



# ÅRSREDOVISNING 2013

**PÅ OMSLAGET:**

Förbovården Mariette Johansson visar bygget av Förbos nya hus på Råda torg i Mölnlycke, för en av de närmaste grannarna, Gert-Inge Jonsson som bor på Skolvägen.





10

”Området är rent, snyggt och behagligt att vara i.”

*Hyresgästen Douria Kassim om Säteriet i Mölnlycke.*

## INNEHÅLL ÅRSREDOVISNING 2013

VD HAR ORDET .....	4
NYPRODUKTION: HÖJDPUNKTEN OCH KAMHUSEN .....	6
KVALITETSHYROR .....	8
OMBYGGNATION: SÄTERIET .....	10
HYRESGÄSTENGAGEMANG .....	12
NYPRODUKTION: ANNA-LISAS GÅRD .....	14
OMBYGGNATION: SKOGSGLÄNTAN .....	15
NYA ÄGARDIREKTIV .....	16
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	18
Vår verksamhet .....	18
Våra bostäder .....	20
Våra kunder .....	22
Vårt ansvar för ett hållbart samhälle.....	24
Vår organisation .....	28
Vår ekonomi .....	29
FINANSIELL UTVECKLING	
UNDER FEM ÅR .....	32
RESULTATRÄKNING .....	33
KASSAFLÖDESANALYS .....	33
BALANSRÄKNING .....	34
NOTER .....	36
STYRELSENS UNDERSKRIFT .....	40
REVISIONSBERÄTTELSE .....	41
GRANSKNINGSRAPPORT .....	42
KVALITETSSÄKRING AV INTERN- VÄRDERING FASTIGHETER .....	42
STYRELSE, VD .....	43
FASTIGHETSFÖRTECKNING .....	44

14

*Blivande hyresgästen Pia Axberg, förbovärderna Lena Backner och projektledaren Lovisa Albin besöker Anna-Lisas gård.*



12



6



8

# VI SIKTAR FRAMÅT

**EFTER LITE MER** än ett halvår i rollen som vd för Förbo är det tid att reflektera över året som gått. Samtidigt vill jag också öppna dörren på glänt och blicka framåt mot de kommande åren.

I början av året fastställdes nya ägardirektiv för Förbo som avspeglar sig i den affärsplan som sträcker sig fram mot 2020. Planeringshorisonten i verksamheten har utökats vilket ger oss goda förutsättningar att agera långsiktigt. Långsiktigheten i kombination med bolagets goda ekonomi och personalens engagemang skapar förutsättningar för ett fortsatt högt tempo i verksamheten.

**ÅRET HAR PRÄGLATS** av mycket aktivitet inom såväl förvaltning som nyproduktion. Vi är lite extra stolta över våra

projekt nyproduktionen Höjdpunkten, Lerum och renoveringsprojektet Säteriet, Mölnlycke som blev nominerade till var sitt pris på årets Arkitekturgala.

**I MIN REFLEKTION ÖVER** året som gått vill jag också lyfta fram det breda miljöarbetet och då i synnerhet vårt arbete med att minska energianvändningen i bostäderna. Vi fortsätter också att hålla kunden i fokus.

I vår omvärld kan vi konstatera att det fortsatt råder stor bostadsbrist även om tempot inom nyproduktion av bostäder ökar. Räntenivån är på en historiskt låg nivå och bostadsfrågorna återfinns högt upp på den politiska agendan. Alltså i mångt och mycket positiva tecken för oss som bostadsbolag. Finns det då inga orosmoln på fast-

ighetshimlen? Jag vill framförallt lyfta fram risken för ytterligare ökande byggkostnader vilket kraftigt begränsar vår möjlighet att skapa nya bostäder trots god efterfrågan.

**OM JAG BLICKAR FRAMÅT** så ser jag ett fortsatt långsiktigt förhållningsätt till vår verksamhet, där tempot är högt inom såväl renovering och underhåll som inom nyproduktion där vårt mål är att byggstarta 75–100 nya bostäder per år i våra attraktiva ägarkommuner.

Med god tillförsikt arbetar vi framåt!

PETER GRANSTEDT, VD FÖRBO





## Varsamt planerat boende i samklang MED NATUREN

Längs den slingriga bergsvägen i Norra Hallsås har de tre Kamhusen och höghuset Höjdpunkten vuxit fram. Husen har byggts med största möjliga hänsyn till den storslagna naturen runt omkring och Höjdpunkten är dessutom miljöklassat.

**HUSEN I LERUM** är byggda på naturens villkor. Endast de träd som varit absolut nödvändiga för byggandet har tagits bort och samklangens med omgivningen har varit prioriterat sedan ritbordet. Josefina Nordmark på Nordmark & Nordmark, som tidigare även ritat Ringhusen åt Förbo i samma område, är arkitekten bakom de båda nybyggena tillsammans med sin kollega Matilda Eriksson.

– Jag var med från början och jobbad med utformningen av området 2004. Själva idén kring hur husen skulle placeras längs med bergskammen har funnits med sedan dess och ligger i detaljplanen, säger Josefina.

**REDAN DÅ FANNS** idén om ett högt hus längst upp på bergsslingan och 2011 fick Nordmark och Nordmark i uppdrag av Förbo att börja skissa på ett sådant.

– Det är en dramatisk natur där så vi ville bygga i så stor samklang med den som möjligt både vad gäller form och material, säger Matilda Eriksson.



I betongfasaden finns återvunnet glas ingjutet för att ge huset ett föränderligt intryck.

Det kompakta huset samspelar med bergets riktning och de kala betongytorna med ingjutet glas påminner om klippblock.

– Redan från början fanns målsättningen att det skulle vara miljöklassat, vilket också spelat in i den kompakta formen. Vi har lagt oss nära en cirkelform. Huset har åtta kanter vilket ger goda förhållande mellan vägg- och golvytta. Men en cirkel hade inte fungerat i området, så det är liksom tillhugget i klippformation, säger Josefina Nordmark.

Den kompakta, oregelbundna formen förändras beroende på vilket håll höghuset betraktas ifrån. Den effekten understryks även av betongfasaden, som har återvunnet glas ingjutet.

– Efter de ursprungliga skisserna, har huset sedan vuxit fram i nära samarbete med entreprenören Skanska som har byggt det. De föreslog prefabricerade betongelement som är ett effektivt sätt att bygga upp på. Vi tyckte det lät bra, men ville då arbeta med ytan och kom fram till idén med ingjutet glas, säger Josefina.

**EFTER PROVGJUTNINGAR** och tester bestämde man sig för att använda tre olika varianter, med olika slipningar och olika mängd glas.

– Det var återigen med inspirationen av huggen sten som ser olika ut på olika ytor, säger Matilda.

De tre Kamhusen med vardera fyra lägenheter är liksom Höjdpunkten kompakta och yteffektiva. Men här är det mestadels taken som har genklang av naturen.

– De lutar åt olika håll och följer bergskammen bakom. Tillsammans bildar husen en helhet som förstärker höjden och dess riktning, säger Josefina.

Højdpunkten nominerades till 2013 års Bostadspris av Sveriges Arkitekter. ●

**SVERIGES ARKITEKTERS BOSTADSPRIS**

Höjdpunkten nominerades 2013 till Sveriges Arkitekters Bostadspris. Priset avser att belöna ett bostadshus eller bostadskomplex av hög arkitektonisk klass. I nomineringen stod bland annat: "Projektet visar upp en lyhörddhet för platsen och en känsla för bostadens utformning."

**INVESTERINGAR  
I NYPRODUKTION  
MILJONER KRONOR**


Agne Carlsson och hans fru Birgitta var bland de första att flytta in i Höjdpunkten.

## Trivs toppenbra i Höjdpunkten

Agne och Birgitta Carlsson flyttade efter 38 år i radhus i centrala Lerum in i nybyggda Höjdpunkten. Tillvaron är numera "helt suverän" enligt Agne.

**DE FYRA BARNEN** var sedan länge utflugna och tankarna på att flytta vidare ifrån huset mitt i Lerum hade funnits ett tag.

– Egentligen hade vi siktat in oss på Göteborg. Men mycket för att två av våra barn och fyra barnbarn bodde kvar här i Lerum så bestämde vi oss för att stanna, berättar Agne.

**I OKTOBER 2013** stod Höjdpunkten klart och pusselbitarna föll på plats. Paret stod långt fram i Förbos kö och det klaffade bra med att en av döttrarna köpte loss radhuset.

– Vi tog i princip med oss våra sängar och köksbord och lämnade resten, säger Agne.

**HUSTRUN BIRGITTA** är för dagen akutinkallad som barnvakt åt några av barnbarnen så Agne visar själv runt i den nybyggda lägenheten.

– Jag tycker det är helt suveränt. Allting är nytt, utsikten fantastisk och dessutom är allt miljöanpassat, säger Agne och lyfter även fram fördelar som ljusinsläppet genom de stora fönstren och att de tjocka betongväggarna även har effekten att vara väldigt ljudisolerande. ●

Sara Rudmark,  
marknadschef  
på Förbo.



## VAD ÄR DET

För Förbo är sambandet mellan boendets kvalitet och vad man betalar i hyra viktigt. Det innebär i korthet att standarden på boendet, läget och förvaltningskvaliteten vägs samman när man sätter hyran.

SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna är alla överens om att detta är det riktiga sättet att jobba. Men frågan hur man ska sätta hyror brukar ändå väcka en viss debatt.

– En viktig fördel med kvalitetshyror är att man inte fokuserar enbart på kostnader när man hyresförhandlar, säger Sara Rudmark som är marknadschef på Förbo.

**FÖRBO VILL ERBJUDA** många olika typer av boenden. I ena änden finns enkla lägenheter som ska vara trygga och funktionella med en bra baskvalitet och lägre hyra.

I den andra änden av skalan finns de nyproducerade lägenheterna med en hög standard.

– Personliga hem är ett bra exempel på hur hyresgästen kan få påverka standarden på sitt boende och därmed även hyran, säger Sara Rudmark.

– Det finns många som är mycket in-

## ”Viktigt med valmöjligheter och rättvisa hyror”

Hyresgästföreningens förhandlare, Jan Tompowsky, har täta kontakter med Förbo. Förutom inventering av lägenheterna och årliga hyresförhandlingar, träffar han representanter för Förbo när det till exempel ska genomföras större ombyggnader och när det dyker upp andra viktiga frågor.

Jan Tompowsky upplever att det finns en samsyn i fråga om att eftersträva kvalitetshyra.

– Det betyder att hyran ska motsvara den kvalitet man har i boendet, säger han.

**SOM UNDERLAG FÖR** hyressättningen genomför Hyresgästföreningen och Förbo kontinuerligt inventeringar av hyresbeståndet där de går igenom

fastighetstekniska kvaliteter och modernitet enligt ett standardiserat dokument.

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN** gör regelbundet mätningar av hur hyresgästerna uppfattar olika hyresvärdar. Detta betyg har förbättrats avsevärt för Förbo under senare år. Detta beror, enligt Jan Tompowsky, framförallt på den förbättrade tillgängligheten och på



# HYRESGÄSTEN BETALAR FÖR?

tresserade av att satsa på och utveckla sitt boende, även i hyresrätt. Sedan finns det de som är väldigt aktsamma om sina bostäder och föredrar att renovera sällan och därmed får betala en lägre hyra.

Läget är också en del av värderingen av kvalitetshyra.

– Att bo centralt med bra kommunikationer och bra service ska få kosta mer.

**DET FINNS MÅNGA** likheter med det äldre begreppet bruksvärdeshyra, men också skillnader. I begreppet kvalitetshyra ingår exempelvis förvaltningskvalitet, alltså hur huset underhålls och hur städning och annan service sköts. Husen besiktigas tillsammans med Hyresgästföreningen och Förbo stämmer också av med hyresgästerna för att få en uppfattning om förvaltningskvaliteten.

