

ÅRSREDOVISNING 2020



 **Alebyggen**

INNEHÅLL

2020 i siffror **sida 4**
Förvaltningsberättelse **sida 5**

Vår verksamhet **sida 6**
Våra fastigheter **sida 8**
Vår förvaltning **sida 12**
Våra hyresgäster **sida 15**
Vår ekonomi **sida 18**

Noter **sida 36**

Styrelsens undertecknande **sida 52**
Granskningsrapport **sida 53**
Revisionsberättelse **sida 54**

Bilaga A **sida 56**
Fastighetsförteckning

Bilaga B **sida 58**
Bostadslägenheter, lokaler och garage/carport

Bilaga C **sida 59**
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
Mats Fundberg
WeC360

Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

Framsida och baksida. En datoranimerad bild från WeC360

Bild till höger. Arnesväg och Prästgården i Skepplanda sett från ovan.



Året i siffror



Genomsnittlig kötid
4år & 2månader



Antal nya lägenheter som byggstartats
87



Nya kontrakt
272



Totalt antal lägenheter
2092



Resultat
24,8mkr



Aktiva sökanden
9324

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

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)
Rexhep Ademaj (M) 2020-01-01 – 2020-09-21
Maj Holmström (M) 2020-09-21 – 2020-12-31
Ingemar Sörqvist (FIA)
Anitha Kristiansson (C)
Kenneth Sandow (SD)

Årsstämma

Årsstämma avhölls 2020-04-06

Organisationanslutning

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

Suppleanter

Christina Oskarsson (S)
Mahlin Engstrand (S)
Håkan Gustavsson (M)
Sonny Landerberg (MP)
Göran Svensson (KD)
Hanna Bendz (C) 2020-01-01 – 2020-09-21
Jan-Åke Bernsten (C) 2020-09-21 – 2020-12-31
Pernilla Johansson (SD)

Personalrepresentanter

Joel Päckilä, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

Verkställande direktör

Johan Redlund

Styrelsemöten

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

Lekmannarevisor

Willy Kölborg och Daniel Höglund.

Revisor

Revisionsbolaget KPMG AB

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 i stället för kommunallagens självkostnadsprincip.

Bolagets verksamhet regleras vidare av bolagsordning och ägardirektiv fastställda av Ale kommunfullmäktige. Under året har ägaren berett revidering av dessa vilka förväntas beslutas under inledningen av 2021. Under 2020 har nedanstående varit gällande:

Enligt bolagsordningen omfattas följande av bolagets verksamhet:

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

Enligt ägardirektiven, fastställda vid årsstämma 2018, skall bolagets långsiktiga direktavkastning vara 4% och följande punkter skall prioriteras i verksamheten:

- Verka med utgångspunkt i kommunens vision och strategiska planer
- Producera minst 50 hyresrätter per år mätt över en flerårsperiod
- Fokusera på utvecklingen i centralorterna Älvängen och Nödinge till attraktiva småstäder
- Skapa ett integrerat boende så att alla som verkar i ett område också har råd att bo där. Detta innebär att det skall finnas lägenheter med olika hyresnivåer i samma område. Arbetet skall också bedrivas så att olika upplåtelseformer blandas inom respektive område.
- Arbeta med utveckling så att hänsyn tas till både befintliga hyresgäster i ett område samtidigt som nya behov tillgodoses.
- Arbeta med kontinuerligt underhåll så att underhållsskuld ej byggs upp.
- Aktivt arbeta med värdering och försäljning av fastigheter för att skapa utrymme för framtida satsningar.
- Vara långsiktiga, vilket innebär att ta tillvara möjligheten att bygga under lågkonjunktur då produktionskostnaden rimligtvis är lägre.

Vision och mål

Utöver de styrdokument som utgörs av bolagsordning och ägardirektiv antog Alebyggens styrelse 2017 följande styrande kännetecken, affärsidé samt en ny vision med sikte mot 2030:

Alebyggen skall kännetecknas av ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan

Alebyggen skall erbjuda ett attraktivt bostadsalternativ, anpassat till varje livssituation, för dagens och morgondagens hyresgäster

År 2030 är Alebyggen känt för...

- bostadsproduktion och underhåll som möter människors behov
- social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet
- en engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna samt ett fokuserat miljöarbete

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

FR2000-certifierad

Alebyggen är certifierade enligt ledningssystemet FR2000:2017. FR2000 är till stora delar likvärdigt med ISO 9001 och ISO 14001, men omfattar fler områden. FR2000-certifikatet omfattar vid sidan av kvalitet och miljö även arbetsmiljö, brandskydd, kompetens och socialt ansvarstagande. Årlig revision genomfördes i maj 2020.



Förtätning. Under 2020 har Alebyggen inlett detaljplanarbete för att möjliggöra förtätning av bostäder i centrala Bohus.

Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommunens större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2100 lägenheter och erbjuder ett flertal olika bostadsalternativ. Halva fastighetsbeståndet är uppfört under de så kallade rekordåren då bostadsbristen var stor och närmare 100 000 bostäder byggdes årligen i landet. Åren runt -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

Efter några år av detaljplanearbete är flera av bolagets nyproduktionsprojekt nu under genomförandefas. Parallellt bereds flera projekt för att kunna vara klara för byggstart kommande år. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafknära lägena. Under 2020 har ett bostadsområde med 22 lägenheter färdigställts samtidigt som att sju huskroppar med 194 lägenheter är i produktion.

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 2020 drivit framåt.

Ny- och ombyggnad

Folketshus- och Mossvägen, Nol - Detaljplanen för området vann laga kraft 2018 och marksaneringen avslutades i september 2019, vilket möjliggjorde efterlängtade byggstartar. Etapp 1, kommande Folketshusvägen 14 a och b, innehållande 58 lägenheter är i produktion och har inflyttning 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. Nybyggnation av etapp 2, innehållande två nya hus likt etapp 1, har därefter inletts. Färdigställande sker under våren 2022.

I området har genomgripande renoveringar av Mossvägen 3 och 5 slutförts och Mossvägen 7 påbörjats. Under 2021 fortsätter projektet vidare längs med Mossvägen.

Utvärdering av tekniska och ekonomiska förutsättningar för påbyggnation av befintliga hus har lett till beslut om att befintliga hus ej byggs på. Beslut har även fattats om att Mossvägen 1, pga sättningsproblematik rivs under 2021, för att möjliggöra nybyggnation av ytterligare ett nytt punkthus i 6 våningar.

Änggatan, Älvängen - Detaljplan för byggnation av 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen vann laga kraft i mars 2017. Föreningen i bygglovsprocessen ledde till att byggstart inte kunde hållas och att upphandlad entreprenad fick avbrytas. Under 2018 genomfördes ny upphandlingsprocess varpå entreprenadavtal tecknades och startbesked erhöles. Byggstart skedde i slutet av 2019 och inflyttning planeras till årsskiftet 2021/22. Inom fastigheten kommer ett trygghetsboende med 27 lägenheter att skapas, vilket möjliggörs med beviljat statligt stöd.

Prästgården, Skepplanda - I maj 2020 skedde inflyttning i 22 nya lägenheter. Intresset för lägenheterna var stort och redovisas utförligare under rubriken Våra hyresgäster. Prästgårdsbyggnaden har under året rustats upp utvändigt.

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 pendeltrafknära läge med mycket goda kommunikationer. Under 2020 har planläggning inletts.

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 rumslig karaktär samt identifiera förutsättningar för förtätning. Positivt planbesked erhöles 2019 om en första förtätning om ca 50 lägenheter på Södra Klöverstigen samt möjliggörande av nya förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har ej inletts.

Parallellt formulerades målbambitioner inom ramen för Klöverstigen 2.0 omfattande social, teknisk och ekonomisk hållbarhet i enlighet med målbilder inom ramen för rådande affärsplan. Dialog med hyresgäster har skett dels via dialoggrupper samt dels på boendemöten i området. NKI-undersökningar har kompletterat som underlag för hyresgästernas synpunkter. Utifrån konstaterade tekniska behov samt hyresgästernas preferenser har förhandlingar kring innehåll, villkor samt hyreskonsekvenser förts med Hyresgästföreningen vilket resulterade i förhandlingsöverenskommelser som tecknades 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.

Hyresgästsmöten kring projektet har hållits och hyresgästgodkännanden har därefter inhämtats för definierad etapp 1 samt etapp 2 på Klöverstigen. Samtliga godkännanden är klara omfattande ca 80 lägenheter.

Efter upphandling har under året partneringavtal samt entreprenadavtal rörande etapp 1 tecknats. Under sista kvartalet har arbeten inletts och etapp 1 genomförs under 2021.

”Gymnasiekullen”, Nödinge - Som en del i ett sammanhållet detaljplanearbete för Nödinge centrum har under 2020 planeringsarbetet fortsatt för 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 fortlöpt under 2020.

