

ÅRSREDOVISNING 2023



INNEHÅLL

2023 för Alebyggen
Förvaltningsberättelse **sida 4**
sida 5

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

Noter **sida 36**

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

Bilaga A **sida 48**
Fastighetsförteckning

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

Bilaga C **sida 50**
Snitthyra per bostadsområde

AB Alebyggen

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

Bilder:

Magnus Soovik
Mats Fundberg
Samtliga bilder tillhör AB Alebyggen

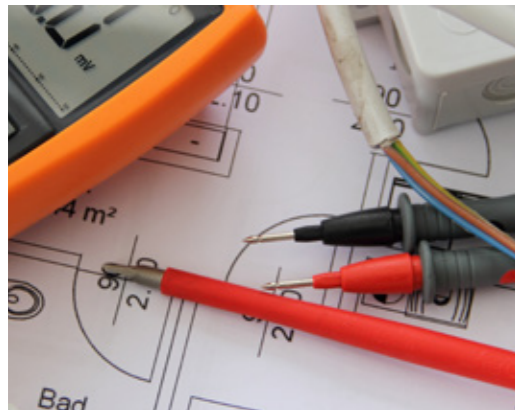
Ett urval av bilderna på sida 4 kommer från Adobe Stock

Framsida: Klappa en kanin på vårt Nationaldagsfirandet på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik
Baksida: Utemöbler på Folketshusvägen och Mossvägen i Nol. Foto: Magnus Soovik
Bild till höger: Ponnyridning under Nationaldagsfirandet på Klöverstigen. Foto: Magnus Soovik



2023 för... ...Alebyggen

Trots renoveringar, nybyggnationer och energikris ökade vår bostadskö med otroliga 47% och vi tecknade 325 nya kontrakt. Samtidigt som vi bland annat blev klara med 95 st nyrenoverade lägenheter.



13,5

kWh/m² el förbrukades under 2022 i våra lägenheter. En minskning från 2022 med 1,1 kWh/m²S



325st

nya kontrakt tecknades under 2023

47%

ökade vår bostadskö med under 2023



1,38

m³/m² vatten förbrukades under 2023. En minskning med 0,12 m³/m²



95st

lägenheter blev under 2023 klara i vårt ROT-projekt på Södra Klöverstigen i Nödinge

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Alebyggen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Fram till 3 april har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

Personalrepresentanter

Joel Päckilä, Fastighetsanställdas Förbund
Christer Veglo, Unionen

From 3 april har styrelsen bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Johansson (M) ordförande
Jarl Karlsson (S) vice ordförande
Mahlin Engstrand (S)
Kristina Camp (SD)
Stefan Gustafson (FiA)
Christina Oskarsson (S)
Kenneth Sandow (SD)

Suppleanter

Kajsa Nilsson (M)
Monica Samuelsson (S)
Anna-Therése Gustafsson (FiA)
Ronny Jägerholt (KD)
David Rydén (KD)
Jan-Åke Bernsten (C)
Christine Marttila (S)

Personalrepresentanter

Camilla Johansson, Fastighetsanställdas Förbund
Catarina Mattila, Unionen

Verkställande direktör

Johan Redlund

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st sammanträden, en introduktionsdag, en utbildningsdag samt en strategidag. Under året har styrelsens presidie och bolagets VD haft 2 st uppsiktsmöten med kommunledningen.

Lekmannarevisorer

Willy Kölborg och Wimar Sundeen.

Revisor

Ernst & Young AB

Årsstämma

Årsstämma avhölls 2023-04-03

Organisationsanslutning

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

Vår verksamhet

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

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

Enligt bolagsordningen är bolagets ändamål att främja kommunens behov av bostäder, service och andra kollektiva anordningar. Bolaget har till föremål för verksamheten

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

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

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

Under året har dialog förts med ägaren avseende Ale kommuns styrmodell för nämnder och bolag. I detta ingår bland annat en kommande implementation av Ale kommuns nya vision.

Vision och mål

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

Alebyggen skall kännetecknas av ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan

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

År 2030 är Alebyggen känt för...

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

Under 2023 har arbete bedrivits utifrån Allmännyttig plan 2023 och ekonomisk prognos 2023-2026 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 2023 och certifikatet förnyades därefter.



Våra fastigheter

Fastighetsbeståndet

Alebyggens fastighetsbestånd finns i kommunens större orter från Bohus i söder till Alvhem och Skepplanda i norr. Alebyggen äger och förvaltar ca 2300 lägenheter och erbjuder ett flertal olika bostadsalternativ. Halva fastighetsbeståndet är uppfört under de så kallade rekordåren då bostadsbristen var stor och närmare 100 000 bostäder byggdes årligen i landet. Åren runt -70 uppfördes flera av våra stora bostadsområden såsom flerbostadshusen på Södra och Norra Klöverstigen i Nödinge, Trast- och Sparvvägen och Folketshus- och Mossvägen i Nol samt Trädgårdsvägen i Älvängen.

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

Fastighetsutveckling

Under de senaste åren har flera nyproduktionsprojekt varit i genomförandefas. Parallellt bereds flera detaljplaner för framtiden för att ge klara förutsättningar för byggstart när tidpunkten är rätt. Bolaget ser gärna förtätning och förnyelse av befintliga områden på redan ägd mark, i kombination med en strävan att utöka beståndet i de attraktiva, kollektivtrafknära lägena. Under 2021–22 har 223 nya lägenheter färdigställts och under 2023 pågår produktion om 29 lägenheter.

Vid sidan av nyproduktionen pågår ett successivt renoveringsarbete i de fastigheter som uppfördes på 60- och 70-talen. 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 2023 drivit framåt.

Ny- och ombyggnad

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

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

Under våren 2021 revs Mossvägen 1 och nyproduktion av ett punkthus med 29 lägenheter inleddes med inflyttning i november 2022. I december 2022 revs Folketshusvägen 2 varpå ytterligare ett punkthus med 29 lägenheter färdigställs för inflyttning hösten 2024.

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

Änggatan, Älvängen - Projektet omfattande 78 lägenheter längs Änggatan i Älvängen flyttades in i två etapper i december 2021 samt juli 2022. Färdigställande komplicerades då totalentreprenören i slutskedet av entreprenaden gick i konkurs vilket krävde att Alebyggen som byggherre fick slutföra färdigställandet i egen regi. Under 2023 har en felavhjälpande åtgärd avseende balkonger utförts med gott resultat.

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

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

Efter upphandling 2020 tecknades partneringavtal med entreprenör. Våren 2021 inleddes renovering av etapp 1 och 2 omfattande 76 lägenheter. Åtgärder omfattar fönster och balkonger, solceller på tak, stammar och våtrum, elanläggning, kulvertar mm. Bottenplanslägenheter rivs ut och byggs upp i sin helhet. Under 2022 har renovering av etapp 3 och 4 genomförts innehållande 104 lägenheter. Under 2023 har etapp 5 och 6 genomförts omfattande 95 lägenheter. Under våren 2024 genomförs etapp 7 omfattande 60 lägenheter.

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. Efter att planarkitekt tilldelats under 2021 har Alebyggen genomfört en riskanalys som ett första steg i planarbetet för att utreda förutsättningar för främst bostadsbyggnation. Under 2023 har dialog förts med berörda parter för att skapa rätt förutsättningar i området.

Två gårdar, 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 två gårdar på Södra Klöverstigen samt utreda förutsättningar för kontorshuset på Södra Klöverstigen 2, den dag då kommunal verksamhet i huset flyttar in i nytt kommunhus. Planläggning har under 2023 inletts.

Bobollplan och Rödklövergatan, Nödinge - Under året har även en strategisk samordning skett med kommunen med ambition att inleda ett kommande detaljplanearbete för det område i anslutning till skolområdet som går under namnet Bobollplan. Detta område angränsar till Rödklövergatan mellan Södra och Norra Klöverstigen. Bolagets avsikt är att skapa byggrätter i området inom ramen för ett gemensamt planarbete.

Myternas väg, Älvängen - Markanvisningsavtal tecknades hösten 2019 avseende fastigheten Utby 20:48. Planerad byggnation inom fastigheten omfattar ca 40 lägenheter. Projektering har genomförts och bygglov har sökts, vilket har överklagats av sakägare. Med förväntan om att bygglov vinner laga kraft till halvårsskiftet 2024 så är bolagets ambition att upphandling av entreprenad kan genomföras för en möjlig byggstart under våren 2025.

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

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

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 2023.

Påvels väg, Skepplanda - Detaljplanen för byggnation av ca 30 lägenheter antogs av kommunfullmäktige i december 2020. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Köpekontrakt är upprättat och lantmåteriförrättning skall genomföras innan förvärv av mark. Planerad byggstart är ej beslutad.

Underhåll

Alebyggens modell för lägenhetsunderhåll heter PLUS och innebär att varje hyresgäst med bestämda tidsintervall kan få nya ytskikt i lägenheten. Systemet är likvärdigt för alla och transparent då det för varje rum går att se hur många år som återstår innan hyresgästen kan beställa en ny tapetsering eller golvläggning utan kostnad. Systemet möjliggör också att hyresgästen kan välja att beställa i förtid och erlägger då den mellanskillnad som återstår. Underhållsintervall i lägenheterna är fastställda men utfall år till år blir en direkt effekt av hur mycket lägenhetsunderhåll som hyresgästerna beställer. Under 2023 ledde ett ansträngt kostnadsläge till att lägenhetsunderhållet under hösten fick pausas.

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. Under flera års tid har det gynnsamma ränteläget medgett extra satsningar på underhåll, vilket av naturliga skäl inte kan vidmakthållas när de ekonomiska förutsättningarna förändras. De omfattande åtgärder som genomförs i framför allt miljonprogrammet gör att tyngdpunkten, vid sidan av kostnadsförda underhållsprojekt, blir inom ramen för reinvesteringar som aktiveras i balansräkningen.

De pågående underhållsinsatser som genomförs i den del av beståndet som byggdes under miljonprogrammets rekordår i Nödinge och Nol kommer i ett antal år att 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. I Nol har de två sista husen i området renoveras under 2023. Inom ramen för Klöverstigen 2.0 har två etapper genomförts under året innehållande 95 lägenheter. Renoveringen är en central del i Alebyggens arbete inom Klöverstigen 2.0 där bolagets största bostadsområde rustas för framtiden. Renoveringsetapperna genomförs i upphandlad partnering med en successiv avtalsbindning etapp för etapp. Under året har även entreprenadavtal för etapp 7 tecknats. Effektivitet i entreprenad, hög hyresgästnöjdhet samt en tillfredsställande projektekonomi är central för projektets fortsatta framdrift.

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

Energi och miljö

Alebyggen tillgodoser värme- och varmvattenbehovet till övervägande del med fjärrvärme. Till mindre del används el till uppvärmning men primärt till drift av nödvändiga fastighetsfunktioner. Energianvändningen i Alebyggen fastigheter är den största klimatpåverkande faktorn och ett flertal projekt och aktiviteter pågår för att minska företagets energianvändning samt bidra till en hållbar utveckling.

Under 2023 har arbetet fortgått för att nå upp till satta energi- och miljömål. Det som görs för att minska energianvändningen är kontinuerliga åtgärder i den löpande driften där det vid utbyten av teknisk installation väljs energisnåla installationer och lösningar. Det som löpande byts ut är vattenarmaturer, fläktar, ventilationsaggregat, pumpar, värmepumpar och belysningsarmaturer. Energiansvarig arbetar även med att komplettera med rumsgivare och uppkoppling av fastigheter för förbättrade styr- och reglerfunktioner.

Ett projekt som särskilt kan nämnas under året är utbyte av ventilationsaggregaten i Änggården etapp 2 till mer energieffektiva med roterande växlare. Detta görs efter att motsvarande utbyte skett i Änggården etapp 1 med positivt resultat under föregående år. Genom bytet så sänks elförbrukningen i området samtidigt som värmeåtervinningen går från ca 40 % till 86 %.

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

Målet om fossilfritt 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och el är fossilfria. Den el som bolaget köper är enbart producerad med sol, vind och vatten. Alebyggen kan svårigen påverka fjärrvärmemixen och i enlighet med Sveriges allmännyttas definition så beräknas fossilfriheten i relation till den fjärrvärmemix som råder i respektive fjärrvärmenät. Utifrån detta är Alebyggen energiförbrukning till ca 97,6 % fossilfri. För att nå målet om fossilfritt i det egna beståndet är det som kvarstår för Alebyggen att ställa om fordons- och maskinparken samt konvertera en reservvärmekälla i ett bostadsområde.

Med det givna basåret 2007 har Alebyggen åstadkommit en minskning av energianvändningen med 19,8% till och med år 2023. Beräkningen av energianvändning sker utifrån normalårskorrigerad för att kunna jämföra utveckling över tid korrigerat för specifik temperatur enskilda år. Under 2022 har normalårskorrigeringen förändrats och historiska data över förbrukning har korrigerats med hänsyn taget till detta. Fortsatt minskade förbrukningstal konstateras under 2023 samtidigt som målet att nå 30% reduktion till 2030 alltjämt kommer kräva omfattande insatser.