– Vissa lägenheter kan ligga lite för högt eller lite för lågt i pris. Då är det viktigt att anpassa successivt till en rättvisare och rimligare nivå.

Ordet marknadshyra däremot används, enligt Sara Rudmark, ofta i negativa sammanhang, eller som en ursäkt för att ta ut högsta möjliga hyra. Då är det inte heller självklart att det finns en koppling mellan kvalitet och hyra.



Hos Förbo har hyresgästen många valmöjligheter.

– I dagsläget finns det ingen part som förespråkar en sådan hyressättning, säger hon.

Eftersom kvalitet ska baseras på vad hyresgästerna vill ha, är det viktigt att hela tiden stämma av med kundundersökningar. Förbo strävar hela tiden efter fler nöjda kunder.

– Det är viktigt att hyresgästerna är ärliga i kundundersökningarna. Vi måste få ett kvitto på när vi gjort något bra. Annars kanske vi tar bort sådant som kunderna vill ha. Vi vill ha återkoppling, så att vi vet att vi gör rätt saker, poängterar Sara Rudmark. ●



Jan Tompowsky, Hyresgästföreningen.

Förbos erbjudande om Personliga hem.

– Det är utmärkt att hyresgästerna kan påverka såväl utformning och standard som hyresnivå genom egna val.

**FRÅN HYRESGÄSTFÖRENINGENS** sida är man också angelägen om att det ska byggas fler bostäder och att det byggs till rimliga kostnader.

– Vi ser positivt på att Förbo bygger mycket nytt och även satsar på att bygga billiga lägenheter, säger Jan Tompowsky. ●

## Personliga hem

Hos Förbo går det att påverka både lägenhetens inredning och hyresnivå. Genom en rabatt på hyran får hyresgästen själv bestämma när och hur det ska målas om eller tapetseras. Dessutom är möjligheten att byta köksluckor, skaffa diskmaskin eller lägga in ekparkett bara några av alternativen som finns för att ytterligare påverka sitt boende.

INVESTERINGAR I OMBYGGNATION MILJONER KRONOR



Petter Lodmark, ansvarig arkitekt på QPG.

# Så mycket mer än en LYCKAD RENOVERING

Fakta

Att bostadsområden behöver renoveras och fräschas upp ibland är inget konstigt. Men på Säteriet i Mölnlycke tog Förbo det flera steg längre. Helomvandlingen har nominerats till Helgopriset, och de boende är mer än nöjda med den nya kostymen.

**SÄTERIET, RÅDA, SÅG** länge ut som vilket miljonprogramsområde från 1970-talet som helst. Flertalet trevåningshus, robusta och funktionella men måhända lite operonliga, belägna i ett vackert område. Men 2007 påbörjades ett långt projekt där QPG Arkitektur AB i nära samarbete Förbo och inte minst de boende förvandlat området och husen.

– Vi ville starta ganska förutsättningslöst i området och så mycket som bara möjligt ta in de boendes åsikter och förslag. Ju mer vi vistades där, desto finare framstod området. Vi såg att det var byggt i rejäla material, som dessutom var i bra skick. Så ganska snabbt bestämdes att vi ville ta tillvara på läget, materialen, miljön och annat som redan fanns, berättar Petter Lodmark, ansvarig arkitekt på QPG.

**EXEMPELVIS NÄMNER** han hur de tvättade fram och behöll de befintliga fasaderna i sjösten, som är ett slitstarkt material, men förstärkte med partier i teak och

brons för att skapa kontraster och göra sjöstenen mer levande.

– Vi har arbetat med ganska små medel och inte velat förvanska 70-talsformen. Men vi ville tillföra en mänsklig hand, det vill säga omsorg i detaljerna. Det ska synas att det fått ta lite tid och eftertanke, delar som lätt saknas i massproduktion, säger Petter Lodmark.

**HAN LIKNAR OMRÅDET** vid en ostämnd orkester. Det fanns många delar som var fina, men det hela var inte i samklang.

– Så vi har gått in och stämt instrumenten så att säga.

Projektet är det första i sitt slag att bli nominerat till Helgopriset, Statens fastighetsverks arkitekturpris för bästa restaurering eller komplettering av äldre byggnadsverk. Priset brukar vanligtvis tilldelas kyrkor och andra äldre offentliga byggnader. Sällan bostadshus, och ännu mer sällan så pass sentida. Men som Petter Lodmark påpe-

## SÄTERIET (RÅDA)

Byggdes 1968–1972 med namnet Råda bostadsområde.

Omgärdat av vacker natur och fina promenadvägar.

731 lägenheter

Lägenheterna är uppdelade på storlekarna 1–4 rum och kök och adresserna är Tallgården, Aspgården, Björkgården, Grangården, Ekgården, Bokgården och Rönngården.

kar så är även 70-talet en del av vår kulturhistoria nu.

Douria Kassim flyttade till Säteriet 2011 då hon ville ha ett lugnt område för sin dotter att växa upp i. Hon har sett det nya området växa fram och är påtagligt nöjd.

– Precis i början var det lite kaos med allt byggande. Men nu har det blivit jättefint, både ute och inne! Det har byggts lekparken för barnen och området är rent, snyggt och behagligt att vara i, säger hon.

**PÅ 70-TALET FANNS** många funktionella idéer om att enkelt kunna förflytta sig. Därför låg, i Säteriet precis som i många liknande områden, gångvägarna precis utanför fasaderna och i mitten fanns istället grönområdena.

– Vi har vänt om det där och placerat rörelsen i mitten av området och istället grönska kring husen, säger Petter Lodmark.

**HAN BETONAR** att hela arkitektbyrån har varit delaktig i projektet samt att de hoppas att området, tack vare den uppmärksamhet det fått ska bli inspirerande för andra.

– Vi hoppas att det kan vara ett bra exempel på hur man kan ta sig an ett sådant här område och med relativt små medel ta till vara på möjligheterna. ●

*Rent, snyggt och behagligt att vara i, så beskriver hyresgästen Douria Kassim Säteriet.*



## Storsatsning på att skapa **ENGAGEMANG**

Att kombinera gemenskap och engagemang med information har visat sig framgångsrikt på Förbo. Värme kampanjen med öppet hus, utskick och facebooktävling är ett tydligt exempel.

**EN VIKTIG DEL** I Förbos verksamhet är att ha engagerade hyresgäster som själva ges möjligheten att påverka både sin egen bostad och område.

Från företagets sida jobbar man ständigt på nya idéer för att skapa gemenskap.

– Vi vill hela tiden ha delaktiga hyresgäster som är engagerade i sitt boende. Ett exempel är vårt engagemang i SABOs energisparkkampanj. Vi ville hitta nya, trevliga vägar att informera om hur och varför det är viktigt att spara energi, säger Peter Söderlund, informatör på Förbo.

**ETT SÄTT VAR ATT** skicka ut brev till de boende under senhösten, med information om värmen i lägenheterna.

– Vi bifogade ett litet hjärta som blir varmt när man trycker på det. Det var ett symboliskt sätt att säga att vi är medvetna om att det kan kännas lite kyligt när vädret slår om.

Förbo bjöd även in till fika med varm choklad där personal var på plats och informerade om energisparande.

**ETT LITE ANNORLUNDA** grepp under året var quizen i tvättstugan.

– Det var helt enkelt ett sätt att försöka göra folk uppmärksamma på de enkla sakerna man kan göra själv för att spara, som till exempel att fylla maskinen när man tvättar.

Förbo arrangerade även en bildtävling på Facebook, med nära 30 amatörfotografer som tävlade om titeln ”bästa höstbilden”.

– Vi upplever att förståelsen har ökat för hur våra system fungerar, säger Peter Söderlund.

Kampanjen är fortgående och kontinuerlig, och under 2014 kommer Förbo även börja prata om vattensparåtgärder. Det återstår att se på vilka inspirerande sätt den informationen kommer att gå ut. ●



*För att skapa medvetenhet om att även den minsta insats för miljön är viktig anordnade Förbo tvättstugequiz.*



**FACEBOOKTÄVLING:  
MADELEINE TOG BÄSTA  
HÖSTBILDEN**

**FÖRBOS TÄVLING** "bästa höstbilden" skapade stort intresse med kring 30 inskickade bilder och många som "gillade" och kommenterade på Facebook. Madeleine Säljös bidrag valdes sedan ut av jury, bestående av personal på Förbo, där det blev den veckans stora snackis.

"Jag tycker det är jätteroligt att det finns ett sådant engagemang i Förbo."

– Jag tycker det är jätteroligt att det finns ett sådant engagemang i Förbo. Jag har bott i bostadsrätt tidigare, men det var inte i närheten i den föreningen, säger Madeleine.

Hennes vinnarbild kom till när hon var ute och gick med hunden och fick syn på en färgrik, höstlig häck med ett löv som stod ut i tydligare kulör än de övriga.

– Den är tagen med mobilen, för det var den jag hade med mig. Men jag fotograferar även lite på amatörnivå med riktig kamera.



*Johan Gadolins (till vänster) och Eva Westmans (till höger) tävlingsbidrag hamnade på en hedrande andra respektive tredje plats i Förbos fototävling.*

Lantlig idyll nära staden lockar med

# EGEN ODLINGSLOTT

Intresset för trädgård och egna odlingar sprider sig allt mer. Det märks inte bara i tv-tablåer och bokaffärer. Anna-Lisas gård, Förbos nybyggda område med trädgårdsinriktning, fick ett mycket positivt mottagande och alla lägenheterna blev uthyrda nästan omgående. En av dem som nappade på idén med ett boende med en egen odlingslott är Pia Axberg.

– **JAG ÄLSKAR ATT** påta i jorden, så när jag läste om projektet anmälde jag mitt intresse direkt, berättar Pia Axberg, som flyttar från ett hus i Landvetter till en tvåa i Anna-Lisas gård. Hon har stått i kö i sex år och fick därför lägenhet med en gång.

– Egentligen gillar jag inte att bo i lägenhet, men med en trädgård att kunna samlas i och egna odlingslotter blir det perfekt. Trädgårdar binder ihop människor och gör att vi mår bra, säger hon.

**PIA AXBERG UPPSKATTAR** också närheten till friluftscenat Landehof där man kan promenera och åka skidor.

När hon får en förhandstitt på sitt blivande hem en regnig dag i februari,

är Anna-Lisas gård fortfarande en byggarbetsplats. Men trots byggstöket är det lätt att se att detta kommer att bli ett boende utöver det vanliga.

Det stora, gröna området mellan husen samt bäcken och den lilla sjön fanns där sedan innan. Och lägenheterna är i stort sett klara. De är välplanerade och gediget byggda, med ljusa askgolv utom i hallen där det ligger praktiska klinkers.

**PIA TROR ATT HON** kommer att trivas utmärkt här. Hon ser också framför sig att det kan bli ett okomplicerat boende där hon blir mindre beroende av sin bil.

– Där jag bor idag går bussarna väldigt sällan. Nu får jag gångavstånd till Landvetter centrum med all kollektivtrafik, konstaterar hon.

Lovisa Albin, Förbos projektledare för Anna-Lisas gård är lika entusiastisk.

– Anna-Lisas gård ligger mig varmt om hjärtat och jag tycker det har fallit mycket väl ut, säger hon.

– Det blir fina lägenheter till rimliga hyror.

Hon berättar att arkitekten eftersträvat ett möte mellan lantlig idyll och stadsmiljö. Husen ska efterlikna gamla tiders gårdsbyggnader. De är målade i kontrasterande färger, men i en mild färgskala.

Förutom trädgården blir det ungefär 15 odlingslotter plus ett växthus. De hyresgäster som bor på bottenplan har dessutom en uteplats.

