

förbo



ÅRSREDOVISNING 2012

FÖRBO – ETT PERSONLIGT BOENDE

Förbo verkar i fyra attraktiva kommuner i en expansiv region. Vi påverkas av vad som händer runt oss och vilka beslut människor och organisationer fattar. I år har vi valt att låta några personer berätta om sin

relation till Förbo. De representerar grupper som är oerhört viktiga för oss, våra hyresgäster, våra entreprenörer, vår personal, våra kommuner både tjänstemän och politiker och självklart våra bostadssökande.



VD HAR ORDET	3
LOCKAR MED BYGGANDET	4
BOENDE MED MÖJLIGHETER	6
FICK BOSTAD MED POÄNG	8
GRÖNARE PÅ JOBBET	10
SINNE FÖR SERVICE	12
FÅR STADEN ATT VÄXA	14
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	16
Vår verksamhet	17
Våra bostäder	18
Våra kunder	20
Vårt miljöarbete	23
Vår organisation	24
Vår ekonomi	25
FINANSIELL UTVECKLING	
UNDER FEM ÅR	28
RESULTATUTVECKLING	29
KASSAFLÖDEANALYS	29
BALANSRÄKNING	30
NOTER	32
STYRELSENS UNDERSKRIFT	36
REVISIONSBERÄTTELSE	37
GRANSKNINGSRAPPORT	38
KVALITETSSÄKRING AV INTERN- VÄRDERING FASTIGHETER	38
STYRELSE, VD	39
FASTIGHETSFÖRTECKNING	40



VD HAR ORDET

OMVÄRLDEN ÄR TURBULENT och oförutsägbar och så har det varit i många år. Jag skulle vilja säga att vi har vant oss vid en stabil osäkerhet. Bostadsmarknaden i vår region har ändå klarat sig bra och hyresrätten bättre än andra boendeformer. Fler och fler ser fördelarna med att hyra sin bostad. Förbo har aldrig tidigare haft så låg omsättning i vår uthyrning och antalet sökande har mer än fördubblats på bara några år. En spännande och utmanande utveckling.

JAG SER OCKSÅ att våra nyproducerade lägenheter är eftertraktade och vi har flera spännande projekt som kommer de närmaste åren. Det är nödvändigt att ha nyproduktion i olika faser, eftersom processerna ofta sträcker sig över många år och att ha variation i utbudet. Vad sägs om bekväma och spännande boenden för äldre i Kungälv och Floda, boende för odlingsintresserade i Landvetter, sjukvårdningshus i Lerum med spektakulär arkitektur och en himmelsvid utsikt eller ett fräckt höghus med små lägenheter som passar både unga och äldre mitt i Källered? Det gläder mig att allt är klart för start när det gäller projekt Råda Torg som ska inrymma Förbos nya huvudkontor samt 18 lägenheter. Till sommaren blir det äntligen byggstart.

SAMTIDIGT RENOVERAR och moderniserar vi våra äldre hus. Det gemensamma för alla våra projekt är att vi hela tiden har ambitionen att ta fram vackra, funktionella bostäder med en tydlig miljöprofil utan att tappa den personliga omsorgen.

UNDER ÅRET HAR Förbo sålt fastigheter, vilket är en ovanlig händelse för oss, bland annat i Mölndal till en kooperativ hyresrättsförening. Det var ett naturligt steg att låta hyresgästerna få möjlighet att förvärva fastigheten och ombilda till bostadsrätt.

ALLT DETTA KAN bara åstadkommas med engagerade och kunniga medarbetare och det finns det på Förbo. Något som jag känner mig både stolt och glad över är att jag under mina år på Förbo kunnat ge personalen inflytande och befogenheter. Att se alla arbeta utifrån gemensamt beslutade mål och handlingsplaner i en enkel organisation med som jag vågar säga branschens kortaste beslutsvägar.

BLICKAR JAG FRAMÅT, så visst finns det orosmoln, om varslen blir fler, inflyttningen till regionen minskar eller att det finansiella läget försämras med brist på kapital som följd. Samtidigt är jag övertygad om att hyresrätten även i fortsättningen kommer att vara en attraktiv boendeform för många. Jag tror på den form av hyresrätt som vi på Förbo erbjuder. Ett personligt boende där vi ser till kundernas behov och anpassar verksamheten efter efterfrågan och inte minst betalningsviljan.

I samband med bolagsstämman i mars går jag i pension. Under de många år jag har varit VD på Förbo har både företaget och branschen genomgått en helt fantastisk utveckling. Det har varit otroligt roligt att få vara med och bidra till den utvecklingen.

Ulla Hamnlund-Eriksson

Ulla Hamnlund-Eriksson



Höjdpunkten i Norra Hallsås.



Kamhusen i Norra Hallsås.

KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE

LOCKAR MED BYGGGANDET

Att vara en attraktiv kommun, skapa tillväxt och bygga ett miljömässigt hållbart samhälle – alla dessa mål är beroende av bostadssituationen. Det handlar inte bara om att tillhandahålla någonstans att bo, utan även var och hur det byggs bostäder. Där spelar Förbo en viktig roll.

LERUMS KOMMUN har visionen att vara Sveriges ledande miljökommun 2025. Denna vision genomsyrar alla beslut som fattas.

– När det gäller bostäder, vill vi beakta miljöperspektivet såväl när det gäller den yttre miljön, såsom materialval och tekniska lösningar, som när det gäller den inre miljö, alltså att vi bygger våra samhällen med människan i centrum, förklarar Anna-Lena Holberg (M), kommunstyrelsens ordförande i Lerum.

DET HAR, ENLIGT henne, byggts för lite i kommunen under ett antal år.

Det står nu högt på prioriteringslistan att bostadsbyggandet ska ta fart. Under 2012 har bostadsbyggandet koncentrerats till de tre centrumen i Floda, Gråbo och Lerum för att på så sätt bygga nära kollektivtrafik och service.

– Det är viktigt med tre levande centrum med tanke på kollektivtrafik och

även att handeln ska blomstra i kommunen.

Ett hinder när det gäller att komma igång med bostadsbyggande är alla överklagandena. Framförallt när man bygger nära annan bebyggelse. I Lerum är det också frågan om strandskyddet, det vill säga att man måste beakta närheten till Sävån.

FÖRBOS SATSNINGAR på att bygga nya bostäder i harmoni med naturen och med en stor valfrihet för de boende passar mycket väl med Lerums visioner.

– Vår målsättning är en blandad bebyggelse för att tillgodose alla individuella önskemål och behov. I dagsläget behövs det fler hyresrätter, säger Anna-Lena Holberg.

– Vi ser Förbo som en viktig aktör och samarbetspartner när vi diskuterar samhällsutvecklingen.

NORRA HALLSÅS – NYA LÄGENHETER PÅ NATURENS VILLKOR

FÖRBO BYGGER LÄGENHETER på naturens villkor mitt i det vackra Norra Hallsås i Lerum. Här tas mesta möjliga hänsyn till naturen när husen byggs. Bara de träd som är absolut nödvändiga för att kunna bygga tas bort. I huset Höjdpunktens fasad finns ingjutet, återvunnet, färgat glas. Vid starten som hölls den 20 augusti 2012 krossade

kommunstyrelsens ordförande Anna-Lena Holberg en påse med glas mot sprängstenen som fick symbolisera det krossade glaset. Fasaden kommer att skimra i grönt i solskenet.

Målet med Norra Hallsås är att ett vackert och attraktivt område ska växa fram på de villkor som själva platsen ger. Upplevelsen

att bo i och röra sig nära naturen ska vara tongivande. Bebyggelsen ska inte dominera över naturvärdena utan anpassas till det omgivande landskapet.

I området växer också fram bostadsrätter och egna hem. Det finns även självbyggnadstomter. En förskola har byggts för barnfamiljer.



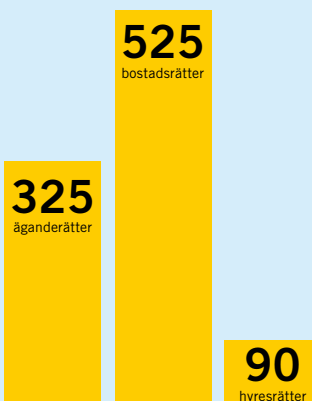
*"Vår målsättning
är en blandad
bebyggelse"*

Fakta

LERUMS MILJÖVISION

Kommunen håller på att miljödiplomera hela organisationen. När den blir klar, blir den en av de första i landet med att diplomera en hel kommunförvaltning.

Lerums kommun är på fjärde plats av landets 290 kommunerna enligt Ekomatcentrums undersökning av att använda ekologisk mat i förskola, skola och äldreboenden (34,7 procent i andel 2011).



Antal bostäder som ingår i förvaltningens pågående planer och program (utifrån verksamhetsplan 2012)

"FÖRBO HAR ANTAGIT UTMANINGEN"

"Över tid har Förbo byggt mycket spännande i Lerum. Plushuset (hus som genererar värme) på Höjden och arkitektoniskt utmanande hus på Norra Hallsås är några exempel. Framåt fortsätter byggandet i Norra Hallsås. Under planering är ett centralt projekt i Lerum (Torpskolans parkering) och ett i Floda centrum med hyresrätter. Många fler projekt kommer säkert att komma framgent. Förbo har antagit utmaningen att leverera fastigheter som överensstämmer med kommunens vision."

PER SAHLIN,

chef på sektor samhällsbyggnad



DENISE OHLAUSON PASCOLO

Bor: Smörkullegården,

Lindome

Ålder: 53 år.

Familj: Barnen Vanessa (utflyttad) och Vincent.

Barnbarnet Alexander

Yrke: Jobbat 32 år på Kronofogden och Intrum Justitia.

RENOVERINGAR

Vardagsrum: Nytt laminat-golv, klinkers vid den franska balkongen, ommålat tak, nya tapeter, nya dörrar.

Denises sovrum: Nytt golv, nya tapeter, ommålat tak, ny dörr.

Vincents rum: Nytt golv, nya tapeter, ommålat tak, ny dörr

Extrorum: Nytt golv, ommålat

tak, nya tapeter, ny dörr

Klädkammare: Nytt golv, ommålade väggar

Hall: Nytt golv, nya tapeter, ommålat tak

Badrum / toalett: Ingår inte i de personliga valen. Men tvättmaskin och torktumlare är bara två år gammalt i Denises lägenhet.

Fakta

PERSONLIGA HEM

Förbos hyresgäster kan påverka både lägenhetens inredning och ekonomi. Hyresgästerna får rabatt på sin hyra för att själva kunna välja om och när man vill ha nya tapeter eller måla om. Rabatten är uträknad så att man ska kunna förändra ungefär halva lägenheten vart sjätte år utan att hyran blir högre.

