

NÄRA STAN
NÄRMARE NATUREN

ÅRSREDOVISNING 2014





FÖLJ MED EN DAG PÅ FÖRBO

INNEHÅLL

Vd har ordet.....	4
En dag på Förbo	6
Förvaltningsberättelse	16
Finansiell utveckling under 5 år.....	32
Resultaträkning	33
Kassaflödesanalys.....	33
Balansräkning	34
Noter	36
Styrelsens underskrift	42
Revisionsberättelse	43
Granskningsrapport	44
Kvalitetssäkring av internvärdering av fastigheter	44
Styrelse, vd och revisorer.....	46
Fastighetsförteckning	47
Karta Förbos områden	51

VÄLKOMMEN TILL EN DAG PÅ FÖRBO

Får jag passa på att ta dig med på en dag med Förbo? Vi stannar till vid några olika klockslag och kan visa vilken bredd vi har i verksamheten, hur vi arbetar med olika saker i olika sammanhang – alltid med hyresgästen i fokus. Det är många människors behov och förväntningar som vi möter i vår vardag.

Nu har vi lagt ytterligare ett år bakom oss, ett år helt i linje med det fokus vi lagt grunden för redan 2013. Under året har vi arbetat vidare med planering för att kunna öka takten inom såväl renovering och underhåll som nyproduktion. Som ett led i detta förstärktes vår organisation med två områdeschefer i maj och i slutet av året blev det klart att även vårt fastighetsutvecklingsteam utökas med två projektledare.

UTÖVER DET FRAMÅTRIKTADE arbete som handlar om att skapa rätt förutsättningar för att fortsätta vara en viktig kugge i våra kommuners utveckling, har året präglats av en mängd aktiviteter, både stort och smått.

70 familjer har flyttat in i nya Förbohus, många aktiviteter inom driften har minskat energianvändningen i våra hus, all personal på huvudkontoret har flyttat till nya lokaler, vi har lanserat det nya konceptet Mina sidor på vår hemsida.

Allt detta och mycket mer, som till exempel

telefonmorgon varje vardag och flera trevliga trivselkvällar i våra bostadsområden är till för att våra hyresgäster ska ha det bra.

Det är fantastiskt roligt att leda en verksamhet som så tydligt arbetar med både det stora perspektivet – samhällsutveckling – och det individuella – människors hem. Det lägger stort ansvar på oss att ha behov och önskemål både från dagens och morgondagens hyresgäster med oss i vårt arbete.

DET FINNS FLERA VIKTIGA faktorer i vår omvärld som påverkar vår verksamhet; ränteläget, efterfrågan på bostäder och prisutvecklingen inom byggsektorn. Allt talar för att det låga ränteläget kvarstår samtidigt som efterfrågan på bostäder fortsätter vara mycket stort. Orosmolnet är fortsatt prisutveckling inom byggsektorn där det förutspås en hög byggaktivitet i regionen de kommande åren.

Samtidigt ser jag att vi på Förbo har ett händelserikt år framför oss där vi ökar fokus på underhåll och nyproduktion. Flera stora underhållsprojekt kommer att starta och vi har för avsikt att byggstarta runt 200 nya lägenheter.

Det är värdefullt för våra hyresgäster, våra bostadssökande och för våra fyra ägarkommuner.

*Peter Granstedt
vd på Förbo*



NEDSLAG 2014

16 APRIL

Invigning av 47 nya lägenheter på Anna-Lisas gård i Landvetter där möjlighet finns till odling i ett gemensamt växthus på gården.

25 APRIL

Med kaffekalás på Hamngatan på Marstrand firades de fem nya lägenheterna som skapats genom ombyggnation av lokaler.

14 NOVEMBER

Förbos huvudkontor flyttar in i det nybyggda huset på Råda torg i Mölnlycke som har en tydligt grön profil.

Förbo höjer sin ambitionsnivå för nyproduktion. Under 2014 blev 70 lägenheter klara och 2015 inleds bygget av runt 200 nya bostäder.

REKORDMÅNGA PROJEKT ÅR 2015

– **I DAG BEHÖVER** man bara öppna tidningen för att förstå hur stort behovet av bostäder är. Därför trappar vi på Förbo upp vår nyproduktion, och sätter upp ett mål om att bygga 100 nya lägenheter per år, säger Förbos vd Peter Granstedt.