**STOR VIKT HAR LAGTS** vid tillgänglighet. Det är exempelvis endast två lägenheter som man måste ta en trappa för att nå. Hela 45 av de 47 lägenheterna är fullt tillgängliga.

– Det var ett krav från Härryda kommun. De har också krav på en låg energiförbrukning, vilket vi uppfyller bland annat med de tjocka välisolerade vägarna.

– Jag tror detta är ett boende som ligger i tiden. Det verkar det vara ett växande intresse för trädgård och eget odlande, säger Lovisa Albin. ●



Blivande hyresgästen Pia Axberg inspekterar Anna-Lisas gård tillsammans med projektledaren Lovisa Albin och förbovärden Lena Backner.



”Jag älskar att påta i jorden, så när jag läste om projektet anmälde jag mitt intresse direkt.”



Radhusområdet Skogsglántan har fått tio nya lägenheter då Förbo byggde om en förskola.

### KREATIV BYGGNADSLÖSNING:

## NYA BOSTÄDER I OMBYGGD FÖRSKOLA

**MITT I DET LILLA** radhusområdet Skogsglántan har Förbo byggt om den gamla förskolan till tio nya lägenheter.

Tidigare drev kommunen en förskola mitt i det bilfria radhusområdet Skogsglántan i Mölnlycke. När kommunen beslutade sig för att utveckla verksamheten, byggde Förbo om till tio lägenheter, från ett till fyra rum och kök.

– Det fanns redan fyra lägenheter i huset, ovanpå förskolan, och det ligger väldigt bra till. Så projektet passade bra in med idén om att förtäta bebyggelsen i det här området, säger Lovisa Albin, ansvarig för projektet på Förbo.



Lovisa Albin, ansvarig för projektet på Förbo.

**ATT BYGGA** om befintliga hus medför alltid en del utmaningar. Det blev till exempel nödvändigt att sänka taket.

Gården, som tidigare var inhägnad och mest användes av förskolan, är nu rejält omgjord med bland annat en ny grillplats, nya växter och plattor och tillgänglig för alla hyresgäster.

– Hela området har lite av barnfamiljskaraktär. Men de här lägenheterna passar till många olika typer av boenden, som första lägenheten när man flyttar hemifrån eller för par, säger Lovisa Albin.

**SKOGSGLÄNTAN BESTÅR AV** små, välplanerade radhus från två till fem rum och kök. Det är ett av Förbos allra populäraste områden där man måste varit anmäld som sökande länge för kunna erbjudas en bostad, så de nya lägenheterna gick snabbt åt.

– Mölnlycke är en ort med en stor efterfrågan på både hus och lägenheter, bland annat beroende på det fina läget och den goda servicen, berättar Lovisa Albin.

## Nya ägardirektiv ger

# ÖKAD TYDLIGHET

Förbo fick nya ägardirektiv under 2013. Bakgrunden till att nya direktiv togs fram var en ny lag om allmännyttiga kommunala bolag och dess styrning. Den slog bland annat fast att bolagen ska drivas efter affärsmässiga principer. En nyhet i Förbos ägardirektiv blev ett specificerat avkastningskrav. De fyra ägarkommunerna förtydligade samtidigt sin gemensamma målsättning med Förbo.

**FÖRBOS VD, PETER GRANSTEDT**, får här svara på hur Förbo agerar för att rent konkret leva upp till ägardirektiven.

**Det står att ni ska ”tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster”. Hur gör ni det?**

– Bland annat genom förtätning. Det ger inte bara nya bostäder. Genom att lägga till bostäder med annan standard och andra storlekar kan vi skapa ett mer varierat utbud i samma område. Hyresgästerna ska kunna bo kvar i området även när deras livssituation ändras. Även ur ett affärsmässigt perspektiv är det bra med variation eftersom ett sådant bostadsbestånd blir mindre känsligt för konjunktursvängningar. Det är också viktigt att blanda olika upplåtelseformer: äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

**Hur kan ni ”tillgodose grupper med särskilda behov”?**

– Variationen av olika bostäder i olika områden är en viktig faktor för att kunna tillgodose olika gruppers behov.

När vi bygger om och bygger nytt är också krav på bland annat god tillgänglighet och möjlighet till anpassningar med. Enskilda kommuner har ibland



*Peter Granstedt, vd på Förbo.*

också önskemål om att ett visst antal bostäder ska finnas för särskilda grupper som då blockhyrs av kommunen.

Vidare har vi under det gångna året tillgänglighetsinventerat hela beståndet vilket innebär en ökad tydlighet för dem som söker bostad. De lägenheter som har god tillgänglighet aviseras tydligt på Förbos hemsida.

**Ni ska ”välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och**

**driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete”. Hur märks det?**

– Vi har generellt en hög ambitionsnivå när det gäller miljö. Och kraven skärps hela tiden. Om de går alltför långt blir de dock kostnadsdrivande, så vi får göra en avvägning. Vi har en fördel i att vara en långsiktig förvaltare. Kostnader för energinvesteringarna kommer ju först och besparingarna sedan. De som vill göra kortsiktiga affärer har inte samma nytta av miljöinvesteringar som vi har.

**Kan du ge något exempel på hur ni bidrar till ”integration och mångfald”?**

– Både Höjden i Lerum och Säteriet i Mölnlycke är goda exempel. Där kompletterar vi ett det äldre beståndet med nya bostäder vilket både möjliggör en boendekarriär inom området och breddar målgruppen. På Säteriet kommer även andra upplåtelseformer in vilket ytterligare ökar valmöjligheten.

**Hur kan ni ”låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna”.**

– Vi har formaliserade avtal med





## ”VI HAR GENERELLT EN HÖG AMBITIONSNIVÅ NÄR DET GÄLLER MILJÖ. OCH KRAVEN SKÄRPS HELA TIDEN.”

kommunerna angående förturer, exempelvis för flyktingar. Det är kommunens handläggare som bestämmer vem som ska ha förtur. I övrigt har vi ett rättvist poängsystem. Alla har samma förutsättningar och alla gynnas av trygghet och tydliga regler.

### **Hur är kraven på direktavkastning och soliditet jämfört med andra bostadsbolag i branschen?**

– Avkastningskraven ligger i nivå med kraven på andra jämförbara bostadsbolag. Som kommunalägda bidrar vi även med samhällsnytta och det ska balanseras inom begreppet affärsmässiga princi-

per. I varje enskilt nyproduktionsprojekt finns tydliga mått som vi ska leva upp till, det är en förutsättning för att de ska genomföras. Soliditetsmålet är vedertaget i branschen. Det är inte meningen att vi ska lägga pengar på hög, eller ha stora utdelningar. Överskottet ska återinvesteras i verksamheten och nyproduktion. ●

# 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 är ett allmännyttigt bostadsbolag som bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 92 procent av bostäder och 8 procent av lokaler 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.

## Ägardirektiv

Nya ägardirektiv beslutades under året som en konsekvens av ny lagstiftning för de allmännyttiga bostadsbolagen och dess styrning. I ägardirektiven anges bland annat ändamål med och förutsättningarna för verksamheten samt vilka ekonomiska målsättningar som ägarna har på bolaget. Ägardirektiven fastställdes vid en extra bolagsstämma efter beslut i samtliga ägarkommuners fullmäktige.

### Bolagets verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälvs kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

### Bolaget ska:

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglat av ett aktivt miljöarbete
- bidra till integration och mångfald
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna

### Särskilt om bolagets ekonomiska förhållanden

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna.

### Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen
- direktavkastning på lägst 3,5 procent (drifnetto exkl. räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet)
- synlig soliditet: endast undantagsvis tillåtas understiga 20 procent

## Uttalande från styrelsen

Enligt ägardirektiven ska styrelsen i förvaltningsberättelsen uttala sig om hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot det i bolagsordningen och dess direktiv angivna syftet.

### Uttalande för 2013

Under 2013 anställdes ny vd (efter pensionsavgång) med en tydlig kravprofil för att kunna fortsätta att utveckla verksamheten enligt de nya av ägarna framtagna direktiven. Verksamheten har bedrivits enligt verksamhetsplan och har en tydlig inriktning på god ekonomi, bostadsbyggande, delaktighet samt miljö- och socialt ansvar gentemot ägarkommunerna i ett långsiktigt perspektiv.

## Affärsplan

I affärsplanen anges hur företaget ska förverkliga de krav som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden. Här har tre övergripande strategiområden ringats in: Marknaden, Verksamheten och Fastighetsutvecklingen. Inom vart och ett av dessa områden har strategier framlagts som ska leda till att Förbo kan fortsätta skapa personligt boende där människor trivs och bor kvar samt att verksamheten utvecklas.

## Måluppfyllelse

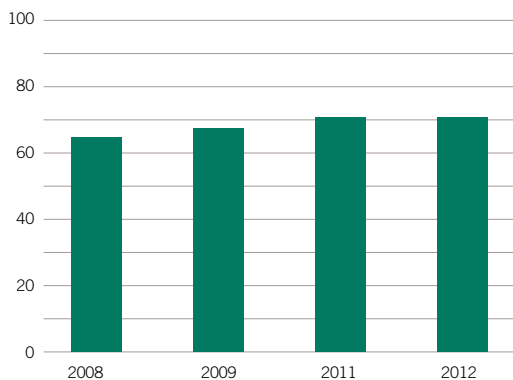
Förbo arbetar mot två övergripande mål för verksamheten; Nöjda hyresgäster samt God och långsiktigt stabil ekonomi.

De egna kundundersökningar som genomförs regelbundet för att läsa av andel nöjda hyresgäster görs med cirka 1½ års mellanrum vilket innebär att det inte gjordes någon mätning under 2013. I 2012-års mätning uppgick index för förvaltning till 70,5, vilket innebär att det långsiktiga målet på 70 befastes.

Förbos resultat i Hyresgästföreningens återkommande mätning av förvaltningskvalitet bland fastighetsägare i Västsverige förbättrades mot tidigare mätningar. Förbo hamnar nu på sjätte plats.

God och långsiktigt stabil ekonomi innebär att bolaget på egna meriter skapar förutsättningar för nyproduktion och erforderliga ombyggnationer i det befintliga beståndet. Soliditeten, som enligt ägardirektivet endast undantagsvis kan tillåtas understiga 20 procent, uppgick 2013 till 30,9 procent. Investeringar i nyproduktion och större ombyggnationer uppgick under året till 172,4 Mkr.

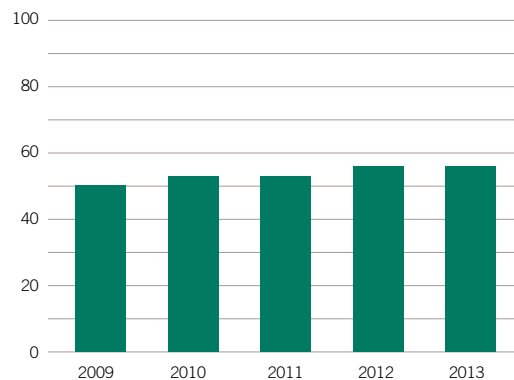
## NÖJD KUND-INDEX



## ISO-certifiering för kvalitet och miljö

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 lednings- och stödprocesser. Under året har interna revisioner genomförts av flera processer i enlighet med planeringen och resultatet är mycket bra. Intresset för att bidra med förbättringsförslag och att rapportera avvikelser har varit fortsatt gott. Ett nytt system för förbättringsförslag och avvikelser som införts under året har förenklats och snabbat upp hanteringen. Den externa revisionen i slutet av året gav inga anmärkningar.

