

# AB Alebyggen

Allmännyttig plan 2025 samt ekonomisk prognos 2025-2028



*Nationaldag och möte med kanin, 6 juni, Nödinge*

## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	2
2. Vision, affärsidé och mission .....	2
3. Bostadsproduktion och -underhåll som möter människors behov .....	3
4. Social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet .....	4
5. En engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna .....	4
6. Ett fokuserat miljöarbete .....	5
7. Ekonomi, kvalitet, medarbetare .....	6
8. Ekonomisk prognos 2025–2028 .....	7

# 1. Inledning

Alebyggen är allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, helägt av Ale kommun. Allmännyttig plan 2025 samt ekonomisk prognos 2025-2028, beskriver strategiska målsättningar samt ekonomiska förutsättningar.

Bakomliggande underlag för framtagande av denna handling:

- Ägardirektiv 2021
- Bolagsordning 2021
- Alesamverkans mål och budget 2025-2028
- Risker och internkontroll 2024, Intressentanalys 2023
- Ekonomisk långtidsprognos 2024
- Nöjd kundindex (NKI) 2023
- Nöjd medarbetarindex (NMI) 2024
- Avdelningsvis verksamhetsdialog, verksamhetsdagar 2024

## 2. Vision, affärsidé och mission

### *Vision*

Alebyggen vägleds av Ale kommuns vision "Ett Ale". I Ale skapar människor, föreningar och företag möjligheter och framtiden tillsammans i ett samhälle där vi gemensamt tar ansvar. Mellan skog och älv växer vi med en storslagen småskalighet där småstadens fördelar bevaras. Ett pärlband av orter, var och en unik, här finns en plats för alla. Här har vi nära till varandra, naturen och stadens brus. Ale – Sveriges längsta småstad."

### *Affärsidé*

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

### *Mission*

Alebyggen skall vara ett engagerat bostadsföretag som skapar hemlängtan. Särskilt fokus skall vara på kundnytta, effektivitet och trygghet vilket förverkligas genom;

- 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.

### **3. Bostadsproduktion och -underhåll som möter människors behov**

#### ***Nyproduktion***

Bostadsunderskottet är påtagligt och Ales attraktivitet ökar. Alebyggen skall vara en aktiv aktör, i samverkan med Ale kommun, för att säkerställa den långsiktiga bostadsförsörjningen. Bolaget skall i detta prioritera att vara en naturlig part i utvecklingen av pendelstationsnära lägen. Alebyggen skall möta efterfrågan av nya bostäder inom kommunen och säkerställa att alltid ha två detaljplanelagda markinnehav klara för projektstart. Förvaltningsperspektivet skall vara ständigt närvarande i framtagandeprocessen.

Vid ingången av 2025 finns följande projektportfölj under beredning:

- Myternas väg, Älvängen, 40 lgh, planerad upphandling 2025
- Vallmovägen, Älvängen 60 lgh, planerad upphandling 2026
- Gymnasiekullen, Nödinge 50 lgh, planerad projektstart 2027
- Gallåsvägen, Södra Nol 36 lgh, planerad projektstart 2028
- Påvels väg, Skepplanda 30 lgh, planerad projektstart 2029
- Södra Klöverstigen gårdar, Nödinge, 50 lgh, detaljplan antas 2027
- Bohus Centrum, Bohus 180 lgh, detaljplan antas 2027
- Rödklövergatan & Bobollplan, Nödinge, 150 lgh, detaljplan antas 2027

#### ***Underhåll***

Det planerade underhållet skall genomföras så att ingen underhållsskuld byggs upp i beståndet. Genom rätt åtgärd, vid rätt tidpunkt, till rätt kostnad skall det planerade underhållet minska akuta reparationer och förlänga livslängden på fastigheternas komponenter.

Under 2024 avslutades underhålls- och ombyggnadsplan för Folketshus- och Mossvägen, Nol. Planering skall under 2025 inledas för kommande fastigheter i behov av större genomgripande upprustning vid sidan av det planerade underhållet.