Myternas väg, Älvängen - Markanvisningsavtal har under hösten 2019 tecknats avseende fastigheten Utby 20:48. Upphandling av entreprenad planeras att inledas under 2021.

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

Påvels väg, Skepplanda - Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december. Beslutet är överklagat.

Underhåll

Alebyggens modell för lägenhetsunderhåll heter PLUS och innebär att varje hyresgäst med bestämda tidsintervall kan få nya yt-skikt i lägenheten. Systemet är likvärdigt för alla och transparent då det för varje rum går att se hur många år som återstår innan hyresgästen kan beställa en ny tapetsering eller golvläggning utan kostnad. Systemet möjliggör också att hyresgästen kan välja att beställa i förtid och erlägger då den mellanskillnad som återstår. Hyresgästerna har inom ramen för PLUS beställt lägenhetsunderhåll för 4,1 mkr (2019 6,8 mkr). Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men utfall år till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer.

Utöver lägenhetsunderhållet hanteras det planerade underhållet för fastigheterna i en årscykel där årets åtgärder utförs samtidigt som kommande års åtgärder planeras. Det planerade underhållet administreras integrerat i vårt fastighetssystem. Genom att arbeta med rullande tvåårsplaner är ambitionen att på ett bra sätt kunna informera hyresgäster om planerade åtgärder.

Utgångspunkten i varje års underhållsbudget är att möta fastigheternas underhållsbehov i rätt tid. 2020 har 25 mkr (2019 19,3 mkr) totalt lagts på underhållsåtgärder utöver lägenhetsunderhållet. De omfattande åtgärder som planeras i framförallt miljonprogrammet kommer leda till att tyngdpunkten framgent, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen.

Totalkostnaderna för löpande och periodiskt underhåll, inklusive lägenhetsunderhåll enligt PLUS, uppgår för 2020 till 49,3 mkr (2019: 49,6 mkr). Under 2020 har fortsatta riktade insatser gjorts

för att lyfta våra boendemiljöer genom satsningar på yttre miljö.

De kommande åren innebär stora underhållsinsatser i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår i Nödinge och Nol. Dessa insatser kommer att genomsyra hela organisationens arbetssätt och påverka många hyresgäster i deras bostäder. Utgångspunkterna i arbetet är naturligtvis flera och kräver en kvalificerad sammanvägning av 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 2020 genomförts inom renoveringsetapp 1 innehållande Mossvägen 3, 5, 7 och kommer framgent i etapp 2 omfatta Mossvägen 9, 11, 13 i enlighet med framtaget koncept. Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har hösten ägnats åt att projektera etapp 1 som är Södra Klöverstigen 3-15, innehållande 38 lägenheter, vilken genomförs under 2021.

I bägge ovanstående områden läggs stort fokus internt på att etablera en hög nivå på information och dialog med hyresgäster i god tid före 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 strategier och aktiviteter pågår för att minska företagets energianvändning samt bidra till en hållbar utveckling.

Under 2020 har arbetet fortgått för att nå upp till satta energi- och miljömål, dock har vissa aktiviteter begränsats för att undvika icke-akuta besök i bostäder och lokaler pga Corona. 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 och värmepumpar och belysningsarmaturer.

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

Den generella trenden att Alebyggen köper in mindre energi fortsätter under år 2020. Under 2020 har fjärrvärmeanvändning normalårskorrigerad minskat med 2% från 122,2 kWh/m² 2019 till 119,8 kWh/m². Alebyggen har två områden där pellets

används som värmekälla. 2020 användes 262 MWh, vilket är en minskning med 14,9% från 2019. Ett av dessa områden har eldningsolja som reservkraft och under året användes ca 2 m³, vilket är en minskning med 1 m³ från 2019.

El till fastighetsdrift, belysning och värmepumpsdrift normaliserad har minskat med 4,7% från 15,9 kWh/tot.m² 2019 till 15,2 kWh/tot.m².

Med givet basår har Alebyggen lyckats sänka energianvändningen med 8,6% till och med år 2019. Med given energianvändning för 2020 är prognosen att besparingen kommer att vara cirka 10% utifrån basår, vilket beskrivs i följande diagram. För att nå målet om 30% reduktion till 2030 kommer att kräva omfattande insatser.



Diagram: Specifik energianvändning och procentuell förändring i relation till målbild.

Kallvattenanvändningen har däremot ökat till 1,61 m³/tot.m² jämfört med 2019, då användningen uppgick till 1,52 m³/tot.m². Detta innebär en ökning med 6 %, vilket väcker frågor. Under året har hyresgäster i ökad omfattning varit hemma pga Corona vilket av naturliga skäl drivit förbrukningen men samtidigt konstateras att en ökad förbrukning varit trend ett antal år i följd. De senaste somrarna har varit torra och bevattning av egna täppor har sannolikt bidragit. Läckage i ett åldrande bestånd förekommer men förklarar inte den trendmässiga uppgången.

Målet om fossilfritt 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och el är fossilfria. Den el som bolaget köper är enbart producerad med vattenkraft, och märkt med Bra miljöval. I dagsläget är Alebyggen till ca 89 % fossilfritt och den stora fossilkällan är fjärrvärmen som köps in där 11,5% av bränsle baseras på fossila källor. För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet behöver Alebyggen ställa om fordons- och maskinparken samt konvertera reservvärmekälla i ett bostadsområde.

År	Fjärrvärme		El		Pellets		Vatten	
	Totalt MWh	kWh/m ²	Totalt MWh	kWh/m ²	Totalt MWh	kWh/m ²	Totalt m ³	m ³ /m ²
2017	21 288	125,6	3118	16,7	300	132,4	217 724	1,37
2018	20 871	123	2978	15,9	266	117,4	233 952	1,47
2019	20 750	122,2	2988	15,9	308	149,8	241 925	1,52
2020	20 315	119,8	2841	15,2	262	127,5	256 530	1,61

Tabell: Alebyggens energianvändning samt vattenförbrukning



Alebyggens första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen 3 under våren 2020. Utfallet är något över beräknad vilket sannolikt beror på gynnsamma solförhållanden. I samband med renoveringen av Klöverstigen utreds förutsättningarna för en solcellsanläggning på Södra Klöverstigen 3-15, som har goda förutsättningar.

Alebyggens första laddplatser för fordon installerades under året i det nybyggda området Prästgården, Skeplanda. Dock har ingen av de sex el-p-platserna ännu hyrts ut för det ändamålet.

Framgent kommer hyresgäster i all nyproduktion erbjudas möjlighet att förhyra en p-plast med laddningsmöjlighet. De områden som ligger närmast att färdigställas är Folketshusvägen, Nol och Ångatan, Älvängen.

Avslutningsvis är hyresgästernas möjlighet till källsortering väl utbyggt och följer kommunens krav. Under året har Alebyggen utökat möjligheten för hyresgästerna att i nästan hela beståndet sortera ut matavfallet. De få kvarvarande områdena som ej har matavfallsinsamling kommer ges denna möjlighet under 2021.



Solpaneler. Först ut med solpaneler på våra fastigheter blev Trädgårdsvägen i Älvängen

Vår förvaltning

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

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

Kvartersvärden är första kontaktpunkt för hyresgästerna i alla typer av ärenden och ansvarar för den löpande skötseln inom sina kvarter. I uppdraget ingår dagliga ronderingar i bostadsområdet för att säkerställa en god 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 avhjälpan 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/områdesutvecklare organisationen med särskilt fokus på social hållbarhet.

I företagsledningen ingår VD, ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef samt verksamhetsutvecklare. Ledningsgruppen består av två kvinnor (2) och tre män (3).

35 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteamet 4 kvinnor och 12 män samt på kontoret 10 kvinnor och 9 män. Under året har ett antal kvinnor varit projektanställda i projektet Steget för städning av allmänna utrymmen i beståndet, vilket beskrivs närmare under rubriken social hållbarhet.

Likt tidigare år har många sommararbetande ungdomar varit delaktiga i att rensa rabatter och få fint i våra utemiljöer. 19 skolungdomar anställdes av Alebyggen och arbetade i 4 veckor. Antalet säsongsarbetare (april-augusti) har varit 4 st.

Corona

Alebyggen har som samhället i stort fått anpassa verksamheten till den smittspridning som skett av Coronaviruset. Successivt har nya förhållningssätt implementerats under året efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Genomgående för bolagets hantering har varit att begränsa aktiviteter som inneburit förhöjd risk för smitta. Icke nödvändiga åtgärder i

lägenheter har undvikits för att undvika smitta bland personal och hyresgäster samtidigt som många hyresgäster av samma skäl inte heller önskat besök. En direkt konsekvens av detta är att beställningar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet under året minskat.

Receptionen har under andra halvåret varit stängd och kommer så att förbli ytterligare en tid tills smittspridning minskar. För att undvika smittspridning i personalgruppen har arbetslag jobbat självständigt utan fysisk kontakt samt att kontorspersonalen i möjligaste mån arbetat hemifrån under årets sista månader.