## JUSTERAD SOLIDITET %



# Våra bostäder

## Fastighetsbeståndet

Förbos bostadsbestånd präglas av en rik variation avseende ålder, typ och läge. Merparten utgör dock fastigheter byggda under 1970- och 80-talen. Den äldsta fastigheten finns på Marstrand och daterar till 1700-talet och de senaste är inflyttade i november 2013. När det gäller lägenhetsstorlekar ligger betoningen på två- och trerumslägenheter 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. Geografiskt är beståndet beläget i fyra kommuner, på arton orter i drygt femtio bostadsområden.

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrningsbara ytan till 412 659 kvm (410 181) varav 92 procent utgörs av bostadsyta. Cirka 8 procent av fastighetsbeståndet utgörs av lokalytor som företrädesvis hyrs ut till kommunal förvaltning för förskoleverksamhet, gruppboende eller äldreomsorg.

## Fastighetsunderhåll

I affärsplanen betonas vikten av att den löpande styrningen och uppföljningen ska ske utifrån varje områdes specifika kvaliteter och förutsättningar. Den stora variationen i beståndet ger olika förutsättningar för effektiv förvaltning. Fastighetsunderhållet följer en långsiktig underhållsplan i syfte att göra åtgärder i rätt tid. För närvarande är bolaget i en fas med stort fokus på underhåll i befintligt bestånd och utveckling av den löpande förvaltningen. Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet ingår också i underhållet och bidrar till utveckling av fastigheterna.

Arbeten med att renovera fasader, måla och förbättra utemiljön i radhusområdet Skogsglantan i Mölnlycke har fortsatt under året. Tidigare har även luftvärmepumpar installerats för de hyresgäster som valt det. Arbetena beräknas att avslutas under 2014.

Under året har arbete med att datorisera fastigheterna i beståndet fortsatt genom att fler fjärrvärmecentraler har knutits till det webbaserade styr- och reglernätverket. Det ger möjlighet att effektivt följa anläggningarnas funktion och förebygga eventuella driftstörningar. På detta sätt kan vi optimera driften och erbjuda god inomhuskomfort till hyresgästerna.

Ett stort antal badrumsrenoveringar har genomförts i Lindome. Förbo har ett systemiserat arbetssätt för att följa upp och fastställa behov av renovering i syfte att få en samlad insats i ett eller flera områden åt gången.

Betonglagningar har skett i flera områden under året, till exempel på Lingonvägen i Mölnlycke och i Lindome centrum

Många av Förbos områden kännetecknas av småhusområden med målade träfasader vilket innebär att en stor andel av un-

derhållet utgörs av målningsarbeten.

## Fastighetsutveckling

En av de övergripande strategiområden som Förbo anger för fortsatt framgång i affärsplanen är fastighetsutveckling vilket omfattar såväl nyproduktion som utveckling av befintligt bestånd. En generell ambition är att arbeta utifrån varje områdes specifika kvaliteter och förutsättningar i utvecklingsarbetet. Arbetet med fastighetsutveckling är också en bärande del i Förbos varumärkesarbete varför varje projekt också ska rimma med det Förbo står för.

Under året har en inventering av möjligheterna till förtätning inom befintliga områden genomförts. Resultatet av den blir en viktig ingång i de diskussioner som löpande förs med respektive kommun kring förutsättningar för att tillföra fler bostäder i intressanta lägen. Studien visar att det finns många spännande projekt som kan bli aktuella framöver.

Förbo har tecknat en avsiktsförklaring med Svenska Kyrkan om att på en centralt belägen tomt i Källered uppföra ett punkthus med bostäder riktade till en yngre målgrupp samt lokaler för att ersätta det befintliga församlingshemmet som idag finns på tomt. Diskussioner förs med angränsande fastigheters ägare och kommunen om ett planarbete.

I början av året startade produktionen av 47 lägenheter på Anna-Lisas gård med ett attraktivt läge i Landvetter. Projektet är resultatet av en markanvisningstävling i Härryda kommun som Förbo vann. Området får en tydlig grön profil och hyresgästerna kommer att erbjudas odlingsmöjlighet. Uthyrningen är klar och inflyttning sker under våren 2014.

På Råda torg i Mölnlycke centrum uppförs en fastighet som ska omfatta såväl 18 nya lägenheter i bästa läge samt Förbos nya huvudkontor. Arbetet startade på försommaren och inflyttning är planerad till hösten 2014.

Inom ramen för utveckling av området Säteriet, Mölnlycke, har Förbo arbetat med ett flerårigt projekt som innebär en omfattande renovering av de närmare 800 lägenheterna. Vid utgången av 2013 var drygt hälften av området klart. Projektet innebär omfattande åtgärder för att minska energianvändningen bland annat tilläggsisoleras husens tak och fasader, på taken monteras solfångare som stödenergi för uppvärmning av varmvatten. Därutöver sker en teknisk renovering som omfattar lagning av betongskador, PCB-sanering samt modernisering av ventilation och belysning. Gårdarnas utemiljö byggs om för att skapa bättre tillgänglighet och en vacker och attraktiv samlingspunkt för hyresgästerna. Förbättringsarbetena kommer att pågå ytterligare några år. Statens fastighetsverk uppmärksammande renoveringen genom att nominera området till arkitekturpriset, Helgopri-

set, som delas ut vart femte år till bästa restaurering eller komplettering av äldre byggnadsverk med motiveringen:

*”En välbekant typ av bostadsområde från miljonprogrammet har renoverats med en begränsad budget och i nära samarbete med hyresgästerna. Renoveringen tar till vara områdets grundläggande kvaliteter och robusta ordning. Gamla betongelement med frilagd ballast har rengjorts och lyfts fram genom ett kontrasterande spel med nya material. En ny indelning av marken med uteplatser närmast husen har utvecklat utemiljön. Säteriet nomineras till Helgopriset 2013 för en renovering som med små medel visar på och utvecklar kvaliteter i ett miljonprogramsområde.”*

Inom ramen för utvecklingsprojektet ingår också att tillföra nya bostäder och arbetsplatser i området. Under året har detaljplanen för norra Säteriet vunnit laga kraft. Det innebär att mark sålts till Härryda kommun för uppförande av en förskola. I planen ingår två områden med småhus å ena sidan och flerfamiljshus å andra sidan. Förutsättningarna för dessa områden är att det ena uppförs som äganderätt, vilket innebär ytterligare en försäljning som förbereds under 2014, det andra kan uppföras som hyres- eller bostadsrätt.

Arbetet med att bidra till fortsatt utveckling i Landvetter centrum fortsatte under året, dels genom att renovering av det befintliga beståndet på Brattåsvägen inleddes i slutet av året, dels genom att samråd genomfördes för de nya kvarter som Förbo avser att uppföra omfattande totalt cirka 70 nya lägenheter. Landvetter är en ort som utvecklas starkt och där satsningar gjorts på ett nytt resecentrum. För närvarande pågår arbetet med ett nytt kulturhus i kommunens regi.

I början av december stod det klart att Mark- och Miljööverdomstolen godkände Kungälv kommuns beslut om detaljplan för en stor del av bostäderna i det gemensamma projektet Kongahälla. Här samarbetar kommunen med Förbo och flera andra aktörer för att skapa en ny del av Kungälv. Förbos andel uppgår till totalt 90 nya lägenheter i två kvarter. Arbetet med projektering inleddes genast och förväntad byggstart är 2015.

Samråd har hållits och detaljplan är nu klar för Kvarnkullen i Kungälv där Förbo ska bygga 50 nya lägenheter riktade till personer över 70 år som söker ett tryggt boende. Projektet är resultatet av en markanvisningstävling 2010 som Förbo vann men som har försenats då arkeologiska fynd gjorts på platsen. Beräknad byggstart är 2014.

Förbos tredje och sista etapp i det gemensamma projektet Norra Hallsås i Lerum har under året färdigställts. Det handlar om totalt 39 lägenheter fördelade på 12 lägenheter i tre parhus,

Kamhusen och ett punkthus, Höjdpunkten, med 27 lägenheter. Höjdpunkten är certifierad enligt nivå silver, miljöklassad byggnad och nominerades till Sveriges Arkitekters Bostadspris 2013 med följande omdöme:

*”I området Norra Hallsås i Lerum har i sommar 39 stycken hyresrätter färdigställts. Projektet visar upp en lyhördhet för platsen och en känsla för bostadens utformning. I det asymmetriska punkthuset har vinkelförändringarna använts för att ge umgängesytorerna extra fasadlängd och vidgande rumskaraktär mot utsikten samt för att skapa en oregelbunden form, föränderlig beroende på vilket håll du betraktar den från.*

*Olika behandling av betongfasaden med ingjutet glas i ballasten ger fasaden liv och dagsljusets förändringar ger liv åt ytorna.*

*Med utgångspunkt i hyresrättens förutsättningar har byggnadens form optimerats utifrån såväl ekonomi som energi.*

*Bostäderna har goda rumsliga kvaliteter och fina detaljer såväl exteriört som interiört. Lägenheterna är väl lösta med fin ljusförling och byggnadens vinklar ger rum som öppnar sig. Boendefunktioner är fint omhändertagna, bland annat är alla garderober inbyggda.”*

Två projekt som startade under året visar möjligheten att skapa fler bostäder utan att producera nytt. I Mölnlycke har en före detta förskola omvandlats till tio nya lägenheter i det populära bostadsområdet Skogsglantan. Hyresgästerna flyttade in i december. På Marstrand byggs en lokal, som tidigare hyrdes av Västra Götalandsregionen, om till fem nya lägenheter. Det är uppskattat sätt att tillföra fler hyresrätter och inflyttningen är beräknad till sommaren 2014.

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. En stor lyhördhet mot kunden används för att ge olika möjligheter till att skapa ett personligt hem. Att projekten ska bli prisbelönta är inte en del av målbilden men flera av fastigheterna har under åren uppmärksammats med både priser och nomineringar.

## Våra kunder

Förbo har ett attraktivt och varierat bostadsbestånd på en stark marknad. För att fortsätta utveckla verksamheten har tre övergripande strategier formats i affärsplanen som på flera sätt samverkar med varandra. Genom att ha en god känsla för vad som är intressant för såväl dagens som morgondagens kunder kan bostadsbeståndets utveckling och förnyelse ske på ett sådant sätt som säkerställer framtida hyresintäkter och minskar sårbarheten.

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

Förbo har en starkt decentraliserad organisation som innebär att det är förbovärdarna som är hyresgästernas kontaktpersoner i allt som rör boendet från det att hyreskontraktet tecknats. Efter inflyttning hålls en första inflyttningsträff i bostaden. Under boendetiden kan hyresgästerna nå sina förbovärdar via telefonmorgon varje vardag, öppet hus en eftermiddag och kväll varje vecka eller boka annan tid för besök. Det går att skicka e-post eller att göra serviceanmälan dygnet runt både via Förbos hemsida och via telefonsvarare.

En rad arbeten i bostadsområdena görs av egen personal, förbovärdarna, men många arbeten 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.

Tidningen Förbovärdarbladet som utkommer fyra gånger per år fungerar som en viktig informationskanal till våra hyresgäster. Här finns allmän information om sådant som händer inom Förbo, fakta om hur bolaget arbetar i olika frågor samt reportage med olika inriktning, ofta med utgångspunkt i en fråga som är angelägen för många hyresgäster eller som är unik på något sätt. Bladet görs i åtta editioner vilket ger möjlighet att kommunicera lokal information.

Förbos hyresgäster kan göra serviceanmälningar och söka lediga bostäder dygnet runt via företagets hemsida som under året fått en uppdaterad förstasida. Under 2013 startade arbetet med att förbereda för "Mina sidor" vilket ger varje hyresgäst möjlighet att på en egen sida ta del av information som rör det egna boendet. "Mina sidor" lanseras under första halvåret 2014.