Kallvattenanvändningen har det senaste året minskat med 8% jämfört med föregående år. Förbrukningen är förvisso fortfarande något högre än allmännyttans snittförbrukning men det är mycket positivt att vi ser en flerårig nedgång i förbrukningstalen för vatten. Vattenbesparande åtgärder genomförs och planeras fortsatt för 2023, varav särskilt viktigt är byte till snålspolande armaturer i ROT-renoveringarna samtidigt som individuell mätning och debitering (IMD) av vatten stegvis införs.

| År | Fjärrvärme totalt MWh | Fjärrvärme (kWh/m ²) | El Totalt MWh |
|------|-----------------------|----------------------------------|---------------|
| 2017 | 20 079 | 121,7 | 3 118 |
| 2018 | 19 717 | 119,3 | 2 978 |
| 2019 | 19 566 | 118,4 | 2 988 |
| 2020 | 19 225 | 115,9 | 2 841 |
| 2021 | 18 717 | 109,8 | 2 797 |
| 2022 | 18 564 | 106,5 | 2 803 |
| 2023 | 17 906 | 99,71 | 2 619 |

| År | El (kWh/m ²) | Vatten Totalt (m ³) | Vatten (m ³ /m ²) |
|------|--------------------------|---------------------------------|--|
| 2017 | 16,7 | 241 678 | 1,52 |
| 2018 | 15,9 | 247 326 | 1,55 |
| 2019 | 15,9 | 256 690 | 1,61 |
| 2020 | 15,2 | 266 093 | 1,67 |
| 2021 | 14,9 | 266 522 | 1,65 |
| 2022 | 14,4 | 250 564 | 1,50 |
| 2023 | 13,5 | 231 064 | 1,38 |

Tabell: Alebyggen normalårskorrigerade energianvändning samt vattenförbrukning

Alebyggen första solcellsanläggning färdigställdes på Trädgårdsvägen under våren 2020. I samband med renoveringen av Klöverstigen har solcellsanläggningar successivt installerats på de tak som har rätt förutsättningar. Vid 2023 års utgång har sju solcellsanläggningar installerats i området varav 2 varit i produktion på helår. Totalt har bolagets anläggningar producerat 115 MWh under året. Målet är fortsatt att installera solceller i området för att effektivisera uttaget och dra nytta av stora takvolymerna med rätt förutsättningar.

Laddplatser för hyresgästers fordon installeras fortlöpande i Alebyggen nyproduktion och finns för närvarande att tillgå i fyra bostadsområden. Efterfrågan på att hyra dessa platser var länge svag, men från att endast en plats var uthyrd 2022 har ytterligare åtta hyrts ut under året. I befintliga bostadsområden planeras för en successiv utbyggnad under kommande år. Dock pågår en diskussion om framtida laddning av fordon primärt kommer att ske bostadsnära, vilket varit nödvändigt med laddhybriderna. För rena elbilar ter sig en publik laddinfrastruktur, sannolikt tillhandahållen i anslutning till befintliga bensinstationer och handelsplatser vara mer ändamålsenlig.

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



Vår förvaltning

Bolaget bedriver verksamhet med egen personal för kundservice, administration, teknisk förvaltning, projektledning, 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 IT-system. Fakturaregistrering och arkivering köps externt, liksom serviceanmälan och telefonväxel.

Fastighetsskötsel i våra bostadsområden utförs av våra kvartersvärdar och lokalvärdare, organiserade i två kvartersvärdsteam, norr (S. Nol och norrut) respektive söder (Nödinge och söderut). Kvartersvärdarna leds av en förvaltare och ansvarar för löpande skötsel och områdesförvaltning. Arbetet 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 avhjälpande av fel.

I övrigt är företaget organiserat i tre avdelningar. Uthyrningsavdelningen hanterar uthyrning, reception, lägenhetsunderhåll, PLUS-val, ombyggnadssamordning, IT och information. Ekonomiavdelningen bemannar ekonomi, administration, personaladministration. Fastighetsavdelningen hanterar nyproduktion, planerat underhåll, miljö och energi.

Under året har en organisationsförändring genomförts med tillskapande av ett kundserviceteam, som en del av uthyrningsavdelningen. Kundserviceteamet bemannar kontorets kundmottagning samt förstärker kundmöte och dialog även ute i våra bostadsområden. Därutöver har de tidigare dubbla områdesförvaltningstjänster förändrats till en förvaltarroll med huvudansvar för kvartersvärdorganisationen samt deltagande i ledningsgruppen. Den andra områdesförvaltarrollen har blivit en specialiserad tjänst som hanterar förvaltningsärenden av högre komplexitet än att de löses i den dagliga förvaltningen.

40 personer är tillsvidareanställda i företaget, varav i kvartersteamet 7 kvinnor och 14 män samt på kontoret 10 kvinnor och 9 män. I företagsledningen ingår VD, ekonomichef, fastighetschef, förvaltningschef samt förvaltare.

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

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

HEM längtan

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

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



Våra hyresgäster

NKI

Det övergripande målet för förvaltningsorganisationen är att, vid sidan av fastigheter i gott skick, arbeta för nöjda hyresgäster. I dagliga kontakter med hyresgäster diskuteras hur bostadsområden kan utvecklas, hur problem kan lösas och hur människor gemensamt skapar hemlängtan. En del hyresgäster är engagerade vilket leder till täta kontakter. Samtidigt är det många hyresgäster som inte är i kontakt med oss under långa perioder av sin boendetid.

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

I september 2023 gick all personal ut för traditionsenlig enkätutdelning genom dörrknackning i samtliga bostadsområden. Genom detta personliga möte beskriver vi hur viktigt resultatet är för vår förvaltningsstrategi samt att alla synpunkter i enkäten är värdefulla för att styra in våra åtgärder på det som är mest uppskattat eller som gör mest nytta. 2023 års undersökning gav 69,3% svarsfrekvens vilket är imponerande högt.

Serviceindex 2023 blev 81,4%, vilket visar att bolaget fortsatt vidmakthåller en god servicenivå totalt sett i beståndet. Resultatet står för att 81,4% tycker att Alebyggens service är mycket bra eller ganska bra, medan 18,6% tycker att den är inte så bra eller dålig. Totalt sett har serviceindex dock gått ned 2,2% sedan senaste mätningen. Ett fördjupat analysarbete är inlett som involverar all personal i arbetet med att jobba fram förbättringsåtgärder utifrån respektive bostadsområdes enkätsvar.

Fokus i förvaltningen är fortsatt att hålla en hög nöjdhet i hyresgästkontakter och avhjälpande av fel i lägenhet men samtidigt prioritera satsningar på yttre miljö samt tillsyn och skötsel av allmänna utrymmen. I enkäten ser vi att bemötande och att ta kunden på allvar ger en nöjdhet på 82,5% och att 85,4% svarar att de är nöjda med den hjälp de fått när det när det behövs. Bland de frågor som prioriterats sedan senaste mätningen så ser vi förbättringar i tillgänglighet på telefon och hur vi når ut med information om vad som är på gång. Införande av digitala informationstavlor i trapphus har i vårt förbättringsarbete varit ett sätt att adressera frågan och i dessa delar ser vi att nöjdheten ökat. Fortsatt ser vi samtidigt att hyresgästerna ibland tycker att det är svårt att få tag på rätt person i organisationen och att det finns förbättringspotential i tydlighet och framför allt återkoppling i komplexare ärendehantering.

Det strategiska arbetet i att skifta över fokus på allmänna utrymmen och utemiljöer utgår från att det berör alla hyresgäster. I de områden där vi identifierat förbättringspotential har ett större antal NKI-åtgärder genomförts sedan senaste mätningen. Vi ser för andra mätningen i rad förbättrade betyg i upplevd trygghet generellt i beståndet vad gäller inbrott i lägenhet och förråd. Ett tydligt trendskifte ses i denna mätning när det gäller personlig trygghet i bostadsområdet på kvällar och nätter. 83% svarar positivt på denna viktiga fråga vilket är en ökning på 3% sedan sist. Resultatet i trygghetsfrågan är mycket glädjande och en feedback på ett viktigt arbete som vi bedriver, ofta i samverkan med andra aktörer, kring dessa frågor. I kategorin Rent & Snyggt

har vi tappat något vad gäller städning, tillsyn och skötsel av källare samt tvättstugor, medan sophantering och skötsel av miljöhus förbättrats.

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

I NKI-undersökningen mäts 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. Dessa resultat har vi med oss i de avvägningar som skall göras i det underhåll som planeras i miljonprogrammet. Nu börjar vi kunna se resultat i mätningen efter de ROT-renoveringar som pågått under de senaste åren. Rot-renovering är ett stökigt ingrepp i boendemiljön men det är tydligt att lägenheten fungerar bättre efter de åtgärder som genomförts.

Slutligen summeras enkäten med att 89,1% trivs i sitt bostadsområde, att 85% trivs med Alebyggen och att 85,2% av hyresgästerna kan rekommendera Alebyggen som hyresvärd.

Social hållbarhet och områdesutveckling

Den 6 juni 2023 kunde Alebyggen för tredje gången i samverkan med Ale kommun och ideella krafter arrangera ett fantastiskt nationaldagsfirande på Klöverstigen. Ambitionen med firandet är att bjuda in till fest i vårt största bostadsområde och både visa upp boendemiljöer samt skapa möjligheter till härliga upplevelser och mänskliga möten. Vädret var enligt tradition fantastiskt och i strålände solsken kunde hyresgäster, Alebor i allmänhet och personal njuta av en härlig dag med karnevalståg, uppträdanden från Kulturskolan, loppis, vikingar, minibondgård, hoppborg och mycket mer. Räddningstjänst, polis, Fritidsbanken och föreningsliv fanns på plats för att visa upp och berätta om sina verksamheter. På flera gårdar i området fanns det olika aktiviteter för både stora och små och återigen var food-courten ett uppskattat inslag. Nytt för året var att nyblivna medborgare välkomnades till Ale kommun av kommunfullmäktiges ordförande.

Under året har Alebyggen lanserat konceptet "Våga bry dig!" inspirerat av det arbetssätt som Störningsjouren Göteborg mfl använder för att förebygga våld i hemmet.

På nationaldagen uppmärksammades detta särskilt och budskapet har kommunicerats på olika sätt under året. Genom att både som anställd och som hyresgäst vara extra uppmärksam på omständigheter som kan tyda på utsatthet är syftet att förebygga att människor i våra bostadsområden far illa.

De lokala hyresgästföreningar som verkar i våra områden gör ett viktigt arbete i skapandet av god sammanhållning i våra bostadsområden. Samtidigt har vi över längre tid sett en trend av att våra hyresgäster inte organiserar sig på samma sätt som tidigare.

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

Till sommaren 2023 färdigställdes upprustning av två bostadsgårdar på Södra Klöverstigen samt ängsmark på Norra Klöverstigen med stöd från Boverket inom ramen för stöd för gröna, trygga boendemiljöer. Omdaningen har fokuserat på förbättrad biologisk mångfald och att tillgängliggöra miljöerna. Med inspel från tidigare dialoggrupper togs ett koncept fram vilket tidigare presenterats under nationaldagsfirandet och som nu förverkligats. Tillsammans med de två gårdar som gjordes under 2020 på Södra Klöverstigen med nya lekredskap, pergolas, fasta grillar och planteringar har nu utemiljön i området fått en påtagligt ansiktslyft. Vårt att nämna är även odlingslotter för intresserade hyresgäster och en förstärkt utomhusbelysningen som del i det arbete som bedrivs inom ramen för projektnamnet Klöverstigen 2.0 där stor tyngdpunkt läggs på trygghet och trivsel i området, i vilken utemiljön spelar en central roll.

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

I början av 2019 inleddes projektet Steget, efter att vi funderat på möjligheter att bidra till att ge arbetslivserfarenhet till de som står långt från arbetsmarknaden. Samarbete med Ale kommuns arbetsmarknadsenhet AME har lett till att ett 15-tal kvinnor under de fyra år som projektet pågått varit verksamma i projektanställningar. Tillsammans med ordinarie personal sker numera all städning i trapphus och gemensamma utrymmen i våra bostadsområden i egen regi. Genom projektet uppnås flera saker vid sidan av högre kvalitet med egen personal istället för entreprenör. Genom att egna hyresgäster arbetar i det egna beståndet med städningen finns en självklara sociala mervärden. Dessutom ges möjligheter till erfarenhetsutbyte mellan personal och hyresgäster samt inte minst möjlighet för personer som befinner sig långt från arbetsmarknaden att få relevant erfarenhet och referenser. Under året har två personer varit anställda inom projektet.

Inom fem av bolagets bostadsområden har hyresgästerna i varierande omfattning påtagit sig arbetsuppgifter för områdets gemensamma yttre skötsel, så kallad självförvaltning. Bolaget ser positivt på detta och arbetsformen är, när den fungerar, ett fint sätt att skapa gemenskap i ett bostadsområde.



Marknaden och bostadsbristen

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

Efterfrågan på bostäder i kommunen är fortsatt mycket hög. Uppgraderingen av E45 tillsammans med Alependelns invigning 2012 har fram till 2022 lett till närmast dubbelt så hög prisutveckling på bostadsrätter i kommunen jämfört storgöteborg. Enligt Svensk mäklarstatistik har bostadsrättspriserna i Ale kommun mellan 2012–2022, ökat med 177 %, att jämföra med storgöteborg där utvecklingen under samma period är 91 % uppgång. Det är värt att ha detta i minnet när bostadsmarknaden under 2023 blivit avvaktande med långt avstånd mellan köpare och säljare till följd av den hastiga ränteuppgången.

