928

Moderbolaget	2022	2021
Försäkringar	-4 530 330	-1 287 963
Vägavgifter	-1 239 535	-1 187 806
Kabel-TV mm	-872 363	-659 820
Hysesgästföreningen	-390 480	-370 806
Förlust vid avyttring av anläggnings-tillgångar	0	-1 062 245
Andra områdeskostnader	-7 979	0
	-7 040 687	-4 568 640

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Bankinlåning	218 159	0
Ränteintäkter från dotterbolag	151 595	0
Övriga ränteintäkter	41 840	58 009
Utdelningar	2 000	2 000
	413 594	60 009

Moderbolaget	2022	2021
Bankinlåning	218 159	0
Ränteintäkter från dotterbolag	151 595	219 274
Övriga ränteintäkter	41 840	56 035
Utdelningar	2 000	2 000
	413 594	277 309

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 641	-1 593 513
Uppskjuten skatt	-4 918 612	-4 196 966
Totalt redovisad skatt	-4 932 253	-5 790 479

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 621 699		27 442 360
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	746 070	20,60	-5 653 126
Ej avdragsgilla kostnader		-43 730		-13 424
Ej skattepliktiga intäkter		982		0
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-7 492		0
Övrigt		-79 928		-110 797
Temporära skillnader byggnader		10 836 135		-5 020 966
Skattemässiga avskrivningar		-16 370 649		5 007 834
Redovisad effektiv skatt		-4 918 612	21,10	-5 790 479

Moderbolaget	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	1 593 513
Uppskjuten skatt	7 591 378	5 257 766
Totalt redovisad skatt	7 591 378	6 851 279

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 123 605		31 442 208
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 467 463	20,60	-6 477 095
Ej avdragsgilla kostnader		-43 730		-13 424
Ej skattepliktiga intäkter		982		0
Justering avseende skatter för föregående år				0
Skattemässiga avskrivningar		-11 501 464		5 007 834
Övrigt		-79 928		-110 828
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		11 624 140		-5 257 766
Redovisad effektiv skatt	20,60	-1 467 463	21,79	-6 851 279

Not 16 - Byggnader och mark

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 515 813 734	1 360 866 276
Inköp	0	3 240 000
Försäljningar/utrangeringar	-6 346 709	-3 214 252
Omklassificeringar	491 471 118	154 921 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 938 143	1 515 813 734

Ingående avskrivningar	-539 610 620	-516 772 765
Försäljningar/utrangeringar	3 928 759	2 152 007
Årets avskrivningar	-28 435 330	-24 989 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-564 117 191	-539 610 620

Ingående nedskrivningar	-7 417 950	-7 417 950
Omklassificeringar	2 417 950	0
Årets nedskrivningar	-20 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000 000	-7 417 950

Utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärden byggnader	1 644 869 000	1 245 981 000
Taxeringsvärden mark	485 220 000	444 818 000
	2 130 089 000	1 690 799 000
Bokfört värde byggnader	1 349 431 275	906 395 487
Bokfört värde mark	62 389 677	62 389 677
	1 411 820 952	968 785 164

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 072 550 000 kr med en värdetidpunkt 2022-12-31

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 489 204 892	1 334 257 434
Inköp	0	3 240 000
Försäljningar/utrangeringar	-6 346 709	-3 214 252
Omklassificeringar	491 471 118	154 921 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 974 329 301	1 489 204 892

Ingående avskrivningar	-529 574 354	-507 315 967
Försäljningar/utrangeringar	3 928 759	2 152 007
Årets avskrivningar	-27 855 862	-24 410 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 501 457	-529 574 354

Ingående nedskrivningar	-2 417 950	-2 417 950
Omklassificeringar	2 417 950	0
Årets nedskrivningar	-20 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000 000	-2 417 950

Utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärden byggnader	1 627 869 000	1 229 781 000
Taxeringsvärden mark	481 087 000	439 618 000
Bokfört värde byggnader	1 340 655 909	897 040 653
Bokfört värde mark	60 171 935	60 171 935
	1 400 827 844	957 212 588

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 053 850 000 kr.