Flera informationsinsatser har gjorts för att påminna om basala principer för att gemensamt minska smittspridningen. Planerade insatser i lägenheter med kvarboende hyresgäster har antingen senarelagts eller planeras med evakuering under den period som åtgärder sker i lägenhet. Vårt uppsökande arbete med hyresgästmöten och områdesutveckling har givet omständigheterna i flera avseenden fått pausas.

I huvudsak har arbetsprocesser under året fortlöpande utan störningar, även om den sociala distanseringen fått leda till kreativa lösningar. I den dagliga förvaltningen har fokus av naturliga skäl fått skifta till aktiviteter i utemiljö och allmänna utrymmen.





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 vartannat år kompletterar den bild vi har av hyresgästernas önskemål och preferenser med en större NKI-undersökning som delas ut till alla hyresgäster. Det ger oss ett mycket bra underlag om vad hyresgäster tycker om sitt boende, om sin hyresvärd och om sitt bostadsområde.

I september 2019 delades den senaste NKI-enkäten ut och under 2020 har stort fokus i förvaltningen varit att arbeta med de förbättringsåtgärder som identifierades i undersökningen. I september 2021 är det dags för ny hyresgästenkät, i vilken vi kommer kunna bedöma om de åtgärder som vi vidtar uppmärksammas och ger höjda betyg.

Det serviceindex som vi nu arbetar utifrån ligger på 84,4%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en hög servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet betyder att 84,4% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 15,6% tycker att den är inte så bra eller dålig. Resultatet gör att Alebyggens mål om att vara bland de 25% bästa företagen uppnåtts i hård konkurrens med andra fastighetsägare som mäter NKI med undersökningsföretaget AktivBo.

Fokus i förvaltningen har under året varit att fortsatt hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpan av fel i lägenhet men samtidigt prioritera satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. Vår paradgren är fortsatt "hjälp när det behövs", vilket oftast innebär en serviceanmälan som utförs av en kvartersvärd. 92,8% tycker att detta fungerar ganska bra eller mycket bra. En särskild utmaning i Coronatider är att lyckas vara tillgängliga även om fysiska möten sällan är möjliga. 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 planeras ett flertal aktiviteter till året som kommer.

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. Produktindex 2019 ger betyget 79,0% jämfört med 2017 års 78,3%. Dessa resultat har vi med oss i de avvägningar som skall göras i det underhåll som planeras i miljonprogrammet. Det som inte blir generella insatser skall i möjligaste mån kunna väljas av enskild hyresgäst inom ramen för de PLUS-val som förhandlats med Hyresgästföreningen. Genom valbarhet ges den enskilde hyresgästen möjlighet att välja standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten.

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 nöjdhet i hyresgästprocessen är central för ett lyckat projekt.

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2019 höll Alebyggen i samverkan med Ale kommun och ideella krafter ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. I strålende solsken kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av ett karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, ponnyridning, minibondgård, hoppborg och mycket mer. På alla gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små. Inför nationaldagen 2020 var planeringen i full gång med ambitionen att göra evenemanget till en årlig tradition. Pga coronarestriktioner fick firandet dessvärre ställas in 2020.

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi under en rad år sett en trend av att våra hyresgäster inte organiserar sig på samma sätt som tidigare. Alebyggen bedriver därför sedan ett par år tillbaka en särskild satsning för att främja social sammanhållning och boinflytande i våra områden. 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 iordningställt 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. Hyresgästsynpunkter 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. Vid sidan av tekniska åtgärder läggs stor tyngdpunkt på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll.

I Nödinge fortsätter arbetet med att få igång verksamheter utifrån hyresgästernas önskemål och egna initiativ. 2019 möjliggjordes gym med bastu, cykelhall med hjälp att laga den egna cykeln samt en bytesstuga för att återanvända sådant som är fullt fungerande. Organiserad nattvandring fungerar bra i Älvängen och har delvis varit igång i Nödinge under föregående år. Alebyggen lånar ut hyresgästlokal i området och stöttar på de sätt som är möjliga.

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 10-tal kvinnor under de två 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 hel del sociala mervärden.

Dessutom ges möjligheter till erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser.

Under året har bostadsmöten inte kunnat hållas som normalt pga coronarestriktioner. I våra ROT-projekt har hyresgästmöten arrangerats online som komplement till telefon- och mailkontakter.

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

Marknaden och bostadsbristen

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

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt mycket hög. Vi ser nu de påtagliga effekterna i attraktivitet som den nya infrastrukturen tillsammans med Alependelns invigning 2012 lett till. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012-2019, ökat med 154 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period är 74 % uppgång.

Efterfrågan på våra lägenheter är likaså fortsatt mycket hög. I dagsläget är 9324 personer (7725 personer 2019) registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. Många bostadssökande beskriver akuta bostadsbehov och Alebyggen hanterar detta med utgångspunkt i en köprincip, definierad i uthyrningspolicyn, där alla bostadssökande har möjlighet att anmäla intresse på lediga lägenheter.

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 97 lägenheter, motsvarande 4,6 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under året har 272 lägenheter (218 lgh 2019), varav 22 nybyggda, fått ny kontraktinnehavare. Av dessa har 202 lägenheter hyrts ut via bostadskön (171 lgh 2019), 4 lägenheter tilldelats Ale kommun (2 lgh 2019), 16 lägenheter övertagits av ny hyresgäst (15 lgh 2019) samt 23 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten (22 lgh 2019). Slutligen har 27 lägenheter tilldelats hyresgäster boendes i de hus som rivits eller planeras att rivas på Folketshus- och Mossvägen i Nol.

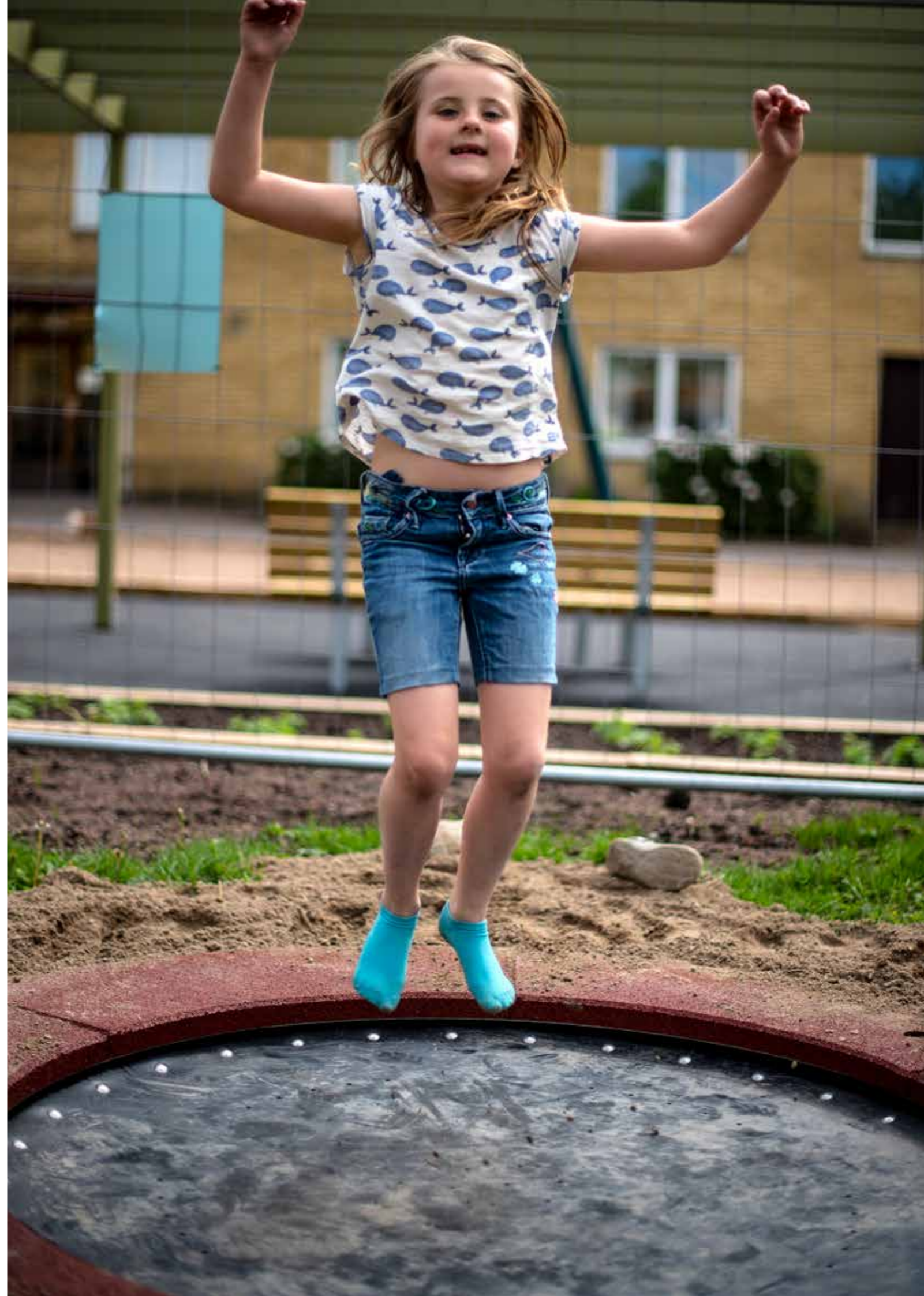
Kötider för kontraktstecknare har snitt under året fördelat per ort varit följande; Bohus 1869 dagar, Nödinge 1405 dagar, Södra Nol 1796 dagar, Nol 1076 dagar, Alafors 1431 dagar, Älvängen 1447 dagar, Alvhem 1674 dagar samt slutligen Skepplanda 1481 dagar.