Även söktrycket på Alebyggens hyreslägenheter har under 2023 fortsatt varit mycket hög. I dagsläget är 24 598 personer registrerade som aktiva sökande i vårt kösystem, vilket innebär att man varit aktivt inloggad under det senaste halvåret. Under de senaste fem åren har antalet personer i kön mer än tredubblats, vilket möjligen hänger ihop med tillkomst av automatiserade kötjänster online. 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.

| År | Skrivna bostadskontrakt under året | Antal personer i bostadskön |
|------|------------------------------------|-----------------------------|
| 2019 | 218 | 7 725 |
| 2020 | 272 | 9 324 |
| 2021 | 305 | 11 472 |
| 2022 | 436 | 16 746 |
| 2023 | 325 | 24 598 |

Tabell: Antal skrivna bostadshyreskontrakt samt sökande i bolagets bostadskö.

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 78 lägenheter (86 st. 2022), motsvarande 3,5 % av beståndet uthyrda på sociala hyreskontrakt med Ale kommun som hyresgäst.

Under 2022 hyrdes hela 138 nyproducerade lägenheter ut vilket förklarar den påtagligt högre volymen.

Under 2023 har 325 lägenheter fått ny kontraktinnehavare. Av det lägenheter som omsatts så har 257 lägenheter hyrts ut via bostadskön, 8 lägenheter tilldelats Ale kommun, 25 lägenheter övertagits av ny hyresgäst samt 17 lägenheter bytt lägenhetsinnehavare genom direktbyten. Slutligen har 17 lägenheter kontraktstecknats med hyresgäster som permanent flyttar ur lägenheter som totalrenoveras eller rivs i ROT-projekten i Nol och Nödinge och en bostad hyrts ut till lokaländamål.

Kötider för kontraktstecknare på de olika orterna redovisas i tabellen till höger och visar det antal dagar som man i snitt stått i kö för att bli aktuell för att teckna kontrakt. Med undantag för de tillfällen de senaste åren som större nyproduktioner hyrts ut så har kötiderna med viss variation varit relativt konstanta.

| År | Bohus | Nödinge | Södra Nol | Nol |
|------|-------|---------|-----------|------|
| 2020 | 1869 | 1405 | 1796 | 1076 |
| 2021 | 1671 | 1420 | 2099 | 1030 |
| 2022 | 1781 | 1371 | 2189 | 891 |
| 2023 | 1695 | 1247 | 2607 | 888 |

| År | Alafors | Älvängen | Skepplanda | Alvhem |
|------|---------|----------|------------|--------|
| 2020 | 1431 | 1447 | 1674 | 1481 |
| 2021 | 985 | 1887 | 1692 | 1474 |
| 2022 | 1502 | 1553 | 1593 | 1639 |
| 2023 | 1437 | 2066 | 1846 | 1428 |

Tabell: Köpoäng för att få en lägenhet på respektive ort.



Vår ekonomi

Alebyggen har sedan ett antal år tillbaka varit i en expansiv fas med stora investeringar i både nyproduktion samt reinvesteringar i miljonprogrammet. För närvarande har Alebyggen 29 lägenheter i produktion, samtidigt som vi ser tillbaka på 245 färdigställda nyproducerade lägenheter under de senaste tre åren. När det gäller renovering av miljonprogrammet så kommer, inkluderat den avtalade volym som renoveras under 2024, 57% av bolagets miljonprogramslägenheter att ha ROT-renoverats under loppet av en fyraårsperiod.

Efterfrågan på bostäder i Ale kommun är fortsatt hög och är den grundläggande förutsättningen för bolagets expansiva planer. Utvecklingen går från att ha varit en bruksortskommun i anslutning till den stora staden till att bli en attraktiv, integrerad del i tillväxtmotorn Göteborg. Antalet aktivt sökande i Alebyggens kö är kraftigt ökande och kötid för att få en lägenhet i befintligt bestånd är i snitt ca 4 år. Hyresnivån i nyproduktionen följer de senaste årens ökade produktionskostnader och har efterfrågats av kommunens bostadssökande.

Det starkt förändrade omvärldsläget under 2022–2023 med räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt starkt ökande byggpriser har gjort att Alebyggen ser över takten i de stora renoveringarna och planerna på nyproduktion. Läget gör också hyresförhandlingarna extra utmanande. För bolaget är rimliga förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen helt avgörande för att hitta rätt balans mellan projektspecifik finansiering och samtidigt kunna parera för den generella kostnadsutvecklingen.

Den höga inflationstakten under senare delen av 2022 fram till slutet av 2023 har varit dramatisk för hela samhället. För Alebyggens del märks kostnadsökningarna framför allt när det gäller drift och underhåll av fastigheterna. Förändringstakten för byggkostnadsindex för flerbostadshus visade i december 2023 en ökning med 5,9% jämfört föregående år vilket visar att ökningstakten förvisso är avtagande jämfört med 2022 då motsvarande ökning var 15,6%. Trenden är med andra ord avmattning men detta efter en period med kostnadsökningar som inte skådats sedan 1970-talet. Det nya kostnadsläget är en utmaning som behöver pareras och hanteras.

Likaså har kostnaderna för el, vatten och avfall gått upp i ungefär samma storleksordning. För ett typiskt flerbostadshus i Ale kommun innebar taxehöjningar ökade kostnader med 15,9% 2022. Under 2023 visar jämförelseindex i Nils Holgersson-rapporten, som granskar taxeutveckling i landet, att den samlade kostnadsbilden ökat med ytterligare 13,3%. Alebyggen har under 2023 varit prissäkrade avseende el till 70% vilket bidragit till att hålla tillbaka kostnadsläget något.

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och det förhöjda ränteläget har gjort ett tydligt avtryck. Den åtstramningscykel som Riksbankens inledde i maj 2022 ledde till att styrräntan stegvis höjdes från 0 till 4% på 18 månader. Bolagets lån med längre löptid och lägre räntenivåer som under höjningscykeln fungerat som en motvikt blir stegvis färre. Detta sker samtidigt som marknadsräntorna i slutet av 2023 prisar in att räntetoppen är nådd, med förväntningar om räntesänkningar under kommande år. Enligt bolagets prognos kommer bolagets räntekostnader att öka från dryga 4 mkr 2021 till budgeterade 39 mkr 2024.

Sammantaget är de ökande kostnaderna utmanande särskilt som bolaget är mitt i en flerårig fas av renoveringar av de bostadsområden som byggdes i början av 1970-talet. Ambitionen har varit att de närmaste åren hålla en hög reinvesteringstakt, men de kraftiga kostnadsökningarna gör att bolaget nu ser över såväl takten i renoveringar och nyproduktion samt fortsätter arbetet med energieffektivisering.

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

Bolagets bedömning av risker och riskhantering redovisas i matris.

Hyresförhandlingarna

Under 2022 träffades en trepartsöverenskommelse på nationell nivå mellan huvudparterna på den svenska hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännytt, avseende utgångspunkterna för kommande hyresförhandlingar. Den nya modellen ger en tydlig vägledning om hur förhandlingarna ska bedrivas och bygger på fem olika faktorer som speglar utvecklingen av samhällsekonomin samt olika kostnader med relevans för förvaltningen av hyresrätter. I förhandlingen om 2023 års hyror argumenterade bolaget utifrån den nya modellen och synliggjorde hur kraftiga kostnadsökningar för drift och underhåll i kombination med starkt stigande räntor påverkar bolaget framåt. Då bolaget inte fick gehör för behovet att parera för en starkt förändrad kostnadsbild begärdes medling av den partsgemensamma Hyresmarknadskommittén. Utifrån kommitténs beslut höjdes hyrorna med 4,98% from 1 februari 2023.

Inte heller hyresförhandlingen om 2024 års hyror kunde lösas lokalt och Alebyggen hänsköt för andra året i rad förhandlingen till central medling i mitten av december. I bolagets hyresyrkande har en viktig utgångspunkt varit att åstadkomma en balanserad hyresutveckling i en tid med tuffa tider även för hushållen. Hyresmarknadskommitténs avgörande är inte offentligt när denna text skrivs.

Finansiering

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

Under året har ekonomisk långtidsprognos för bolaget reviderats innehållande kommande planerad nyproduktion samt reinvesteringar i bolagets miljonprogramsområden. Allmännyttig plan 2024 och ekonomisk prognos 2024–2027 har under hösten antagits av bolagets styrelse.

Vid årets utgång uppgår räntebärande låneskulder till 1175 mkr (2022: 1020 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 38,1 % av bolagets totala lånestock (2022: 45,6 %).

Bolagets genomsnittsränta vid årets utgång var 2,13 % (2022: 1,34 %) exkl. borgensavgift. Borgensavgiften till kommunen var 0,3% av bolagets genomsnittliga lån med kommunal borgen under året.

Eget kapital och soliditet

Bolagets synliga soliditet uppgår till 27,5 % (2022: 30,0 %). Bolagets justerade soliditet, dvs med hänsyn tagen till fastigheternas bedömda marknadsvärden, uppgår till 51,6% (2022: 55,2%)

I den fas som bolaget för närvarande befinner sig i har omfattande renovering och reinvestering i den del av bostadsbeståndet som byggdes kring 1970 genomförts de senaste åren. De renoveringsbehov som föreligger måste adresseras för att säkra fastighetsvärden och fortsatt erbjuda attraktiva bostäder. Under de kommande åren kommer detta fortsatt göras men sannolikt i en lägre takt och omfattning för att fortsatt vidmakthålla en balanserad nivå på soliditet och belåningsgrad. Styrelsen har angett att andelen egenfinansiering vid ny- och ombyggnad skall vara 20%.

Marknadsvärde och direktavkastning

Under hösten 2023 har bolagets fastighetsbestånd värderats av auktoriserad extern fastighetsvärderare till 3 035 mkr. Fastighetsvärdering 2022 fastställdes till 3 054 mkr. Direktavkastningen 2023, givet ovan marknadsvärde motsvarar 2,82% (2022: 2,08%) och definieras som rörelseresultat + avskrivningar + central administration dividerat med beräknat marknadsvärde.

Styrelsen har som uttalat mål att uppnå långsiktig direktavkastning på fastighetsvärdet enligt ägardirektiven, vilket innebär behov av en varaktigt högre resultatnivå. Även om fastighetsvärden under 2022 och 2023 försvagats något så har de senaste årens kraftiga värdeutveckling på fastighetsbeståndet inte kunnat mötas av en motsvarande ökning av hyresintäkterna. Beståndets ålderssammansättning, där nära hälften av fastigheterna står inför omfattande ROT-åtgärder innebär både omfattande reinvesteringar samt löpande reparationer och underhåll tills områdena är genomgångna. Framtagen flerårsprognos visar vikten av att hyresutvecklingen följer kostnadsutvecklingen om inte det planmässiga underhållet skall eftersättas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt fått hantera de kostnadsökningar som tog fart efter att pandemin ebbat ut och Rysslands anfallskrig på Ukraina inleddes under 2022. Taxor, energipriser, material- och entreprenadkostnader har fortsatt att öka med kraft och i flera fall etablerat sig på permanent högre nivåer. Viss avmattning i pristegring konstateras i slutet av året och även om volatiliteten på elpriset fortsatt är hög så är förutsägbarheten något förbättrad.

Dock är det de hastigt höjda marknadsräntorna som gett störst effekt på bolagets kostnads massa. Vid utgången av året noteras att inflationstakten påtagligt avtagit vilket ger förhoppningar om räntesänkningar på det nya året. Det förändrade omvärldsläget har gjort att bolaget omvärderar framtida takt och omfattning på nyproduktion och ROT-renovering.

Resultatet

Årets rörelseresultat, före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 18,8 mkr.

Dom mest markanta avvikelserna från budget är:

- Lägre planerat underhåll
- Högre löpande reparationskostnader
- Högre kapitalkostnader

En nedskrivning om 8 mkr på aktiekapitalet i dotterbolaget har återförts och som bokslutsdisposition har 3,9 mkr återförts från periodiseringsfonden.

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 för året 4,6 mkr. En nedskrivning om 5 mkr avseende fastigheten har återförts.

Bolaget intages i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden (se tilläggsupplysningar).