Tapetsering och målning

Beställs hos Förbo, där man direkt får veta hur mycket det kommer att kosta per månad och under hur lång tid. Alternativet är att köpa materialet och göra arbetet själv. Och behålla hela rabatten.

Tillvalsprodukter

Kan vara en tvättmaskin och torktumlare. Kostnaden betalas under en begränsad tid. Produkten hör till lägenheten under tiden den betalas och då ingår service och underhåll. Därefter tillfaller den hyresgästen som då ansvarar för eventuell service.

Övriga åtgärder

Att byta från plastmatta till parkett eller installera en dusch-kabin är åtgärder som blir en del av lägenheten. Därför blir också kostnaden en permanent höjning av hyran.

DENISE SKAPADE SITT PERSONLIGA HEM

BOENDE MED MÖJLIGHETER

Denise är en av många hyresgäster som har dragit fördel av Förbos möjligheter till fria val för att få sitt hem trivsamt, charmigt och personligt.

ATT HÄLSA PÅ hos Denise Ohlauson Pascolo på Smörkullegården i Lindome är som att ta klivet rakt in i en mäklarannons. På bara ett år har hon gjort i ordning sin fyrrarummare till toppskick, utan att lyfta ett finger själv.

– Jag är så väldigt ohändig, men vill ändå ha fint och fräscht runt mig, så de här lösningarna passar mig perfekt, berättar hon när vi slår oss ner vid köksbordet.

LÖSNINGARNA HON SYFTAR PÅ är Förbos möjligheter med ”Personliga hem”. Hyresgästen kan efter eget tycke och smak göra om i sitt boende mot en höjning av hyran för var sak man lägger till.

– Sammanlagt betalar jag lite mindre än tusen kronor mer i hyra än basbeloppet, men i det ingår även min parkeringsplats och det tycker inte jag är farligt alls. Och jag har fått välja allt från tapeter och kakel till dörrar själv.

Vill man inte som Denise helrenovera så är rabattsystemet i ”Personliga hem” uträknat så att man får förnya ungefär halva lägenheten vart sjätte år utan att hyran blir högre.

För Denise är lägenheten i Lindome den allra första hyresrätten. Tidigare har det varit hus och bostadsrätter.

– Det är så otroligt skönt att slippa tänka på räntor och renoveringar som man får göra när man äger själv. Det ger mycket tid över till annat.

PÅ TAL OM TID ÖVER till annat så vaknar lilla Alexander en bit in i samtalet och får vara med i resten av rundvandringen, och titta på ommålade tak och nylagda golv. Alexander är det nio månader gamla barnbarnet som Denise passar i dag. Hans mamma Vanessa bor 400 meter bort, i en egen Förbolägenhet.

– För mig som är van att bestämma över renoveringar själv så är det här en perfekt övergång till hyresrätt. Ja, det är som sagt mycket bättre. Det är skönt att inte vara beroende av vad en hyresvärd anser behöver bytas utan kunna få bestämma det själv.

*”Jag har fått välja allt
från tapeter och kakel
till dörrar”*





FOTO: THOMAS DRAKENFORS



RENOVERINGEN GÅR VIDARE

ARBETET MED ATT GE bostadsområdet Råda i Mölnlycke en nytt, fint utseende och att göra området mer tillgängligt fortsätter och ger positiva resultat i nöjd kundmätningarna. Under 2012 avslutades arbetet med Ekgårdens hus och marken på Bokgården samt påbörjades renoveringen av husen på Grangården. Renoveringsprojektet på Råda är ett av de största i Förbos historia. Förbättringsarbetena kommer att ta flera år. En rad åtgärder ska utföras inom tre områden; underhåll, förbättringar samt miljö- och energiåtgärder.

KLART FÖR OMSTART

DETALJPLANEN för en ny fastighet på Råda torg i Mölnlycke vann laga kraft och projekteringen har inletts. Fastigheten ska omfatta såväl bostäder som Förbos huvudkontor. Byggstart sker under 2013 med färdigställande 2014.

”Jag fick tillgodoräkna mig hälften av de poäng mamma samlat ihop”

SARA HITTARDE LÄGENHET SNABBT

FICK BOSTAD MED POÄNG

När det var dags att ta steget till egen lägenhet, då gick det snabbt för Sara Bergquist i Lerum.
– Jag fick använda mammas poäng, säger hon.

PÅ EN MÅNAD var det mer eller mindre klart.

Sara registrerade sig i Förbos uthyrningssystem en dag i slutet av februari 2012.

Efter tre veckor hittade hon en ledig tvåa på Förbos hemsida och gjorde en inreseanmälan.

Några dagar senare – en fredag i mars – gick hon och hennes mamma ner till Förbos kontor i Lerum för att få reda på mer om poängsystemet. Och fick ett glatt besked.

– Jag fick tillgodoräkna mig hälften av de poäng mamma samlat ihop, utan att hon blev av med sina, säger Sara.

På måndagen ringde de till huvudkontoret. Sara låg bra till för att få lägenheten.

– Bara en var före och på onsdagen fick vi reda på att hon tackat nej.

Lägenheten blev hennes och i juli flyttade hon in.

MEN ÄVEN OM det är ett stort steg i livet blir det inte många meter att gå om hon längtar hem till mamma.

– Det är bara på andra sidan vägen, säger Sara.

Det blir en del utgifter med eget boende.

– El, telefon, bredband och hemförsäkring. Minst tusen kronor förutom hyran varje månad. Dessutom måste jag skaffa möbler, husgeråd och hemelektronik.

Vad prioriterar du mest?

– Kökssakerna, jag älskar att laga mat.

SARA BERGQUIST

Ålder: 21 år.

Yrke: Personlig assistent.

Bor: Kullgårdsvägen i Lerum.

Familj: Förlovad.

Fakta

SAMLAR POÄNG

– SÅ HÄR FUNGERAR DET

Genom att anmäla sig i Förbos uthyrningssystem via hemsidan börjar man samla poäng till sitt nästa boende. Varje dag ger en poäng. För hyresgäster blir det en poäng per dag på innevarande kontrakt.

När en bostad som motsvarar önskemålen annonseras på hemsidan anmäler man sig som sökande. Den person med flest poäng får möjlighet att titta på lägenheten och bestämma sig först.

Man kan anmäla sig som sökande från 16 år men för att teckna avtal ska man ha fyllt 18 år.

Som hyresgäst hos Förbo kan dina barn tillgodoräkna sig hälften av dina poäng, under förutsättning att de fortfarande bor hemma.

ANNA-LISAS GÅRD BYGGS

FÖRBO VANN en markanvisningstävling i Härryda kommun och ska bygga 47 lägenheter i Norra Önneröd i Landvetter. Projektet har en tydlig grön profil, ett modernt boende som till utseendet för tankarna till gamla tiders gårdar. Hyresgästerna kommer erbjudas odlingsmöjlighet. Byggstart i början av 2013.



GRÖNRISKAN SÅLDES

UNDER ÅRET har fastigheten Grönriskan i Mölnadal med 68 lägenheter sålts till bostadsrätt. Grönriskan var tidigare en kooperativ hyresrätt, men omvandlades, enligt de boendes önskemål till bostadsrätt. Kooperativ hyresrätt kan enkelt beskrivas som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt.

”De boende uppskattar att det är samma personal som återkommer”

Fakta

OM ANNICA:

- Trädgårdsutbildning 1991.
- Floristutbildning 1992.
- Säkerhet på väg 2012.
- Arbetsmiljö för chefer och skyddsombud 2012.
- Entreprenadjuridik 2012.
- Byggarbetsmiljösamordnare Bas-P & Bas U 2012.
- Arbetsledare cirka åtta år, varav två på Svensk Markservice.

ARBETSLEDAREN planerar arbetet på utsidan, skriver avtal, lägger upp driftsplaner, läser tekniska beskrivningar, betalplaner, fakturerar med mera.

De är fyra arbetsledare i Göteborgsområdet.

Förbo lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU) och gör återkommande upphandlingar av till exempel skötseln i bostadsområdena. I samband med upphandlingarna värderas bland många andra faktorer entreprenörernas miljö- och kvalitetsarbete.

NÖJDKUND-INDEX:

Skötsel och underhåll av utemiljö



TRÄDGÅRDSENTREPRENÖREN ANNICA

GRÖNARE PÅ JOBBET

Fina grönområden runt bostäderna är en av de faktorer som Förbos hyresgäster uppskattar extra mycket. Det framgår av nöjdkundundersökningarna. En entreprenör som kontinuerligt tar hand om dessa är Annica Josefsson, Svensk Markservice AB.

ANNICAS ARBETSGRUPP ansvarar bland annat för ogrärensning, gräsklippning, vår- och höststädning och snöröjning. Under 2012 har de även genomfört en gårdsupprustning av Boråsvägen i Rävlanda och en uppfräschning av Hindås Stationsväg. De har skötselavtal med Förbo i Landvetter, Kungälv, Lindome och Balltorp.

Annica Josefsson är arbetsledare och ansvarar för uppdrag åt Förbo sedan två år tillbaka. Företaget finns representerat i hela landet och just storleken är, enligt henne, en stor fördel för kunder som Förbo.

– **VI SATSAR MYCKET** på internutbildningar och ISO-certifiering inom miljö, kvalitet och arbetsmiljö, förklarar hon.

– Dessutom kan vi låna personer med specialkompetens av varandra mellan de olika lokala kontoren, till exempel om det behövs en lekplatsbesiktigare, en specialist på att bekämpa björnloka eller

Rope Access-utbildad personal (arbetar hängande i rep) som kan ta bort is och snö på tak.

Annica tycker det är viktigt med en långsiktig relation till kunderna och ett ömsesidigt förtroende. Man kan snabbt förstöra en långsiktig plan för skötsel av ett grönområde om någon som inte har rätt kompetens exempelvis beskär växter.

HON HAR FÖRESLAGIT vissa rutiner som förenklar samarbetet för båda parter. En sådan är att inom ramen för skötselavtalet se till helheten i skötseln av området. Det innebär att Svensk Markservice personal direkt åtgärdar saker, exempelvis tar hand om ett nedfallet träd, utan att först åka hem till kontoret, rapportera problemet, lämna offert och invänta att den behandlas i alla instanser och slutligen en beställning. På det viset sparar Förbo både tid och pengar.

– Jag är också övertygad om att de boende uppskattar att det är samma personal som återkommer och tar hand om deras grönområden.

Annica Josefsson ser positivt på ett långsiktigt samarbete och hon hoppas att de kommer att fördjupa det ytterligare, ta det till nästa nivå med ett helhetsgrepp, diskutera hur de ska disponera resurserna på mest effektiva sätt.