I maj 2020 skedde inflyttning i 22 lägenheter vid Prästgården i

Skepplanda. Intresseanmälningar för de mindre lägenheterna var 40-50 per objekt och för de större ca 80 per objekt. Kötiden för de som tecknade kontrakt var mellan 508 poäng (1,4 år) och 2208 poäng (6,0 år). 15 av 22 hushåll har barn, 9 av 22 hushåll flyttar från en lägenhet i Alebyggens bestånd och 8 av 22 hushåll flyttar från en annan kommun.

Inför uthyrningsprocessen av nyproduktionen i Nol fattade styrelsen beslut om att all kommande nyproduktion skall vara rökfri samt att befintliga hyresgäster skall ha förtur till nyproducerade lägenheter. Rökning inomhus samt i närheten av huskroppen innebär en störning och hälsorisk samtidigt som nikotinskadade lägenheter medför omfattande kostnader vilka nu undviks. Genom att skapa en förtur för befintliga hyresgäster möjliggörs en flyttkedja som friställer lägenheter i det äldre beståndet för sökanden som inte har ekonomisk möjlighet att efterfråga lägenheter med nyproduktionshyror.

Under slutet av 2020 slutfördes uthyrningsprocessen för 58 lägenheter på Folketshusvägen 14A och 14B i Nol vilka har inflyttning i april respektive juni 2021. Av de 58 lägenheterna hyrdes 17 ut till befintliga hyresgäster. Av kontraktstecknare i övrigt är 19 st idag skrivna i andra kommuner, 17 hushåll är barnfamiljer och 7 kommande hyresgäster 65+. Intresset per lägenhet har även denna gång varit störst för de större lägenhetstyperna. För 3rok sökte mellan 49-79 intressenter med en kötid för kontraktstecknare på mellan 333 - 2608 dagar. För 2rok sökte mellan 28-95 intressenter med en kötid för kontraktstecknare på mellan 126 - 2724 dagar. Slutligen hade 1rok mellan 36-58 sökande med en kötid för kontraktstecknare på mellan 120 - 1683 dagar.



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

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 ö 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 samtidigt ökat. Detta gäller även i lägen som inte är i någon av kommunens huvudorter.

Miljonprogrammet är idag det bestånd som bär upp stora delar av bolagets ekonomi till följd av dess låga kapitalkostnader. De närmsta åren kommer bolagets reinvesteringstakt i detta bestånd att befinna sig på en hög nivå. Direktavkastningen efter ombyggnad/upprustning blir alltid lägre samtidigt som upprustningarna i miljonprogrammet måste genomföras med utgångspunkt i tekniska behov men självklart också utifrån hyresgästernas perspektiv och preferenser. De överenskommelser om hyresnivåer som träffats med Hyresgästföreningen för de stora ROT-projekt som kommer att genomföras i befintliga lägenheter på Klöverstigen samt Folketshus- och Mossvägen är centrala för att möjliggöra denna omställning på ett hållbart sätt. Företagets ambitionsnivåer avseende underhåll och reinvestering under de kommande åren omfattar knappt hälften av det totala bostadsbeståndet.

Bolagets nyproduktions- och reinvesteringstakt måste ske med en sådan balans att bolagets ekonomiska ställning kan upprätthållas på en trygg nivå med långsiktig och marknadsmässig avkastning. En viss påfrestning på soliditet och kassaflöde är dock ofrånkomlig om bolagets ägardirektiv och styrelsens mål vad gäller nyproduktion skall upprätthållas och om bolaget självt måste skapa det egna kapital som då erfordras, utan ökning av aktiekapitalet. Bolagets nuvarande ekonomiska ställning medger dock en sådan påfrestning då nyproduktion är en prioriterad uppgift.

Den kraftiga indexutveckling som skett på entreprenader de senaste åren har följts noga. Den bristsituation som råder när det gäller bostäder, i kombination med de höga nyproduktionssambitioner som finns i regionen samt stora investeringar i infrastruktur, har under en längre period lett till överhettning och kapacitetsbrist. Under de två senaste åren har viss avsvälning dock noterats, vilket ger förhoppning om gynnsammare förutsättningar för de kommande årens satsningar. Alebyggen har i upphandlingar överlag lyckats få en tillfredställande konkurrens avseende anbud.

Det låga ränteläget matchar delvis de högre produktionskost-

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

Risker och riskhantering redovisas i matris.

Hyresförhandlingarna

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen om 2020 års hyror resulterade i en överenskommelse om 2% höjning i snitt från 1/1 2020. Parterna värderar gemensamt vilka fastigheter som får en högre eller lägre höjning utifrån en gemensam värderingsmodell. Förhandling om årlig höjning av hyrorna från 1 januari 2021 har inletts men ej slutförts när denna text skrivs.

Den fleråriga dialog som fört med Hyresgästföreningen om vision, villkor och principer för renovering och upprustning på Folketshus- och Mossvägen samt Södra och Norra Klöverstigen, har lett till samsyn och tecknade överenskommelser. Utifrån dessa villkor genomförs nu projekten i de berörda områdena.

Finansiering

Bolagets finansiering styrs utifrån finanspolicy antagen 2016. Finanspolicyn anger räntestrategi för bolaget baserat på en ekonomisk riskanalys utan att arbeta med derivatprodukter och liknade finansiella instrument. Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget upprättats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Utifrån det kommande upplåningsbehovet kommer finanspolicyn värderas för att balansera ränterisken i takt med en ökande belåningsgrad.

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 605 mkr (414,25 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 är vid årets utgång 33,43 % av bolagets totala lånestock (2019: 37,96 %).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 0,33 % (2019: 0,47 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året. Den totala borgensavgiften uppgick till 1,1 mkr.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet (Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver/balansomslutningen) uppgår till 39,5 %. Motsvarande siffra för år 2019 var 47,2 %.

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

Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2020 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 2 358 mkr. Med stöd av Datschas värderingsprogram värderades beståndet internt 2019 till 2 159 mkr.

I kommunfullmäktiges ägardirektiv anges: "Med hänsyn tagen till de offentligrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 4 % av fastighetsvärdet." Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas. Beståndets ålderssammansättning, där nära hälften av fastigheterna står inför omfattande ROT-åtgärder innebär både omfattande reinvesteringar samt löpande reparationer tills områdena är genomgångna.

Direktavkastningen 2020, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,75 % (2019: 2,64%) och definieras som rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har ofrånkomligen varit en väsentlig händelse som påverkat hela samhället under 2020. Alebyggens arbete för att bidra till att minska smittspridningen beskrivs ovan under Vår förvaltning. Trots att samhällspåverkan varit stor har företaget förmått upprätthålla verksamheten med samma kvalitetskrav, vilket dock ofta krävt kreativa lösningar på distans. Vi har inte noterat betalningssvårigheter bland våra bostadshyresgäster till följd av pandemin. Överenskommelser har under året tecknats med vissa lokalhyresgäster om temporär hyresreduktion utifrån specifik branschpåverkan.

Under året tecknades vidare parterneringavtal för renovering av ca 700 lägenheter på Södra- och Norra Klöverstigen, Nödinge. Parterneringavtalet innebär en successiv avtalsbindning där entreprenadavtal för en första etapp om 40 lägenheter tecknades under hösten. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för ett projekt som potentiellt kan komma att omfatta 1/3 av det totala antalet befintliga lägenheter.

Resultatet

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 24,8 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- Högre planerat underhåll
- Högre löpande reparationskostnader.
- Högre konsultkostnader
- Lägre räntor
- Lägre uppvärmningskostnader

Som bokslutsdisposition har 4,7 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 -0,2 mkr (2019: -0,2 mkr). Alebyggen har debiterat fastighetsskötsel (exkl material) med 270 kkr (2019: 265 kkr) och administration med 271 kkr. (2019: 265 kkr). Löpande och periodiskt underhåll har utförts för 1 959 kkr (2019: 828 kkr).