OMVÄRLDSRISK

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Status 2023 |
|------------------------------------|--|---|--|
| Konjunktur | Bostadsmarknaden påverkas av den ekonomiska tillväxten, arbetsmarknaden i Göteborg med omnejd samt hyresgästernas efterfrågan. | En långsiktig strategi för successiv tillväxt genom nyproduktion i attraktiva lägen i kommunen. Befintligt bestånd har hög efterfrågan och attraktiva hyresnivåer. Bolaget arbetar strategisk med att bygga för en bred målgrupp. | Konjunkturläget präglas av hög grad av osäkerhet givet omvärlden. Ökade kostnader pressar företag och hushåll. Befolkningstillväxten är hög och urbaniseringstakten stark med inflyttning till storgöteborg. |
| Politiska och myndighetsbeslut | Politiska beslut kring bostadspolitik, upplåtelseformer, skatter och kommunal planering etc. kan förändra förutsättningarna. | Alebyggen bevakar aktivt de politiska förslag som bereds samt de myndighetsdirektiv som påverkar verksamheten. Medlem i Sveriges allmännyttas som driver opinionsbildning för allmännyttans intressen. | Inga tecken på bostadspolitiska initiativ som påtagligt kommer förändra marknadens förutsättningar. |
| Konkurrens om entreprenad och mark | Konkurrenssituationen om både mark och byggtrenörer 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. | Byggkostnadsindexutvecklingen gör att kostnadsbilden är utmanande för kommande projekt. Konkurrenssituationen bland entreprenörer har ökat då produktioner läggs på is. |

OPERATIV RISK

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Status 2023 |
|--|--|---|--|
| Efterfrågan nyproduktion hyresrätt | Flera nyproduktionsprojekt i planering ökar risk för vakans givet den nyproduktionshyra som krävs. | God kunskap om lokal bostadsmarknad. Förbättrad infrastruktur har stärkt närheten till Göteborg. Stor potential till inflyttning från närliggande kommuner. Bostadsunderskott i regionen påtagligt. Stabilt växande kö i bolaget egna kösystem. Högre efterfrågan, längre kötider, omflyttning i det egna beståndet samt starkare hushållsekonomi i de hushåll som efterfrågat tidigare nyproduktioner. | Bolaget har under de senaste tre åren färdigställt ett antal större nyproduktioner. Det dramatiskt förändrade omvärldsläget gör att uppstart av kommande projekt har bromsats i avvaktan på stabilare förutsättningar. |
| Ett attraktivt erbjudande i befintligt bestånd | Risk för ökande vakanser. | Bostadsproduktionstakten i regionen möter inte ökande efterfrågan generellt. Reinvestering i befintligt bestånd sker med fokus på tekniska behov samt trygghetsstärkande. Aktiv strategi att reinvestera på en nivå som fortsatt håller hyresnivån attraktiv. NKI mäts regelbundet och handlingsplaner implementeras. | Med strategin att hålla hyresnivåerna attraktiva för det stora flertalet i det äldre beståndet minskar risken för vakanser i de nyproducerade fastigheter som inte kan efterfrågas av alla. |

FINANSIELL RISK

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Status 2023 |
|-----------------------|--|---|--|
| Tillgång till kapital | Tillgång till extern finansiering påverkar starkt förutsättningarna att genomföra byggprojekt samt reinvestera i befintligt bestånd. | God soliditet gör Alebyggen attraktiv för långivare. Då upplåning sker med kommunal borgen har bolaget kontinuerlig dialog med Ale kommun om den samfälliga låneskulden per kommuninvånare. | Reinvestering i beståndet är nödvändig och påverkan på soliditetsnivån följs nära av styrelsen inför uppstart av nya projekt. |
| Ränterisk | Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde. | Finanspolicy för hantering av ränterisk och refinansieringsrisk. Utrymme för underhållsåtgärder bedöms delvis utifrån prognosticerade kapitalkostnader. | Inflationen har under året kraftigt stegrats för att i slutet av året bromsa in. Snitträntan i låneportföljen har successivt stigit |
| 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 hyresföruster. | Tillgång till finansiering och därmed likviditet bedöms som god. Betalningsförmåga i ekonomiskt utsatta hushåll kan påverkas i ett ansträngt ekonomiskt läge. Kreditrisken i kundfordringarna är dock begränsade då de avser ett stort antal kunder. |

HÅLLBARHETSRIKTER

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Status 2023 |
|-----------------------|--|---|---|
| Social sammanhållning | Risk för social oro, kriminalitet och utanförskap | Nära samarbete med socialtjänst, polis, hyresgäster och övriga aktörer för att tidigt möta problembilder. Specifikt uppdrag i organisationen att jobba med områdesutveckling och social hållbarhet. | Grundläggande uppdrag att erbjuda bostäder till alla. Aktivt förebyggande arbete både på ett strukturellt plan samt i det enskilda hyresförhållandet avseende bostads-sociala beteenden. Positiv utveckling i trygghetsfrågor noteras i NKI 2023. |
| 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. |



Flerårsöversikt (tkr)

| Moderbolaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Resultat- och balans i tkr | | | | | |
| Nettointäkter | 235 509 | 212 103 | 192 740 | 186 752 | 187 944 |
| Driftkostnader | 158 535 | 157 161 | 134 268 | 130 574 | 135 418 |
| Driftnetto | 76 974 | 54 943 | 57 904 | 56 178 | 52 526 |
| Resultat efter finansiella poster | 18 849 | 1 897 | 28 241 | 24 860 | 32 604 |
| | | | | | |
| Balansomslutning | 1 762 382 | 1 590 416 | 1 392 767 | 1 161 092 | 925 709 |
| Räntebärande skulder | 1 189 277 | 1 034 277 | 817 750 | 605 000 | 414 250 |
| | | | | | |
| Förvaltning | | | | | |
| Antal bostadslägenheter | 2 280 | 2 280 | 2 159 | 2 092 | 2 104 |
| Yta bostäder | 161 037 | 161 037 | 154 204 | 150 724 | 151 687 |
| Antal lokaler | 38 | 38 | 38 | 38 | 37 |
| Ytor lokaler | 10 217 | 10 217 | 10 217 | 10 217 | 10 217 |
| | | | | | |
| Nyckeltal | | | | | |
| Bostadsintäker per kvm | 1 371 | 1 297 | 1 245 | 1 193 | 1 152 |
| Hysesjusteringar i % | 4,98 | 1,86 | 1,5 | 2 | 2,26 |
| Lokalintäkter per kvm | 1 375 | 1 242 | 1 116 | 1 080 | 1 040 |
| Driftnetto per kvm | 449 | 321 | 352 | 349 | 324 |
| | | | | | |
| (1) Soliditet i % av bokförda värden | 27,5 | 30 | 34,6 | 39,5 | 47 |
| (2) Soliditet i % av marknadsvärdet | 51,6 | 55,2 | 60,6 | 61,7 | 65,9 |
| (3) Direktavkastning i bokförda värden | 5,12 | 3,92 | 6,05 | 6,81 | 6,57 |
| (4) Direktavkastning i marknadsvärden | 2,82 | 2,08 | 2,31 | 2,75 | 3,02 |
| (5) Genomsnittlig skuldränta | 2,43 | 1,64 | 0,6 | 0,62 | 0,47 |
| (6) Belåningsgrad marknadsvärde i % | 39 | 33 | 28 | 26 | 19 |
| Bokfört värde fastigheter per kvm | 8 781 | 8 180 | 5 822 | 5 123 | 4 707 |
| Taxeringsvärde per kvm | 12 509 | 12 315 | 10 153 | 10 069 | 9 990 |
| Marknadsvärde per kvm | 17 723 | 17 832 | 17 524 | 14 550 | 13 246 |

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

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

(3) Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden

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

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

(6) Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde



Förändring av eget kapital

| Koncernen | | | | Balanserade | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | inkl. årets resultat | vinstmedel | |
| Belopp vid årets ingång | 17 400 000 | 53 705 000 | 401 512 459 | 472 617 459 | 481 281 611 |
| Belopp vid årets utgång | 17 400 000 | 53 705 000 | 401 512 459 | 472 617 459 | 472 617 459 |

| Moderbolaget | | | Balanserat | Årets | Totalt |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | resultat | resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 17 400 000 | 37 247 000 | 405 597 067 | -467 773 | 459 776 294 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -467 773 | 467 773 | 0 |
| Årets resultat | | | | 11 210 672 | 11 210 672 |
| Belopp vid årets utgång | 17 400 000 | 37 247 000 | 405 129 294 | 11 210 672 | 470 986 966 |
| Belopp vid årets utgång | 17 400 000 | 37 247 000 | 405 597 067 | -467 773 | 459 776 294 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 405 129 292 |
| årets vinst | 11 210 672 |
| | 416 339 964 |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 330 600 |
| i ny räkning överföres | 416 009 364 |
| | 416 339 964 |

Tilläggsupplysning:

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

Koncernens Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 1 | 231 294 711 | 209 933 713 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 1 994 290 | 461 340 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 11 259 251 | 5 195 420 |
| | | 244 548 252 | 215 590 473 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Material | 4 | -10 787 918 | -10 449 500 |
| Tjänster | 5 | -55 525 615 | -61 224 233 |
| Taxebundna kostnader | 7 | -25 450 872 | -24 975 012 |
| Uppvärmning | 8 | -16 780 030 | -15 628 813 |
| Fastighetsskatt | | -4 811 916 | -5 174 931 |
| Övriga externa kostnader | 6, 9, 10 | -1 741 864 | -4 005 976 |
| Personal och styrelse | | -30 877 855 | -32 412 639 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 12 | -42 143 803 | -49 480 124 |
| Övriga rörelsekostnader | 13 | -15 384 136 | -7 065 849 |
| | | -203 504 009 | -210 417 077 |
| Rörelseresultat | | 41 044 243 | 5 173 396 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 | 815 223 | 263 014 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -25 391 617 | -9 058 109 |
| | | -24 576 394 | -8 795 095 |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 467 849 | -3 621 699 |
| Resultat före skatt | | 16 467 849 | -3 621 699 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -5 920 | -13 641 |
| Uppskjuten skatt | | -11 765 303 | -4 918 612 |
| Årets resultat | | 4 696 626 | -8 553 952 |

Koncernens Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 16, 17 | 1 519 291 772 | 1 411 820 952 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 18 | 2 550 266 | 1 681 985 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19 | 191 229 499 | 131 455 299 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 713 071 537 | 1 544 958 236 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 1 470 708 | 1 442 508 |
| Uppskjuten skattefordran | 24 | 0 | 979 815 |
| Andra långfristiga fordringar | | 228 550 | 222 788 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 699 258 | 2 645 111 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 714 770 795 | 1 547 603 347 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 594 714 | 1 105 721 |
| Aktuella skattefordringar | | 5 524 298 | 5 685 598 |
| Övriga fordringar | 23 | 1 405 492 | 103 926 |
| Koncernkonto Ale kommun | | 33 124 841 | 31 633 367 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 41 649 345 | 38 528 612 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| | | 81 657 | 1 352 122 |
| Summa omsättningstillgångar | | 41 731 002 | 39 880 734 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 756 501 797 | 1 587 484 081 |

Koncernens Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 17 400 000 | 17 400 000 |
| Övriga reserver | | 49 818 689 | 53 705 000 |
| Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | | 410 095 400 | 401 512 461 |
| Summa eget kapital | | 477 314 089 | 472 617 461 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 26 | 35 167 917 | 24 382 429 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 175 000 000 | 1 020 000 000 |
| Övriga skulder | | 14 277 300 | 14 277 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 189 277 300 | 1 034 277 300 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 21 949 503 | 24 017 990 |
| Skulder till Kommunen | | 5 102 790 | 5 097 044 |
| Aktuella skatteskulder | | 808 130 | 869 503 |
| Övriga skulder | 30 | 1 899 261 | 2 438 477 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 24 982 807 | 23 783 877 |
| Summa kortfristiga skulder | | 54 742 491 | 56 206 891 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 756 501 797 | 1 587 484 081 |

Koncernens Kassaflödesanalys

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-----|---------------------|---------------------|
| | Not | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 467 849 | -3 621 699 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | | 48 610 601 | 49 480 124 |
| Betald skatt | | 88 274 | 3 542 006 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 65 166 724 | 49 400 431 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -1 790 559 | 1 765 186 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 403 027 | -6 704 956 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 61 973 138 | 44 460 661 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -216 723 895 | -240 175 633 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -33 962 | 143 565 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -216 757 857 | -240 032 068 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 155 000 000 | 202 250 000 |
| Utbetald utdelning | | 0 | -110 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 155 000 000 | 202 139 800 |
| Årets kassaflöde | | 215 281 | 6 568 393 |
| Likvida medel vid årets början | | 32 999 132 | 26 430 739 |
| Likvida medel vid årets slut | 36 | 33 214 413 | 32 999 132 |

Moderbolagets Resultaträkning

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| | Not | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Hysesintäkter | 1 | 226 686 545 | 205 965 461 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 1 992 490 | 428 338 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 6 829 865 | 5 709 677 |
| | | 235 508 900 | 212 103 476 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Material | 4 | -10 467 771 | -10 269 881 |
| Tjänster | 5 | -54 723 071 | -60 747 148 |
| Taxebundna kostnader | 7 | -24 446 895 | -24 149 478 |
| Uppvärmning | 8 | -16 444 225 | -15 314 336 |
| Fastighetsskatt | | -4 600 586 | -4 963 601 |
| Övriga externa kostnader | 9, 10 | -1 620 752 | -3 937 105 |
| Personal och styrelse | 11 | -30 877 855 | -30 738 447 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 12 | -41 710 250 | -48 900 656 |
| Övriga rörelsekostnader | 13 | -15 353 928 | -7 040 688 |
| | | -200 245 333 | -206 061 340 |
| Rörelseresultat | | 35 263 567 | 6 042 136 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 8 000 000 | 4 500 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 | 974 838 | 413 594 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -25 389 812 | -9 058 125 |
| | | -16 414 974 | -4 144 531 |
| Resultat efter finansiella poster | | 18 848 593 | 1 897 605 |
| Bokslutsdispositioner | 32 | 3 900 000 | 5 226 000 |
| Resultat före skatt | | 22 748 593 | 7 123 605 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -11 537 921 | -7 591 378 |
| Årets resultat | | 11 210 672 | -467 773 |

Moderbolagets Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 16, 17 | 1 503 732 217 | 1 400 827 844 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 18 | 2 550 266 | 1 681 985 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 19 | 191 229 499 | 131 455 299 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 697 511 982 | 1 533 965 128 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 20 | 12 600 000 | 4 600 000 |
| Fordringar hos dotterföretag | | 11 350 000 | 13 350 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 1 470 708 | 1 442 508 |
| Andra långfristiga fordringar | 22 | 228 550 | 222 788 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 25 649 258 | 19 615 296 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 723 161 240 | 1 553 580 424 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 508 628 | 1 105 721 |
| Fordringar hos dotterföretag | | 454 137 | 24 246 |
| Aktuella skattefordringar | | 5 524 298 | 5 685 598 |
| Övriga fordringar | 23 | 1 405 167 | 103 907 |
| Koncernkonto hos kommunen | | 30 247 016 | 28 563 908 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 39 139 246 | 35 483 380 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kassa och bank | | 81 657 | 1 352 122 |
| Summa omsättningstillgångar | | 39 220 903 | 36 835 502 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 762 382 143 | 1 590 415 926 |