*”Vi har
öppet hus
på torsdagar
mellan
15 och 18.
Det är den
roligaste
dagen på
hela veckan”*

Fakta

FÖRBOVÄRDSKOLAN – ETT SÄTT ATT TRYGGA BEMANNINGEN

Sedan hösten 2009 finns möjlighet att gå på Förbovärdskolan som under 2013 drar igång igen för tredje gången.

Förbovärdseleven utbildas i allt från praktiskt arbete i och utanför bostäderna till planering och ekonomiskt ansvar samt kundkontakt.

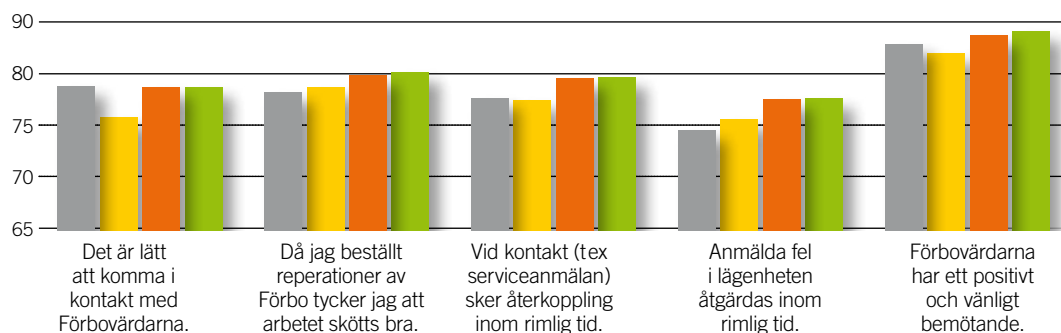
Utbildningen är ett sätt för Förbo att säkra den framtida rekryteringen och ha kontinuitet i bemanningen. Den blivande eleven kommer under sin utbildning att vara med i teamen i Balltorp, Lindome, Kungälv och Råda.

FOTO: NIKLAS MAUPOIX



NÖJD KUND-INDEX: SERVICE

■ 2008 ■ 2009 ■ 2011 ■ 2012



UNDER ÅRET genomfördes undersökningen Nöjd kund bland hyresgästerna. En viktig del i hur Förbo upplevs, är den service företaget ger.



LENA BACKNER, FÖRBOVÄRD

SINNE FÖR SERVICE

Som värd inom Förbo ska man vara engagerad, social och serviceinriktad. Tre beskrivningar som med lätthet passar in på Lena i Landvetterteamet.

I LANDVETTER CENTRUM arbetar förbovärderna Lena Backner tillsammans med kollegorna Stefan Nolstad och Ingemar Weije. Egentligen är de mest här på morgontimmarna när det är telefontid, annars är de oftast ute på jobb och träffar boende.

– Det bästa med det här jobbet är att det är så socialt. Jag har jobbat med service hela mitt liv och trivs allra bäst i möten med människor, berättar Lena.

Hon jobbade tidigare inom hotell och restaurang i 20 år innan hon kom till Förbo.

– Det är inte alls som man kanske tänkte sig yrket fastighetsskötare förr.

– Självklart gör vi reparationer i lägenheterna och sköter drift och teknik i våra fastigheter men en hel del lägger vi ut på

rörläggare, elektriker, målare eller snickare. I vårt arbete ingår också att besiktiga lägenheter, ta emot önskemål från våra hyresgäster och en del administration som till exempel granskning av fakturor och beställningar.

LENA OCH STEFAN BERÄTTAR om hur ett inbokat möte ofta leder till flera andra åtgärder. De förvaltar sammanlagt drygt 500 lägenheter i Rävlanda, Hällingsjö, Hindås och Landvetter.

Om man inte får syn på deras karaktäristiska gröna tröjor går det lika bra att komma in till dem på kontoret i centrala Landvetter.

– Vi har öppet hus på torsdagar mellan 15 och 18. Det är den roligaste dagen på hela veckan. Då kommer folk in och tittar på vår utställningsmonter och frågar om olika renoveringar de kan göra.

– På en del kan man märka att de ring- eller tittar in mest för att slänga några

ord, säger Lena med ett stort leende.

– Ja, det gäller att vara lite hobbypsykolog ibland, fyller Stefan i.

Teamet i Landvetter är en ganska ny sammansättning. Stefan har jobbat längst med sina sex år. Ingemar är nyast och började så sent som i september, även om han jobbat i andra förboteam sedan 2007.

LENA SJÄLV HAR hunnit jobba här i två år nu och tycker de är ett bra gäng som kompletterar varandra väl.

– Det är viktigt att ha kollegor som man trivs med och litar på. Vi har en så platt organisation i Förbo så de flesta beslut tas här på plats.

För att bredda kunskapen och ta vara på varandras erfarenheter träffas förbovärdarna flera gånger per år i olika tvärgrupper. Syftet med dessa arbetsgrupper är att tillsammans utveckla arbetet inom underhåll, drift, trädgård och personliga hem.

NY AFFÄRSPLAN

I AFFÄRSPLANEN anges hur företaget ska förverkliga de krav som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden. Den tar sikte på år 2020 och understryker vikten av att Förbo arbetar långsiktigt.



BARNENS VAL

NÄR EN AV de stora lekplatserna i bostadsområdet på Råda skulle få ny lekutrustning fick barnen rösta. De hade fyra bidrag att välja på. Ryktet om omröstningen spreds snabbt och engagemanget var stort.



UTSORTERING

FÖRBOS ÄGARKOMMUNER har beslutat att löpande införa utsortering av matavfall som en del i ett regionalt beslut. Matavfallet samlas in för att göras om till biogas. Detta är ett led i kommunernas strävan efter ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.



HENRIK HAGLUND

Yrke: Mark- och exploateringschef, Kungälv kommun

Ålder: 44 år.

Familj: två barn

Utbildning: Arkitekt

TRYGGHETSBOENDE

PÅ KVARNKULLEN

Förbo blev av Kungälv utvalda att bygga kommunens nya trygghetsboende på Kvarnkullen. Arbetet kommer resultera i 50 nya hyreslägenheter avsedda för dem som är 70 år eller äldre.

Sammanlagt kommer det bli fyra hus sammanlänkade av ett inglasat orangeri med flera gemensamhetsområden och trädgårdar. Uppförandet beräknas starta 2014.

BOSTÄDER I KUNGÄLV

Kungälv kommun hade 2012 cirka 16 700 bostäder. 60 procent av bostäderna finns i Kungälv stad och i Ytterby. Antalet bostäder i förhållande till befolkningen ger en boendetäthet på 2,4 personer per bostad. Under 2000-talet har det genomsnittliga bostadsbyggandet varit cirka 180 lägenheter per år och befolkningsökningen har i genomsnitt varit 390 personer. Ökningen består till 70 procent av inflyttade och 30 procent av nyfödda.

MARK- OCH EXPLOATERINGSCHEFEN

FÅR STADEN ATT VÄXA

Förbo och Kungälv kommun har ett tätt och nära samarbete sedan många år tillbaka. Nu blickar man tillsammans framåt mot nya projekt och visioner.

HENRIK HAGLUND är mark- och exploateringschef i Kungälv. Det betyder att han ansvarar för köp och försäljning av kommunens mark och arbetar med stads- och bostadsutvecklingsfrågor.

– Jag jobbar mycket med att försöka få in de investeringar som behövs. Kungälv har ett politiskt mål att nå 50 000 invånare till år 2020. Idag är vi cirka 42 000, så det är en ökning med runt 1 000 inflyttade per år, berättar han.

KUNGÄLV HAR UNDER många år varit en växande kommun och ämnar fortsätta den utvecklingen. Samtidigt vill man nå sina mål på ett miljömässigt bra sätt och ha ett mångfacetterat utbud av bostäder och boendetyper, vilket ställer en del krav på de bolag som vill vara med och bygga ut.

– Sedan tio år tillbaka har Förbo aktiverat sig väldigt mycket för den här utvecklingen, vilket så klart glädjer oss. Kungälv och Förbo kompletterar varandra väl. Bland annat utvecklar de projekt som bidrar till att förtäta bebyggelsen. Det vanliga är att bostadsbolagen vill bygga så stor volym som möjligt, men Förbo kan använda sin storlek i många kommuner för att även kunna satsa på mindre projekt. Deras filosofi stämmer väl överens med våra egna värderingar.

Kungälv har gått från att vara en liten landsortsstad med några tusen invånare till en kranskommun integrerad i Göteborgsregionen. Varje dag pendlar uppskattningsvis 7 000 människor ut ur kommunen. Just bostadsmarknaden är ett av de områden där Kungälv verkligen kan konkurrera.

Samtidigt har närheten till Göteborg gjort att handeln i det egna samhället hamnat lite i bakvattnet. Det finns inget naturligt centrum med affärer inom sällanköpshandel som kläder, vitvaror, hemelektronik med mera. Det vill kommunen få ändring på med förtätning och utbyggnad av de centrala delarna. Ett av projekten som ligger i startgroparna är det nya området Kongahälla.

– Förbo är en av fyra inblandade byggherrar som kvalificerat sig genom en markanvisningstävling vi hade redan 2008. Kongahälla blir en helt ny stadsdel som växer fram med 900 bostäder och 30 000 kvadratmeter verksamhetsyta.

EN DEL FORMELLA PROCESSER som överklagade detaljplaner och annat kvarstår innan Kongahälla börjar växa fram på riktigt. Men Henrik Haglund hoppas och tror att de sista beskederna ska komma under 2013.

Att Förbo, som ett allmännyttigt och kommunägt bostadsföretag, är så inblandat i det nya Kungälv som växer fram tycker Henrik är bra.

– Förbo är ett solitt bolag som jobbar långsiktigt och väldigt nära sina kunder. Sådant syns och uppskattas.

”Förbo har aktiverat sig väldigt mycket för den här utvecklingen”

Ägande-
rätt: 61%

Bostads-
rätt: 24%

Hyes-
rätt:
15%

**FÖRDELNING
AV BOSTÄDER
I KUNGÄLV**



Vår verksamhet

Förbo AB, med organisationsnummer 556109-8350, ägs av kommunerna Härryda (42,0 procent), Mölndal (27,6 procent), Lerum (21,4 procent) och Kungälv (9,0 procent). Förbo bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till närmare 100 procent av bostäder och specialbostäder.

Affärsidé

Vi erbjuder kunder i Göteborgsregionen ett trivsamt boende i fyra av de mest attraktiva kommunerna: Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vi erbjuder möjlighet att påverka och har en engagerad och serviceinriktad personal. Vår styrka är ett långsiktigt arbetssätt som utvecklar hyresrätten.