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

HEM längtan

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

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



OMVÄRLDSRISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2020
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 med hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer.	Befolkningstillväxten är hög och urbaniseringstakten stark med inflyttning till storgöteborg. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp.
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 byggentreprenörer 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 svalnat efter några år med en stark kostnadsutveckling, vilket är gynnsamt givet kommande års omfattande åtgärder i miljöprogrammet

OPERATIV RISK			
Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Status 2020
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.
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 2020
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.	Produktion av hyresfastigheter kräver god tillgång till eget kapital. Genom en större fastighetsförsäljning har bolaget kapacitet att initiera planerad kommande produktion.
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.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finansmarknaden.
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 hyresförluster.	Åtkomsten 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 2020
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 bostadssociala 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.



Från ovan. Våra lägenheter på Sjövallavägen i Alafors.

Flerårsöversikt (tkr)

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat- och balans i kkr					
Nettointäkter	186 752	187 944	179 671	176 343	169 394
Driftkostnader	130 574	135 418	115 625	114 734	114 511
Driftnetto	56 178	52 526	64 047	61 609	54 883
Resultat efter finansiella poster	24 860	32 604	34 645	30 977	38 730
Balansomslutning	1 161 092	925 709	886 941	883 548	852 622
Räntebärande skulder	605 000	414 250	390 750	428 000	420 500
Förvaltning					
Antal bostadslägenheter	2 092	2 104	2 103	2 104	2 082
Yta bostäder	150 724	151 687	151 908	151 997	150 183
Antal lokaler	38	40	40	40	40
Ytor lokaler	10 217	10 217	10 287	10 287	10 287
Nyckeltal					
Bostadsintäcker per kvm	1 193	1 152	1 079	1 037	1 030
Hysesjusteringar i %	2,0	2,26	0,8	0,7	0,65
Lokalintäkter per kvm	1 080	1 040	950	954	1 060
Driftnetto per kvm	349	324	395	380	342
(1) Soliditet i % av bokförda värden	39,5	47,2	47,3	43,4	42,2
(2) Direktavkastning i bokförda värden	6,81	6,89	8,46	7,95	7,4
(3) Direktavkastning i marknadsvärden	2,75	2,64	3,41	3,40	3,46
(4) Genomsnittlig skuldränta	0,62	0,77	0,76	0,76	1,95
(5) Belåningsgrad marknadsvärde i %	26	19	20	22	28
Bokfört värde fastigheter per kvm	5 123	4 707	4 667	4 776	4 616
Taxeringsvärde per kvm	10 069	9 986	8 164	7 803	7 747
Marknadsvärde per kvm	14 550	13 243	12 288	11 887	10 594

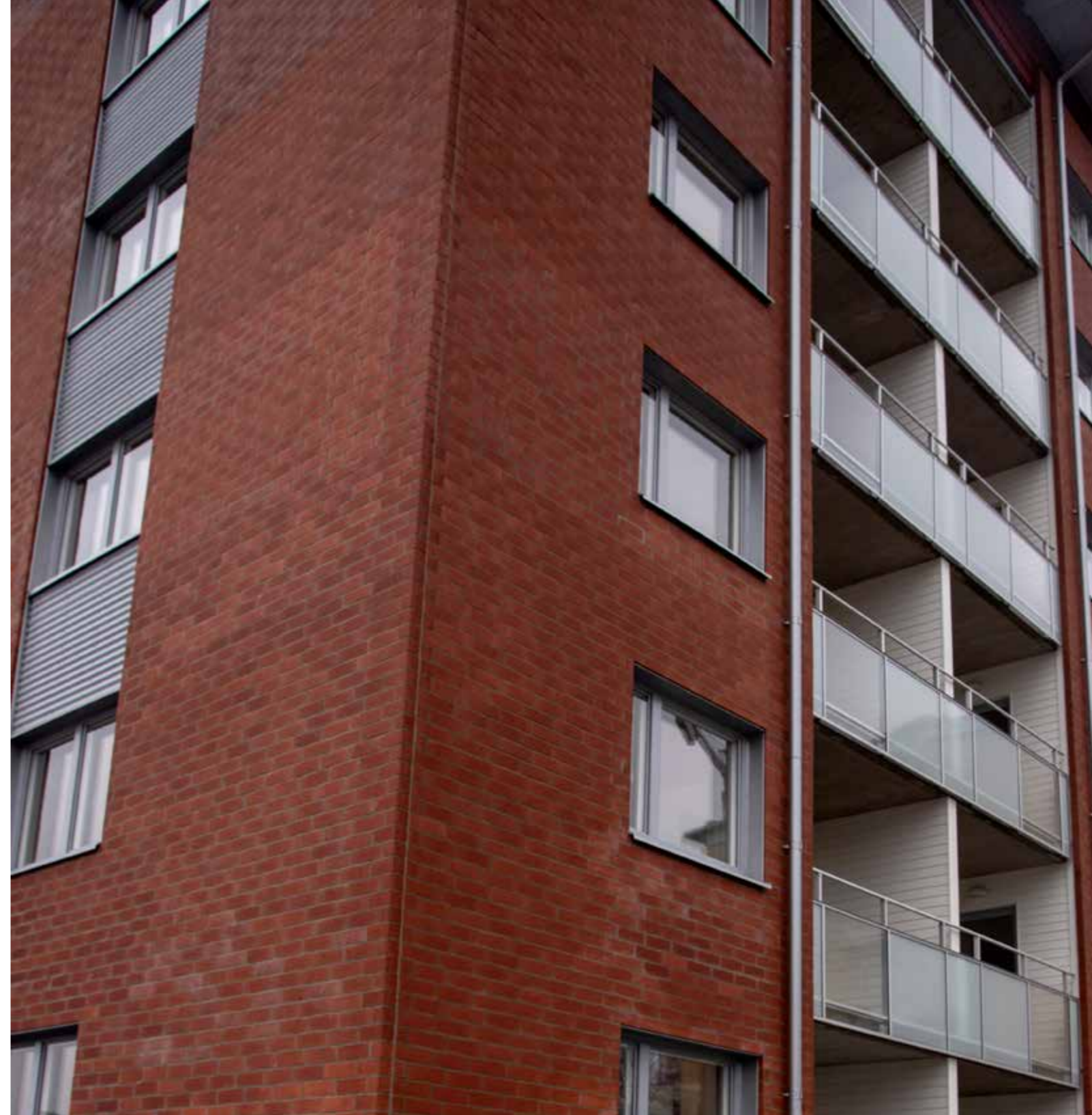
(1) Eget kapital inkl obeskattade reserver efter skatt/balansomslutning

(2) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

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

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

(5) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde



Snabbfakta om ett av våra senaste område Folketshusvägen 14A och 14B

- Kötid för tilldelade kontrakt mellan 120 (4 månader) och 2724 poäng (7,4 år)
- 36-95 intresseanmälningar för mindre lägenheter
- 50-80 intresseanmälningar för större lägenheter
- 17 av 58 hushåll flyttar från en annan lägenhet i Alebyggens bestånd
- 19 av 58 hushåll flyttar till Folketshusvägen från en annan kommun.
- 17 hushåll är familjer med barn under 10 år
- 7 av 58 hushåll är i åldern 65+

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	64 001 000	354 586 944	435 987 944
Utdelning			-31 350	-31 350
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-3 666 000	3 666 000	0
Årets resultat			23 694 989	23 694 989
Belopp vid årets utgång	17 400 000	60 335 000	381 916 583	459 651 583

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 400 000	37 247 000	332 173 565	21 529 245	408 349 810
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			21 529 245	-21 529 245	0
Utdelning			-31 350		-31 350
Årets resultat				27 466 728	27 466 728
Belopp vid årets utgång	17 400 000	37 247 000	353 671 460	27 466 728	435 785 188

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	353 671 459
årets vinst	27 466 728
	381 138 187
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	21 850
i ny räkning överföres	381 116 337
	381 138 187

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet tillfredställande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes tillfredställande nivå.

Föreslagen vinstutdelning beräknad i enlighet med bolagets ägardirektiv uppgår till 0,23 % av ägaren tillskjutna aktiekapital på 9 500 000.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3§.