Moderbolagets Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 25 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 17 400 000 | 17 400 000 |
| Reservfond inkl konsolideringsfond | | 37 247 000 | 37 247 000 |
| | | 54 647 000 | 54 647 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 405 129 292 | 405 597 065 |
| Årets resultat | | 11 210 672 | -467 773 |
| | | 416 339 964 | 405 129 292 |
| Summa eget kapital | | 470 986 964 | 459 776 292 |
| Obeskattade reserver | 33 | 17 200 000 | 21 100 000 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 24 | 31 573 750 | 20 035 829 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 27 | 1 175 000 000 | 1 020 000 000 |
| Övriga skulder | 28 | 14 277 300 | 14 277 300 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 189 277 300 | 1 034 277 300 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 21 716 983 | 23 911 387 |
| Skulder till kommunen | 34 | 5 102 790 | 5 097 044 |
| Aktuella skatteskulder | | 416 717 | 484 009 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 73 000 |
| Övriga skulder | 30 | 1 851 981 | 2 399 194 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 24 255 658 | 23 261 871 |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 344 129 | 55 226 505 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 762 382 143 | 1 590 415 926 |

Moderbolagets Kassaflödesanalys

| | | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 18 848 593 | 1 897 605 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 35 | 45 177 048 | 45 126 656 |
| Betald skatt | | 94 001 | 1 828 450 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 64 119 642 | 48 852 711 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -2 134 058 | 2 093 242 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 815 084 | -7 105 192 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 60 170 500 | 43 840 761 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -216 723 895 | -240 175 633 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -33 962 | 0 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 000 | 143 565 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -214 757 857 | -240 032 068 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 155 000 000 | 202 250 000 |
| Utbetald utdelning | | 0 | -110 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 155 000 000 | 202 139 800 |
| Årets kassaflöde | | 412 643 | 5 948 493 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 29 916 030 | 23 967 537 |
| Likvida medel vid årets slut | 36 | 30 328 673 | 29 916 030 |



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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

| Komponent | Livslängd, år |
|--|---------------|
| Stomme, grund, innerväggar | 100 år |
| Värme, sanitet, el, fasad, fönster, restpost | 50 år |
| Kök, badrum, yttertak, ventilation | 40 år |
| Hissar | 30 år |
| Styr-/reglerutrustning | 20 år |
| 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 2023 värderats av ett utomstående värderingsinstitut (CBRE).

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitell 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 realiserade 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 | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Intäkter | | |
| Bostäder | 215 174 091 | 196 277 133 |
| Lokaler | 18 918 023 | 17 163 943 |
| Bilplatser | 3 857 877 | 3 670 508 |
| Mediaavgifter | 3 647 392 | 2 781 494 |
| Övriga hyresintäkter | 4 000 | 4 000 |
| | 241 601 383 | 219 897 078 |
| Intäktsreduceringar | | |
| Outhyrda bostäder, garage och bilplatser | -4 645 285 | -4 986 431 |
| Outhyrda lokaler | -1 540 521 | -1 420 500 |
| Hyresnedsättningar | -4 120 867 | -3 556 434 |
| | -10 306 673 | -9 963 365 |
| | 231 294 710 | 209 933 713 |
| Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt | | |
| Inom ett år | 5 467 279 | 999 000 |
| Mellan två och fem år | 49 974 950 | 52 367 000 |
| Senare än fem år | 0 | 1 444 000 |
| | 55 442 229 | 54 810 000 |

Koncernens leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 21 478 000 kr

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Intäkter | | |
| Bostäder | 215 174 091 | 196 277 133 |
| Lokaler | 13 397 782 | 12 356 764 |
| Bilplatser | 3 828 431 | 3 648 816 |
| Mediaavgifter | 3 647 392 | 2 781 494 |
| | 236 047 696 | 215 064 207 |
| Intäktsreduktion | | |
| Outhyrda bostäder, garage och bilplatser | -4 645 285 | -4 986 431 |
| Outhyrda lokaler | -595 000 | -555 881 |
| Hyresnedsättningar | -4 120 867 | -3 556 434 |
| | -9 361 152 | -9 098 746 |
| | 226 686 544 | 205 965 461 |
| Framtida ej uppsägningsbara väsentliga lokalhyreskontrakt | | |
| Inom ett år | 4 229 554 | 482 000 |
| Mellan två och fem år | 41 623 778 | 42 617 000 |
| Senare än fem år | 0 | 1 444 000 |
| | 45 853 332 | 44 543 000 |

Moderbolagets leasingintäkter avseende lokalhyreskontrakt uppgår till 16 835 000 kr.

Not 2 - Övriga förvaltningsintäkter

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Övriga ersättningar från hyresgäster | 1 935 488 | 373 009 |
| Kravavgifter | 57 002 | 55 329 |
| Återvunna Kundfordringar | 0 | 31 382 |
| Intäkter - Juridiska åtgärder | 1 800 | 1 620 |
| | 1 994 290 | 461 340 |
| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
| Övriga ersättningar från hyresgäster | 1 935 488 | 373 009 |
| Kravavgifter | 57 002 | 55 329 |
| | 1 992 490 | 428 338 |
| Not 3 - Övriga rörelseintäkter | | |
| Koncernen | 2023 | 2022 |
| Administrativ och teknisk förvaltning | 85 873 | 77 465 |
| Förvaltning Ale kommun | 724 040 | 668 098 |
| Vinst vid försäljning anläggningstillgångar | 0 | 36 420 |
| Övriga intäkter | 5 449 339 | 4 413 436 |
| Återförd nedskrivning | 5 000 000 | 0 |
| | 11 259 252 | 5 195 419 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Administrativ och teknisk förvaltning | 85 873 | 77 465 |
| Förvaltning dotterbolag | 575 614 | 519 257 |
| Förvaltning Ale kommun | 724 040 | 668 098 |
| Vinst vid försäljning anläggningstillgångar | 0 | 36 420 |
| Övriga intäkter | 5 444 339 | 4 408 436 |
| | 6 829 866 | 5 709 676 |

Not 4 - Material

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förbrukning fastighetsskötsel | -6 560 353 | -5 655 441 |
| Uttagsskatt | -1 307 154 | -1 206 401 |
| Förbrukning administration | -2 920 411 | -3 587 658 |
| | -10 787 918 | -10 449 500 |
| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
| Förbrukning fastighetsskötsel | -6 246 122 | -5 479 467 |
| Uttagsskatt | -1 307 154 | -1 206 401 |
| Förbrukning administration | -2 914 494 | -3 584 014 |
| | -10 467 770 | -10 269 882 |

Not 5 - Tjänster

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lokalkostnader | -1 903 485 | -1 765 484 |
| Marknadsföring | -396 223 | -456 009 |
| Konsulter | -3 514 759 | -4 246 352 |
| Lokalkostnader / arrende parkering | -32 800 | -65 600 |
| Administrativ förvaltning | -27 434 | -24 750 |
| | -5 874 701 | -6 558 195 |
| Underhåll | | |
| Periodiskt | -19 465 028 | -31 053 748 |
| Lägenhetsrep inom fondsystemet | -7 978 175 | -5 951 407 |
| Löpande | -22 207 710 | -17 660 883 |
| | -49 650 913 | -54 666 038 |
| | -55 525 614 | -61 224 233 |
| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
| Lokalkostnader | -1 903 485 | -1 765 484 |
| Marknadsföring | -396 223 | -456 009 |
| Konsulter | -3 508 865 | -4 246 352 |
| | -5 808 573 | -6 467 845 |
| Underhåll | | |
| Periodiskt | -19 627 528 | -31 109 875 |
| Lägenhetsrep inom fondsystemet | -7 978 175 | -5 951 407 |
| Löpande | -21 308 794 | -17 218 021 |
| | -48 914 497 | -54 279 303 |
| | -54 723 070 | -60 747 148 |

Not 6 - Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 892 000 kronor.

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

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Inom ett år | 3 065 156 | 2 892 412 |
| Senare än ett år men inom fem år | 6 389 822 | 7 946 620 |
| | 9 454 978 | 10 839 032 |

Not 7 - Taxebundna kostnader

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Vatten | -10 418 302 | -10 208 832 |
| El | -8 826 009 | -8 654 670 |
| Renhållning | -6 206 561 | -6 111 510 |
| | -25 450 872 | -24 975 012 |

Not 7 - Taxebundna kostnader (forts.)

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Vatten | -10 313 551 | -10 113 916 |
| El | -8 162 759 | -8 130 695 |
| Renhållning | -5 970 585 | -5 904 867 |
| | -24 446 895 | -24 149 478 |

Not 8 - Uppvärmning

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Oljeinköp | -34 391 | -54 036 |
| Pelletsinköp | -117 807 | -117 449 |
| Eluppvärmning | -537 769 | -640 508 |
| Fjärrvärme | -15 847 059 | -14 589 845 |
| Övriga kostnader för uppvärmning | -243 004 | -226 975 |
| | -16 780 030 | -15 628 813 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Oljeinköp | -34 391 | -54 036 |
| Pelletsinköp | -117 807 | -117 449 |
| Eluppvärmning | -537 769 | -640 508 |
| Fjärrvärme | -15 511 254 | -14 275 368 |
| Övriga kostnader för uppvärmning | -243 004 | -226 975 |
| | -16 444 225 | -15 314 336 |

Not 9 - Övriga externa kostnader

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivna hyresfordringar | -1 056 870 | -3 459 323 |
| Inkasso- och upplysningskostnader | -185 858 | -259 043 |
| Revisionskostnader | -399 729 | -248 834 |
| Övriga externa kostnader | -11 789 | -7 212 |
| Avskrivning hyres-/kundfordran | -87 618 | -31 564 |
| | -1 741 864 | -4 005 976 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivna hyresfordringar | -1 056 870 | -3 459 323 |
| Inkasso- och upplysningskostnader | -185 858 | -259 043 |
| Revisionskostnader | -367 235 | -218 740 |
| Övriga externa kostnader | -10 789 | 0 |
| | -1 620 752 | -3 937 106 |

Not 10 - Arvode till revisorer

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

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

Not 10 - Arvode till revisorer (forts.)

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Revisionsuppdrag | 285 928 | 350 234 |
| | 285 928 | 350 234 |

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

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Revisionsuppdrag | 318 422 | 160 070 |
| | 318 422 | 160 070 |

Not 11 - Anställda och personalkostnader

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 18,31 | 15,41 |
| Män | 24,14 | 26,69 |
| | 42,45 | 42,10 |

| Löner och andra ersättningar | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsanställda | 8 679 037 | 8 333 449 |
| Tjänstemän | 10 283 087 | 10 665 512 |
| Ersättning till VD och styrelse | 1 599 376 | 1 484 806 |
| | 20 561 500 | 20 483 767 |

| Sociala kostnader | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Arbetsgivaravgifter | 6 200 905 | 6 044 266 |
| Löneskatt | 417 792 | 485 084 |
| Pensionskostnader | 1 502 737 | 1 647 004 |
| VD:s pensionskostnader | 356 351 | 395 138 |
| | 8 477 785 | 8 571 492 |

| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 29 039 285 | 29 055 259 |

| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 50 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 50 % | 57 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 20 % | 40 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 80 % | 60 % |

VD:s uppsägningstid är ömsesidig om 6 månader.

Vid uppsägning från bolagets sida gäller avgångsvederlag om 12 månadslöner. Från 55 års ålder gäller 18 månadslöner.

Not 12 - Avskrivningar och nedskrivningar

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -38 325 966 | -26 733 399 |
| Markanläggning | -2 947 062 | -1 701 931 |
| Inventarier | -870 775 | -1 044 794 |
| Nedskrivning | 0 | -20 000 000 |
| | -42 143 803 | -49 480 124 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -37 892 413 | -26 153 931 |
| Markanläggning | -2 947 062 | -1 701 931 |
| Inventarier | -870 775 | -1 044 794 |
| Nedskrivning | 0 | -20 000 000 |
| | -41 710 250 | -48 900 656 |

Not 13 - Övriga rörelsekostnader

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|-------------------|
| Försäkringar | -11 807 138 | -4 555 491 |
| Vägavgifter | -1 371 239 | -1 239 535 |
| Kabel-TV mm | -692 886 | -872 363 |
| Hyresgästföreningen | -485 560 | -390 480 |
| Förlust vid avyttring av anläggnings-tillgångar | -1 027 311 | 0 |
| Övriga kostnader | 0 | -7 979 |
| | -15 384 134 | -7 065 848 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|-------------------|
| Försäkringar | -11 776 931 | -4 530 330 |
| Vägavgifter | -1 371 239 | -1 239 535 |
| Kabel-TV mm | -692 886 | -872 363 |
| Hyresgästföreningen | -485 560 | -390 480 |
| Förlust vid avyttring av anläggnings-tillgångar | -1 027 311 | 0 |
| Andra områdeskostnader | 0 | -7 979 |
| | -15 353 927 | -7 040 687 |

Not 14 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bankinlåning | 675 225 | 218 159 |
| Ränteintäkter från dotterbolag | 161 476 | 151 595 |
| Övriga ränteintäkter | 137 998 | 42 855 |
| Ränteintäkter koncernföretag | -161 476 | -151 595 |
| Utdelningar | 2 000 | 2 000 |
| | 815 223 | 263 014 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bankinlåning | 675 225 | 218 159 |
| Ränteintäkter från dotterbolag | 161 476 | 151 595 |
| Övriga ränteintäkter | 136 137 | 41 840 |
| Utdelningar | 2 000 | 2 000 |
| | 974 838 | 413 594 |