Not 17 - Balansposter

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	2022-12-31	2021-12-31
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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 006 533	15 857 944
Inköp	503 976	1 176 827
Försäljningar/utrangeringar	-107 973	-28 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 402 536	17 006 533

Ingående avskrivningar	-14 783 730	-13 439 932
Försäljningar/utrangeringar	107 973	28 238
Årets avskrivningar	-1 044 794	-1 372 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 720 551	-14 783 730

Utgående redovisat värde	1 681 985	2 222 803
---------------------------------	------------------	------------------

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 930 741	15 782 152
Inköp	503 976	1 176 827
Försäljningar/utrangeringar	-107 973	-28 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 326 744	16 930 741

Ingående avskrivningar	-14 707 938	-13 364 140
Försäljningar/utrangeringar	107 973	28 238
Årets avskrivningar	-1 044 794	-1 372 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 644 759	-14 707 938

Utgående redovisat värde	1 681 985	2 222 803
---------------------------------	------------------	------------------

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 254 760	266 096 350
Aktiverat under året	251 671 657	280 197 479
Omfört till byggnader	-491 471 118	-154 921 710
Omklassificering kostnad	-12 000 000	-8 117 359
	131 455 299	383 254 760

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383 254 760	266 096 350
Aktiverat under året	251 671 657	280 197 479
Omfört till byggnader	-491 471 118	-154 921 710
Omklassificering kostnad	-12 000 000	-8 117 359
	131 455 299	383 254 760

Not 20 - Andelar i koncernföretag - Moderbolaget

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

	2022-12-31	2021-12-31
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
Återförda nedskrivningar	4 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 474 000	-14 974 000

Utgående redovisat värde	4 600 000	100 000
--------------------------	-----------	---------

Not 21 - Andra långfristiga papper

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Andelar Ale Elförening	1 402 508	1 402 508
Andelar Husbyggnadsvaror Förening HBV	40 000	40 000
	1 442 508	1 442 508

Not 22 - Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Återbäringsfordran HBV	222 788	366 353
	222 788	366 353

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	27 808	2 255 324
Övrigt	2 002	118 141
Avräkningar	74 097	76 468
Mervärdesskatt	19	0
	103 926	2 449 933

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	27 808	2 255 324
Övrigt	2 002	15 922
Avräkningar	74 097	76 468
	103 907	2 347 714

Not 24 - Avsättningar

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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-16 809 810	-12 612 844
Årets förändring	-7 572 619	-4 196 966
	-24 382 429	-16 809 810

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

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-12 444 451	-7 186 685
Årets förändring	-7 591 378	-5 257 766
	-20 035 829	-12 444 451

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

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

Not 26 - Uppskjuten skatt

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	-979 815	0
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	21 015 644	11 536 210
Obeskattade reserver	4 346 600	5 273 600
	24 382 429	16 809 810

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder	-1 020 000 000	-817 750 000
Kortfristig del	0	0
	-1 020 000 000	-817 750 000

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2023-12-31), 464,75 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2024-12-31), 160,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2025-12-31), 170 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2026-01-01), 225 mkr

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt	-13 277 300	-13 277 300
Övrig räntefri långfristig skuld	-1 000 000	-1 000 000
	-14 277 300	-14 277 300

Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	-336 738	-351 237
Innehållen skatt anställda	-558 022	-420 694
Lokal HGF-avräkning	-1 211 217	-1 064 637
Övriga kortfristiga skulder	-293 217	-222 816
	-2 399 194	-2 059 384

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	-336 738	-330 278
Innehållen skatt anställda	-558 022	-420 694
Lokal HGF-avräkning	-1 211 217	-1 064 637
Övriga kortfristiga skulder	-293 217	-295 006
	-2 399 194	-2 110 615