Det går också att följa Förbo i andra kanaler som till exempel Facebook. Där får både hyresgäster och andra intressenter upplysning och inspiration. Kanalen används även vid kriskommunikation och har under året också ingått i kampanjer dels för att motverka brand och dels för att förklara hur värmen fungerar. Sidan har ett växande antal anhängare och de

insatser som gjorts via den här kanalen har fått ett önskvärt genomslag. Förbo fortsätter att bevaka utvecklingen av olika kommunikationskanaler i syfte att ge hyresgäster och andra intressenter relevanta alternativ för att komma i kontakt.

### Personliga hem

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

Hyresgästen kan välja att beställa arbetet av Förbo eller göra det själv. Valmöjligheten innebär även 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 kundmätningar visar att hyresgästerna uppskattar möjligheten att själv kunna påverka utformningen i sitt hem. Intresset för systemet har ökat både från branschkollegor och bland hyresgäster. Som ett led i att förklara hur man med Personliga hem själv kan påverka sin bostad hålls återkommande informationskvällar i bostadsområden eller på förbovärdskontoren. I Förbovärdarbladet och på Förbos hemsida uppmärksammas konceptet regelbundet.

### ANTAL BESTÄLLNINGAR I PERSONLIGA HEM

MÅLNING OCH TAPETSERING: 576

LAMINATGOLV: 392

DISKMASKIN: 214

KERAMIKHÅLL TILL SPIS: 180

KÖKSLUCKOR: 126

Under året uppgår det totala antalet beställningar till 2 456 (2 331). Flest beställningar avser målning och tapetsering samt laminatgolv, även installation av diskmaskin och keramikhall till spis är populärt.

### Kundnöjdhetsmätningar

Förbo mäter sedan 2006 Nöjd kund-index bland hyresgästerna. Mätningen bygger på en modell där index beräknas från resultatet på tre frågor med en specifik formulering. Det långsiktiga målet är inriktat på att nå minst 70 i Förbo-index, på en skala 0-100, för förvaltningsarbetet. Undersökningarna genomförs med 1½-års mellanrum vilket innebär att nästa mätning görs under första halvåret 2014.

Resultatet befästes då Förbo-index i 2012 års mätning landade på 70,5 (70,3). Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område och återkopplas till hyresgästerna via Förbos hemsida, Förbovårdsbladet och vid bomöten. Möjligheten att göra kontinuerliga mätningar undersöks och finns med i den långsiktiga planen för att utveckla relationen till hyresgästerna.

2013 genomförde Hyresgästföreningen i Västra Sverige sin återkommande undersökning av förvaltningskvaliteten hos bland både privata och kommunala hyresvärdar i regionen. Resultatet för förvaltningskvalitetsindexen sjönk generellt från förra mätningen som genomfördes 2009. För kommunala värdar var resultatet i snitt 58 (60) och för privata 51 (52) medan resultat för Förbo gick i motsatt riktning, 59 (57) vilket är ett av flera kvitton på att ambitionen att nå fler nöjda hyresgäster, som är ett av bolagets huvudmål, är ständigt i fokus för organisationen. Icke desto mindre finns det ständigt förbättringar att göra och här är främst den undersökning som genomförs i egen regi samt den lokala kännedomen om kundernas förväntningar av vikt för att hitta rätt fokusområden.

### Marknaden

Bostadsmarknaden i Sveriges tillväxtregioner fortsätter att vara stark. Trots att regelbundna expertrapporter varnar för fastighetsbubbla och att bostadsmarknaden är för hårt belånad stiger bostadspriserna. Den låneregel som infördes 2010 och som innebär att det krävs en kontantinsats på minst 15 procent för att få göra ett bostadsköp fick enbart en marginell effekt.

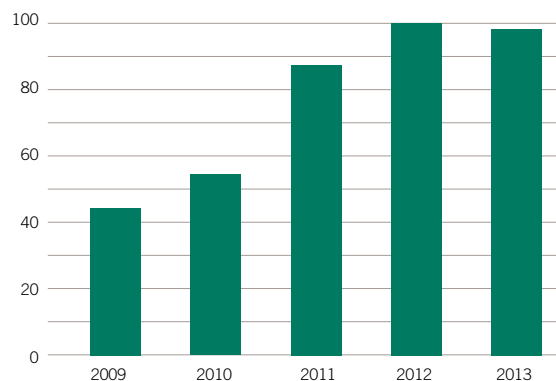
Lånereglerna har dock gjort att vissa grupper på bostadsmarknaden, framförallt yngre i storstadsregionerna, har fått svårt att ta steget in på ägandemarknaderna. Det är en faktor som bidrar till att trycket på hyresmarknaden är mycket stort. En annan är den starka urbaniseringstrend som råder i landet. Det är idag svårt att hitta en hyresrätt i storstadsregionerna och universitetsstäderna. Även många av kommunerna som ligger i andra regioner uppger att man har bostadsbrist, i alla fall på centralorten.

Många kommuner har därför ambitiösa nybyggnationsplaner. Även om bostadsbyggandet inte alltid sker i den takt man önskar har ändå ett flertal nya bostäder producerats, en del av dem hyresrätter. Det är dock viktigt att förstå att en nyproducerad hyresrätt har en helt annan hyresnivå än den som producerades för ett antal år sedan. Det finns definitivt en efterfrågan på den höga kvaliteten som en nyproducerad hyresrätt kan erbjuda, men den målgrupp som vill och kan betala har också ett relativt stort utbud och kan därför välja bort det som anses som mindre attraktivt. Att bygga rätt i alla aspekter vad gäller standard, lägenhetsstorlekar och inte minst geografiskt läge är därför väsentligt för att säkra uthyrningen.

Att Förbos bostäder finns i attraktiva kommuner i en tillväxtregion märks tydligt i efterfrågan. Under året uppgår antalet sökande per bostad i genomsnitt till 96 personer (100). Det är en marginell minskning sedan förra året men den förklaras med att Förbo under året införde en restriktion att enbart personer över 55 år kan söka seniorbostäder samt att antalet nyproducerade bostäder till uthyrning varit större än under 2012. Under året var det som mest 265 sökande till en enskild lägenhet. Efterfrågan på bostäder ökar och är stark i de flesta av de orter Förbo verkar på.

Omsättningen på lägenheter i Förbo var under året fortsatt mycket låg, 12 procent (13), med viss variation mellan olika områden. Det innebär att en hyresgäst i genomsnitt bor hos Förbo i drygt 8 år.

### GENOMSnittligt antal sökande/lägenhet



# Vårt ansvar för ett hållbart samhälle

Som allmännyttigt bostadsföretag har Förbo i enlighet med ägardirektiven ett särskilt ansvar att främja bostadsförsörjningen i ägarkommunerna. Det görs bland annat genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Förbo ska också ha ett aktivt miljöarbete samt låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna och samverka kring boendet för grupper med särskilda behov. Bolaget ska finansiera sin verksamhet genom internt genererade medel och/eller upplåning

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

## Ekonomiska

En viktig del i Lagen om allmännyttiga kommunala bolag är att verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga principer. I Förbos ägardirektiv är det också tydligt att verksamheten ska finansieras genom internt genererade medel och /eller upplåning samt att även nyproduktion ska finansieras på detta vis.

För verksamheten innebär det att på bästa sätt förvalta uppdraget och genomföra åtgärder som är uppskattade av så väl dagens som morgondagens hyresgäster.

## Etiskt

Som kommunalt bolag lyder Förbo under Lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket innebär att vi skall följa lagen vid i stort sett all anskaffning, inklusive driftentreprenader och byggentreprenader. Förbo publicerar sina upphandlingar på Vismatendesign i enlighet med detta. Under året genomfördes en utbildning för en stor del av personalen i LOU i syfte att skapa ökad förståelse och intern trygghet i det arbetssätt som vi har.

Förbo har tydliga riktlinjer för hur vi ska agera kring gåvor och representation.

Eftersom merparten av verksamheten innebär en koppling till privatpersoners hem är integriteten viktig och alla anställda har tystnadsplikt. Detta gäller särskilt i uthyrningssituationen där upplysningar och referenser begärs in om privatpersoners ekonomi och tidigare boende. Hanteringen av personuppgifter sker i enlighet med Personuppgiftslagen (PUL).

## Socialt

Förutom att allmänt ta ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i regionen genom att tillhandahålla bostäder av god kvalitet och tillföra fler bostäder kontinuerligt har Förbo en policy för socialt engagemang.

Det praktiska samarbetet med respektive kommun regleras via avtal som följs upp vid återkommande möten mellan Förbo och representanter för socialtjänsten. Periodiciteten för dessa möten varierar mellan kommunerna.

## Utdrag ur policy för socialt engagemang:

### Syfte

Kommunen och Förbo har ett gemensamt intresse av att kommunens innevånare har tillgång till ett bra boende och att segregation i boendet undviks. Detta intresse kan tillgodoses genom väl fungerande bostadsområden som skapar grund för ett bra liv.

### Bakgrund

Kommunen har ansvar för att alla kommunens innevånare har tillgång till goda bostäder. Kommunen har förtursförmedling av bostadslägenheter till personer som av medicinska eller sociala skäl har svårighet att själva skaffa sig en bostad. Kommunen förpliktigar sig även att ta emot ett visst antal flyktingar. Förbo ska i samarbete med kommunen i rimlig omfattning tillgodose kommunens behov av lägenheter.

I Kungälv deltar Förbo i nätverket ”Trygga Kungälv” tillsammans med skola, räddningstjänst, polis, socialtjänst och andra fastighetsägare. Nätverket träffas ett par gånger per år i ett gemensamt arbete för trygga bostadsområden. I Mölndal deltar Förbo sedan 2006 i Lindomeprojektet som syftar till att genom samverkan mellan kommunen, fastighetsägare, Hyresgästföreningen och företagarföreningen öka tryggheten och, om möjligt, skapa meningsfull sysselsättning för ungdomar i Lindome.

Förbo stöttar också lokala idrottsföreningar i syfte att bidra till meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar. Förbo har under året även bidragit till drogfria skolavslutningar i Mölnlycke och Kungälv samt till en sommarvecka för boende i Lindome.

Förbo har under året inventerat tillgängligheten i hela fastighetsbeståndet. Arbetet har gjorts utifrån samma kriterier för att bedöma tillgänglighet som används i regionen nämligen; bostaden har hiss eller ligger i markplan, bostaden har inga eller låga trösklar (gäller dock ej till badrum eller balkong) samt bostaden ska ha ett funktionellt badrum där man kommer in med en inomhusrullator. Totalt klassas 48 procent av Förbos bostäder som tillgängliga enligt denna inventeringen vilket också framgår med särskild T-märkning då bostäderna läggs ut för uthyrning.

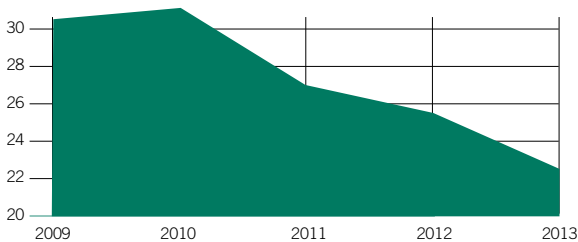




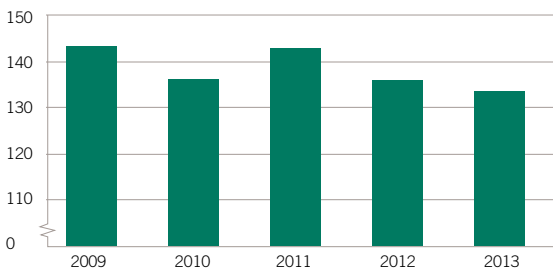
## Miljömässigt

Förbo är sedan 2011 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 och omgivningen. 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 som utförs av en utomstående miljö- och kvalitetsrevisor. Förbo kontrollerar i samband med upphandlingar att entreprenörer och leverantörer motsvarar Förbos krav.