Vision

Förbo skall uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Måluppfyllelse

2012 var sista året i Förbos nuvarande affärsplan. De långsiktiga målen som gällt för affärsplanen har gett följande resultat:

- Målet var att Förbo i egna mätningar av *nöjda kunder* år 2012 ha ett förvaltningsindex - Förboindex - som ökat från 2006 års nivå, 62,4 till minst 70 och att Förbo i externa mätningar hamnar bland de bästa bolagen i Västsverige. I årets nöjd-kundmätning uppgick Förboindex till 70,5 vilket befäster en nivå som uppnåddes redan 2011. Mätningar bland bostadsbolagen i Västsverige av externa aktörer har inte genomförts de senaste åren.
- *Hållbar utveckling* är fokus för alla ägarkommunerna och med målet att 2012 ha minskat energiförbrukning med 10 procent från 2006 års nivå bidrar Förbo till att ägarkommunernas miljömål uppnås. Energiförbrukningen minskade med 12 procent från under perioden.
- *Nöjda medarbetare* är en viktig förutsättning för att nå övriga mål. Ett index har tagits fram och målet var att 2012 uppnå minst 80. I medarbetarenkäten 2012 uppgick index till 75,5. Genom att kvalitetscertifiera verksamheten skapas ytterligare effektivitet och tydlighet.
- Målet för *långsiktig god och stabil ekonomi* nås genom att soliditeten uppgår till minst 20 procent. Soliditeten 2012 är 31 procent. Nybyggnationen under perioden uppgår till cirka 300 nya lägenheter motsvarande en investering på cirka 500 Mkr.

Affärsplan

En ny affärsplan med sikte på framtiden beslutades i Förbos styrelse i oktober. Arbetet med att uppdatera ägardirektiven pågår som en konsekvens av den lagstiftning som trädde i kraft 2011 gällande de allmännyttiga bostadsbolagen och dess styrning. I affärsplanen anges hur företaget ska förverkliga de krav som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden.

De långsiktiga målen för verksamheten är att soliditeten ska uppgå till minst 20 procent samt att nöjda kunder mäts genom att förvaltningsindex – Förboindex – uppgår till minst 70 vid varje mätning.

ISO-certifiering

Förbo är certifierat för kvalitet enligt ISO 9001 och för miljö enligt ISO 14001. Syftet är att skapa effektivitet och tydlighet, samt att ha ett ännu större kundfokus genom väldokumenterade rutiner, ett enhetligt arbetssätt och ett arbete med ständiga förbättringar. Verksamhetssystemet består av tre huvudprocesser; Försäljning, Boende och Fastighetsutveckling samt ledningsprocesser och stödprocesser. Under året har både interna och externa revisioner genomförts i enlighet med planeringen med mycket bra resultatet. Intresset för att bidra med förbättringsförslag och att rapportera avvikelser har varit stort. En nytt system för hantering av förbättringsförslag och avvikelser kommer att införas under 2013.

Våra bostäder

Fastighetsbeståndet

Förbo ägde och förvaltrade vid årsskiftet fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 410 181 kvm (416 103) varav 92 procent utgörs av bostadsyta. Geografiskt finns vi i fyra kommuner, på arton orter i drygt femtio bostadsområden.

Bostadsbeståndet har en rik variation avseende ålder, typ och läge. Merparten utgörs dock fastigheter byggda under 1970- och 80-talen. Den äldsta fastigheten finns på Marstrand och dateras till 1700-talet och de senaste husen, i Lerum, är inflyttade i september 2011. När det gäller lägenhetsstorlekar ligger betoningen på två- och tre rumslägenheter som tillsammans utgör närmare 80 procent av beståndet. Utmärkande för en stor del av bostäderna i Förbo är möjligheten till egen uteplats, balkong eller trädgård.

8 procent av fastighetsbeståndet utgörs av lokalytor som företrädesvis hyrs ut till kommunal förvaltning för förskoleverksamhet, gruppboende eller äldreomsorg.

Fastighetsunderhåll

Det fleråriga renoveringsarbetet av bostadsområdet Råda i Mölnlycke fortsätter. Under året avslutades arbetet med Ekgårdens hus och marken på Bokgården samt påbörjades renoveringen av husen på Grangården. Arbetet med att förnya området startade 2008 med omfattande energibesparingsåtgärder. Bland annat tilläggsisolerades husens tak och fasader, på taken monterades solfångare som stödenergi för uppvärmning av varmvatten. Övriga åtgärder är renovering av betongskador, PCB-sanering samt modernisering av ventilationen och belysningen. Gårdens utemiljö byggs om för att skapa bättre tillgänglighet och en vacker och attraktiv samlingspunkt för hyresgästerna. Förbättringsarbetena kommer att pågå ytterligare några år.

Arbeten i radhusområdet Skogsglantan i Mölnlycke har pågått under året och omfattar målning och upprustning av utemiljön. Tidigare har även luftvärmepumpar installerats för de hyresgäster som valt det. Arbetena fortsätter även kommande år.

En återkommande stor andel av underhållet utgörs av målningensarbeten eftersom beståndet består av många områden med trähus.

Nyproduktion planerade och pågående projekt

I alla Förbos nyproducerade fastigheter ställs höga krav på arkitektur, tillgänglighet, hållbarhet och långsiktighet. Ambitionen är att skapa ljusa och trivsamma bostäder där människor känner trygghet och gemenskap och vill bo kvar. Förbo tar en aktiv roll genom hela byggprocessen och väver in den långa erfarenhet av förvaltning som finns inom bolaget. Lyhördhet mot kunden och dennes behov samt att ge olika möjligheter till att skapa ett personligt hem är viktiga i arbetet.

För att nå målet om att tillföra nya bostäder förs löpande diskussioner med respektive kommun kring förutsättningar att bygga. Det samarbete kommer att generera flera intressanta projekt de närmaste åren.

Förbo vann i början av året en markanvisningstävling i Härryda kommun med förslaget Anna-Lisas gård. Det omfattar 47 lägenheter med ett attraktivt läge i Landvetter. Projektet har en tydlig grön profil och hyresgästerna kommer erbjudas odlingsmöjligheter. Byggstart i början av 2013.

Under året startade Förbos tredje etapp i utbyggnaden av Norra Hallsås i Lerum. Projektet omfattar ett punkthus med 27 lägenheter samt tre parhus med sammanlagt 12 lägenheter. Alla med tydlig miljöprofil och spektakulär arkitektonisk utformning helt i linje med ambitionerna för det gemensamma projektet Norra Hallsås.

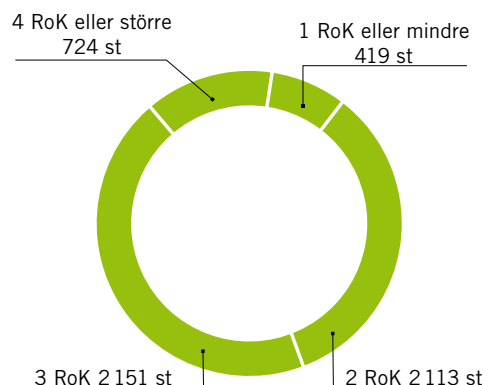
Detaljplanen för en ny fastighet på Råda Torg i centrala Mölnlycke som ska omfatta såväl bostäder som Förbos huvudkontor vann under våren laga kraft och projektering har inletts. Byggstart sker under 2013 med färdigställande 2014.

Utvecklingen av trygghetsboende på Kvarnkullen i Kungälv har försenats då arkeologiska fynd gjorts på platsen. Beräknad byggstart är 2014.

Arbetet med att utveckla bostäder och handel i Landvetter centrum pågår. Förbo deltar aktivt med utvecklingsplaner för sitt befintliga bostadsområde och med att tillföra nya bostäder.

Samarbetet i Kungälv kring en ny stadsdel, Kongahälla, tillsammans med Kungälv kommun och andra aktörer fortsätter. Under året har detaljplanerna varit överklagade varför arbetet har inriktats på planering i väntan på beslut.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ STORLEK





Våra kunder

Förbos hyresgäster bor kvar allt längre. Genomsnittstiden är åtta år och varierar något mellan olika bostadsområden och lägenhetsstorlekar. Spridningen är god mellan olika åldersgrupper.

Relationen till hyresgästerna

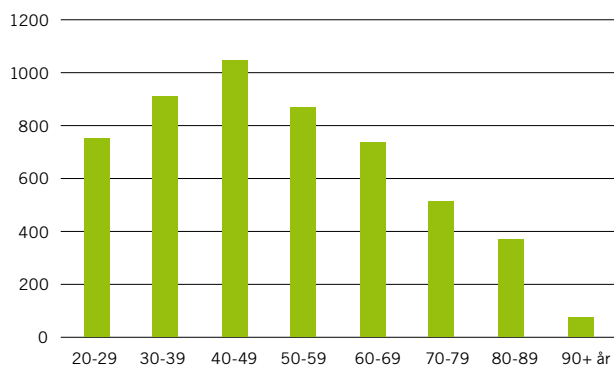
Från det att kontrakt tecknas är förbovärdarna hyresgästernas kontaktpersoner i allt som rör boendet. Efter inflyttning hålls en första inflyttningsträff i bostaden. Under boendetiden kan hyresgästerna nå sina förbovärdar under telefonmorgon, öppet hus eller boka tid för besök. Det går också att göra serviceanmälan dygnet runt på Förbos hemsida.

Förbovärdarna utför en rad arbeten i våra områden men många utförs av entreprenörer vilket ställer stora krav på tydlighet och samstämmighet i relation till hyresgästen. Samarbetet med entreprenörerna är viktigt för att nå fler nöjda kunder.

Förbovärdssbladet som utkommer fyra gånger per år, ett per förbovärdsteam, fungerar som en viktig informationskanal till våra hyresgäster. Under året har en läsvärdesundersökning genomförts som gav ett mycket gott resultat. 87 procent av respondenterna uppger att de är nöjda eller mycket nöjda med helheten av bladet. Undersökningen gav ett stort antal öppna svar med många konkreta förslag på utveckling. Det har bidragit till att nyhetsbladet förändrats och mer utrymme till den lokala informationen givits samt ännu mer fokus på frågor som är viktiga för hyresgästerna.

Sedan 2011 finns en facebook-sida som fungerar både som upplysning och inspiration för våra hyresgäster och andra intresserade. Sidan används också för kriskommunikation. Förbo bevakar utvecklingen av olika kommunikationskanaler i syfte att ge hyresgästerna många alternativ för att enkelt komma i kontakt.

ÅLDERSFÖRDELNING HYRESGÄSTER



Poängen med Förbo

Sedan 2002 har Förbo ett system för uthyrning av bostäder som innebär att bostadssökande anmäler sig som sökande. För var dag räknas ett poäng. Även hyresgäster tillgodoräknar sig ett poäng per dag på sitt hyresavtal. När en bostad som motsvarar den sökandes önskemål finns tillgänglig används poängen för att söka. Den person med flest poäng, och som i övrigt fyller de normala krav, får möjlighet att teckna kontrakt. Vårt poängsystem för uthyrning upplevs tydligt, enkelt och rättvist vilket stärker bilden av Förbo som ett företag som sätter kunden i fokus.