Not 31 - Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förskottbetalda hyres- och kundfordringar	-15 915 872	-15 564 361
Semesterlöner	-1 933 515	-2 013 038
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 157 281	-1 095 999
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-105 471	-118 534
Räntor	-1 284 699	-324 308
Övriga upplupna kostnader	-2 865 032	-2 131 252
	-23 261 870	-21 247 492

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förskottbetalda hyres- och kundfordringar	-15 915 872	-15 053 161
Semesterlöner	-1 933 515	-2 013 038
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 157 281	-1 095 999
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-105 471	-118 534
Räntor	-1 284 699	-324 308
Övriga upplupna kostnader	-2 865 032	-1 890 029
	-23 261 870	-20 495 069

Not 32 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	-2 500 000
Återföring från periodiseringsfond	4 500 000	6 500 000
Erhållna koncernbidrag	726 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-799 000
	5 226 000	3 201 000

Not 33 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016-12-31	0	4 500 000
Periodiseringsfond 2017-12-31	3 900 000	3 900 000
Periodiseringsfond 2018-12-31	7 500 000	7 500 000
Periodiseringsfond 2019-12-31	5 200 000	5 200 000
Periodiseringsfond 2020-12-31	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond 2021-12-31	2 500 000	2 500 000
	21 100 000	25 600 000

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Kund- och hyresfordringar	210 847	70 886
Leverantörsskulder	-5 307 891	-7 731 538
	-5 097 044	-7 660 652

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	49 480 124	26 361 898
Utrangering K3 komponent	0	1 062 245
Omklassificering byggnad - kostnad	12 000 000	8 397 743
	61 480 124	35 821 886

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar/Nedskrivningar	48 900 656	25 782 430
Utrangering K3 komponent	0	1 062 245
Omklassificering byggnad - kostnad	12 000 000	8 117 359
	60 900 656	34 962 034

Not 36 - Likvida medel

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 352 122	1 310 892
Tillgodohavanden på koncernkonto	31 633 367	25 119 847
	32 985 489	26 430 739

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 352 122	1 310 892
Tillgodohavanden på koncernkonto	28 563 908	22 656 645
	29 916 030	23 967 537

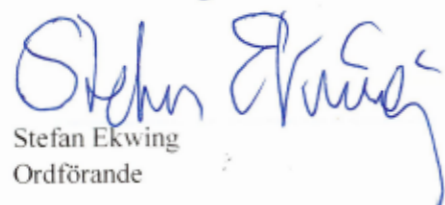
Not 37 - Eventuallförpliktelser och ställda panter

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	354 064	354 064
	354 064	354 064

Aktiebolaget Alebyggen
Org.nr 556093-0504

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 13 2023


Stefan Ekwing
Ordförande


Jarl Karlsson


Anita Kristiansson


Kennet Sandow


Paula Örn


Maj Holmström


Stefan Gustafsson


Johan Redlund
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2022 har avgivits

Ale den 7 13 2023

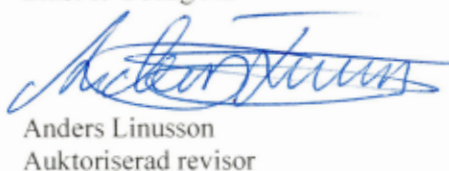

Willy Kölborg
Lekmannarevisor


Daniel Höglund
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Ale den 20 13 2023

Ernst & Young AB


Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

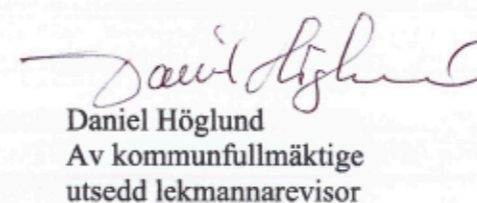
Till bolagsstämman i Alebyggen AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

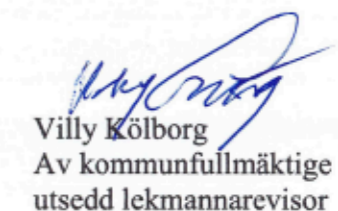
Org.nr 556093-0504

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

Nödinge den 2023-03-02


Daniel Höglund
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Willy Kölborg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för år 2022 med undantag för den andra informationen på sida 2 - 4 och 48 - 52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5 - 44 i detta dokument.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sida 2 - 4 och 48 - 52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 2 - 4 och 48 - 52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Aktiebolaget Alebyggen för år 2022 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
- 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.