### FASTIGHETSEL KWH/KVM

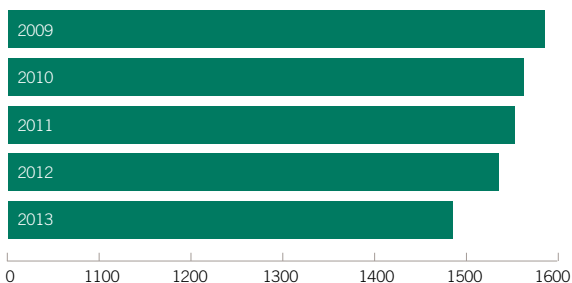


### ENERGIANVÄNDNING\* KWH/KVM



\* graddagskorrigerad

### VATTENFÖRBRUKNING L/KVM



## Energianvändning

Den enskilt största möjligheten för Förbo att påverka miljön är att minska energianvändningen. Uppvärmning sker till 86 procent med fjärrvärme i Förbos fastigheter. 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-deklarerad.

### Arbetet inom Förbo struktureras inom flera områden

Förbo har ett arbetssätt för att långsiktigt minska energianvändningen. Arbetet sker inom fyra områden; stora energipaketet, nyproduktion, lilla energipaketet samt kommunikation med hyresgäster. Det senare har fått en extra skjuts under året tack vare Sveriges Allmännyttiga Bostadsförenings, SABOs, gemensamma energiparkampanj.

*Stora energipaketet* innebär att vi, i samband med större renoveringar, tilläggsisolerar väggar och vindsbjälklag, byter fönster till lågenergifönster, moderniserar ventilationen. Dessutom installeras solfångare för uppvärmning av varmvatten och individuell mätning av vattenförbrukningen införs. Arbetssättet har använts på flera områden med gott resultat. Ett exempel är renoveringen av Förbos enskilt största bostadsområde, Säteriet, där vi renoverar gårdvis. Energianvändningen för värme och varmvatten har på den första gården gått från 171,4 kWh/kvm innan renoveringen till 112,5 kWh/kvm efter renoveringen.

All *nyproduktion* i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. I alla pågående projekt finns maxtal på energianvändning. Alternativ energiförsörjning från förnyelsebara källor utreds i förhållande till respektive projekts förutsättningar. I alla nyproducerade bostäder införs individuell mätning av vatten. Ett exempel är området Anna-Lisas gård som är den senaste nyproduktionen som Förbo genomfört. En fastslagen energianvändning på 55 kWh/kvm reglerades redan i den markanvisningstävling som Härryda kommun genomförde.

*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 sätta in åtgärder om så krävs. Under det gångna året har flera investeringar gjorts för att modernisera anläggningar och fortsätta uppkopplingen av undercentraler i syfte att effektivisera uppföljning. Samtliga Förbos fastigheter är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder. Energiingenjören driver detta arbete tillsammans med driftansvariga i respektive område.

Under 2013 har Förbo deltagit vid flera tillfällen i den av SABO framtagna *energisparkampanjen*. Kampanjen är indelad i flera avsnitt och varje medlemsföretag kan delta i olika omfattning efter förmåga och behov. Förbo valde att fokusera på tvättstugor och värme. Det innebär att vi under våren höll öppet hus i ett flertal tvättstugor för att öka medvetenheten kring hur man bidrar till minskad miljöpåverkan genom att anpassa mängden tvättmedel, fylla tvättmaskinen och minska temperaturen. Under hösten genomfördes ett riktat kampanjutskick till alla boende i syfte att upplysa om hur värmen i bostaden fungerar. Tanken var att öka kunskapen i syfte att minska strömmen av frågor och anmälningar i samband med att utomhustemperaturen sjunker. Många hyresgäster tog chansen att träffa Förbos personal vid öppet hus för att diskutera värmen och anmäla eventuellt servicebehov. Även i övriga kanaler har kampanjen fått stort utrymme under 2013.

Förbo deltar sedan 2009 i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att företagen har antagit en kollektiv utmaning om att minska energianvändningen med 20 procent fram till 2016 från 2007 års nivå. Inom ramen för Skåneinitiativet hade energianvändningen i Förbo minskat med 8,6 procent vid senaste sammanställningen som gjordes i slutet av 2012. Årets insatser för minskad energianvändning räknas med i kommande sammanställning.

### Inomhusmiljö

God inomhusmiljö är viktigt för hur man upplever sitt boende. Det finns en samsyn inom bostadsbolagen och hyresgäströrelsen om vilken inomhustemperatur som ska hållas i lägenheterna och inom ramen för certifieringen har också en rutin tagits fram för att följa upp om temperaturen avviker. 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. Under 2013 genomfördes OVK-besiktning av 625 lägenheter och 9 lokaler samt 141 radhus som ej är OVK-pliktiga.

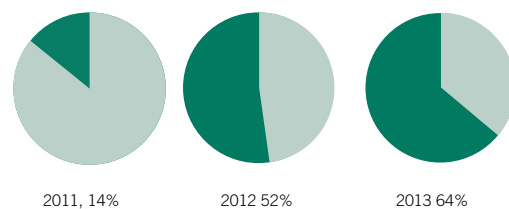
### Radonmätning

Under året har ytterligare mätningar genomförts i närmare 700 lägenheter i Förbos bostadsområden. I 25 lägenheter med förhöjda radonhalter görs åtgärder för att reducera dessa värden och de kommer senare att mätas om. Från år 2020 gäller nya gränsvärden för radon i bostäder.

### Avfallshantering

Som ett led i att minska miljöpåverkan införs successivt omhändertagande av komposterbart matavfall i respektive kommun. För att motivera en snabb omställning anpassar kommunerna sin taxesättning för avfallshantering. Förbo har tagit fram ett arbetssätt som baseras på respektive områdes förutsättningar och omställningen sker i nära samarbete med respektive kommun. Takten med vilken vi ställer om i våra områden följer våra kommuners planering.

### ANDEL HUSHÅLL SOM HAR MÖJLIGHET ATT SORTERA UT MATAVFALL



# Vår organisation

Ett av de strategiområden som anges i affärsplanen är verksamheten vilket omfattar relationen till hyresgäster, personal och entreprenörer. Förbos arbetssätt bygger på en engagerad och serviceinriktad personal som tar stort eget ansvar i de löpande kontakterna med både hyresgäster och entreprenörer. Ledare och ansvariga ska ge personalen möjligheter att utföra sitt arbete på ett sätt som skapar engagemang och servicevilja. Personalen är en mycket viktig förutsättning för att få nöjda kunder.

## Organisation

Sedan många år arbetar Förbos personal utifrån 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.

Förbo har knappt 60 anställda varav hälften arbetar i något av de åtta förbovårdsteam som har ansvar för en geografiskt avgränsad del av beståndet. Verksamhetsansvaret är direkt mot ledningsgruppen och förbovårdsteamerna 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 är information, marknad, underhåll & nyproduktion, ekonomi och energi & ventilation som stödjer och utvecklar verksamheten genom sin speciella kompetens. För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns interna nätverk, 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 arbetssätt tillför dynamik och bidrar till utveckling i många delar av organisationen.

Under året startade tredje omgången av den interna utbildningen Förbovårdsskolan. Syftet med utbildningen är att genom praktik och handling förbereda unga medarbetare för arbete som förbovård inför eventuella personalförändringar.

Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var 74. 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 2013 sex ordinarie samt tre extra styrelsemöten.

## Bolagets ledning

I samband med årsstämman i mars avtackades Ulla Hamnlund-Eriksson, född 1950, som efter sjutton år valde att lämna posten som vd för pension. Till hennes efterträdare utsåg styrelsen Peter Granstedt, född 1967, som tillträdde sin tjänst i juni. Helen Gårdh, ekonomichef, agerade tillförordnad vd i mellanperioden.

I företagsledningen finns, förutom verkställande direktör, viktiga ansvarsområden representerade. Då chefen för Fastighetsutveckling slutade under hösten har en rekrytering gjorts och den nye chefen tillträder i februari 2014. Företagsledningen sammanträder veckovis. Antal chefer var vid årets slut 6 (7).

## Medarbetare

Under året uppgick antalet verksamma i företaget till 51 personer (51) baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. Personalomsättningen uppgick till 8,9 procent (5,4) under året. Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 0 procent (1,0). Genomsnittsåldern i bolaget var 46 år (45).

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal. De nya mallar som togs fram under 2012 för medarbetarsamtal och lönesättning användes och utvärderades under året och kommer med några justeringar att användas även i kommande medarbetsutvecklingssamtal och som ett underlag i lönesättningen.

Under året har fyra personalträffar genomförts med all personal. Vid den första träffen presenterades omvärldsbevakning samt arbetet med affärsplanen. Den andra träffen innebar en ömsesidig presentation av ny vd och personal. Den tredje träffen ägnades åt förutsättningarna för den kommande verksamhetsplanen som återkom på den fjärde träffen då varje team fick återkoppla vad man har satt som fokus för det kommande året. Som ett led i arbetet med ständig förbättring sker utvärderingar av gemensamma arrangemang i syfte att ta tillvara på synpunkter och förslag till förbättringar. En stor del av personalen gick en endagsutbildning i Lagen om offentlig upphandling (LOU) i syfte att öka förståelse och intern trygghet kring vårt arbetssätt med upphandlingar.

All personal erbjöds att under andra halvåret delta i en frivillig hälsoundersökning. Resultatet, som baseras på 47 deltagare, visar att hälsan bland Förbos personal är normal jämfört med andra bolag.

# Vår ekonomi

## Resultat och ställning

Förbo omsatte 428,5 Mkr (418,1) under 2013. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 35,1 Mkr (83,1). Resultatförändringen beror främst på att två fastigheter såldes under 2012 med en realisationsvinst på totalt 54,3 Mkr. Resultatet för 2013 var högre än verksamhetsplanen för året till följd av högre intäkter och lägre drifts- och räntekostnader samtidigt som kostnaderna för underhåll var betydligt högre. Soliditeten uppgår vid årets slut till 30,9 procent (31,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 74,9 Mkr (94,5) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 172,9 Mkr (95,7).

## Hyresintäkter

Bostadshyrorna utgör 89 procent (89) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

## Hyressättning

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

## Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Hyresintäkterna ökade med 10,4 Mkr vilket dels beror på den årliga hyreshöjningen dels på att nya lägenheter färdigställdes under 2013.

Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med 100 kronor per månad och lägenhet och ytterligare 12 kronor per månad för lägenheter där värmen ingår i hyran. Hyreshöjningen motsvarade 1,93 procent från 1 januari 2013. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 006 kr/kvm (985).

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

## Lokalhyra

Förbos lokaler hyrs till cirka 88 procent av de fyra ägarkommunerna och av andra offentliga hyresgäster. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 5,0 år (5,9). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 953 kr/kvm (961).

Under året har två större ombyggnationer av lokaler till lägenheter pågått.

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 97,3 procent (97,1).

## Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året. Kostnaderna för drift har minskat något mot förra året då den milda vintern medfört lägre kostnader för snöröjning och halkbekämpning. Kostnaderna för underhåll har ökat till följd av att mer åtgärder inne i lägenheterna och tvättstugor men även på grund av flera mindre bränder och vattenskador.

## Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 136,5 Mkr (138,5), och underhållskostnaderna uppgick till 103,2 Mkr (96,8). Ökade underhållskostnader beror främst på ökat löpande och inre underhåll.

## Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusenheter.