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

Koncernens Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter	1	186 206 295	182 678 772
Övriga förvaltningsintäkter	2	790 375	607 117
Övriga rörelseintäkter	3	3 743 871	7 838 097
		190 740 541	191 123 986
Rörelsens kostnader			
Material	4	-9 113 492	-9 178 004
Tjänster	5	-58 436 338	-62 585 233
Taxebundna kostnader	7	-19 229 393	-17 179 204
Uppvärmning	8	-13 587 149	-14 726 033
Fastighetsskatt		-3 870 148	-3 888 525
Övriga externa kostnader	6, 9, 10	-415 603	-269 127
Personal och styrelse		-26 688 267	-27 443 537
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-28 675 613	-18 753 691
Övriga rörelsekostnader	13	-2 834 972	-2 731 357
		-162 850 975	-156 754 711
Rörelseresultat		27 889 566	34 369 275
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar		0	1 078 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	39 409	182 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 447 747	-3 205 076
		-3 408 338	-1 943 912
Resultat efter finansiella poster		24 481 228	32 425 363
Resultat före skatt		24 481 228	32 425 363
Skatt på årets resultat	15	2 221 039	-3 661 684
Uppskjuten skatt		-3 007 278	-4 171 519
Årets resultat		23 694 989	24 592 160

Koncernens Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	836 675 561	775 205 962
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 418 012	3 881 547
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	266 376 735	105 792 464
Summa materiella anläggningstillgångar		1 105 470 308	884 879 973
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 442 508	1 442 508
Andra långfristiga fordringar		492 916	522 314
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 935 424	1 964 822
Summa anläggningstillgångar		1 107 405 732	886 844 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		441 249	379 182
Fordringar hos kommunen		0	134 433
Aktuella skattefordringar		7 983 452	0
Övriga fordringar	23	1 246 489	2 373 358
Koncernkonto Ale kommun		41 037 002	36 041 657
Summa kortfristiga fordringar		50 708 192	38 928 630
<i>Kassa och bank</i>		1 315 486	1 353 982
Summa omsättningstillgångar		52 023 678	40 282 612
SUMMA TILLGÅNGAR		1 159 429 410	927 127 407

Koncernens Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		17 400 000	17 400 000
Övriga reserver		60 335 000	64 001 000
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		381 916 582	354 586 944
Summa eget kapital		459 651 582	435 987 944
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	26	12 612 844	9 605 566
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		604 500 000	411 750 000
Övriga skulder		14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		618 777 300	426 027 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		35 473 005	30 445 310
Skulder till kommunen		1 634 634	0
Aktuella skatteskulder		0	1 087 384
Övriga skulder	30	2 379 934	1 962 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	28 400 111	19 511 245
Summa kortfristiga skulder		68 387 684	55 506 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 159 429 410	927 127 407

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 481 228	32 425 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	35	37 778 102	16 992 921
Betald skatt		-6 849 797	-4 935 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		55 409 533	44 482 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-62 067	-167 328
Förändring av kortfristiga fordringar		1 261 302	-917 271
Förändring leverantörsskulder		5 027 695	11 512 151
Förändring av kortfristiga skulder		10 940 776	3 038 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 577 239	57 949 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-258 368 438	-84 074 333
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	8 998 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-281 642
Förändring av långfristiga fordringar/ finansiella anläggningstillgångar		29 398	1 155 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258 339 040	-74 201 175
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		192 750 000	33 000 000
Amortering av lån		-2 000 000	-15 920 000
Utbetald utdelning		-31 350	-74 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		190 718 650	17 005 900
Årets kassaflöde		4 956 849	753 915
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		37 395 639	36 641 724
Likvida medel vid årets slut	36	42 352 488	37 395 639

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	1	182 876 771	179 037 087
Övriga förvaltningsintäkter	2	760 547	574 471
Övriga rörelseintäkter	3	3 114 687	8 332 293
		186 752 005	187 943 851
Rörelsens kostnader			
Material	4	-8 798 910	-8 771 131
Tjänster	5	-56 449 733	-61 953 892
Taxebundna kostnader	7	-18 509 870	-16 478 895
Uppvärmning	8	-13 288 302	-14 246 264
Fastighetsskatt		-3 656 148	-3 674 525
Övriga externa kostnader	9,10	-369 825	-164 080
Personal och styrelse	11	-26 688 267	-27 443 537
Avskrivningar och nedskrivningar	12	-28 096 145	-18 165 379
Övriga rörelsekostnader	13	-2 812 493	-2 685 783
		-158 669 693	-153 583 486
Rörelseresultat		28 082 312	34 360 365
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	1 078 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	225 403	370 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 447 747	-3 205 019
		-3 222 344	-1 756 057
Resultat efter finansiella poster		24 859 968	32 604 308
Bokslutsdispositioner	32	4 700 000	-4 212 000
Resultat före skatt		29 559 968	28 392 308
Skatt på årets resultat	15	-2 093 240	-6 863 063
Årets resultat		27 466 728	21 529 245

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 17	824 523 517	762 474 450
Inventarier, verktyg och installationer	18	2 418 012	3 881 547
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	266 096 350	104 639 060
		1 093 037 879	870 995 057
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	100 000	100 000
Fordringar hos dotterföretag		13 350 000	13 350 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	1 442 508	1 442 508
Andra långfristiga fordringar	22	492 916	522 314
		15 385 424	15 414 822
Summa anläggningstillgångar		1 108 423 303	886 409 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		441 249	354 608
Fordringar hos kommunen	34	0	134 433
Fordringar hos dotterföretag		336 429	189 672
Aktuella skattefordringar		8 357 974	0
Övriga fordringar	23	1 181 239	2 373 358
Koncernkonto hos kommunen		41 037 002	34 893 820
		51 353 893	37 945 891
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		1 315 486	1 353 982
Summa omsättningstillgångar		52 669 379	39 299 873
SUMMA TILLGÅNGAR		1 161 092 682	925 709 752

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		353 671 459	332 173 564
Årets resultat		27 466 728	21 529 245
		381 138 187	353 702 809
Summa eget kapital		435 785 187	408 349 809
Obeskattade reserver	33	29 600 000	34 300 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	7 186 685	2 503 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	604 500 000	411 750 000
Övriga skulder	28	14 277 300	14 277 300
Summa långfristiga skulder		618 777 300	426 027 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		35 306 241	30 281 567
Skulder till kommunen	34	3 508 562	0
Aktuella skatteskulder		0	1 081 966
Övriga skulder	30	2 379 324	1 929 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	28 049 383	18 736 793
Summa kortfristiga skulder		69 743 510	54 529 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 161 092 682	925 709 752

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 859 968	32 604 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	36 325 616	16 404 609
Betald skatt		-6 849 797	-4 952 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		54 335 787	44 056 247
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-86 641	-248 078
Förändring av kortfristiga fordringar		1 179 795	-651 001
Förändring av leverantörsskulder		5 024 674	12 064 650
Förändring av kortfristiga skulder		13 271 461	2 744 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 725 076	57 966 008
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-258 368 438	-83 672 686
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	8 998 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-281 642
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		29 398	1 155 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-258 339 040	-73 799 528
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		192 750 000	33 000 000
Amortering av lån		-2 000 000	-15 920 000
Utbetald utdelning		-31 350	-74 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		190 718 650	17 005 900
Årets kassaflöde		6 104 686	1 172 380
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		36 247 802	35 075 422
Likvida medel vid årets slut	36	42 352 488	36 247 802



Gallåsvägen. Skissritningar över vår förtätning på Gallåsvägen i Nol.



NOTER - Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

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

Försäljning

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 tillbygganden 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 2020 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 %.

Not 1 - Hyresintäkter

Koncernen	2020	2019
Intäkter		
Bostäder	169 891 898	165 613 508
Lokaler	15 300 631	15 237 250
Bilplatser	3 567 726	3 492 810
Mediaavgifter	3 033 695	2 900 488
Övriga hyresintäkter	4 000	4 000
	191 797 950	187 248 056

Intäktsreduceringar

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-1 578 383	-791 778
Outhyrda lokaler	-1 967 934	-1 962 664
Hyresnedsättningar	-2 045 337	-1 814 842
	-5 591 654	-4 569 284

	186 206 296	182 678 772
--	--------------------	--------------------

Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	617 000	3 304 000
Mellan två och fem år	54 200 000	34 291 000
Senare än fem år	6 481 000	7 482 000
	61 298 000	45 077 000

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 755 000 kr.

Moderboaget	2020	2019
Intäkter		
Bostäder	169 891 898	165 613 508
Lokaler	10 850 261	10 777 866
Bilplatser	3 546 034	3 477 149
Mediaavgifter	3 033 695	2 900 488
	187 321 888	182 769 011

Intäktsreduktion

Outhyrda bostäder, garage och bilplatser	-1 578 383	-791 778
Outhyrda lokaler	-821 396	-1 125 302
Hyresnedsättningar	-2 045 337	-1 814 842
	-4 445 116	-3 731 922

	182 876 772	179 037 089
--	--------------------	--------------------

Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt

Inom ett år	132 000	3 073 462
Mellan två och fem år	43 864 000	23 266 000
Senare än fem år	6 481 000	7 482 000
	50 477 000	33 821 462

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 13 620 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

Koncernen	2020	2019
Övriga ersättningar från hyresgäster	701 147	516 058
Kravavgifter	59 400	63 093
Återvunna Kundfordringar	26 948	27 966
Intäkter - Juridiska åtgärder	2 880	0
	790 375	607 117

Moderbolaget	2020	2019
Övriga ersättningar från hyresgäster	701 147	516 058
Kravavgifter	59 400	58 413
	760 547	574 471

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2020	2019
Administrativ och teknisk förvaltning	75 140	73 950
Förvaltning Ale kommun	651 778	646 270
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	0	6 052 301
Övriga intäkter	3 016 952	1 065 576
	3 743 870	7 838 097