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

Göteborg den 20 3 2023

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

BILAGA A – Fastighetsförteckning

	Byggnadsår	Anskaffningsvärde					Avskrivning	
		Förvärv	Byggnader	Invest annans mark	Mark	Mark-anläggning		
BOHUS	2200	Källarliden	1992	82 044 500		127 500	52 335 355	
	2500	Byvägen	1990-91	60 956 667		91 000	289 000	
	3010	Klockarevägen	2006	29 258 000		2 300 000	10 144 814	
	3017	Klockarevägen	2008	42 108 000		5 748 000	10 448 435	
NÖDINGE	3119	Rödjans väg	2002	28 331 000		868 000	16 670 690	
	3129	Norra Kilandavägen	2009	511 000		210 000	234 315	
	3200	Södra Klöverstigen	1969-71	176 372 031		2 170 000	2 633 702	
	3300	Norra Klöverstigen	1971-72	48 463 117		1 491 000	1 120 000	
	3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24	2017	36 202 615		0	3 571 572	
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)	2011	33 631 000		0	6 228 118	
	3609	Kontorshuset	omb. 1984	15 688 218		100 000	7 002 365	
	3826	Södra Trolleviksvägen	2009	21 663 991		1 685 000	4 468 242	
	3900	Lillbacka	1995	15 951 107		2 262 000	9 234 901	
	3910	Lillbacka	2016	1 913 450		850 000	185 850	
NOL	4200	Folketshus o Mossvägen	1969-72	140 414 056	1 708 470	125 300	4 630 000	
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B	2021	114 658 144			4 414 830	
	4220	Folketshusvägen 10 och 12	2022	111 777 366			1 059 332	
	4310	Mossvägen 1	2022	56 335 744			106 574	
	4409	Noltorget, Stationsvägen	1994	6 509 000	21 730	447 000	5 661 472	
	4500	Trast- o Sparvvägen	1968	4 201 595	305 245	20 000	2 521 250	
	4510	Trastvägen 1	2007	1 482 000	14 555	475 000	524 748	
	4600	Trollbärsvägen	1984	9 288 399		156 000	4 517 255	
	4700	Vildrosvägen	1987	14 111 446		200 000	7 169 643	
	4800	Hallonvägen	1988	8 996 496		121 000	4 555 167	
SÖDRA NOL	4900	Krokängsvägen	1990	54 951 981		328 500	1 487 051	
	4910	Gallåsvägen	1992	54 842 375		355 000	31 124 067	
	4920	Änggårdsvägen/Krokängsvägen	1992	66 376 809		510 800	37 768 844	
	4939	Änggårdens Förskola	1991	10 318 956		107 000	4 394 105	
	4949	Änggården kvartersbutik	1994	977 000		0	733 432	
	5100	Lövåsvägen	1987	14 265 662		102 500	400 000	
	5200	Sjövallavägen	1989	18 369 659		123 300	401 000	
ALAFORS	5400	Eklidsvägen	2015	34 300 000		8 000 000	4 751 277	
	5500	Ekstigen	2019	11 914 646		1 768 000	3 723 750	
	5909	Ledetvägen 5	2002	5 907 000		1 000 000	2 905 913	
	6110	Skogsråets väg	2014	43 131 000		7 260 000	6 278 571	
	6120	Myternas väg	2022	0			0	
	6200	Göteborgsvägen 74	2003	6 201 000		700 000	2 041 432	
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)	2007/2008	66 402 000		8 218 000	16 970 143	
	6400	I Aronisenius Väg	1982	30 477 749		155 600	230 000	
	6500	Helgesvägen	1989	49 048 950		207 800	26 048 913	
	6600	Trädgårdsvägen	1971	3 636 547		300 000	1 797 588	
ÄLVÄNGEN	6700	Carlmarks-/Malmers väg	1988	19 656 154		364 500	10 802 675	
	6800	Änggatan	2022	210 511 406		4 035 000	481 054	
	6900	Vallmovägen	2021	0		3 240 000	0	
	6919	Carlmarks industriområde	1992	0		28 000	0	
	6939	F-exp Älvängen (annans mark)	2011	0	3 935 500	0	3 935 500	
	7100	Åkersliden	1967	3 422 970		200 000	1 683 035	
	7208	Odalvägen. (Ga)	1967	724 155		40 000	461 841	
	7300	Alehemsvägen	1973	3 446 817		152 760	1 662 808	
	7400	Kyrkbacken	1985	4 869 168		145 000	2 371 865	
	7410	Prästgården	2017	52 105 467		1 470 000	3 867 875	
SKEPPLANDA	7500	Arnes Väg	1987	23 344 398		350 675	326 250	
	7700	Gustavs Väg	1993	18 284 000		858 000	10 921 860	
	7808	Odalvägen	1984	10 129 755		192 000	500 000	
	7909	Albotorget	1973	1 725 817		12 700	713 638	
	8100	Kungs- o Alfs Väg	1964-66	3 119 784		150 000	1 904 116	
	8200	Stinsvägen	1986	9 100 946		350 000	3 263 159	
	TOTALER			1 892 431 113	5 985 500	60 171 935	15 740 753	548 918 976