Personliga hem

Förbo erbjuder sedan många år hyresgästerna att själv påverka utformningen i lägenheten genom olika val. Systemet, som kallas Personliga hem, innebär att alla hyresgäster får rabatt på hyran, undantagna är bara de som bor i en nyproducerad lägenhet. Rabatten kan användas när man väljer inre underhåll såsom målning, tapetsering eller nya köksluckor. Inom konceptet finns också möjlighet att välja klinker, parkett eller laminatgolv och vitvaror som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare till lägenheten.

Hyresgästen kan välja att beställa arbetet av Förbo eller göra det själv. I valmöjligheten ligger också att hyresgästen kan behålla den lägre, rabatterade hyran utan att beställa åtgärder. Det enda krav som ställs är att lägenheten är i gott skick när den lämnas.

Rabatten och priserna på produkterna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. På förbovärdskontoren och på Förbos hemsida finns information, kollektioner, tips och råd.

Förbos koncept Personliga hem är fortfarande förhållandevis unikt i branschen och nöjd kundmätningen visar återigen att hyresgästerna uppskattar möjligheten att själv kunna bestämma om utformningen i sitt hem. Under 2012 har flera informationskvällar hållits på förbovärdskontoren i syfte att berätta för fler om hur man gör för att själv påverka i sin bostad. Personliga hem är också återkommande i Förbovärdssbladet och på Förbos hemsida.

Det totala antalet beställningar uppgick under året till 2 331 (2 515). Flest beställningar avser målning och tapetsering samt laminatgolv, även installation av diskmaskin och tvättmaskin/torktumlare är populära tillval.

Nöjd kundmätning

Förbo mäter sedan 2006 ett Nöjd kund-index bland hyresgästerna. Mätningen bygger på en modell där index beräknas från resultatet av tre specifika frågor. Det långsiktiga målet är att nå minst 70 i index, på en skala 0-100, för förvaltningsarbetet.

I årets nöjd kundmätning uppgick förvaltningsindex – Förboindex – till 70,5 vilket bekräftar en nivå som uppnåddes redan 2011. Resultatet visar på en mycket tydlig uppgång för hur hyresgästerna uppfattar arbetet med utemiljö. Resultatet visar också att vi får fortsatt höga värden för arbetet med service, information och tillgänglighet. Arbetet med fastighetsunderhåll påverkar starkt uppfattningen om Förbo som hyresvärd vilket innebär att resultatet påverkas uppåt då underhåll pågår eller är nygjort medan resultatet påverkas negativt då underhållet ligger ett par år framåt i planen.

Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar i verksamheten och återkopplas till hyresgästerna via Förbos hemsida, Förbovärdsladet och vid bomöten.

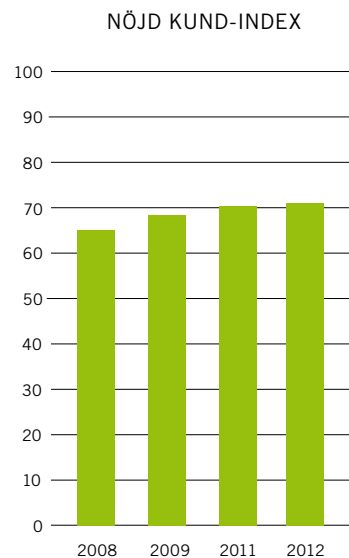
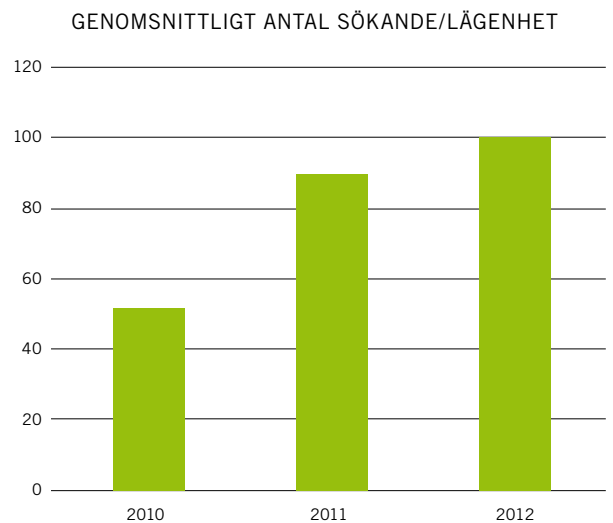
Marknaden

Trots den oro och ekonomiska kris som råder i omvärlden har svensk ekonomi i stort och så även Västsverige hittills klarat sig relativt bra. Under hösten fanns dock tecken på att ekonomin bromsar in. Framförallt tappade exportindustrin fart, inte minst på grund av den kronförstärkning som varit. Den inhemska efterfrågan hade till dess varit god med oväntat höga nivåer men väntas avta framöver. Arbetslösheten ökade men tämligen svagt i förhållande till situationen ett år tillbaka. Det är framförallt ungdomsarbetslösheten som stiger. Antalet varsel ökar också.

Den svenska fastighetsmarknaden kan, trots den ekonomiska osäkerheten fortfarande beskrivas som tämligen stabil. Fastighetsmarknaden brukar dock ligga sent i konjunkturcykeln. Skulle hushållens ekonomi försämrats kan uthyrningen påverkas och då sannolikt i nyproduktionen först.

Att Förbos bostäder finns i attraktiva kommuner i en tillväxtregion märks tydligt i efterfrågan, som ökar och är stark på de orter Förbo verkar på. Under året uppgår antalet sökande per bostad i genomsnitt till 100 personer (90). I andra kvartalet var toppnoteringen 265 sökande till en enskild lägenhet.

En anledning till den ökade efterfrågan är att det fortfarande råder brist på bostäder vilket förstärks av att den stora kullen ungdomar födda på 1990-talet gör entré på bostadsmarknaden. Rörligheten på bostadsmarknaden i regionen har under perioden varit låg vilket begränsar möjligheten att starta flyttkedjor. Omsättningen på lägenheter i Förbo var under året fortsatt låg, 13 procent (12), med viss variation mellan olika områden. Anledningen att omflyttningen ökar något, trots att utbudet på tillgängliga lägenheter varit lägre än tidigare år, är ökningen av antalet direktbyten.





Vårt miljöarbete

Förbo har sedan starten, 1966, arbetat aktivt med miljöfrågan. Att främja ägarkommunerna genom att bygga relativt små områden i närhet till naturen har hela tiden varit inriktningen. En vacker utemiljö, närhet till service och bra kommunikationer har varit grundförutsättningar i bolagets utveckling. Ständig utveckling av miljöarbetet är ett viktigt arbetsområde för oss som företag för att bidra till våra ägarkommuners framgång.

Sedan 2011 är Förbo certifierat enligt ISO 14001 som ett led i att tydliggöra och strukturera det fleråriga miljöarbetet. Miljöledningssystemet bidrar till att på ett systematiskt sätt minimera negativ påverkan på miljön. Det ger ett ramverk för att bevaka förändringar inom lagar och att förbättra miljöprestanda, inklusive identifiering av risker och möjligheter. Certifieringen innebär en årlig granskning av extern miljö- och kvalitetsrevisor.

Energianvändning

Den enskilt största möjligheten för Förbo att påverka miljön är genom att minska energianvändningen. Uppvärmning sker till 86 procent från fjärrvärme. Sedan 2009 är olja avvecklad som uppvärmningsslag och ersatt med fjärrvärme, bergvärme eller pelletspanna. Elen vi köper in för uppvärmning, hushållsel och fastighetsel är Bra Miljöval.

Förbo deltar sedan 2009 i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att företagen antagit en kollektiv utmaning på att minska energianvändningen med 20 procent fram till 2016 från 2007 års nivå.

Arbetet inom Förbo struktureras inom fyra områden; *Stora energipaketet* innebär att i samband med större renoveringar tilläggsisolerar väggar och vindsbjälklag, fönster byts till lågenergifönster, ventilationen moderniseras. Dessutom installeras solfångare för uppvärmning av varmvatten och individuell mätning av vattenförbrukningen införs om möjligt.

Nyproduktion i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. I pågående projekt finns maxtal för energianvändning och alternativa energiförsörjning från förnyelsebara källor utreds i förhållande till respektive projekts förutsättningar. I alla nyproducerade bostäder införs individuell mätning av vatten.

Lilla energipaketet innebär åtgärder som injustering av ventilation och värme, ny styr- och reglerteknik samt ny ventilation med återvinningsfunktion. Det innebär också konvertering till mer miljövänlig uppvärmning. Genom en successiv datorisering av undercentraler kan vi effektivt följa fastigheternas energianvändning och snabbt kunna sätta in åtgärder om så krävs. Samtliga Förbos fastigheter är energiinventerade och finns i en plan för olika åtgärder.

Förbo har under året anslutit sig till SABO-företagens gemensamma kampanj, *Energijakten*, som syftar till att motivera både anställda och hyresgäster att göra energibesparingar.

Inomhusmiljö

God inomhusmiljö är viktig för upplevelsen av sitt boende. Det finns riktlinjer för vilken inomhustemperatur som ska hållas i lägenheterna och inom ramen för certifieringen har också rutiner tagits fram för att följa upp om temperaturen avviker från dessa. Förbo arbetar systematisk med kontroll av ventilation och inomhusmiljö. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) görs sedan många år av egen personal med erforderlig certifiering. Även ej OVK-pliktiga områden besiktigas regelbundet.

Avfallshantering

Som ett led i att minska miljöpåverkan införs successivt omhändertagande av komposterbart matavfall. För att motivera en snabb omställning anpassar kommunerna sin taxesättning för avfallshantering. Förbo har tagit fram ett arbetssätt som baseras på varje områdes förutsättningar. Omställningen sker i nära samarbete med kommunerna och följer deras planering.

Radonmätning

Under året har ett flerårigt arbete inletts med att genomföra mätning av radon i samtliga Förbos bostadsområden. De första mätningarna i Lerum visade ett gott resultat. Endast i ett fåtal lägenheter krävs åtgärder för att reducera radonhalten. Från år 2020 gäller nya gränsvärden för radon i bostäder.

Fordon

Förbo byter successivt ut servicebilar mot miljöklassade fordon, primärt gasdrivna. Inom förbovårdsområdena sker de kortare transportererna med elbilar.