Not 15 - Aktuell och uppskjuten skatt

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -19 561 | -13 641 |
| Uppskjuten skatt | -10 735 303 | -4 918 612 |
| Justering föregående års skatt | 13 641 | |
| Totalt redovisad skatt | -10 741 223 | -4 932 253 |

Avstämning av effektiv skatt

| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|--------------|--------------------|-------------|-------------------|
| Redovisat resultat före skatt | | 16 467 849 | | -3 621 699 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -3 392 377 | 20,60 | 746 070 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 19 904 | | -43 730 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 1 050 887 | | 982 |
| Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag | | 13 641 | | 0 |
| Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång | | -107 160 | | -7 492 |
| Övrigt | | -132 528 | | -79 928 |
| Temporära skillnader byggnader | | 3 103 581 | | 10 836 135 |
| Skattemässiga avskrivningar | | -11 297 181 | | -16 370 649 |
| Redovisad effektiv skatt | 65,23 | -10 741 233 | 0,00 | -4 918 612 |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | | |
| Uppskjuten skatt | 11 537 921 | 7 591 378 |
| Totalt redovisad skatt | 11 537 921 | 7 591 378 |

Avstämning av effektiv skatt

| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|---------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Redovisat resultat före skatt | | 22 748 593 | | 7 123 605 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -4 686 210 | 20,60 | -1 467 463 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -19 904 | | -43 730 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 1 668 824 | | 982 |
| Skattemässiga avskrivningar | | 3 169 818 | | -11 501 464 |
| Övrigt | | -132 528 | | -79 928 |
| Temporära skillnader byggnader inkl. förändrad skattesats | | 11 537 921 | | 11 624 140 |
| Redovisad effektiv skatt | -50,72 | 11 537 921 | 20,60 | -1 467 463 |

Not 16 - Byggnader och mark

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 000 938 143 | 1 515 813 734 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 173 047 | -6 346 709 |
| Omklassificeringar | 144 771 163 | 491 471 118 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 142 536 259 | 2 000 938 143 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående avskrivningar | -564 117 191 | -539 610 620 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 145 732 | 3 928 759 |
| Årets avskrivningar | -41 273 028 | -28 435 330 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -603 244 487 | -564 117 191 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -25 000 000 | -7 417 950 |
| Återförda nedskrivningar | 5 000 000 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 2 417 950 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -20 000 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -20 000 000 | -25 000 000 |

Utgående redovisat värde

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 1 673 534 000 | 1 644 869 000 |
| Taxeringsvärden mark | 489 761 000 | 485 220 000 |
| | 2 163 295 000 | 2 130 089 000 |
| Bokfört värde byggnader | 1 456 902 095 | 1 349 431 275 |
| Bokfört värde mark | 62 389 677 | 62 389 677 |
| | 1 519 291 772 | 1 411 820 952 |

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 056 983 000 kr med en värdetidpunkt 2023-12-31.

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 974 329 301 | 1 489 204 892 |
| Inköp | | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -3 173 047 | -6 346 709 |
| Omklassificeringar | 144 771 163 | 491 471 118 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 115 927 417 | 1 974 329 301 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående avskrivningar | -553 501 457 | -529 574 354 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 145 732 | 3 928 759 |
| Årets avskrivningar | -40 839 475 | -27 855 862 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -592 195 200 | -553 501 457 |

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

Utgående redovisat värde

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 1 656 534 000 | 1 627 869 000 |
| Taxeringsvärden mark | 485 628 000 | 481 087 000 |
| | 2 142 162 000 | 2 108 956 000 |
| Bokfört värde byggnader | 1 443 560 282 | 1 340 655 909 |
| Bokfört värde mark | 60 171 935 | 60 171 935 |
| | 1 503 732 217 | 1 400 827 844 |

Fastigheternas marknadsvärde har genom CBRE värderats till 3 035 083 000 kr.

Not 17 - Balansposter

Årlig avskrivning sker med 10% från år 2005. Tidigare har avskrivning skett med 3% enligt särskilda övergångsbestämmelser 1993. Restavskrevs 2009. Hålls kvar i balansräkningen medan skattemässig avskrivning pågår.

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 402 536 | 17 006 533 |
| Inköp | 1 739 056 | 503 976 |
| Försäljningar/utrangeringar | -294 064 | -107 973 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 847 528 | 17 402 536 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar | -15 720 551 | -14 783 730 |
| Försäljningar/utrangeringar | 294 064 | 107 973 |
| Årets avskrivningar | -870 775 | -1 044 794 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 297 262 | -15 720 551 |

Utgående redovisat värde

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 2 550 266 | 1 681 985 |
|--|------------------|------------------|

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 326 744 | 16 930 741 |
| Inköp | 1 739 056 | 503 976 |
| Försäljningar/utrangeringar | -294 064 | -107 973 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 771 736 | 17 326 744 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar | -15 644 759 | -14 707 938 |
| Försäljningar/utrangeringar | 294 064 | 107 973 |
| Årets avskrivningar | -870 775 | -1 044 794 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 221 470 | -15 644 759 |

Utgående redovisat värde

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 2 550 266 | 1 681 985 |
|--|------------------|------------------|

Not 19 - Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 131 455 299 | 383 254 760 |
| Aktiverat under året | 214 984 845 | 251 671 657 |
| Omfört till byggnader | -144 771 163 | -491 471 118 |
| Omklassificering kostnad | -10 439 483 | -12 000 000 |
| | 191 229 498 | 131 455 299 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 131 455 299 | 383 254 760 |
| Aktiverat under året | 214 984 845 | 251 671 657 |
| Omfört till byggnader | -144 771 163 | -491 471 118 |
| Omklassificering kostnad | -10 439 483 | -12 000 000 |
| | 191 229 498 | 131 455 299 |

Not 20 - Andelar i koncernföretag - Moderbolaget

Skå-Dal 31:3 AB, org 556677-4997

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 074 000 | 15 074 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 074 000 | 15 074 000 |

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -10 474 000 | -14 974 000 |
| Återförda nedskrivningar | 8 000 000 | 4 500 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 474 000 | -10 474 000 |

Utgående redovisat värde

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| | 12 600 000 | 4 600 000 |
|--|-------------------|------------------|

Not 21 - Andra långfristiga papper

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelar Ale Elförening | 1 430 708 | 1 402 508 |
| Andelar Husbyggnadsvaror Förening HBV | 40 000 | 40 000 |
| | 1 470 708 | 1 442 508 |

Not 22 - Andra långfristiga fordringar

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Återbäringsfordran HBV | 228 550 | 222 788 |
| | 228 550 | 222 788 |

Not 23 - Övriga fordringar

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 957 832 | 27 808 |
| Övrigt | -122 453 | 2 002 |
| Avräkningar | 569 788 | 74 097 |
| Mervärdesskatt | 325 | 19 |
| | 1 405 492 | 103 926 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 957 832 | 27 808 |
| Övrigt | -122 453 | 2 002 |
| Avräkningar | 569 788 | 74 097 |
| | 1 405 167 | 103 907 |

Not 24 - Avsättningar

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

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uppskjuten skattefordran / skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | -24 382 429 | -16 809 810 |
| Årets förändring | -11 582 378 | -7 572 619 |
| | -35 964 807 | -24 382 429 |

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

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uppskjuten skattefordran / skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | -20 035 829 | -12 444 451 |
| Årets förändring | -11 537 921 | -7 591 378 |
| | -31 573 750 | -20 035 829 |

Not 25 - Antal aktier och kvotvärde

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

Not 26 - Uppskjuten skatt

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatt | 44 457 | -979 815 |
| Temporära skillnader byggnader samt balanslånepost | 31 573 750 | 21 015 644 |
| Obeskattade reserver | 3 549 710 | 4 346 600 |
| | 35 167 917 | 24 382 429 |

Not 27 - Skulder till kreditinstitut

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Långfristiga skulder | -1 175 000 000 | -1 020 000 000 |
| Kortfristig del | | 0 |
| | -1 175 000 000 | -1 020 000 000 |

Lån med rörlig ränta, alt återstående räntebindningstid inom 1 år (2024-12-31), 447,75 mkr

Lån med räntebindningstid inom 2 år (2025-12-31), 210 mkr

Lån med räntebindningstid inom 3 år (2026-12-31), 252,25 mkr

Lån med räntebindningstid inom 4 år eller fler år (efter 2027-01-01), 265 mkr

Not 28 - Övriga långfristiga skulder

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Räntefri skuld till ekonomiska föreningar kooperativ hyresrätt | -13 277 300 | -13 277 300 |
| Övrig räntefri långfristig skuld | -1 000 000 | -1 000 000 |
| | -14 277 300 | -14 277 300 |

Not 29 - Koncernkonto Ale Kommun

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

Not 30 - Övriga kortfristiga skulder

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Mervärdeskatt | -115 939 | -376 021 |
| Innehållen skatt anställda | -443 088 | -558 022 |
| Lokal HGF-avräkning | -1 322 002 | -1 211 217 |
| Övriga kortfristiga skulder | -18 232 | -293 217 |
| | -1 899 261 | -2 438 477 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Mervärdeskatt | -68 659 | -336 738 |
| Innehållen skatt anställda | -443 088 | -558 022 |
| Lokal HGF-avräkning | -1 322 002 | -1 211 217 |
| Övriga kortfristiga skulder | -18 232 | -293 217 |
| | -1 851 981 | -2 399 194 |

Not 31 - Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar | -16 732 109 | -16 410 020 |
| Semesterlöner | -2 314 730 | -1 933 515 |
| Arbetsgivaravgifter enligt lag | -1 219 778 | -1 157 281 |
| Arbetsgivaravgifter enligt avtal | -121 816 | -105 471 |
| Räntor | -1 990 061 | -1 284 699 |
| Övriga upplupna kostnader | -2 604 312 | -2 892 889 |
| | -24 982 806 | -23 783 875 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Förskottsbetalda hyres- och kundfordringar | -16 202 367 | -15 915 872 |
| Semesterlöner | -2 314 730 | -1 933 515 |
| Arbetsgivaravgifter enligt lag | -1 219 778 | -1 157 281 |
| Arbetsgivaravgifter enligt avtal | -121 816 | -105 471 |
| Räntor | -1 990 061 | -1 284 699 |
| Övriga upplupna kostnader | -2 406 905 | -2 865 032 |
| | -24 255 657 | -23 261 870 |

Not 32 - Bokslutsdispositioner

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Återföring från periodiseringsfond | 3 900 000 | 4 500 000 |
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 726 000 |
| | 3 900 000 | 5 226 000 |

Not 33 - Obeskattade reserver

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond 2017-12-31 | 0 | 3 900 000 |
| Periodiseringsfond 2018-12-31 | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Periodiseringsfond 2019-12-31 | 5 200 000 | 5 200 000 |
| Periodiseringsfond 2020-12-31 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Periodiseringsfond 2021-12-31 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| | 17 200 000 | 21 100 000 |

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond

84 324

Not 34 - Fordringar/skulder till kommunen

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Kund- och hyresfordringar | 228 795 | 210 847 |
| Leverantörsskulder | -5 331 585 | -5 307 891 |
| | -5 102 790 | -5 097 044 |

Not 35 - Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 42 143 803 | 49 480 124 |
| Omklassificering byggnad - kostnad | 11 466 798 | 0 |
| Återföring nedskrivning | -5 000 000 | 0 |
| | 48 610 601 | 49 480 124 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar/Nedskrivningar | 41 710 250 | 48 900 656 |
| Omklassificering byggnad - kostnad | 11 466 798 | 0 |
| Återföring nedskrivning | -8 000 000 | -4 500 000 |
| Koncernbidrag | | 726 000 |
| | 45 177 048 | 45 126 656 |

Not 36 - Likvida medel

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 81 657 | 1 352 122 |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 33 119 113 | 31 647 010 |
| | 33 200 770 | 32 999 132 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 81 657 | 1 352 122 |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 30 247 016 | 28 563 908 |
| | 30 328 673 | 29 916 030 |

Not 37 - Eventualförpliktelser och ställda panter

| Moderbolaget | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Garantiförbindelse Fastigo | 363 090 | 354 064 |
| | 363 090 | 354 064 |

Aktiebolaget Alebyggen
Org.nr 556093-0504

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

Ale den 26 / 3 2024



Fredrik Johansson
Ordförande



Mahlin Engstrand



Jarl Karlsson



Christina Oskarsson



Kennet Sandow



Stefan Gustafsson



Kristina Camp



Johan Redlund
Verkställande direktör

Lekmannarevisorns granskningsrapport avseende bolagets verksamhet under 2023 har avgivits
Ale den 26 / 3 2024



Willy Kölborg
Lekmannarevisor



Wilmar Sundeen
Lekmannarevisor

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Ale den 16 / 5 2024

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Alebyggen AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556093-0504

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

Nödinge den 2024-03-26



Wilmar Sundeen
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Willy Kölborg
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2023 med undantag för den andra informationen på sida 1-4 och 48-52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sida 5-44 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte den andra informationen på sida 1-4 och 48-52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 1-4 och 48-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ensam ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Alebyggen för räkenskapsåret 2023 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 försumelse 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 16/5 2024