	Avskrivning Markanlägg	Nedskrivning	Tot. Bokfört värde	Taxeringsvärde			Samtaxering	
				Byggnader	Mark	Totalt		
BOHUS	2200	Källarliden	29 836 645	58 000 000	12 800 000	70 800 000		
	2500	Byvägen	106 040	62 000 000	14 400 000	76 400 000		
	3010	Klockarevägen	21 413 186	24 313 000	5 523 000	29 836 000		
	3017	Klockarevägen	37 407 565	41 000 000	7 800 000	48 800 000		
NÖDINGE	3119	Rödjans väg	12 528 310	10 517 000	1 877 000	12 394 000		
	3129	Norra Kilandavägen	486 685	1 005 000	215 000	1 220 000		
	3200	Södra Klöverstigen	274 375	127 091 894	493 600 000	134 877 000	628 477 000	
	3300	Norra Klöverstigen	676 715	24 435 669			0	
	3302	Norra Klöverstigen 8B, 22,24		32 631 043			0	
	3317	Norra Klöverstigen 20, (KHR)		27 402 882			0	
	3609	Kontorshuset		8 785 853			0	
	3826	Södra Trolleviksvägen		18 880 749	18 400 000	4 752 000	23 152 000	
	3900	Lillbacka		8 978 206	12 954 000	8 544 000	21 498 000	
	3910	Lillbacka		2 577 600	1 296 000	1 081 000	2 377 000	
NOL	4200	Folketshus o Mossvägen	1 887 595	117 865 472	63 788 000	218 625 000	Fastigheter B ingår i taxeringsvärdet	
	4210	Folketshusvägen 14A och 14B		110 243 314	10 400 000	70 400 000		
	4220	Folketshusvägen 10 och 12		110 718 034			B	
	4310	Mossvägen 1		56 229 170			B	
	4409	Noltorget, Stationsvägen		1 316 258	2 664 000	807 000	3 471 000	
	4500	Trast- o Sparvvägen		2 005 590	22 096 000	8 701 000	30 797 000	
	4510	Trastvägen 1		1 446 807	1 463 000	1 094 000	2 557 000	
	4600	Trollbärsvägen		4 927 144	16 800 000	10 724 000	27 524 000	
	4700	Vildrosvägen		7 141 803	20 645 000	14 841 000	35 486 000	
	4800	Hallonvägen		4 562 329	11 880 000	8 657 000	20 537 000	
SÖDRA NOL	4900	Krokängsvägen	6 197	24 811 167	166 214 000	48 102 000	214 316 000	
	4910	Gallåsvägen		24 073 308			0	
	4920	Änggårdsvägen/Krokängsvägen		29 118 765			0	
	4939	Änggårdens Förskola		6 031 851			0	