Vår organisation

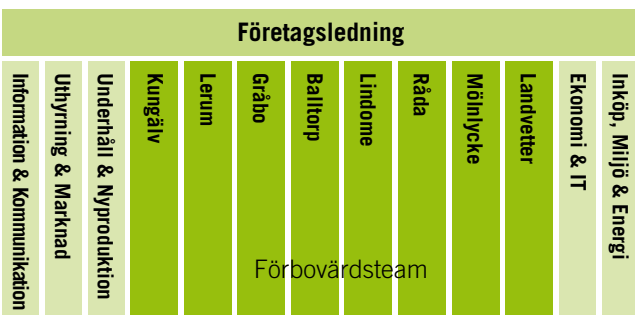
Förbos arbets sätt bygger på en engagerad och serviceinriktad personal. Ledningen ska ge personalen möjligheter att utföra sitt arbete på ett sätt som skapar engagemang och servicevilja.

Organisation

Sedan många år arbetar Förbos personal i en organisation som bygger på att varje medarbetare har tydligt beslutade mål och handlingsplaner. För att kunna genomföra sina arbetsuppgifter på bästa sätt arbetar personalen tillsammans i team; förbovårdsteam eller stabsteam. Besluten tas så nära hyresgästen som möjligt.

Verksamhetsansvaret är direkt mot ledningsgruppen och bedrivs i åtta geografiskt avgränsade förbovårdsteam som har all kundkontakt och resultatansvar för sitt geografiska område.

Organisationen är enkel med korta beslutsvägar i syfte att ge snabba besked och beslut om åtgärd till hyresgäster.



Övriga team stödjer och utvecklar verksamheten genom sin speciella kompetens. För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns interna arbetsgrupper, inriktade på frågor inom drift, utemiljö, yttre samt inre underhåll som sammanträder regelbundet.

Inom var och en av företagets processer; huvudprocesser, ledningsprocesser och stödprocesser finns en ansvarig processledare som driver arbetet med ständig förbättring. Detta arbets sätt tillför dynamik och bidrar till utveckling i många delar av organisationen.

Under året startade andra omgången av den interna utbildningen Förbovårdsskolan. Syftet med utbildningen är att genom praktik och teori förbereda eleverna för arbetet som förbovård.

Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var över 134. Sammanlagt erbjöds 21 ungdomar plats att under sommaren arbeta i våra bostadsområden med åtgärder som bidrar till fler nöjda kunder.

Styrelsens arbete

Förbos styrelse tillsätts av respektive ägarkommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i densamma. Dessutom medverkar fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av 7 styrelseledamöter samt 7 suppleanter. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2012 sex ordinarie samt ett extra styrelsemöte. Under hösten inleddes rekrytering av ny verkställande direktör då Ulla Hamnlund-Eriksson planerar för pensionering under våren 2013.

Bolagets ledning

I företagsledningen finns, förutom verkställande direktör, följande ansvarsområden representerade: Ekonomi, Fastighet & teknik, Marknad, Information, Miljö & Inköp samt Verksamheten. Företagsledningen sammanträder veckovis. Antal chefer var vid årets slut 7 (7).

Medarbetare

Under året minskade antalet verksamma i företaget från 55 till 51 personer baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. Personalomsättningen uppgick till 6,5 procent (5,4) under året. Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 1,0 procent (0). Genomsnittsåldern i bolaget var 45 år (44).

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal.

Under året har tre personalträffar genomförts med all personal. Vid den första arbetade personalen med ett långsiktigt perspektiv på Förbos verksamhet som ett underlag till en ny affärsplan, vid den andra var temat miljö och hälsa och den tredje förberedelser för det kommande året.

Nöjd medarbetarindex

Ett av de fyra övergripande huvudmålen för Förbo är nöjda medarbetare. Nyckeltalet för detta mål är ett nöjd medarbetarindex som långsiktigt ska uppgå minst 80. Alla anställda erbjuds svara i undersökningen som genomförs med tvåårsintervaller. Resultatet från mätningen som genomfördes i början av året uppgick till 75,5. Ökad tydlighet och framförallt enhetlighet kring metod för medarbetarsamtal och lönesättning kom fram som förbättringsområden vilket ledningen har arbetat vidare med i syfte att införa nya rutiner i början av 2013.

Vår ekonomi

Resultat och ställning

Förbo omsatte 418,1 Mkr (409,5) under 2012. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 83,1 Mkr (18,2) vilket var betydligt högre än verksamhetsplanen för året. Resultatförbättringen beror främst på att två fastigheter, Grönriskan 1 och Ytterby Tunge 2:89 såldes under året med en realisationsvinst på totalt 54,7 Mkr (0). Soliditeten uppgår vid årets slut till 31,0 procent (27,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 94,5 Mkr (62,0) till investeringar i materiella anläggningstillgångar 95,7 Mkr (59,0).

Hyresintäkter

Tillsammans med Hyresgästföreningen har Förbos fastigheter klassificerats i ett gemensamt bovärdesystem. Klassificeringen innebär att lägenheternas standard, utformning, läge och den service som finns i områden graderas. Detta ligger sedan till grund för differentieringen av kommande hyresförändringar.

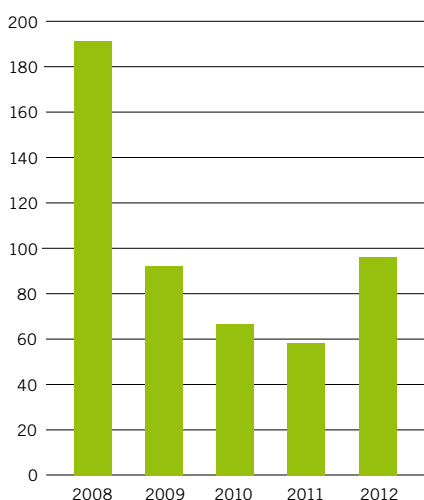
Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Hyresintäkterna ökade med 8,6 Mkr vilket dels beror på den årliga hyreshöjningen dels på att nya lägenheter färdigställdes under 2011.

Hyresförhandlingen resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 2,2 procent från 1 januari 2012. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 985 kr/kvm (952).

Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR, MKR



Lokalhyra

Förbos lokaler hyrs till 85 procent av de fyra ägarkommunerna och av andra offentliga hyresgäster. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av förskolor, äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 5,9 år (5,7). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 961 kr/kvm (955).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 97,1 procent (98,7).

Kostnader

Förbos kostnader har ökat något under året. Kostnaderna för drift ligger på samma nivå som år 2011 medan kostnaderna för underhåll respektive försäljning och administration har ökat.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat något i jämförelse med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 138,5 Mkr (138,5), och underhållskostnaderna uppgick till 96,8 Mkr (94,1). Underhållskostnaden ökar till följd av att fler planerade åtgärder genomförts samt att antalet vattenskador ökat.

Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 34,4 Mkr (31,9). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomi, marknad och planering av nybyggnation. Under året har ett flertal administrativa projekt genomförts bland annat nytt beslutstödssystem, lägenhetsbesiktning med läsplattor och uppgrädering av system för uppföljning av förbrukning.

Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara enheter i flerfamiljshus. Omläggningen av uppördssystemet till en kommunal avgift har inte givit någon positiv kostnadseffekt för Förbo. Kostnaden för fastighetsskatt minskar dock något till följd av försäljningen av fastigheter.

Avskrivningar

På grund av de senare årens nyproduktion och standardhöjande projekt har avskrivningarna ökat. Den återföring av nedskrivning som genomfördes 2010 gav också ökade årliga avskrivningskostnader.

Finansiella poster

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer och lägre låneskuld. Låneskulden har under året minskat med 85,0 Mkr till 1 308,0 Mkr. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan har under året varit 4,0 procent (4,3). Erhållna räntebidrag uppgick till 0,0 Mkr (0,3) då de statliga räntebidragen fasades ut till och med 2011.

Skatt

I skattekostnaden ingår en upplösning av uppskjuten skatt med 3,2 Mkr (0,0), varav 2,7 Mkr beror på förändrad bolagskattesats från och med 2013. Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheterna.

Finanspolicy

Förbos styrelse fastställer de övergripande riktlinjerna för finansverksamheten i en finanspolicy. Policyn uppdateras och fastställs varje år och innehåller i stora drag följande punkter:

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare står för mer än 50 procent av låneportföljen. En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansiering till maximalt 30 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet. Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj. Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.
- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditlöften och genom likvida medel.

Ränteförfallostruktur

Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2013	208,0	16	3,1
2014	300,0	23	3,8
2015	150,0	11	4,6
2016	150,0	11	3,8
2017 och senare	500,0	39	4,0
Summa	1 308,0	100	4,0

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 200,0 Mkr (1 100,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,4 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -67,5 Mkr (-78,3) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswapavtalen ingåtts.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,4 år (2,9) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,8 år (1,1).

Känslighetsanalys

Förbos resultat påverkas av ett flertal faktorer såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, kostnadsnivå och finansiella kostnader. En känslighetsanalys av resultatet framgår av nedanstående tabell.

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	3,7
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	3,7
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,1
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	5,1

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den svenska fastighetsmarknaden är fortfarande relativt stabil, och avkastningskraven är i stort oförändrade jämfört med 2011. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2012 års utgång har bedömts uppgå till 4 313 Mkr (4 319). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 415 Mkr (2 243) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till 56 procent (52).

Utblick mot 2013

Från och med 2011 gäller ny lagstiftning med förändrade villkor för allmännyttiga bolag och nya regler för hyressättningen. Den innebär i korthet att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas på affärsmässiga villkor och att den hyresnormerade rollen är borta. För Förbo är nya ägardirektiv under framtagande och kommer att fastställas under 2013.

Mot bakgrund av den låga rörligheten på bostadsmarknaden i regionen bedömes marknadsläget vara fortsatt stabilt med stor efterfrågan på bostäder i regionen.

Hyresförhandlingen för 2013 innebär höjda hyror med i genomsnitt 1,9 procent. Förbos resultat efter finansiella poster för 2013 förväntas uppgå till cirka 27 Mkr.

Förbo har planer för nyproduktion med intressanta projekt i alla fyra ägarkommunerna vilket kommer att innebära omfattande investeringar under de närmaste åren.