#### ***Klöverstigen 2.0***

Vårt största bostadsområde, centralt beläget i Nödinge, är i en förändringsfas. En övergripande analys av bostadsområdet inleddes 2018 med bäring på bostadsområdets struktur och karaktär. Parallellt formulerades målbambitioner inom ramen för Klöverstigen 2.0 omfattande social, teknisk och ekonomisk hållbarhet i enlighet med målbilder inom ramen för rådande affärsplan. Dialog med hyresgäster har skett dels via dialoggrupper samt dels på boendemöten i området. NKI-undersökningar har kompletterats som underlag för hyresgästernas synpunkter. Utifrån konstaterade tekniska behov samt hyresgästernas preferenser har renoveringsprojekt inletts under 2020. Succesivt har etapper färdigställts och vid inledningen av 2025 har 335 lägenheter renoverats. Under 2025 är loftgångshus i området under genomförande.

Vid sidan av renovering av befintliga huskroppar omfattar projektet även upprustning av gårdsmiljöer, förstärkt belysning samt gestaltning av entrénära miljöer.

Social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet är en självklar utgångspunkt för hela områdets utveckling. I takt med renoveringsprojektets framdrift skall Alebyggen verka som möjliggörare för att stärka denna utveckling.

## 4. Social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet

I lägenheten har hyresgästen möjlighet att styra lägenhetsunderhållet och välja tillval av utrustning. I bostadsområdet skall Alebyggen verka för social hållbarhet med trygghet och trivsel i boendet. Genom att vara **möjliggörare** för hyresgästernas engagemang skapas social sammanhållning och möjlighet till boinflytande.

I arbetet är följande områden prioriterade:

- Bomöten för alla kvartersvårdsområden vartannat år.
- Årligt genomförande av Nationaldagsfirande för glädje, gemenskap och samverkan.
- Särskilt fokus på trygghet och social sammanhållning i Nödinge.
- Möjliggöra bostad för alla människor i samverkan med Ale kommun, Sektor socialtjänst.
- Arbeta med konceptet "*Våga bry dig!*" för att verka förebyggande avseende social utsatthet.
- Social hänsyn vid renovering och ombyggnad.
- Utemiljön skall utformas utifrån ledorden grönt, aktivt, tryggt och tillgängligt.

## 5. En engagerad förvaltning som bryr sig om detaljerna

### *Nöjd kundindex (NKI)*

Alebyggen skall inom Service- och Produktindex på företagsnivå vara bland de 25% bästa företagen i landet, motsvarande ca 85% nöjda eller mycket nöjda hyresgäster.

Alla kvartersvårdsområden skall i benchmark inom Service- och Produktindex prestera minst godkänt resultat i samtliga delindex. Genom analys av NKI skall åtgärder prioriteras så att inget kvartersvårdsområde i något avseende är "rött i benchmark".

Inom serviceindex omfattas delindex:

- 1) Ta kunden på allvar
- 2) Trygghet
- 3) Rent och snyggt
- 4) Hjälp när det behövs.

Inom produktindex omfattas delindex

- 1) Lägenheten,
- 2) Allmänna utrymmen,
- 3) Utemiljön.

Aktiviteter för att nå resultatet följs upp i handlingsplansverktyg och konkretiseras som mål för varje kvartersvårdsområde. Kommunikation vad vi gör sker via hemsida, och direkt till hyresgäster.

## ***Kvartersvårdsorganisation***

Kvartersvärden ansvarar för den dagliga förvaltningen av sina bostadsområden vad gäller hyresgästkontakter, servicearbeten i lägenhet, tillsyn och skötsel av allmänna ytor och utemiljö. Kvartersvårdsorganisationen utgår från följande principer:

- En kvartersvärd för varje hyresgäst som första kontaktperson.
- Ronderingar för att säkerställa en god förvaltningskvalité.
- Tidsbokade serviceanmälningar.
- Lägenhetssyn av varje lägenhet vart tredje år, för förebyggande reparation samt funktionskontroll.
- Skötselplaner för att styra och möjliggöra prioritering av yttre miljö och gemensamma utrymmen.