Moderbolaget	2020	2019
Administrativ och teknisk förvaltning	75 140	73 950
Förvaltning dotterbolag	503 668	495 696
Förvaltning Ale kommun	651 778	646 270
Vinst vid försäljning anläggningstillgångar	0	6 052 301
Övriga intäkter	1 884 100	1 064 076
	3 114 686	8 332 293

Not 4 - Material

Koncernen	2020	2019
Förbrukning fastighetsskötsel	-5 054 256	-5 238 910
Uttagsskatt	-1 127 284	-1 161 405
Förbrukning administration	-2 931 952	-2 777 689
	-9 113 492	-9 178 004

Moderbolaget	2020	2019
Förbrukning fastighetsskötsel	-4 742 093	-4 832 120
Uttagsskatt	-1 127 284	-1 161 405
Förbrukning administration	-2 929 532	-2 777 606
	-8 798 909	-8 771 131

Not 5 - Tjänster

Koncernen	2020	2019
Lokalkostnader	-1 882 236	-1 642 532
Marknadsföring	-352 860	-465 458
Konsulter	-4 843 142	-10 228 345
Lokalkostnader / arrende parkering	0	-32 800
	-7 078 238	-12 369 135

Underhåll	2020	2019
Periodiskt	-25 150 014	-19 450 590
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-4 151 239	-6 768 300
Löpande	-22 056 848	-23 997 208
	-51 358 101	-50 216 098
	-58 436 339	-62 585 233

Moderbolaget	2020	2019
Lokalkostnader	-1 882 236	-1 642 532
Marknadsföring	-352 860	-465 458
Konsulter	-4 816 295	-10 228 345
	-7 051 391	-12 336 335

Underhåll	2020	2019
Periodiskt	-25 150 417	-19 271 968
Lägenhetsrep inom fondsystemet	-4 151 239	-6 768 300
Löpande	-20 096 687	-23 577 289
	-49 398 343	-49 617 557
	-56 449 734	-61 953 892

Not 6 - Leasingavtal

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

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

Koncernen	2020	2019
Inom ett år	2 560 089	2 427 000
Senare än ett år men inom fem år	6 926 037	5 674 000
Senare än fem år	1 180 337	1 134 000
	10 666 463	9 235 000

Not 7 - Taxebundna kostnader

Koncernen	2020	2019
Vatten	-8 051 036	-7 326 583
El	-6 265 203	-6 045 190
Renhållning	-4 913 154	-3 807 432
	-19 229 393	-17 179 205

Moderbolaget	2020	2019
Vatten	-8 001 543	-7 296 134
El	-5 713 852	-5 479 094
Renhållning	-4 794 476	-3 703 667
	-18 509 871	-16 478 895

Not 8 - Uppvärmning

Koncernen	2020	2019
Oljeinköp	0	-37 715
Pelletsinköp	-136 442	-139 570
Eluppvärmning	-390 989	-422 475
Fjärrvärme	-12 816 268	-13 870 733
Övriga kostnader för uppvärmning	-243 450	-255 540
	-13 587 149	-14 726 033

Moderbolaget	2020	2019
Oljeinköp	0	-37 715
Pelletsinköp	-136 442	-139 570
Eluppvärmning	-390 989	-422 475
Fjärrvärme	-12 517 421	-13 390 964
Övriga kostnader för uppvärmning	-243 450	-255 540
	-13 288 302	-14 246 264

Not 9 - Övriga externa kostnader

Koncernen	2020	2019
Avskrivna hyresfordringar	-26 029	109 304
Inkasso- och upplysningskostnader	-91 771	-115 357
Revisionskostnader	-297 802	-263 073
	-415 602	-269 126

Moderbolaget	2020	2019
Avskrivna hyresfordringar	-6 708	195 990
Inkasso- och upplysningskostnader	-90 535	-114 692
Revisionskostnader	-272 582	-245 377
	-369 825	-164 079

Not 10 - Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	261 044	117 864
Övriga tjänster	0	145 209
	261 044	263 073

Moderbolaget

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

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	238 372	100 168
Övriga tjänster	0	145 209
	238 372	245 377

Not 11 - Anställda och personalkostnader

Moderbolaget	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16,14	16,82
Män	21,47	21,00
	37,61	37,82

Löner och andra ersättningar

Fastighetsanställda	7 516 043	7 591 660
Tjänstemän	10 206 133	9 939 535
Ersättning till VD och styrelse	1 323 761	1 321 620
	19 045 937	18 852 815

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	4 912 089	5 527 302
Löneskatt	382 429	430 574
Pensionskostnader	1 318 188	1 514 804
VD:s pensionskostnader	258 191	251 662
	6 870 897	7 724 342

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 916 834	26 577 157
--	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen	2020	2019
Byggnader	-26 184 293	-25 124 529
Markanläggning	-763 310	-428 856
Inventarier	-1 707 094	-1 750 952
Fastighetsinventarier	-20 916	-31 404
Återföring nedskrivning	0	11 000 000
Nedskrivning inför rivning	0	-2 417 950
	-28 675 613	-18 753 691

Moderbolaget	2020	2019
Byggnader	-25 604 825	-24 545 061
Markanläggning	-763 310	-428 856
Inventarier	-1 707 094	-1 742 108
Fastighetsinventarier	-20 916	-31 404
Återföring nedskrivning	0	11 000 000
Nedskrivning inför rivning	0	-2 417 950
	-28 096 145	-18 165 379

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2020	2019
Försäkringar	-1 231 925	-1 192 822
Vägavgifter	-1 036 254	-947 300
Kabel-TV mm	-171 630	-120 163
Hysesgästföreningen	-395 163	-455 721
Övriga kostnader	0	-15 352
	-2 834 972	-2 731 358

Moderbolaget	2020	2019
Försäkringar	-1 209 446	-1 162 600
Vägavgifter	-1 036 254	-947 300
Kabel-TV mm	-171 630	-120 163
Hysesgästföreningen	-395 163	-455 721
	-2 812 493	-2 685 784

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2020	2019
Bankinlåning	0	1 370
Övriga ränteintäkter	37 409	37 893
Utdelningar	2 000	143 000
	39 409	182 263

Moderbolaget	2020	2019
Bankinlåning	0	1 370
Ränteintäkter från dotterbolag	185 943	187 812
Övriga ränteintäkter	37 461	37 879
Utdelningar	2 000	143 000
	225 404	370 061

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	759 682	3 660 720
Justering avseende tidigare år	-2 980 721	964
Uppskjuten skatt	3 007 278	4 171 519
Totalt redovisad skatt	786 239	7 833 203

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 481 228		32 425 363
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-5 238 983	21,40	-6 939 028
Ej avdragsgilla kostnader		-15 120		-549 711
Ej skattepliktiga intäkter				2 354 000
Justering avseende skatter för föregående år		2 980 721		-964
Redovisning av tillgång avseende tidigare års under-skottsavdrag				-38 294
Övrigt		-121 661		-41 106
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-3 007 278		-3 270 152
Skattemässiga avskrivningar		4 616 082		652 052
Redovisad effektiv skatt	3,21	-786 239	24,16	-7 833 203

Moderbolaget	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	759 682	3 660 720
Justering avseende tidigare år	-3 349 825	964
Uppskjuten skatt	4 683 383	3 201 379
Totalt redovisad skatt	2 093 240	6 863 063

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		29 559 968		28 392 308
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 325 833	21,40	-6 075 954
Ej avdragsgilla kostnader		-15 119		-549 712
Ej skattepliktiga intäkter		1 005 800		2 354 000
Justering avseende skatter för föregående år		3 349 825		-964
Skattemässiga avskrivningar		4 653 259		652 052
Övrigt		-77 789		-41 106
Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats		-4 683 383		-3 201 379
Redovisad effektiv skatt	7,08	-2 093 240	24,17	-6 863 063

Not 16 - Byggnader och mark

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 272 457 847	1 251 531 204
Inköp	1 775 036	9 689 951
Försäljningar/utrangeringar	-8 773	-3 997 634
Omklassificeringar	86 642 166	15 234 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 360 866 276	1 272 457 847
Ingående avskrivningar	-489 833 935	-465 331 585
Försäljningar/utrangeringar	8 773	1 051 035
Årets avskrivningar	-26 947 603	-25 553 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 772 765	-489 833 935
Ingående nedskrivningar	-7 417 950	-16 000 000
Återförda nedskrivningar	0	11 000 000
Årets nedskrivningar	0	-2 417 950
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 417 950	-7 417 950
Utgående redovisat värde	836 675 561	775 205 962
Taxeringsvärden byggnader	1 225 750 000	1 222 750 000
Taxeringsvärden mark	416 151 000	416 151 000
	1 641 901 000	1 638 901 000
Bokfört värde byggnader	777 525 884	716 056 285
Bokfört värde mark	59 149 677	59 149 677
	836 675 561	775 205 962

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 2 358 000 000 kr.