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

BILAGA A – Fastighetsförteckning

| | Byggnadsår | Anskaffningsvärde | | | | | Avskrivning | | |
|------------|----------------|------------------------------|-----------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--|
| | | Förvärv | Byggnader | Invest annans mark | Mark | Mark-anläggning | | | |
| BOHUS | 2200 | Källarliden | 1992 | 82 044 500 | | 127 500 | 53 273 515 | | |
| | 2500 | Byvägen | 1990-91 | 60 956 667 | | 91 000 | 36 375 866 | | |
| | 3010 | Klockarevägen 18-20 | 2006 | 29 258 000 | | 2 300 000 | 10 542 746 | | |
| | 3017 | Klockarevägen 32-46 | 2008 | 42 108 000 | | 5 748 000 | 11 090 723 | | |
| | 3119 | Rödjans väg | 2002 | 28 331 000 | | 868 000 | 17 444 126 | | |
| | 3129 | Norra Kilandavägen | 2009 | 511 000 | | 210 000 | 240 075 | | |
| NÖDINGE | 3200 | Södra Klöverstigen | 1969-71 | 272 694 678 | | 2 170 000 | 7 433 702 | 59 262 668 | |
| | 3300 | Norra Klöverstigen | 1971-72 | 48 463 117 | | 1 491 000 | 1 120 000 | 26 584 377 | |
| | 3302 | Norra Klöverstigen 8B, 22,24 | 2017 | 36 202 615 | | | | 4 193 568 | |
| | 3317 | Norra Klöverstigen 20 | 2011 | 33 631 000 | | | | 6 765 406 | |
| | 3609 | Kontorshuset | omb. 1984 | 15 688 218 | | 100 000 | | 8 375 405 | |
| | 3826 | Södra Trolleviksvägen | 2009 | 21 663 991 | | 1 685 000 | | 4 823 790 | |
| | 3900 | Gästgivarevägen | 1995 | 15 951 107 | | 2 262 000 | | 9 417 313 | |
| | 3910 | Gästgivarevägen 11 | 2016 | 1 913 450 | | 850 000 | | 215 586 | |
| | 4200 | Folketshus o Mossvägen | 1969-72 | 179 586 462 | 1 708 470 | 125 300 | 4 630 000 | 27 847 611 | |
| | 4210 | Folketshusvägen 14A och 14B | 2021 | 114 658 144 | | | | 7 056 606 | |
| | 4220 | Folketshusvägen 10 och 12 | 2022 | 111 777 366 | | | | 3 621 908 | |
| NOL | 4310 | Mossvägen 1 | 2022 | 56 335 744 | | | | 1 385 462 | |
| | 4409 | Noltorget, Stationsvägen | 1994 | 6 509 000 | 21 730 | 447 000 | | 5 806 552 | |
| | 4500 | Trast- o Sparnvägen | 1968 | 4 201 595 | 305 245 | 20 000 | | 2 557 574 | |
| | 4510 | Trastvägen 1 | 2007 | 1 482 000 | 14 555 | 475 000 | | 563 040 | |
| | 4600 | Trollbärsvägen | 1984 | 9 288 399 | | 156 000 | | 4 733 555 | |
| | 4700 | Vildrosvägen | 1987 | 14 111 446 | | 200 000 | | 7 432 683 | |
| SÖDRA NOL | 4800 | Hallonvägen | 1988 | 8 996 496 | | 121 000 | | 4 715 127 | |
| | 4900 | Krokängsvägen | 1990 | 54 951 981 | | 328 500 | 1 487 051 | 32 705 064 | |
| | 4910 | Gallåsvägen | 1992 | 54 842 375 | | 355 000 | | 31 840 407 | |
| | 4920 | Änggårdsvägen/Krokängsvägen | 1992 | 66 376 809 | | 510 800 | | 39 117 904 | |
| | 4939 | Änggårdens Förskola | 1991 | 10 318 956 | | 107 000 | | 4 783 421 | |
| | 4949 | Änggården kvartersbutik | 1994 | 977 000 | | 0 | | 741 424 | |
| | 5100 | Lövasvägen | 1987 | 14 265 662 | | 102 500 | 400 000 | 6 672 597 | |
| ALAFORS | 5200 | Sjövallavägen | 1989 | 18 369 659 | | 123 300 | 401 000 | 9 899 760 | |
| | 5400 | Eklidsvägen | 2015 | 34 300 000 | | 8 000 000 | | 5 364 345 | |
| | 5500 | Ekstigen | 2019 | 11 914 646 | | 1 768 000 | 3 723 750 | 981 098 | |
| | 5909 | Ledetvägen | 2002 | 5 907 000 | | 1 000 000 | | 3 024 785 | |
| | 6110 | Skogsråets väg | 2014 | 43 131 000 | | 7 260 000 | | 7 010 055 | |
| | 6120 | Myternas väg | 2022 | | | | | | |
| ÄLVÅNGEN | 6200 | Göteborgsvägen 74 | 2003 | 6 201 000 | | 700 000 | | 2 130 460 | |
| | 6317 | Göteborgsvägen 93 (KHR) | 2007/2008 | 66 402 000 | | 8 218 000 | | 17 988 907 | |
| | 6400 | I Aronisenius Väg | 1982 | 30 477 749 | | 155 600 | 230 000 | 15 098 178 | |
| | 6500 | Helgesvägen | 1989 | 49 048 950 | | 207 800 | | 26 819 157 | |
| | 6600 | Trädgårdsvägen | 1971 | 3 636 547 | | 300 000 | | 1 838 772 | |
| | 6700 | Carlmarks-/Malmers väg | 1988 | 19 656 154 | | 364 500 | | 11 119 355 | |
| | 6800 | Änggatan | 2022 | 211 814 474 | | 4 035 000 | | 6 270 551 | |
| | 6900 | Vallmovägen | 2021 | | | 3 240 000 | | | |
| | 6919 | Carlmarks industriområde | 1992 | | | 28 000 | | | |
| | 7100 | Åkersliden | 1967 | 3 422 970 | | 200 000 | | 1 765 811 | |
| | 7208 | Odalvägen. (Ga) | 1967 | 724 155 | | 40 000 | | 467 709 | |
| SKEPPLANDA | 7300 | Alehemsvägen | 1973 | 3 446 817 | | 152 760 | | 1 764 996 | |
| | 7400 | Kyrkbacken | 1985 | 4 869 168 | | 145 000 | | 2 621 091 | |
| | 7410 | Prästgården | 2017 | 52 105 467 | | 1 470 000 | | 5 257 835 | |
| | 7500 | Arnes Väg | 1987 | 23 344 398 | | 350 675 | 326 250 | 10 682 699 | |
| | 7700 | Gustavs Väg | 1993 | 18 284 000 | | 858 000 | | 11 135 904 | |
| | 7808 | Odalvägen | 1984 | 10 129 755 | | 192 000 | 500 000 | 5 420 397 | |
| | 7909 | Albotorget | 1973 | 1 725 817 | | 12 700 | | 763 588 | |
| | 8100 | Kungs- o Alfs Väg | 1964-66 | 3 119 784 | | 150 000 | | 1 965 088 | |
| | 8200 | Stinsvägen | 1986 | 9 100 946 | | 350 000 | | 3 434 207 | |
| | TOTALER | | | 2 029 229 234 | 2 050 000 | 60 171 935 | 20 540 753 | 583 010 847 | |

| | | Avskrivning Markanlägg | Nedskrivning | Taxeringsvärde | | | Samtaxering | | |
|------------|-----------------|------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| | | | | Tot. Bokfört värde | Byggnader | Mark | | Totalt | |
| BOHUS | 2200 | Källarliden | | 28 898 485 | 58 000 000 | 12 800 000 | 70 800 000 | | |
| | 2500 | Byvägen | 120 500 | 24 840 301 | 62 000 000 | 14 400 000 | 76 400 000 | | |
| | 3010 | Klockarevägen | | 21 015 254 | 24 313 000 | 5 523 000 | 29 836 000 | | |
| | 3017 | Klockarevägen | | 36 765 277 | 41 000 000 | 7 800 000 | 48 800 000 | | |
| | 3119 | Rödjans väg | | 11 754 874 | 10 517 000 | 1 877 000 | 12 394 000 | | |
| | 3129 | Norra Kilandavägen | | 480 925 | 1 005 000 | 215 000 | 1 220 000 | | |
| NÖDINGE | 3200 | Södra Klöverstigen | 625 296 | 222 410 416 | 493 600 000 | 134 877 000 | 628 477 000 | Fastigheter A ingår i taxeringsvärdet | |
| | 3300 | Norra Klöverstigen | 732 719 | 23 757 021 | | | A | | |
| | 3302 | Norra Klöverstigen 8B, 22,24 | | 32 009 047 | | | A | | |
| | 3317 | Norra Klöverstigen 20, (KHR) | | 26 865 594 | | | A | | |
| | 3609 | Kontorshuset | | 7 412 813 | | | A | | |
| | 3826 | Södra Trolleviksvägen | | 18 525 201 | 18 400 000 | 4 752 000 | 23 152 000 | | |
| | 3900 | Lillbacka | | 8 795 794 | 12 954 000 | 8 544 000 | 21 498 000 | | |
| | 3910 | Lillbacka | | 2 547 864 | 1 296 000 | 1 081 000 | 2 377 000 | | |
| | 4200 | Folketshus o Mossvägen | 1 779 151 | 156 423 470 | 158 469 000 | 63 788 000 | 222 257 000 | Fastigheter B ingår i taxeringsvärdet | |
| | 4210 | Folketshusvägen 14A och 14B | | 107 601 538 | 60 000 000 | 10 400 000 | 70 400 000 | | |
| | 4220 | Folketshusvägen 10 och 12 | | 108 155 458 | | | B | | |
| NOL | 4310 | Mossvägen 1 | | 54 950 282 | | | B | | |
| | 4409 | Noltorget, Stationsvägen | | 1 171 178 | 2 664 000 | 807 000 | 3 471 000 | | |
| | 4500 | Trast- o Sparnvägen | | 1 969 266 | 22 096 000 | 8 701 000 | 30 797 000 | | |
| | 4510 | Trastvägen 1 | | 1 408 515 | 1 463 000 | 1 094 000 | 2 557 000 | | |
| | 4600 | Trollbärsvägen | | 4 710 844 | 16 800 000 | 10 724 000 | 27 524 000 | | |
| | 4700 | Vildrosvägen | | 6 878 763 | 20 645 000 | 14 841 000 | 35 486 000 | | |
| SÖDRA NOL | 4800 | Hallonvägen | | 4 402 369 | 11 880 000 | 8 657 000 | 20 537 000 | | |
| | 4900 | Krokängsvägen | 80 561 | 23 981 907 | 166 214 000 | 48 102 000 | 214 316 000 | Fastigheter C ingår i taxeringsvärdet | |
| | 4910 | Gallåsvägen | | 23 356 968 | | | C | | |
| | 4920 | Änggårdsvägen/Krokängsvägen | | 27 769 705 | | | C | | |
| | 4939 | Änggårdens Förskola | | 5 642 535 | | | C | | |
| | 4949 | Änggården kvartersbutik | | 235 576 | | | C | | |
| | 5100 | Lövasvägen | 260 052 | 7 835 513 | 36 506 000 | 12 092 000 | 48 598 000 | Fastigheter D ingår i taxeringsvärdet | |
| ALAFORS | 5200 | Sjövallavägen | 260 676 | 8 733 523 | | | D | | |
| | 5400 | Eklidsvägen | | 36 935 655 | 27 000 000 | 4 764 000 | 31 764 000 | | |
| | 5500 | Ekstigen | 930 956 | 15 494 342 | 9 724 000 | 1 512 000 | 11 236 000 | | |
| | 5909 | Ledetvägen 5 | | 3 882 215 | 2 571 000 | 693 000 | 3 264 000 | | |
| | 6110 | Skogsråets väg | | 43 380 945 | 39 000 000 | 9 200 000 | 48 200 000 | | |
| | 6120 | Myternas väg | | | | 4 345 000 | 4 345 000 | | |
| ÄLVÅNGEN | 6200 | Göteborgsvägen 74 | | 4 770 540 | 4 094 000 | 1 318 000 | 5 412 000 | | |
| | 6317 | Göteborgsvägen 93 (KHR) | | 56 631 093 | 27 582 000 | 7 005 000 | 34 587 000 | | |
| | 6400 | I Aronisenius Väg | 150 455 | 15 614 716 | 96 000 000 | 24 200 000 | 120 200 000 | Fastigheter E ingår i taxeringsvärdet | |
| | 6500 | Helgesvägen | | 22 437 593 | | | E | | |
| | 6600 | Trädgårdsvägen | | 2 097 775 | 14 400 000 | 4 848 000 | 19 248 000 | | |
| | 6700 | Carlmarks-/Malmers väg | | 8 901 299 | 20 770 000 | 6 523 000 | 27 293 000 | | |
| | 6800 | Änggatan | | | 20 000 000 | 189 578 923 | 99 000 000 | 112 800 000 | |
| | 6900 | Vallmovägen | | | 3 240 000 | | 631 000 | 631 000 | |
| | 6919 | Carlmarks industriområde | | | 28 000 | | | | |
| | 7100 | Åkersliden | | 1 857 159 | 6 800 000 | 1 863 000 | 8 663 000 | | |
| | 7208 | Odalvägen. (Ga) | | 296 446 | 3 704 000 | 4 500 000 | 8 204 000 | | |
| SKEPPLANDA | 7300 | Alehemsvägen | | 1 834 581 | 8 400 000 | 1 970 000 | 10 370 000 | | |
| | 7400 | Kyrkbacken | | 2 393 077 | 16 626 000 | 2 704 000 | 19 330 000 | | |
| | 7410 | Prästgården | | 48 317 632 | 1 756 000 | 600 000 | 2 356 000 | | |
| | 7500 | Arnes Väg | 93 840 | 13 244 784 | 19 000 000 | 3 865 000 | 22 865 000 | | |
| | 7700 | Gustavs Väg | | 8 006 096 | 13 257 000 | 8 076 000 | 21 333 000 | | |
| | 7808 | Odalvägen | 214 652 | 5 186 706 | 13 944 000 | 9 000 000 | 22 944 000 | | |
| | 7909 | Albotorget | | 974 929 | | | Specialfastighet | | |
| | 8100 | Kungs- o Alfs Väg | | 1 304 696 | 8 345 000 | 2 217 000 | 10 562 000 | | |
| | 8200 | Stinsvägen | | 6 016 739 | 4 739 000 | 919 000 | 5 658 000 | | |
| | TOTALER: | | 5 248 858 | 20 000 000 | 1 503 732 217 | 1 656 534 000 | 485 628 000 | 2 142 162 000 | |