	4949	Änggården kvartersbutik		243 568			0	
	5100	Lövåsvägen	240 048	8 154 737	36 506 000	12 092 000	48 598 000	
	5200	Sjövallavägen	240 624	9 054 727			0	
ALAFORS	5400	Eklidsvägen		37 548 723	27 000 000	4 764 000	31 764 000	
	5500	Ekstigen	744 764	15 876 782	9 724 000	1 512 000	11 236 000	
	5909	Ledetvägen 5		4 001 087	2 571 000	693 000	3 264 000	
	6110	Skogsråets väg		44 112 429	39 000 000	9 200 000	48 200 000	
	6120	Myternas väg		0	0	4 345 000	4 345 000	
	6200	Göteborgsvägen 74		4 859 568	4 094 000	1 318 000	5 412 000	
	6317	Göteborgsvägen 93 (KHR)		57 649 857	27 582 000	7 005 000	34 587 000	
	6400	I Aronisenius Väg	138 959	16 258 330	96 000 000	24 200 000	120 200 000	
	6500	Helgesvägen		23 207 837			0	
	6600	Trädgårdsvägen		2 138 959	14 400 000	4 848 000	19 248 000	
ÄLVÄNGEN	6700	Carlmarks-/Malmers väg		9 217 979	20 770 000	6 523 000	27 293 000	
	6800	Änggatan	20 000 000	194 065 352	73 967 000	9 463 000	83 430 000	
	6900	Vallmovägen		3 240 000		631 000	631 000	
	6919	Carlmarks industriområde		28 000			0	
	6939	F-exp Älvängen (annans mark)		0			0	
	7100	Åkersliden		1 939 935	6 800 000	1 863 000	8 663 000	
	7208	Odalvägen. (Ga)		302 314	3 704 000	4 500 000	8 204 000	
	7300	Alehemsvägen		1 936 769	8 400 000	1 970 000	10 370 000	
	7400	Kyrkbacken		2 642 303	16 626 000	2 704 000	19 330 000	
	7410	Prästgården		49 707 592	1 756 000	600 000	2 356 000	
SKEPPLANDA	7500	Arnes Väg	77 520	13 746 696	19 000 000	3 865 000	22 865 000	
	7700	Gustavs Väg		8 220 140	13 257 000	8 076 000	21 333 000	
	7808	Odalvägen	189 644	5 435 418	13 944 000	9 000 000	22 944 000	
	7909	Albotorget		1 024 879			0	
	8100	Kungs- o Alfs Väg		1 365 668	8 345 000	2 217 000	10 562 000	
	8200	Stinsvägen		6 187 787	4 739 000	919 000	5 658 000	
	TOTALER:			4 582 481	20 000 000	1 400 827 844	1 627 869 000	481 291 000
							2 109 160 000	