Rekrytering av ny verkställande direktör pågår och beräknas bli klar under början av 2013.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	466 048 589 kronor
Årets vinst	73 469 509 kronor
Totalt	539 518 098 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägarna	482 151 kronor
Balanseras i ny räkning	539 035 947 kronor
Totalt	539 518 098 kronor

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning					
Hysesintäkter	418,1	409,5	399,8	388,2	370,1
Drift- och underhållskostnader	-235,3	-232,6	-233,6	-223,4	-211,9
Fastighetsskatt	-12,1	-12,6	-12,1	-12,1	-9,8
Avskrivningar enligt plan	-54,6	-54,4	-49,9	-48,9	-44,9
Bruttoresultat	116,1	109,9	104,2	103,8	103,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-34,4	-31,9	-31,0	-29,9	-26,9
Rörelseresultat	81,7	78,0	73,2	73,9	76,6
Räntebidrag	0,0	0,3	0,6	0,8	1,0
Ränteintäkter och räntekostnader	-53,3	-60,1	-56,6	-56,9	-56,9
Resultat från andelar i koncernföretag	54,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	83,1	18,2	17,2	17,8	20,7
Skatter och bokslutsdispositioner	-9,6	-5,2	-4,7	-4,9	-6,3
Årets vinst	73,5	13,0	12,5	12,9	14,4
Balansräkning					
Byggnader och mark	2 042,2	2 044,3	2 041,6	2 026,0	1 879,4
Övriga anläggningstillgångar	4,6	5,6	4,3	4,1	17,6
Omsättningstillgångar	9,0	13,2	18,1	6,2	19,0
Kassa och bank	18,2	7,1	0,0	0,0	0,1
Summa tillgångar	2 074,0	2 070,2	2 064,0	2 036,3	1 916,1
Eget kapital	637,7	564,9	552,6	540,9	453,9
Obeskattade reserver	7,9	0,9	0,7	0,8	0,9
Avsättningar	13,7	16,8	16,8	16,0	0,0
Långfristiga skulder	1 312,5	1 397,5	1 392,9	1 387,5	1 356,4
Kortfristiga skulder	102,2	90,1	101,0	91,1	104,9
Summa eget kapital och skulder	2 074,0	2 070,2	2 064,0	2 036,3	1 916,1
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94,5	62,0	61,7	62,3	100,8
Nettoinvesteringar (-)	-96,4	-59,7	-67,1	-93,5	-192,0
Försäljning anläggningstillgång (+)	98,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Finansieringsbehov (-)	96,1	2,5	-5,4	-31,2	-91,2
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	-85,0	4,6	5,4	31,1	90,8
Årets kassaflöde	11,1	7,1	0,0	-0,1	-0,4
Nyckeltal					
Förvaltad yta, kvm i tusental	410,2	416,1	414,2	414,2	406,7
Antal lägenheter	5 407	5 475	5 443	5 443	5 349
Uthyrningsgrad, %	99,7	99,8	99,9	99,7	99,9
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %*	7,0	6,6	6,2	6,5	7,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,0	4,3	3,7	3,9	4,2
Synlig soliditet, %**	31,0	27,3	26,8	26,6	23,7

* Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

** Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Resultaträkning

<i>Belopp i Mkr</i>		2012	2011
Hysesintäkter	not 2	418,1	409,5
Driftskostnader	not 3,4	-138,5	-138,5
Underhållskostnader	not 3	-96,8	-94,1
Fastighetsskatt		-12,1	-12,6
Avskrivningar enligt plan	not 5	-54,6	-54,4
Bruttoresultat		116,1	109,9
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4,5,6	-34,4	-31,9
Rörelseresultat		81,7	78,0
Räntebidrag		0,0	0,3
Ränteintäkter		0,4	0,2
Resultat avyttring aktier i dotterföretag	not 7	54,7	0,0
Räntekostnader		-53,7	-60,3
Resultat efter finansiella poster		83,1	18,2
Bokslutsdispositioner	not 8	-7,0	-0,2
Skattekostnad	not 9	-2,6	-5,0
Årets vinst		73,5	13,0

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Mkr</i>		2012	2011
Löpande verksamhet			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		418,1	409,5
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-280,8	-276,7
Finansiella intäkter och kostnader		-53,3	-59,8
Betald skatt		-5,8	-6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		78,2	66,7
Förändring av kortfristiga fordringar		4,2	4,9
Förändring av kortfristiga skulder		12,1	-9,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		94,5	62,0
Investeringar			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-95,7	-59,0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		98,0	0,2
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		96,8	3,2
Finansiering			
Utdelning till aktieägare		-0,7	-0,7
Förändring av långfristiga skulder		-85,0	4,6
Årets kassaflöde		11,1	7,1
Likvida medel vid årets ingång		7,1	0,0
Likvida medel vid årets utgång		18,2	7,1

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i Mkr

	2012	2011	
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	not 10		
- Byggnader och mark	1 970,3	2 030,4	
- Inventarier	4,5	5,5	
- Pågående nyanläggningar	71,9	13,9	
Summa materiella anläggningstillgångar	2 046,7	2 049,8	
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar	0,1	0,1	
Summa finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,1	
Summa anläggningstillgångar	2 046,8	2 049,9	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	1,4	0,7	
- Övriga kortfristiga fordringar	0,2	0,0	
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	7,4	12,5
Kassa och bank	18,2	7,1	
Summa omsättningstillgångar	27,2	20,3	
Summa tillgångar	2 074,0	2 070,2	

Eget kapital och skulder

<i>Belopp i Mkr</i>		2012	2011
Eget kapital	not 12		
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital, 191 330 aktier		19,1	19,1
- Reservfond		79,1	79,1
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		466,0	453,7
- Årets vinst		73,5	13,0
Summa eget kapital		637,7	564,9
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2013 års taxering		7,2	0,0
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0,7	0,9
Summa obeskattade reserver		7,9	0,9
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	not 1	13,7	16,8
Summa avsättningar		13,7	16,8
Långfristiga skulder			
Banklån	not 14	1 308,0	1 393,0
Övriga skulder	not 14	4,5	4,5
Summa långfristiga skulder		1 312,5	1 397,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		48,6	27,7
Aktuella skatteskulder		2,4	2,4
Övriga skulder		1,9	1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 13	49,3	58,6
Summa kortfristiga skulder		102,2	90,1
Summa eget kapital och skulder		2 074,0	2 070,2
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		1 368,7	1 435,0
Ansvarsförbindelser			
Garantieförbindelser		0,5	0,4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med tidigare år om inget annat anges.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2 procent per år på byggnadens anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Vissa lokalanpassningar skrivs av över kontraktstid. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent per år.

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2012/2013, ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt och bedöms som bestående skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2012.

Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skatteskuld om 13,7 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 8,2 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

Övriga tillgångar och skulder

Värdering har skett till anskaffningsvärdet eller nominellt värde om ej annat specifikt anges nedan.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftskostnad.

Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Dock, görs prövning av alla väsentliga renoverings- och underhållsprojekt om aktivering av kostnader är tillämpligt. Dessa projekt analyseras med avseende på om byggnadens livslängd förlängs, funktionen förbättras eller om driftsnettot förbättras. Om något av dessa kriterier uppfylls samt att bokfört värde på fastigheten ej överstiger verkligt värde, aktiveras de komponenter vilka höjer fastighetens värde.

Räntor

Kostnader för derivat nettoredovisas och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över ursprunglig löptid för respektive derivatkontrakt.

Pantbrevskostnader

Bolaget kostnadsför uttag av pantbrev på befintliga fastigheter.

Operationella leasingavtal

Bolaget har ett fåtal operationella leasingavtal, i huvudsak rörande lokalhyresavtal, beloppen är ringa och specificeras därför ej i särskild not.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Per objektstyp		
Bostäder	372,5	363,8
Lokaler	32,6	32,1
Övrigt	14,4	14,5
Hyresbortfall	-1,4	-0,9
Summa	418,1	409,5
Per geografiskt område		
Härryda	149,2	145,0
Kungälv	55,8	54,3
Lerum	105,0	101,8
Mölnadal	108,1	108,4
Summa	418,1	409,5

Not 3. Drifts- och underhållskostnader

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Driftskostnader		
Värme	35,8	36,1
El	13,4	13,6
Vatten och avlopp	16,1	15,5
Avfallshantering	9,3	9,1
Fastighetskötsel	52,7	53,0
Ersättningar till Hyresgästföreningen	0,8	1,3
Övrigt	10,4	9,9
Summa	138,5	138,5
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	41,0	37,0
Planerat inre underhåll	30,5	31,5
Löpande underhåll	25,3	25,6
Summa	96,8	94,1

Not 4. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Medelantalet anställda		
Antal män	26	28
Antal kvinnor	25	27
Summa	51	55
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,4	1,4
Övriga anställda	23,5	22,6
Summa	24,9	24,0

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tjugofyra månader. Pensionsavtal ger VD rätt att gå i pension vid 62 års ålder. Pension utgår då med 75 procent aktuell lön till och med 65 års ålder.

Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,4
Övriga anställda	8,3	7,6
Summa	8,7	8,0
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	1,1
Övriga anställda	2,1	1,7
Summa	2,6	2,8

Sjukfrånvaro	2012	2011
Total sjukfrånvaro %	3,9	0,7
Långtidssjukfrånvaro %	1,0	0,0
Sjukfrånvaro män %	4,2	0,0
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,5	0,0
Anställda 30-49 år %	3,7	0,6
Anställda 50 år- %	4,9	0,9

Uppgift kan inte lämnas för anställda -29 år eftersom den kan hänföras till enskilda individer.

Könsfördelning inom styrelse

<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>	2012	2011
Antal män	6	6
Antal kvinnor	3	3
Summa	9	9

Könsfördelning inom företagsledning

Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	4
Summa	7	7

Not 5. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Byggnader	53,4	52,9
Inventarier	1,8	1,9
Summa	55,2	54,8

Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.

0,6

0,4

Not 6. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämمواليد revisor utgått med 0,2 Mkr (0,1) varav 0,1 Mkr (0,0) avser ersättning för konsultationer.

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

Under året har fastigheten Grönrisikan 1 sålts genom dotterbolaget Gundas Gata Fastighets AB, 556878-3053.