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 245 849 005	1 224 922 362
Inköp	1 775 036	9 689 951
Försäljningar/utrangeringar	-8 773	-3 997 634
Omklassificeringar	86 642 166	15 234 326
Markanläggningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 334 257 434	1 245 849 005
Ingående avskrivningar	-480 956 605	-457 033 723
Försäljningar/utrangeringar	8 773	1 051 035
Årets avskrivningar	-26 368 135	-24 973 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 315 967	-480 956 605
Ingående nedskrivningar	-2 417 950	-11 000 000
Återförda nedskrivningar	0	11 000 000
Årets nedskrivningar		-2 417 950
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 417 950	-2 417 950
Utgående redovisat värde	824 523 517	762 474 450
Taxeringsvärden byggnader	1 209 550 000	1 206 550 000
Taxeringsvärden mark	410 951 000	410 951 000
	1 620 501 000	1 617 501 000
Bokfört värde byggnader	767 591 582	705 542 515
Bokfört värde mark	56 931 935	56 931 935
	824 523 517	762 474 450

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 2 341 700 000 kr.

Not 17 - Balanslåneposter

Årlig avskrivning sker med 10% från år 2005.

Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsbestämmelser 1993. Restavskrevs 2009.

Hålls kvar i balansräkningen medan skattemässig avskrivning pågår.

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 649 269	15 418 652
Inköp	264 475	230 617
Försäljningar/utrangeringar	-20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 893 744	15 649 269
Ingående avskrivningar	-11 767 722	-9 985 366
Försäljningar/utrangeringar	20 000	0
Årets avskrivningar	-1 728 010	-1 782 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 475 732	-11 767 722
Utgående redovisat värde	2 418 012	3 881 547
Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 573 477	15 342 860
Inköp	264 475	230 617
Försäljningar/utrangeringar	-20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 817 952	15 573 477
Ingående avskrivningar	-11 691 930	-9 918 418
Försäljningar/utrangeringar	20 000	0
Årets avskrivningar	-1 728 010	-1 773 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 399 940	-11 691 930
Utgående redovisat värde	2 418 012	3 881 547

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 792 464	52 243 458
Aktiverat under året	256 328 927	77 877 514
Omfört till byggnader	-86 642 166	-18 958 076
Omklassificering kostnad	-9 102 490	-5 370 432
266 376 735	105 792 464	
Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 639 060	51 491 700
Aktiverat under året	256 328 927	77 475 868
Omfört till byggnader	-86 642 166	-18 958 076
Omklassificering kostnad	-8 229 471	-5 370 432
266 096 350	104 639 060	

Not 20 - Andelar i koncernföretag

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 074 000	15 074 000
Ingående nedskrivningar	-14 974 000	-14 974 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 974 000	-14 974 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 21 - Andra långfristiga värdepapper

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Återbäringsfordran HBV	492 916	522 314
492 916	492 916	522 314

Not 23 - Övriga fordringar

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 050 513	2 106 685
Övrigt	129 939	37 771
Avräkningar	787	228 902
Mervärdesskatt	65 250	0
	1 246 489	2 373 358
Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 050 513	2 106 685
Övrigt	129 939	37 771
Avräkningar	787	228 902
	1 181 239	2 373 358

Not 24 - Avsättningar

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

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-9 605 566	1 185 313
Årets förändring	-3 007 278	-4 171 519
Omklassificering	0	-6 619 360
	-12 612 844	-9 605 566

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

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-2 503 302	698 077
Årets förändring	-4 683 383	-3 201 379
	-7 186 685	-2 503 302

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

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

Not 26 - Uppskjuten skatt

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost	6 278 444	2 059 566
Obeskattade reserver	6 334 400	7 546 000
	12 612 844	9 605 566

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder	-605 000 000	-414 250 000
Kortfristig del	500 000	2 500 000
	-604 500 000	-411 750 000

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2021-12-31), 202,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2022-12-31), 160 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2023-12-31), 82,5 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2024-01-01), 160,25 mkr

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	-331 703	-84 272
Innehållen skatt anställda	-434 109	-413 762
Lokal HGF-avräkning	-1 257 084	-1 175 181
Övriga kortfristiga skulder	-357 038	-289 442
	-2 379 934	-1 962 657
Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	-331 703	-50 629
Innehållen skatt anställda	-434 109	-413 762
Lokal HGF-avräkning	-1 257 084	-1 175 181
Övriga kortfristiga skulder	-356 429	-289 442
	-2 379 325	-1 929 014

Not 31 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-14 299 816	-13 321 582
Semesterlöner	-1 817 882	-1 691 867
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 045 101	-976 727
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-103 874	-99 103
Räntor	-265 659	-206 997
Övriga upplupna kostnader	-10 867 779	-3 214 969
	-28 400 111	-19 511 245

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar	-13 949 088	-12 641 612
Semesterlöner	-1 817 882	-1 691 867
Arbetsgivaravgifter enligt lag	-1 045 101	-976 727
Arbetsgivaravgifter enligt avtal	-103 874	-99 103
Räntor	-265 659	-206 997
Övriga upplupna kostnader	-10 867 779	-3 120 488
	-28 049 383	-18 736 794

Not 32 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-2 000 000	-5 500 000
Återföring från periodiseringsfond	2 000 000	1 288 000
Rättelse återföring periodiseringsfond	4 700 000	0
	4 700 000	-4 212 000

Not 33 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond 2014-12-31	0	2 000 000
Periodiseringsfond 2015-12-31	6 500 000	6 500 000
Periodiseringsfond 2016-12-31	4 500 000	4 500 000
Periodiseringsfond 2017-12-31	3 900 000	6 500 000
Periodiseringsfond 2018-12-31	7 500 000	9 300 000
Periodiseringsfond 2019-12-31	5 200 000	5 500 000
Periodiseringsfond 2020-12-31	2 000 000	0
	29 600 000	34 300 000

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Kund- och hyresfordringar	62 856	134 433
Leverantörsskulder	-3 571 418	0
	-3 508 562	134 433

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	28 675 613	16 335 741
Utrangering K3 komponent	0	2 417 949
Omklassificering byggnad - kostnad	9 102 489	5 370 432
Vinst försäljning av byggnad	0	-6 052 301
Vinst försäljning av övriga anläggningstillgångar	0	-1 078 900
	37 778 102	16 992 921

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	28 096 145	15 747 429
Utrangering K3 komponent	0	2 417 949
Omklassificering byggnad - kostnad	8 229 471	5 370 432
Vinst försäljning av byggnad	0	-6 052 301
Vinst försäljning av övriga anläggningstillgångar	0	-1 078 900
	36 325 616	16 404 609

Not 36 - Likvida medel

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 315 486	1 353 982
Tillgodohavanden på koncernkonto	41 037 002	36 041 657
	42 352 488	37 395 639

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 315 486	1 353 982
Tillgodohavanden på koncernkonto	41 037 002	34 893 820
	42 352 488	36 247 802

Not 37 - Eventualförpliktelser och ställda panter

Moderbolaget	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse Fastigo	347 546	308 126
Ställda panter	0	0
	347 546	308 126


Not 38 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen och Moderbolaget

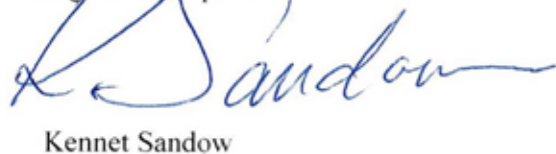
Moderbolaget har utökat ett lån med 33 Mkr efter räkenskapsåret vilket redovisas som väsentliga händelser att rapportera.

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

Ale den 25, 2 2021


Stefan Ekwing
Ordförande


Ingemar Sörqvist


Kennet Sandow


Maj Holmström


Jarl Karlsson


Anita Kristiansson


Paula Örn


Johan Redlund
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2020 har avgivits
Ale den 04/03 2021


Willy Kölborg
Lekmannarevisor


Daniel Höglund
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 / 3 - 2021

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Ale kommun

Lekmannarevisorer
AB Alebyggen

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

Granskningsrapport för 2020

Vi, Daniel Höglund och Willy Kölborg utsedda av kommunfullmäktige i Ale kommun, har granskat AB Alebyggens verksamhet för 2020.

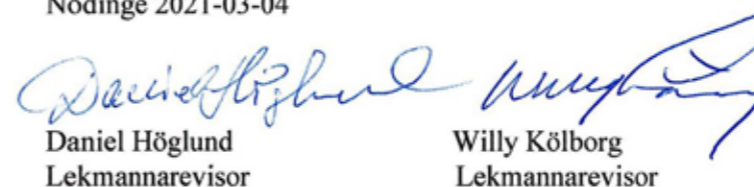
Granskningen har utförts enligt aktiebolagen och god revisions sed i kommunal verksamhet.


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

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

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

Nödinge 2021-03-04


Daniel Höglund
Lekmannarevisor


Willy Kölborg
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 2020.

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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Alebyggen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 25 mars 2021

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Vi skapar hemlängtan



 **Alebyggen**