BILAGA B – Bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar

	OMRÅDE	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	6 rk	Ant lgh	Tot lgh yta	Ant lok	Tot lok yta	Garage	Carport	Inflyttn.
BOHUS	2200 Källarliden		32	17	13	3		65	5 404,5			46		1992
	2500 Byvägen	11	47	28	6			92	6 042,5	4	294,0	13	15	1990-91
NÖDINGE	3010 Klockarevägen 18-20		14	5	5			24	1 768,3	1	124,0	8		2005/06
	3017 Klockarevägen 32-46		19	13	8			40	2 616,0			24		2008
	3119 Rödjans väg 7									4	3 145,0			2002/03
	3129 Norra Kilandavägen									1	867,1			2009
	3200 Södra Klöverstigen	35	123	181	68	1		408	29 008,8	7	435,5	120		1969-71
	3300 Norra Klöverstigen	16	59	124	64	14		277	21 199,0	3	293,0	78		1971-72
	3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24		10	12				22	1 424,2					2017
	3317 Norra Klöverstigen 20		12	8				20	1 288,0					2011
	3609 Kontorshuset									1	1 300,0			1969-71
	3826 Södra Trolleviksvägen	3	23	1				27	1 583,5					1989
	3900 Gästgivarevägen			6		5	7	18	1 808,0					1995
	3910 Gästgivarevägen 11					1		1	100,0					2016
	NOL	4200 Folketshusvägen	9	18	23	1			51	3 549,3	1	11,0	17	
4210 Folketshusvägen 14A och 14B		10	28	20				58	3 064,0					2021
4220 Folketshusvägen 10 och 12		10	28	20				58	3 064,0					2022
4300 Mossvägen		27	53	28	3			111	7 023,2	3	127,8	37		1969-72
4310 Mossvägen 1		5	14	10				29	1 532,0					2022
4409 Noltorget										1	664,0			1993
4500 Trastvägen / Sparvägen		14	7	21				42	2 851,1			22		1968
4510 Trastvägen		1				1	2	178,0	1	28,0			2008	
SÖDRA NOL	4600 Trollbärsvägen					14		14	1 659,0			14		1984
	4700 Vildrosvägen					20		20	2 385,0				20	1987
	4800 Hallonvägen					11		11	1 303,5				11	1988
	4900 Krokängsvägen	1	38	23	8			70	5 184,0			21	18	1990-91
	4910 Gallåsvägen		38	24	8			70	5 206,0			39		1991
	4920 Änggårdsvägen / Krokängsvägen		25	21	16	8		70	5 562,0			70		1992
	4939 Änggårdens Förskola									1	760,0			1991
	4949 Änggårdens Butik									1	135,0			1995
4950 Kvartersgården									1	307,0			1990-91	
ALAFORS	5100 Lövåsvägen		10	14	4			28	2 029,0			18		1987
	5200 Sjövallavägen		16	10	4			30	1 972,0			18		1989
	5400 Ekklidsvägen		12	12				24	1 587,6					2015
	5500 Ekstigen		8					8	517,2					2019
	5909 Ledetvägen 3									2	609,0			2002
ÄLVÄNGEN	6110 Skogsråets väg		12	12	12			36	2 433,6					2014
	6200 Göteborgsvägen / Tingsvägen	4	1	1				6	288,0	2	462,0			2003
	6317 Kooperativ hyresrätt		16	19	2			37	2 601,6	1	180,0			2008
	6400 Ivar Arosenius Väg	6	24	25	12			67	5 084,0			31		1982
	6500 Helgesvägen		36	24	16			76	6 001,0			36		1989
	6600 Trädgårdsvägen	16	16					32	1 771,2					1971
	6700 Carlmarks väg / Malmers väg		22	10	4			36	2 377,0			9		1988
	6800 Änggatan	2	28	44	4			78	5 028,0					2021-22
SKEPPLANDA	7100 Åkersliden	6	6	9	1			22	1 491,6					1967
	7208 Odalvägen 52-72	9	3					12	518,0					1967
	7300 Alehemsvägen	4	18	4				26	1 576,2					1973
	7400 Kyrkbacken		7	3	1			11	761,0	1	40,0			1985
	7410 Arnes väg 2-6, 10-14		8	10	4			22	1 403,3					2020
	7500 Arnes väg		28	16	2			46	3 092,0			23		1987
	7700 Gustavs väg		10	9	3			22	1 563,5				15	1993
	7808 Odalvägen 4-50		24					24	1 632,0					1984
7909 Albotorget									2	435,0			1973	
ALVHEM	8100 Kungsvägen / Alf's väg	6	5	12	2			25	1 770,4					1964-66
	8200 Stinsvägen		6	6				12	735,0					1986
TOTALER		194	905	825	271	77	8	2280	161 037,1	38	10 217,4	644	79	