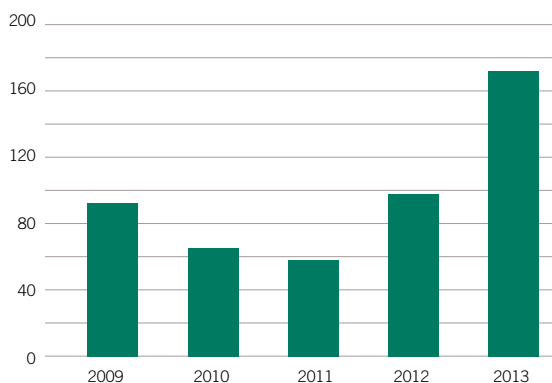
## Avskrivningar

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt aktivering av vissa standardhöjande projekt fortsätter avskrivningarna att öka.

## Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 34,4 Mkr (34,4). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

## INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR MKR



### Finansiella poster

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer. Investeringarna har medfört att låneskulden under året ökat med 80,0 Mkr till 1 388,0 Mkr. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan är 3,7 procent (4,0).

### Skatt

Av skattekostnaden avser 0,1 Mkr (3,2) förändring av uppskjuten skatt.

### 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 exakt 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, %
2014	438,0	32	3,2
2015	200,0	14	4,2
2016	250,0	18	3,3
2017	150,0	11	5,4
2018 och senare	350,0	25	3,5
<b>Summa</b>	<b>1 388,0</b>	<b>100</b>	<b>3,7</b>

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 350,0 Mkr (1 200,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,7 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -64,3 Mkr (-67,5) 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 2,7 år (3,4) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,6 år (1,8).

### 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 %	3,8
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	3,8
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,1
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	3,2

## Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil, och avkastningskraven har sjunkit något jämfört med 2012. Värderingen är utförd internt och har kvalitets-säkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2013 års utgång har bedömts uppgå till 4 613 Mkr (4 313). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 584 Mkr (2 415) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 56 procent (56).

## Utblick mot 2014

Med en fortsatt stark efterfrågan på bostäder i regionen ser Förbo stora möjligheter att fortsätta tillföra cirka 75- 100 nya bostäder per år. Förbos pågående arbete mot uppsatta mål och planering för nyproduktion med intressanta projekt i alla fyra ägarkommunerna fortsätter och kommer att innebära omfattande investeringar under de närmaste åren.

Mot bakgrund av den starka efterfrågan och låga rörligheten på bostadsmarknaden i regionen under året bedöms marknadsläget vara fortsatt stabilt.

Hysesförhandlingen för 2014 är inte klar. Arbetet med kvalitetshyror är en viktig del i årets förhandling. Förbos resultat efter finansiella poster för 2014 förväntas uppgå till cirka 34 Mkr men en övergång till nytt regelverk för redovisning under 2014 kommer att påverka resultatet positivt.

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	539 035 947 kronor
Årets vinst	33 450 567 kronor
<b>Totalt</b>	<b>572 486 514 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	573 903 kronor
Balanseras i ny räkning	571 912 611 kronor
<b>Totalt</b>	<b>572 486 514 kronor</b>

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	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	428,5	418,1	409,5	399,8	388,2
Drift- och underhållskostnader	-239,7	-235,3	-232,6	-233,6	-223,4
Fastighetsskatt	-12,3	-12,1	-12,6	-12,1	-12,1
Avskrivningar enligt plan	-55,2	-54,6	-54,4	-49,9	-48,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>121,3</b>	<b>116,1</b>	<b>109,9</b>	<b>104,2</b>	<b>103,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-34,4	-34,4	-31,9	-31,0	-29,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>86,9</b>	<b>81,7</b>	<b>78,0</b>	<b>73,2</b>	<b>73,9</b>
Räntebidrag	0,0	0,0	0,3	0,6	0,8
Ränteintäkter och räntekostnader	-51,8	-53,3	-60,1	-56,6	-56,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	54,7	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35,1</b>	<b>83,1</b>	<b>18,2</b>	<b>17,2</b>	<b>17,8</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	-1,6	-9,6	-5,2	-4,7	-4,9
<b>Årets vinst</b>	<b>33,5</b>	<b>73,5</b>	<b>13,0</b>	<b>12,5</b>	<b>12,9</b>
<b>Balansräkning</b>					
Byggnader och mark	2 160,2	2 042,2	2 044,3	2 041,6	2 026,0
Övriga anläggningstillgångar	3,3	4,6	5,6	4,3	4,1
Omsättningstillgångar	6,9	9,0	13,2	18,1	6,2
Kassa och bank	1,2	18,2	7,1	0,0	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 171,6</b>	<b>2 074,0</b>	<b>2 070,2</b>	<b>2 064,0</b>	<b>2 036,3</b>
Eget kapital	670,7	637,7	564,9	552,6	540,9
Obeskattade reserver	0,4	7,9	0,9	0,7	0,8
Avsättningar	13,7	13,7	16,8	16,8	16,0
Långfristiga skulder	1 392,5	1 312,5	1 397,5	1 392,9	1 387,5
Kortfristiga skulder	94,3	102,2	90,1	101,0	91,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 171,6</b>	<b>2 074,0</b>	<b>2 070,2</b>	<b>2 064,0</b>	<b>2 036,3</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,9	94,5	62,0	61,7	62,3
Nettoinvesteringar (-)	-173,4	-96,4	-59,7	-67,1	-93,5
Försäljning anläggningstillgång (+)	1,5	98,0	0,2	0,0	0,0
Finansieringsbehov (-)	-97,0	96,1	2,5	-5,4	-31,2
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	80,0	-85,0	4,6	5,4	31,1
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-17,0</b>	<b>11,1</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Förvaltd yta, kvm i tusental	412,3	410,2	416,1	414,2	414,2
Antal lägenheter	5 458	5 407	5 475	5 443	5 443
Uthyrningsgrad, %	99,7	99,7	99,8	99,9	99,7
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %*	7,1	7,0	6,6	6,2	6,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,7	4,0	4,3	3,7	3,9
Synlig soliditet, %**	30,9	31,0	27,3	26,8	26,6

\* Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

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



# Resultaträkning

<i>Belopp i Mkr</i>		2013	2012
Hysesintäkter	not 2	428,5	418,1
Driftskostnader	not 3,4	-136,5	-138,5
Underhållskostnader	not 3	-103,2	-96,8
Fastighetsskatt		-12,3	-12,1
Avskrivningar enligt plan	not 5	-55,2	-54,6
<b>Bruttoresultat</b>		<b>121,3</b>	<b>116,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4,5,6	-34,4	-34,4
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86,9</b>	<b>81,7</b>
Ränteintäkter		0,3	0,4
Resultat avyttring aktier i dotterföretag	not 7	0,0	54,7
Räntekostnader		-52,1	-53,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35,1</b>	<b>83,1</b>
Bokslutsdispositioner	not 8	7,5	-7,0
Skattekostnad	not 9	-9,1	-2,6
<b>Årets vinst</b>		<b>33,5</b>	<b>73,5</b>

# Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Mkr</i>		2013	2012
<b>Löpande verksamhet</b>			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		427,3	418,1
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-285,8	-280,8
Finansiella intäkter och kostnader		-51,8	-53,3
Betald skatt		-5,5	-5,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>84,2</b>	<b>78,2</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		2,1	4,2
Förändring av kortfristiga skulder		-11,4	12,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>74,9</b>	<b>94,5</b>
<b>Investeringar</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-172,9	-95,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1,5	98,0
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>		<b>-96,5</b>	<b>96,8</b>
<b>Finansiering</b>			
Utdelning till aktieägare		-0,5	-0,7
Förändring av långfristiga skulder		80,0	-85,0
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17,0</b>	<b>11,1</b>
Likvida medel vid årets ingång		18,2	7,1
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>1,2</b>	<b>18,2</b>

# Balansräkning

## Tillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2013</b>	2012
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	not 10	
- Byggnader och mark	2 049,6	1 970,3
- Inventarier	3,2	4,5
- Pågående nyanläggningar	110,6	71,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 163,4</b>	<b>2 046,7</b>
Finansiella anläggningstillgångar		
- Aktier och andelar	0,1	0,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 163,5</b>	<b>2 046,8</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
- Hyresfordringar	0,4	1,4
- Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,2
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	7,4
Kassa och bank	1,2	18,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8,1</b>	<b>27,2</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 171,6</b>	<b>2 074,0</b>

## Eget kapital och skulder

<i>Belopp i Mkr</i>		2013	2012
<b>Eget kapital</b>	not 12		
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital, 191 330 aktier		19,1	19,1
- Reservfond		79,1	79,1
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		539,0	466,0
- Årets vinst		33,5	73,5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>670,7</b>	<b>637,7</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond 2013 års taxering		0,0	7,2
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0,4	0,7
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0,4</b>	<b>7,9</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	not 1	13,7	13,7
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13,7</b>	<b>13,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån	not 14	1 388,0	1 308,0
Övriga skulder	not 14	4,5	4,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 392,5</b>	<b>1 312,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		31,8	48,6
Aktuella skatteskulder		5,9	2,4
Övriga skulder		1,4	1,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 13	55,2	49,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>94,3</b>	<b>102,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 171,6</b>	<b>2 074,0</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		1439,3	1 368,7
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiförbindelser		0,5	0,5

# 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

Hysesintäkterna 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 2013/2014, 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 2013.

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 8,0 Mkr på grund av 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>	2013	2012
<b>Per objektstyp</b>		
Bostäder	382,0	372,5
Lokaler	31,6	32,6
Övrigt	16,2	14,4
Hyresbortfall	-1,3	-1,4
<b>Summa</b>	<b>428,5</b>	<b>418,1</b>
<b>Per geografiskt område</b>		
Härryda	152,4	149,2
Kungälv	56,5	55,8
Lerum	108,7	105,0
Mölnadal	110,9	108,1
<b>Summa</b>	<b>428,5</b>	<b>418,1</b>

Intäkter övrigt inkluderar reavinst vid försäljning av mark 1,0 Mkr

## Not 3. Drifts- och underhållskostnader

<i>Belopp i Mkr</i>	2013	2012
<b>Driftskostnader</b>		
Värme	35,8	35,8
El	12,5	13,4
Vatten och avlopp	17,2	16,1
Avfallshantering	9,0	9,3
Fastighetsskötsel	50,2	52,7
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,2	0,8
Övrigt	10,6	10,4
<b>Summa</b>	<b>136,5</b>	<b>138,5</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Planerat yttre underhåll	41,6	41,0
Planerat inre underhåll	33,6	30,5
Löpande underhåll	28,0	25,3
<b>Summa</b>	<b>103,2</b>	<b>96,8</b>

## Not 4. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2013	2012
<b>Medelantalet anställda</b>		
Antal män	25	26
Antal kvinnor	26	25
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1,6	1,4
Övriga anställda	25,4	23,5
<b>Summa</b>	<b>27,0</b>	<b>24,9</b>

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägning om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65 % av pensionsmedförande lön fr.o.m. 62 års ålder och utbetalas i tre år.

<b>Sociala kostnader</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,4
Övriga anställda	8,4	8,3
<b>Summa</b>	<b>8,9</b>	<b>8,7</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,5
Övriga anställda	2,3	2,1
<b>Summa</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>

<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>2013</b>	2012
Total sjukfrånvaro %	2,9	3,9
Långtidssjukfrånvaro %	0,0	1,0
Sjukfrånvaro män %	2,6	4,2
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,1	3,5
Anställda 30-49 år %	2,1	3,7
Anställda 50 år- %	3,4	4,9

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

#### **Könsfördelning inom styrelse**

<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>	<b>2013</b>	2012
Antal män	5	6
Antal kvinnor	4	3
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

#### **Könsfördelning inom företagsledning**

Antal män	3	3
Antal kvinnor	3	4
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

### **Not 5. Avskrivningar enligt plan**

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2013</b>	2012
Byggnader	54,3	53,4
Inventarier	1,5	1,8
<b>Summa</b>	<b>55,8</b>	<b>55,2</b>

Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.