Not 8. Bokslutsdispositioner

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Förändring av periodiseringsfond		
Avsättning till fond för 2013 års taxering	7,2	0,0
Summa	7,2	0,0
Överavskrivning inventarier	-0,2	0,2
Summa	7,0	0,2

Not 9. Skattekostnad

<i>Belopp i Mkr</i>	2012	2011
Aktuell skatt	5,8	5,0
Uppskjuten skatt	-3,2	0,0
Summa	2,6	5,0

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2012-01-01	2 580,2	141,8	28,1	13,9
Inköp under året	-	-	0,8	95,2
Försäljningar och utrangeringar	-66,4	-0,5	-0,1	-
Omklassificeringar	37,2	-	-	-37,2
Anskaffningsvärde 2012-12-31	2 551,0	141,3	28,8	71,9
Akkumulerade avskrivningar 2012-01-01	-807,6	-	-22,6	-
Årets avskrivningar	-49,7	-	-1,8	-
Försäljningar och utrangeringar	22,7	-	0,1	-
Akkumulerade avskrivningar 2012-12-31	-834,6	-	-24,3	
Ingående uppskrivningar 2012-01-01	127,8	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,7	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2012-12-31	124,1	-	-	
Ingående nedskrivningar 2012-01-01	-11,8	-	-	-
Försäljningar	0,3	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2012-12-31	-11,5	-	-	
Ingående värde 2012-01-01	1 888,6	141,8	5,5	13,9
Utgående värde 2012-12-31	1 829,0	141,3	4,5	71,9
Taxeringsvärde	2 184,4	993,3		

*Pågående nyanläggning avser nybyggnation i Lerum, Mölnlycke och Landvetter samt renovering

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2012	2011
Förutbetalda driftskostnader	1,9	4,0
Derivatkontrakt	3,2	6,0
Upplupna hyror och ersättningar	2,3	2,5
Summa	7,4	12,5

Not 12. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	466,7	564,9
Utdelning	-	-	-0,7	-0,7
Årets vinst	-	-	73,5	73,5
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	539,5	637,7

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2012	2011
Löner och sociala kostnader	4,5	4,4
Räntekostnader	2,6	2,4
Hysesintäkter	27,9	30,8
Övriga upplupna kostnader	14,3	21,0
Summa	49,3	58,6

Not 14. Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per 2012-12-31	Förfaller till betalning inom ett år	mellan ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 308,0	-	1 308,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	-	4,5	
Beviljad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0) utnyttjas ej.				

Styrelsens underskrift

Mölnadal den 22 februari 2013



Per Vorberg, ordförande



Renée Jeryd



Lisbeth Årgårdh, vice ordförande



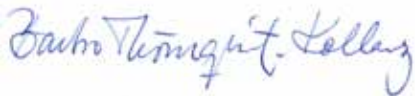
Magnus Lansfeldt



Thomas Gustafsson



Ulla Hamnlund-Eriksson, verkställande direktör



Barbro Thörnqvist-Kollarz



Oskar Fridell, arbetstagarrepresentant



Olle Bo Ivarsson



Tommy Andersson, arbetstagarrepresentant

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för år 2012. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 17–36.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förbo AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

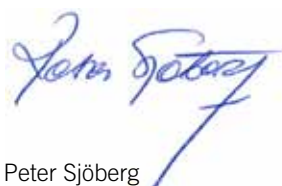
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 22 februari 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor,

Granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB
organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2012. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi 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.

Vi bedömer 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 därmed inte.

Möndal den 22 februari 2013



Ywonne Nordin
Lekmannarevisor



Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor



Jan-Erik Lindström
Lekmannarevisor



Elsi-Brith Jodal
Lekmannarevisor

Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter

Syfte

Att inför revisorer och andra berörda intyga att Förbos internvärdering med vår förenklade värderingsmodell väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

Värderingsmodellen

Förbo har internvärderat sina fastigheter med en av oss gjord kalkylmodell i kalkylprogrammet Excel. Kalkylmodellen är en automatiserad ettårig nettokapitaliseringskalkyl.

Forum Fastighetsekonomi AB har stått för indata såsom direkt-avkastningskrav (relaterat till läge, storlek, ålder) och drift- och underhållskostnader (relaterat till storlek och ålder) som då det bedöms lämpligt kan justeras av Förbo. Förbo har stått för indata såsom areor, hyror och taxeringsvärden. Utifrån dessa indata ger kalkylen ett ojusterat marknadsvärde som sedan kan justeras av Förbo för faktorer som vakans, extraordinärt underhållsbehov och avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exempelvis radhuslägenheter till enskilda fastigheter).

Värderingsmodellen är översiktlig och förenklad och kan därför ibland vara mindre god avseende en enskild fastighet. På en summerad nivå bedöms den dock vara tillförlitlig.

Granskning och korrigeringar

Vi har granskat av Förbo gjorda utkast till sammanställningar (innehållande en rad per fastighet/värderingsobjekt med olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde) och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt.

Efter utbyte av synpunkter och kompletterande information har Förbo för några fastigheter/värderingsobjekt korrigerat sina marknadsvärdebedömningar i linje med vår uppfattning och upprättat en slutlig sammanställning.

Intygande

Den slutliga sammanställning av 120 st fastigheter/värderingsobjekt (dvs rader) som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om **4313 100 000** kr, motsvarande 10 512 kr/kvm och 5,68 procent direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2012-12-31.

Notera att fastighetsbeståndets marknadsvärde bedöms såsom summan av marknadsvärdena av de ingående fastigheterna/värderingsobjekten. Ingen hänsyn tas till eventuella beståndsrabatter eller beståndspremier.

Den 14 januari 2013

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

Styrelse, vd

1. Barbro Thörnqvist-Kollarz (m) Mölndals stad, invald 2009
2. Thomas Gustavsson (s) Härryda kommun, invald 2007
3. Lisbeth Årgårdh (s), vice ordförande, Mölndals stad, invald 1999
4. Ulla Hamnlund-Eriksson, verkställande direktör, anställd 1996

5. Magnus Lansenfeldt (m) Lerums kommun, invald 2011
6. Olle Bo Ivarsson (m) Kungälv kommun, invald 2007
7. Per Vorberg (m), ordförande, Härryda kommun, invald 2011
- Renée Jeryd (s) Lerums kommun, invald 2011 (saknas på bild)



Suppleanter

Gunnar Häggström (m) Härryda kommun, invald 1999
Anna Palmér (s) Härryda kommun, invald 2010
Irène Brodd (fp) Mölndals stad, invald 1995
Ove Dröscher (s) Mölndals stad, invald 2007
Anna Packendorff (m) Lerums kommun, invald 2012
Morgan Hedman (s) Kungälv kommun, invald 2003
Anton Nyblom (kd) Kungälv kommun, invald 2011

Revisorer

Peter Sjöberg, ordinarie auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Peter Larsson, suppleant auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Ywonne Nordin, Kungälv kommun
Jan-Erik Lindström, Mölndals stad
Elsi-Brith Jodal, Lerums kommun
Ing-Britt Magnusson, Härryda kommun

Arbetsstagarrepresentanter

Oskar Fridell, Fastighets, ordinarie
Lars-Peter Bjerthin, Fastighets, suppleant
Tommy Andersson, Unionen, ordinarie
Renée Lernestam, Unionen, suppleant

Fastighetsförteckning

Härryda

		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen	1957/06	38	2 408	124	2 532	33,0	3,4
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/56	59	3 069	105	3 174	25,5	2,9
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	60,8	9,1
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	30,9	3,6
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	38,8	4,0
Hönekulla 1:67	Skogsläntan	1981	170	13 657	751	14 408	140,1	13,3
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	76,5	8,9
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	75,2	6,3
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 084	3 602	53 686	354,9	52,6
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	57,5	5,6
	Delsumma		1 500	105 451	6 471	111 922	893,2	109,7
Landvetter								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, 3:150								
Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	57,7	10,4
Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	19,7	2,3
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	22,4	3,1
Landvetter 2:9, 3:150	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	35,9	5,9
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	17,4	1,9
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1983/89	12	687	986	1 673	12,1	1,7
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	19,4	2,7
	Delsumma		346	23 472	4 043	27 515	184,6	28,0
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	22,8	3,9
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	17,6	2,4
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	4,0	0,8
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	123	3 223	11,0	3,0
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1967	12	508	48	556	2,1	0,5
	Delsumma		158	10 209	423	10 632	57,5	10,6
Totalt Härryda			2 004	139 132	10 937	150 069	1 135,3	148,3



Båtsmanstorp, Mölnlycke



Stommen, Landvetter

Kungälv

		BYGGNADS/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379,	Adress							
Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	309	24 551	155,7	22,9
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	20,7	2,0
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	25,0	3,0
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1957/07	124	7 453	394	7 847	63,3	8,5
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1949/67	18	1 250	109	1 359	8,2	1,1
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	2,7	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnav, Kärna torg, Syrenv	1968/69/86	25	1 536	384	1 920	7,7	1,6
	Delsumma		563	38 935	1 541	40 476	283,3	39,5
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1957/66/82	77	4 801	141	4 942	53,4	4,7
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	21,7	1,7
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1964	5	397	264	661	5,5	0,5
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1970	10	680	-	680	8,1	0,6
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1970/50	14	1 085	-	1 085	12,7	0,9
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsg	1982/88	9	638	1 445	2 083	22,6	2,1
	Delsumma		138	9 274	1 859	11 133	124,0	10,5
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	13,1	1,1
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	33,6	3,6
	Delsumma		53	3 221	0	3 221	46,7	4,7
Totalt Kungälv			754	51 430	3 400	54 830	454,0	54,7



Skolvägen, Ytterby



Hospitalgatan, Marstrand

Fastighetsförteckning forts.

Lerum

		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALITYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	15,2	1,8
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	20,9	2,7
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	21,8	2,9
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 232	-	20 232	142,5	19,5
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstäppan, -gränden, Höjdenvändan 1967/92/09/11		140	9 276	5 082	14 358	75,9	15,2
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	51,0	3,8
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	97,3	10,9
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	24,6	3,2
	Delsumma		754	53 001	5 096	58 097	449,2	60,0
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödakevägen, Trastvägen	1957	30	2 024	33	2 057	15,2	1,8
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,0	3,1
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,8	2,4
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	31,9	3,2
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1988	22	1 180	40	1 220	7,4	1,3
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10	1988	10	679	-	679	4,2	0,7
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia	1988	23	2 232	-	2 232	15,8	1,7
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	3,0	0,5
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	189	5 598	40,6	4,8
	Delsumma		287	22 072	262	22 334	171,9	19,5
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	50,7	9,9
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	8,7
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	39,9	5,2
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
	Delsumma		210	14 922	9 583	24 505	90,2	25,5
Totalt Lerum			1 251	89 995	14 941	104 936	711,3	105,0



Höjden, Lerum



Grönbacka, Gråbo

Möndal

		BYGGNADS- OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Adress Dotegården, Almåsgången 6. m.fl.	1974	344	21 435	433	21 868	149,4	21,6
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	14,9	2,1
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	53,7	8,7
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsv	1983	246	17 124	40	17 164	209,3	18,4
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	34,7	3,6
	Delsumma		780	51 755	962	52 717	462,0	55,0
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	50,0	4,8
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 575	19 202	154,8	17,3
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	97,6	12,0
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 391	3	11 394	98,6	12,8
	Delsumma		591	43 598	1 618	45 216	401,0	46,9
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	14,1	3,0
	Delsumma		27	1 648	765	2 413	14,1	3,0
Totalt Möndal			1 398	97 001	3 345	100 346	877,1	104,9
Totalt Förbo			5 407	377 558	32 623	410 181	3 177,7	412,9



Fågelsten, Lindome



Kantarellen, Balltorp



förbo

Brogatan 9
Box 244
431 23 Mölndal
Tel 031-746 50 00
www.förbo.se