BILAGA C – Snitthyra per bostadsområde

	Bostadsområden	Antal lgh	Yta	Hyra 2022-12 kr/kvm	Notering
Bostadsområden	2200 Källarliden	65	5405	1244,20	
	2500 Byvägen	92	6043	1226,55	
	3010 Klockarevägen 18-20	18	1422	1292,68	
	3017 Klockarevägen 32-46	40	2616	1636,21	
	3200 Södra Klöverstigen	400	28710	1201,34	1)
	3300 Norra Klöverstigen	277	21199	1080,01	1)
	3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24	22	1424	1685,09	1,4)
	3317 Norra Klöverstigen 20	20	1288	1704,96	1,2)
	3826 Södra Trolleviksvägen	27	1584	1459,84	
	3900 Gästgivarevägen	18	1808	1039,98	3,5)
	3910 Gästgivarevägen 11	1	100	1170,15	5)
	4200 Folketshusvägen 4-8	51	3549	1033,83	
	4210 Folketshusvägen 14A och 14B	58	3064	1857,92	4)
	4220 Folketshusvägen 10 och 12	58	3064	1853,22	4)
	4300 Mossvägen 3-11	111	7023	1451,74	
	4310 Mossvägen 1	29	1532	1836,16	4)
	4500 Trast-/Sparvägen	42	2851	1033,49	
	4510 Trastvägen 1	2	178	986,38	
	4600 Trollbärsvägen	14	1659	900,78	6)
	4700 Vildrosvägen	20	2385	935,18	6)
	4800 Hallonvägen	11	1304	945,71	6)
	4900 Krokängsvägen	70	5184	1212,15	
	4910 Gallåsvägen	70	5206	1198,95	
	4920 Änggårdsvägen	70	5562	1318,02	7)
	5100 Lövåsvägen	28	2029	1105,78	3,8)
	5200 Sjövallavägen	30	1972	1157,11	8)
	5400 Ekklidsvägen	24	1588	1678,67	4)
	5500 Ekstigen	8	517	1772,27	4)
	6110 Skogsråets väg	36	2434	1645,21	
	6200 Göteborgs-/Tingsvägen	6	288	1236,77	8)
	6400 Ivar Arosenius väg	61	4850	1148,14	
	6500 Helgesvägen	76	6001	1127,20	
6600 Trädgårdsvägen	32	1771	1058,98	1)	
6700 Carlmarks väg	36	2377	1123,56		
6800 Änggatan	78	5028	1873,43	4)	
7100 Åkersliden	22	1492	994,54		
7208 Odalvägen 52-78	12	518	1338,57		
7300 Alehemsvägen	26	1576	1126,08		
7400 Kyrkbacken	11	761	1055,11		
7410 Arnes väg 2, 6-10, 14	22	1403	1767,50	4)	
7500 Arnes väg	46	3092	1146,13		
7700 Gustavs väg	22	1564	1222,80		
7808 Odalvägen 4-50	24	1632	1277,43	2)	
8100 Kungsvägen/Alf's väg	25	1770	1020,42		
8200 Stinsvägen	12	735	1190,60	3,8)	
		2223	157 558	1297,13	
Särskilda boenden					
3010 Klockarevägen 18	6	345	1621,66		
3200 Södra Klöverstigen 38	8	298	1753,99		
6400 Göteborgsvägen 109	6	233	1530,79		
		20	876	1635,48	

NOTERING:

- 1) Individuell mätning och debitering (IMD) av el tillkommer
- 2) Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten tillkommer
- 3) Individuell mätning och debitering (IMD) av kallt vatten tillkommer
- 4) Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt vatten tillkommer
- 5) Kallhyra exkl vatten. Betalas individuellt till resp leverantör
- 6) Kallhyra exkl vatten och renhållning. Betalas individuellt till resp leverantör
- 7) Garage ingår i hyran
- 8) Kallhyra

Vi skapar hemlängtan

 **Alebyggen**