0,6 0,6

### **Not 6. Ersättning till revisionsbolag**

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

### **Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag**

Under 2012 såldes fastigheten Grönriskan genom dotterbolaget Gundas Gata Fastighets AB, 556878-3053.

### **Not 8. Bokslutsdispositioner**

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2013</b>	2012
Förändring av periodiseringsfond 2013 års taxering	-7,2	7,2
Överavskrivning inventarier	-0,3	-0,2
<b>Summa</b>	<b>-7,5</b>	<b>7,0</b>

### **Not 9. Skattekostnad**

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2013</b>	2012
Aktuell skatt	9,0	5,8
Uppskjuten skatt	0,1	-3,2
<b>Summa</b>	<b>9,1</b>	<b>2,6</b>

## Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2013-01-01	2 551,0	141,3	28,8	71,9
Inköp under året	-	-	0,6	172,4
Försäljningar och utrangeringar	-	-0,1	-1,6	-
Omklassificeringar	131,3	2,3	-	-133,6
<b>Anskaffningsvärde 2013-12-31</b>	<b>2 682,3</b>	<b>143,5</b>	<b>27,8</b>	<b>110,7</b>
Akkumulerade avskrivningar 2013-01-01	-834,6	-	-24,3	-
Årets avskrivningar	-50,6	-	-1,5	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,2	-
<b>Akkumulerade avskrivningar 2013-12-31</b>	<b>-885,2</b>	<b>-</b>	<b>-24,6</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivningar 2013-01-01	124,1	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,7	-	-	-
<b>Utgående uppskrivningar 2013-12-31</b>	<b>120,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar 2013-01-01	-11,5	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar 2013-12-31</b>	<b>-11,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2013-01-01	1 829,0	141,3	4,5	71,9
Utgående värde 2013-12-31	1 906,0	143,5	3,2	110,7
Taxeringsvärde	2 366,1	1 059,2		

\*Pågående nyanläggning avser nybyggnation i Mölnlycke och Landvetter samt ombyggnation av lokal på Marstrand till lägenheter.

## Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2013	2012
Förutbetalda driftskostnader	2,2	1,9
Derivatkontrakt	2,2	3,2
Upplupna hyror och ersättningar	2,1	2,3
<b>Summa</b>	<b>6,5</b>	<b>7,4</b>

## Not 12. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	539,5	637,7
Utdelning	-	-	-0,5	-0,5
Årets vinst	-	-	33,5	33,5
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>572,5</b>	<b>670,7</b>

## Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2013	2012
Löner och sociala kostnader	4,4	4,5
Räntekostnader	1,8	2,6
Hysesintäkter	28,1	27,9
Övriga upplupna kostnader	20,9	14,3
<b>Summa</b>	<b>55,2</b>	<b>49,3</b>

## Not 14. Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per 2013-12-31	Förfaller till betalning inom ett år	mellan ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 388,0	470,0	918,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	-	4,5	-

Beviljad checkräkningskredit om 50,0 Mkr (50,0) utnyttjas ej.

# Styrelsens underskrift

Möln dal den 28 februari 2014



Per Vorberg, ordförande



Renée Jeryd



Lisbeth Årgårdh, vice ordförande



Magnus Lansenfeldt



Thomas Gustafsson



Peter Granstedt, verkställande direktör



Barbro Thörnqvist-Kollarz



Oskar Fridell, arbetstagarrepresentant



Olle Bo Ivarsson



Magdalena Nielsen, arbetstagarrepresentant

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2014



Peter Sjöberg, Auktoriserad revisor



# 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 18–40.

### 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 2013 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 balansräkningen.

### 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 2013.

### 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 styrelsens motiverande yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 ersättningsskyldig 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 28 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor,

# Granskningsrapport

**Till årsstämman i Förbo AB**  
**organisationsnummer 556109-8350**

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013. 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 28 februari 2014



Elsi-Brith Jodal  
Lekmannarevisor



Jan-Erik Lindström  
Lekmannarevisor



Ing-Britt Magnusson  
Lekmannarevisor



Ywonne Nordin  
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 direktavkastningskrav (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 exv. 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 121 st fastigheter/värderingsobjekt (dvs rader) som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 4.613.200.000 kr, motsvarande 11.174 kr/kvm och 5,54 % direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2013-12-31.

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

Göteborg den 7 februari 2014

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp

Civilingenjör

MRICS

Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

# Styrelse, vd



Per Vorberg (m),  
ordförande,  
Härryda kommun,  
invald 2011



Lisbeth Årgårdh (s),  
vice ordförande,  
Mölnads stad,  
invald 1999



Thomas Gustavsson (s),  
Härryda kommun,  
invald 2007



Barbro Thörnqvist-Kollarz (m),  
Mölnads stad,  
invald 2009



Renée Jeryd (s),  
Lerums kommun,  
invald 2011



Magnus Lansfeldt (m),  
Lerums kommun,  
invald 2011



Olle Bo Ivarsson (m),  
Kungälv kommun,  
invald 2007



Peter Granstedt,  
verkställande direktör,  
anställd 2013

## Suppleanter

Gunnar Häggström (m) Härryda kommun, invald 1999  
Anna Palmér (s) Härryda kommun, invald 2010  
Iréne Brodd (fp) Mölnads stad, invald 1995  
Ove Dröscher (s) Mölnads 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

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

## Arbetsgagarrepresentanter

Oskar Fridell, Fastighets, ordinarie  
Lars-Peter Bjerthin, Fastighets, suppleant  
Magdalena Nielsen, Unionen, ordinarie  
Renée Lernestam, Unionen, suppleant

# Fastighetsförteckning

## Härryda

		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:578	Skolvägen	1957/06	38	2 408	124	2 532	34,6	3,4
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/56	59	3 069	52	3 121	28,7	3,0
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	64,9	9,3
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	29,1	3,7
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	38,6	4,1
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981/2013	180	14 280	36	14 316	139,5	14,5
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremplan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	78,9	9,0
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	75,2	6,4
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 084	3 598	53 682	376,8	54,0
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	57,6	5,7
	<b>Delsumma</b>		<b>1 510</b>	<b>106 074</b>	<b>5 699</b>	<b>111 773</b>	<b>923,9</b>	<b>113,1</b>
<b>Landvetter</b>								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470,								
Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	68,1	10,6
Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	17,8	2,3
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	23,5	3,3
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	41,2	6,0
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	17,6	1,9
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1983/89	12	687	986	1 673	12,5	1,7
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	19,2	2,7
	<b>Delsumma</b>		<b>346</b>	<b>23 472</b>	<b>4 043</b>	<b>27 515</b>	<b>199,9</b>	<b>28,5</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	24,9	4,0
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	16,9	2,5
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	3,8	0,8
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	123	3 223	11,9	3,1
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1967	12	508	48	556	2,1	0,5
	<b>Delsumma</b>		<b>158</b>	<b>10 209</b>	<b>423</b>	<b>10 632</b>	<b>59,6</b>	<b>10,9</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>2 014</b>	<b>139 755</b>	<b>10 165</b>	<b>149 920</b>	<b>1 183,4</b>	<b>152,5</b>



Säteriet, Mölnlycke



Boråsvägen, Rävlanda

## Kungälv

		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Ytterby, Kareby, Kärna</b>								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	309	24 551	178,1	23,4
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	24,7	3,1
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1957/07	124	7 453	292	7 745	75,3	8,7
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1949/67	18	1 250	109	1 359	9,8	1,2
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	3,3	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnav, Kärna torg, Syrenv	1968/69/86	25	1 536	384	1 920	8,6	1,7
	<b>Delsumma</b>		<b>563</b>	<b>38 935</b>	<b>1 439</b>	<b>40 374</b>	<b>320,5</b>	<b>40,5</b>
<b>Marstrand</b>								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1957/66/82	77	4 801	141	4 942	59,7	4,9
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	21,7	1,7
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1964	6	397	264	661	5,8	0,5
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1970	10	680	-	680	8,6	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1970/50	14	1 085	-	1 085	13,1	1,0
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsg	1982/88	9	638	1 445	2 083	24,4	2,1
	<b>Delsumma</b>		<b>139</b>	<b>9 274</b>	<b>1 859</b>	<b>11 133</b>	<b>133,3</b>	<b>10,9</b>
<b>Kungälv</b>								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	13,1	1,1
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	32,0	3,6
	<b>Delsumma</b>		<b>53</b>	<b>3 221</b>	<b>0</b>	<b>3 221</b>	<b>45,1</b>	<b>4,7</b>
<b>Totalt Kungälv</b>			<b>755</b>	<b>51 430</b>	<b>3 298</b>	<b>54 728</b>	<b>498,9</b>	<b>56,1</b>



Herr Arnes gata, Kungälv



Myren, Marstrand

# Fastighetsförteckning forts.

## Lerum

		BYGGNADS/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	18,3	1,8
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	25,7	2,8
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	27,0	3,0
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	31,8	4,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 232	-	20 232	180,2	19,9
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstjärnan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/09/11	140	9 276	5 082	14 358	100,8	15,5
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	51,0	3,9
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	104,8	11,1
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	30,2	3,3
	<b>Delsumma</b>		<b>793</b>	<b>55 806</b>	<b>5 096</b>	<b>60 902</b>	<b>569,8</b>	<b>65,9</b>
<b>Floda, Tollered</b>								
Drängsered 1:117	Rödakevägen, Trastvägen	1957	30	2 024	25	2 049	17,3	1,9
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	3,3
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1988	22	1 180	-	1 180	9,1	1,3
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10	1988	10	679	-	679	5,1	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	3,5	0,5
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	189	5 598	47,5	5,0
	<b>Delsumma</b>		<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>214</b>	<b>22 286</b>	<b>184,0</b>	<b>19,9</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	56,6	10,1
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	6,3
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	39,5	5,3
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
	<b>Delsumma</b>		<b>210</b>	<b>14 922</b>	<b>9 583</b>	<b>24 505</b>	<b>96,1</b>	<b>23,4</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 290</b>	<b>92 800</b>	<b>14 893</b>	<b>107 693</b>	<b>849,9</b>	<b>109,2</b>



Almekärr, Lerum



Björkedal, Floda

## Möndal

		BYGGNADS/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Adress Dotegården, Almåsgången 6. m.fl.	1974	344	21 435	433	21 868	156,7	22,1
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	15,7	2,1
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	58,7	8,9
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	10	17 134	209,3	18,8
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	30,0	3,5
	<b>Delsumma</b>		<b>780</b>	<b>51 755</b>	<b>932</b>	<b>52 687</b>	<b>470,4</b>	<b>56,0</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	50,0	4,9
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds torg	1981/87	233	17 717	1 485	19 202	147,9	17,7
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	101,7	12,2
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 391	5	11 396	106,5	13,1
	<b>Delsumma</b>		<b>592</b>	<b>43 688</b>	<b>1 530</b>	<b>45 218</b>	<b>406,1</b>	<b>47,9</b>
<b>Källered</b>								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	16,6	3,1
	<b>Delsumma</b>		<b>27</b>	<b>1 648</b>	<b>765</b>	<b>2 413</b>	<b>16,6</b>	<b>3,1</b>
<b>Totalt Möndal</b>			<b>1 399</b>	<b>97 091</b>	<b>3 227</b>	<b>100 318</b>	<b>893,1</b>	<b>107,0</b>

## Totalt Förbo

5 458 381 076 31 583 412 659 3 425,3 424,8



Kyrkängen, Lindome



Peppareds torg, Balltorp

förbo

Brogatan 9  
Box 244  
431 23 Mölndal  
Tel 031-746 50 00  
[www.förbo.se](http://www.förbo.se)