BILAGA B – Bostadslägenheter, lokaler och garage/carportar

| | OMRÅDE | 1 rk | 2 rk | 3 rk | 4 rk | 5 rk | 6 rk | Ant lgh | Tot lgh yta | Ant lok | Tot lok yta | Garage | Carport | Inflytt. |
|-------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-------------|------------------|-----------|-----------------|------------|-----------|----------|
| BOHUS | 2200 Källarliden | | 32 | 17 | 13 | 3 | | 65 | 5 404,5 | | | 46 | | 1992 |
| | 2500 Byvägen | 11 | 47 | 28 | 6 | | | 92 | 6 042,5 | 4 | 294,0 | 13 | 15 | 1990-91 |
| NÖDINGE | 3010 Klockarevägen 18-20 | | 14 | 5 | 5 | | | 24 | 1 768,3 | 1 | 124,0 | 8 | | 2005/06 |
| | 3017 Klockarevägen 32-46 | | 20 | 11 | 9 | | | 40 | 2 616,0 | | | 24 | | 2008 |
| | 3119 Rödjans väg 7 | | | | | | | | | 4 | 3 145,0 | | | 2002/03 |
| | 3129 Norra Kilandavägen | | | | | | | | | 1 | 867,1 | | | 2009 |
| | 3200 Södra Klöverstigen | 35 | 123 | 181 | 68 | 1 | | 408 | 29 008,8 | 7 | 435,5 | 120 | | 1969-71 |
| | 3300 Norra Klöverstigen | 16 | 59 | 124 | 64 | 14 | | 277 | 21 199,0 | 3 | 293,0 | 78 | | 1971-72 |
| | 3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24 | | 10 | 12 | | | | 22 | 1 424,2 | | | | | 2017 |
| | 3317 Norra Klöverstigen 20 | | 12 | 8 | | | | 20 | 1 288,0 | | | | | 2011 |
| | 3609 Kontorshuset | | | | | | | | | 1 | 1 300,0 | | | 1969-71 |
| | 3826 Södra Trolleviksvägen | 3 | 23 | 1 | | | | 27 | 1 583,5 | | | | | 1989 |
| | 3900 Gästgivarevägen | | | 6 | | 5 | 7 | 18 | 1 808,0 | | | | | 1995 |
| 3910 Gästgivarevägen 11 | | | | | 1 | | 1 | 100,0 | | | | | 2016 | |
| NOL | 4200 Folketshusvägen | 9 | 18 | 23 | 1 | | | 51 | 3 549,3 | 1 | 11,0 | 17 | | 1969-72 |
| | 4210 Folketshusvägen 14A och 14B | 10 | 28 | 20 | | | | 58 | 3 064,0 | | | | | 2021 |
| | 4220 Folketshusvägen 10 och 12 | 10 | 28 | 20 | | | | 58 | 3 064,0 | | | | | 2022 |
| | 4300 Mossvägen | 27 | 53 | 28 | 3 | | | 111 | 7 023,2 | 3 | 127,8 | 37 | | 1969-72 |
| | 4310 Mossvägen 1 | 5 | 14 | 10 | | | | 29 | 1 532,0 | | | | | 2022 |
| | 4409 Noltorget | | | | | | | | | 1 | 664,0 | | | 1993 |
| | 4500 Trastvägen / Sparvägen | 14 | 7 | 21 | | | | 42 | 2 851,1 | | | 22 | | 1968 |
| | 4510 Trastvägen | | 1 | | | | 1 | 2 | 178,0 | 1 | 28,0 | | | 2008 |
| SÖDRA NOL | 4600 Trollbärsvägen | | | | | 14 | | 14 | 1 659,0 | | | 14 | | 1984 |
| | 4700 Vildrosvägen | | | | | 20 | | 20 | 2 385,0 | | | | 20 | 1987 |
| | 4800 Hallonvägen | | | | | 11 | | 11 | 1 303,5 | | | | 11 | 1988 |
| | 4900 Krokängsvägen | 1 | 38 | 23 | 8 | | | 70 | 5 184,0 | | | 21 | 18 | 1990-91 |
| | 4910 Gallåsvägen | | 38 | 24 | 8 | | | 70 | 5 206,0 | | | 39 | | 1991 |
| | 4920 Änggårdsvägen / Krokängsvägen | | 25 | 21 | 16 | 8 | | 70 | 5 562,0 | | | 70 | | 1992 |
| | 4939 Änggårdens Förskola | | | | | | | | | 1 | 760,0 | | | 1991 |
| | 4949 Änggårdens Butik | | | | | | | | | 1 | 135,0 | | | 1995 |
| 4950 Kvartersgården | | | | | | | | | 1 | 307,0 | | | 1990-91 | |
| ALAFORS | 5100 Lövåsvägen | | 10 | 14 | 4 | | | 28 | 2 029,0 | | | 18 | | 1987 |
| | 5200 Sjövallavägen | | 16 | 10 | 4 | | | 30 | 1 972,0 | | | 18 | | 1989 |
| | 5400 Ekstigen | | 12 | 12 | | | | 24 | 1 587,6 | | | | | 2015 |
| | 5500 Ekstigen | | 8 | | | | | 8 | 517,2 | | | | | 2019 |
| | 5909 Ledetvägen 3 | | | | | | | | | 2 | 609,0 | | | 2002 |
| ÄLVÄNGEN | 6110 Skogsråets väg | | 12 | 12 | 12 | | | 36 | 2 433,6 | | | | | 2014 |
| | 6200 Göteborgsvägen / Tingsvägen | 4 | 1 | 1 | | | | 6 | 288,0 | 2 | 462,0 | | | 2003 |
| | 6317 Kooperativ hyresrätt | | 16 | 19 | 2 | | | 37 | 2 601,6 | 1 | 180,0 | | | 2008 |
| | 6400 Ivar Arosenius Väg | 6 | 24 | 25 | 12 | | | 67 | 5 084,0 | | | 31 | | 1982 |
| | 6500 Helgesvägen | | 36 | 24 | 16 | | | 76 | 6 001,0 | | | 36 | | 1989 |
| | 6600 Trädgårdsvägen | 16 | 16 | | | | | 32 | 1 771,2 | | | | | 1971 |
| | 6700 Carlmarks väg / Malmers väg | | 22 | 10 | 4 | | | 36 | 2 377,0 | | | 9 | | 1988 |
| | 6800 Änggatan | 2 | 28 | 44 | 4 | | | 78 | 5 028,0 | | | | | 2021-22 |
| SKEPPLANDA | 7100 Åkersliden | 6 | 6 | 9 | 1 | | | 22 | 1 491,6 | | | | | 1967 |
| | 7208 Odalvägen 52-72 | 9 | 3 | | | | | 12 | 518,0 | | | | | 1967 |
| | 7300 Alehemsvägen | 4 | 18 | 4 | | | | 26 | 1 576,2 | | | | | 1973 |
| | 7400 Kyrkbacken | | 7 | 3 | 1 | | | 11 | 761,0 | 1 | 40,0 | | | 1985 |
| | 7410 Arnes väg 2-6, 10-14 | | 8 | 10 | 4 | | | 22 | 1 403,3 | | | | | 2020 |
| | 7500 Arnes väg | | 28 | 16 | 2 | | | 46 | 3 092,0 | | | 23 | | 1987 |
| | 7700 Gustavs väg | | 10 | 9 | 3 | | | 22 | 1 563,5 | | | | 15 | 1993 |
| | 7808 Odalvägen 4-50 | | 24 | | | | | 24 | 1 632,0 | | | | | 1984 |
| | 7909 Albotorget | | | | | | | | | 2 | 435,0 | | | 1973 |
| ALVHEM | 8100 Kungsvägen / Alf's väg | 6 | 5 | 12 | 2 | | | 25 | 1 770,4 | | | | | 1964-66 |
| | 8200 Stinsvägen | | 6 | 6 | | | | 12 | 735,0 | | | | | 1986 |
| TOTALER | | 194 | 906 | 823 | 272 | 77 | 8 | 2280 | 161 037,1 | 38 | 10 217,4 | 644 | 79 | |

BILAGA C – Snitthyra per bostadsområde

| | Bostadsområden | Antal lgh | Yta | Hyra 2023-12 kr/kvm | Notering |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------|
| Bostadsområden | 2200 Källarliden | 65 | 5405 | 1306,16 | |
| | 2500 Byvägen | 92 | 6043 | 1289,39 | |
| | 3010 Klockarevägen 18-20 | 18 | 1422 | 1357,06 | |
| | 3017 Klockarevägen 32-46 | 40 | 2616 | 1729,72 | |
| | 3200 Södra Klöverstigen | 400 | 28710 | 1349,68 | 1) |
| | 3300 Norra Klöverstigen | 277 | 21199 | 1136,14 | 1) |
| | 3302 Norra Klöverstigen 8b, 22-24 | 22 | 1424 | 1768,92 | 1,4) |
| | 3317 Norra Klöverstigen 20 | 20 | 1288 | 1789,87 | 1,2) |
| | 3826 Södra Trolleviksvägen | 27 | 1584 | 1532,54 | |
| | 3900 Gästgivarevägen | 18 | 1808 | 1093,61 | 3,5) |
| | 3910 Gästgivarevägen 11 | 1 | 100 | 1228,42 | 5) |
| | 4200 Folketshusvägen 4-8 | 51 | 3549 | 1369,99 | |
| | 4210 Folketshusvägen 14A och 14B | 58 | 3064 | 1950,45 | 4) |
| | 4220 Folketshusvägen 10 och 12 | 58 | 3064 | 1946,26 | 4) |
| | 4300 Mossvägen 3-11 | 111 | 7023 | 1525,86 | |
| | 4310 Mossvägen 1 | 29 | 1532 | 1946,43 | 4) |
| | 4500 Trast-/Sparvägen | 42 | 2851 | 1086,51 | |
| | 4510 Trastvägen 1 | 2 | 178 | 1036,19 | |
| | 4600 Trollbärsvägen | 14 | 1659 | 945,69 | 6) |
| | 4700 Vildrosvägen | 20 | 2385 | 981,85 | 6) |
| | 4800 Hallonvägen | 11 | 1304 | 994,18 | 6) |
| | 4900 Krokängsvägen | 70 | 5184 | 1273,49 | |
| | 4910 Gallåsvägen | 70 | 5206 | 1259,66 | |
| | 4920 Änggårdsvägen | 70 | 5562 | 1386,74 | 7) |
| | 5100 Lövåsvägen | 28 | 2029 | 1162,43 | 3,8) |
| | 5200 Sjövallavägen | 30 | 1972 | 1215,84 | 8) |
| | 5400 Ekstigen | 24 | 1588 | 1762,27 | 4) |
| | 5500 Ekstigen | 8 | 517 | 1860,53 | 4) |
| | 6110 Skogsråets väg | 36 | 2434 | 1727,58 | |
| | 6200 Göteborgs-/Tingsvägen | 6 | 288 | 1298,36 | 8) |
| | 6400 Ivar Arosenius väg | 61 | 4850 | 1206,73 | |
| | 6500 Helgesvägen | 76 | 6001 | 1184,18 | |
| 6600 Trädgårdsvägen | 32 | 1771 | 1117,26 | 1) | |
| 6700 Carlmarks väg | 36 | 2377 | 1180,12 | | |
| 6800 Änggatan | 78 | 5028 | 1966,73 | 4) | |
| 7100 Åkersliden | 22 | 1492 | 1045,07 | | |
| 7208 Odalvägen 52-78 | 12 | 518 | 1405,23 | | |
| 7300 Alehemsvägen | 26 | 1576 | 1182,38 | | |
| 7400 Kyrkbacken | 11 | 761 | 1110,59 | | |
| 7410 Arnes väg 2, 6-10, 14 | 22 | 1403 | 1855,52 | 4) | |
| 7500 Arnes väg | 46 | 3092 | 1203,28 | | |
| 7700 Gustavs väg | 22 | 1564 | 1284,61 | | |
| 7808 Odalvägen 4-50 | 24 | 1632 | 1342,21 | 2) | |
| 8100 Kungsvägen/Alf's väg | 25 | 1770 | 1073,56 | | |
| 8200 Stinsvägen | 12 | 735 | 1247,66 | 3,8) | |
| | 2223 | 157 558 | 1371,49 | | |
| Särskilda boenden | Särskilda boenden | | | | |
| | 3010 Klockarevägen 18 | 6 | 345 | 1702,42 | |
| | 3200 Södra Klöverstigen 38 | 8 | 298 | 1841,34 | |
| | 6400 Göteborgsvägen 109 | 6 | 233 | 1607,01 | |
| | 20 | 876 | 1716,92 | | |

NOTERING:

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



Vi skapar hemlängtan

 **Alebyggen**