## ***Uthyrning och kommunikation***

Alebyggens huvuduppgift är att 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.

Hög nöjdhet bland hyresgäster och andra intressenter förutsätter en proaktiv information och hög grad av tillgänglighet för bemötande av frågeställningar. Med utgångspunkt i en informativ hemsida skall bolaget ständigt sträva efter att en hög nivå av kommunikation samt specifik information om förvaltningsåtgärder, underhållsprojekt och nyproduktion.

## **6. Ett fokuserat miljöarbete**

Övergripande målsättning i enlighet med Allmännyttans klimatinitiativ är att uppnå 30% energieffektivisering till 2030 med basår 2007 samt uppnå fossilfrihet till 2030.

I nyproduktion skall värdering av konstruktionsmetoder och ny teknik göras för att minska klimatpåverkan. Nyproduktion bör byggas med utgångspunkt att uppnå 25% lägre energianvändning än rådande grundkrav i BBR vid upphandlingstillfället.

Årlig prioritering av energibesparande åtgärder i befintligt bestånd skall initieras och genomföras. Vid planering av PU-projekt samt ombyggnation skall miljö- och klimataspekter värderas. Det är i samband med dessa projekt som gröna investeringar i huvudsak skall göras i befintligt bestånd.

I förvaltningen skall miljöengagemanget genomsyra verksamheten. Fordons- och maskinparken skall vid nyanskaffning löpande bytas ut med strävan efter klimatsmart framdrift. Avfallshantering skall förstärkas för att främja sortering av bioavfall, samt minska omfattning av felsorterat avfall. Arbete skall ske för att motivera hyresgäster att ta ansvar för rent och snyggt.

## 7. Ekonomi, kvalitet, medarbetare

Inga av våra ambitioner kan förverkligas utan

- en stark och stabil ekonomi som drivs utifrån affärsmässiga principer.
- kvalitetsledning med fokus på ständiga förbättringar
- medarbetare som trivs, utvecklas och mår bra.

### ***Ekonomi***

Bolagets verksamhet skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Detta innebär att bolaget alltid skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Den långsiktiga direktavkastningen fastställs av ägaren i dess ägardirektiv till 4% av fastighetsvärdet.

Bolaget skall eftersträva att ha en soliditet på lägst 30%, samt en egenfinansieringsgrad på 20% av nyproduktionen.

Investerings- och reinvesteringstakt styrs av efterfrågan och finansieringsmässiga förutsättningar och värderas fortlöpande utifrån marknad och konjunktur.

Budgetstyrning till förvaltningen skall ske månadsvis. NKI-åtgärder för respektive kvartersvärd, hålls ihop av respektive områdesförvaltare.

Årlig uppdatering skall ske av flerårsprognos med nyckeltalsuppföljning och fastighetsvis direktavkastning.

### ***Kvalitetsledning***

Genom styrning på mål samt uppföljning blir fokus på rätt frågor. Inom ramen för kvalitetsledningssystemet FR2000 revision upprättas årligen internrevision, internkontrollplan samt ledningens genomgång för verksamheten. Årligen genomförs revision med extern revisor för att säkerställa adekvat nivå i utvärdering och utveckling av styrningsverktyg.

I kvalitetsledningssystemet ingår beredning av förbättringsförslag, avvikelshantering samt lagbevakning.

### ***Medarbetare***

Med utgångspunkt i våra grundläggande värderingar och med fokus på samverkan skapar vi gemensamt en attraktiv arbetsplats och ett hållbart arbetsliv. Alebyggen ska som arbetsgivare främja trygghet, kompetens och professionell utveckling. Ständiga förbättringar ska präglade våra arbetsplatser. I arbetsmiljöarbetet är central samverkansgrupp ett sammanhållande forum för dialog.

*Medarbetarenkät - I medarbetarenkätens respektive delindex skall resultatet uppnå lägst betyg 3,3, med ingen 1:a.*

*Säker arbetsplats med noll-ambition gällande olyckor. Återkommande riskgenomgångar skall ske och tillbudsrapportering är ett viktigt instrument för att säkerställa att avvikelser korrigeras.*

## 8. Ekonomisk prognos 2025–2028

Budget 2025 samt prognos 2026–2028 avseende resultat och balansräkning, kassaflödesanalys samt nyckeltal presenteras nedan.

<i>Alebyggen resultaträkning</i>				
<b>Tkr</b>	2025	2026	2027	2028
<b>INTÄKTER</b>	261 204	270 083	276 661	288 997
Underhållskostnader	25 000	25 500	26 010	27 682
Driftskostnader	101 237	104 028	106 109	108 231
Fastighetsskatt	4 600	4 692	4 786	4 882
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	130 837	134 220	136 905	140 795
<b>DRIFTNETTO</b>	130 367	135 863	139 756	148 203
Övriga förvaltningsintäkter netto	-11 511	-11 856	-12 093	-12 335
Summa av- och nedskrivningar	47 986	49 426	51 626	56 066
<b>BRUTTORESULTAT</b>	70 870	74 581	76 037	79 801
Centrala adm. och försäljningskostnader	25 725	26 497	27 027	27 567
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	45 145	48 084	49 010	52 234
Finansnetto	-36 895	-35 617	-39 708	-42 763
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP.</b>	8 250	12 467	9 302	9 471



<i>Alebyggen balansräkning</i>				
<b>Tkr</b>	2025	2026	2027	2028
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 791 127	1 909 201	2 105 075	2 146 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	28 892	28 892	28 892	28 892
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 820 019</b>	<b>1 938 093</b>	<b>2 133 967</b>	<b>2 175 101</b>
EGET KAPITAL	485 022	497 488	506 791	516 262
Obeskattade reserver	17 200	17 200	17 200	17 200
AVSÄTTNINGAR	31 574	31 574	31 574	31 574
Långfristiga skulder	1 232 879	1 338 487	1 525 058	1 556 721
KORTFRISTIGA SKULDER	53 344	53 344	53 344	53 344
<b>S:A SK. OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 820 019</b>	<b>1 938 093</b>	<b>2 133 967</b>	<b>2 175 101</b>

<i>Alebyggen nyckeltal</i>				
<b>Tkr</b>	2025	2026	2027	2028
Direktavkastning bokfört värde %	7,4	7,2	6,7	7,0
Direktavkastning marknadsvärde %	4,2	4,3	4,4	4,6
Soliditet synlig	27,4	26,4	24,4	24,4
Soliditet marknadsvärde	58,5	55,9	50,8	50,6
Avkastning på eget kapital	1,7	2,5	1,8	1,8
Avkastning på eget kapital marknadsvärde	0,4	0,6	0,5	0,5
Avkastning på totalt kapital	2,5	2,6	2,4	2,4
Avkastning på totalt kapital marknadsvärde	1,4	1,5	1,5	1,6
Belåningsgrad	70,0	71,2	73,5	73,6
Belåningsgrad marknadsvärde	39,4	42,2	47,3	47,6
Självfinansieringsgrad	76,5	37,0	24,6	67,4

<i>Alebyggen kassaflödesanalys</i>				
<b>Tkr</b>	2025	2026	2027	2028
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	56 236	61 893	60 928	65 537
Förändring av rörelsekapital	0	0	0	0
Investering (-)/försäljning-byggn. (+)	-72 000	-166 000	-246 000	-95 700
Investeringar (-)/försäljn i mask o invent. (+)	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
<b>Summa kassaflöde från invest.(-)/försäljn.(+)</b>	<b>-73 500</b>	<b>-167 500</b>	<b>-247 500</b>	<b>-97 200</b>
Ägartillskott	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0
Förändring av övriga avsättningar	0	0	0	0
Förändring av långfristiga skulder	17 879	105 607	186 572	31 663
Ökning/minskning av finansiella anl.till	0	0	0	0
<b>Summa kassaflöde från finansieringar</b>	<b>17 879</b>	<b>105 607</b>	<b>186 572</b>	<b>31 663</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	19 385	20 000	20 000	20 000
Likvida medel vid årets slut	20 000	20 000	20 000	20 000