Under 2014 blev sammanlagt 70 nya Förbolägenheter klara för inflyttning. Det största projektet är Anna-Lisas gård i Landvetter.

– Känslan är att det blev väldigt lyckat. Bostäderna är uppskattade av hyresgästerna och Härryda kommun refererar ofta till projektet som ett gott

exempel. Dessutom har vår egen process fungerat väldigt bra vad gäller samarbete med entreprenörer, såväl som projektledning och styrning, säger Peter Granstedt.

DESSUTOM PÅGÅR ARBETET för fullt med planering och projektering av de rekordmånga projekt med byggstart 2015, som totalt ska resultera i runt 200 nya lägenheter. För att klara av en ökad nyproduktion i kombination med stora underhållsinsatser förstärker Förbo bland annat med ny personal.

– Vi pratar mycket om vikten av planering, beredning och framförhållning – att vi vet vad som kommer och är rustade för det. Det är nödvändigt för att vi ska kunna fortsätta bygga bostäder av god kvalitet, konstaterar Peter Granstedt.

Detaljplaneprocessen kan dra ut på tiden, så det gäller att ha flera års framförhållning. God planering och organisation är en förutsättning för att upprätthålla en hög nivå på nyproduktionen framöver.

BOSTADSBRISTEN ÄR EN UTMANING i hela Göteborgsregionen, inklusive Förbos ägarkommuner Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Därför är det viktigt för Förbo att samarbeta med kommunerna vid nyproduktion.

– Vi för en kontinuerlig dialog med ägarkommunerna kring deras långsiktiga planer så att vi på bästa sätt kan bidra med fler bostäder. Parallellt arbetar vi med att se över alternativ som att omvandla lokaler till bostäder, samarbeta med andra aktörer och även föreslå förtätningar inom våra egna områden. Vi har goda förutsättningar att bidra med bostäder i regionen nu och framöver.

NYPRODUKTION 2014 OCH 2015

ANNA-LISAS GÅRD, LANDVETTER.

Våren 2014 var det inflyttning i de 47 lägenheterna. Gården, med ett växthus och gemensamma odlingar, är utformad för att uppmuntra till sociala kontakter.

MARSTRAND, KUNGÄLV.

Fem lägenheter byggdes i ett redan befintligt hus på Marstrandsön.

RÅDA TORG, MÖLNLYCKE.

November 2014 flyttade Förbos huvudkontor till ett nybyggt hus på Råda torg. Där finns också 18 lägenheter och en lokal.

KVARNKULLEN, KUNGÄLV.

I trygghetsboendet Kvarnkullen i centrala Kungälv ska Förbo bygga 51 lägenheter för människor över 70 år. Byggstart 2015.

LANDVETTER CENTRUM.

Förbo bygger två lägenhets-hus med sammanlagt 82 lägenheter. Beräknad byggstart sent 2015.

KONGAHÄLLA, KUNGÄLV.

Under 2015 inleds bygget av Kungälv's nya stadsdel Kongahälla. Förbo bidrar med runt 70 lägenheter i den första etappen.



09:00 MÖLNLYCKE

I biblioteket på Förbos nya kontor i Mölnlycke samtalar Peter Granstedt med Tobias Pålsson och Kristina Englund från samhällsbyggnadssektorn i Härryda kommun. Förbo har regelbundet träffar med tjänstemän inom samhällsbyggnad, fastighet och sociala frågor i samtliga fyra kommuner. Det är ett viktigt arbetssätt för att fånga de gemensamma frågorna och ha ett långsiktigt perspektiv i planeringen.





10:34 MÖLNLYCKE



Anette Byström och Aki Martélius har internrekryterats för tjänsterna som områdeschefer, som infördes i maj 2014. Arbetsuppgifterna innehåller allt från kontakt med kommunen om sociala ärenden till att hantera akuta badrumsärenden. Och när det gäller just badrum är det Mikael P Lerander på Ullevi rör, en av Förbos ramavtalsleverantörer, som kallas in.

I samband med ökade satsningar på nyproduktion och underhåll växlar Förbo upp på personalsidan. Under 2014 inrättades en helt ny funktion – områdeschef.

AKI & ANETTE

MED ÖVERGRIPANDE KOLL PÅ OMRÅDENA

– **VI SKA FUNGERA** som coacher och bollplank för förbovärdarna. Men de har fortfarande ett fritt arbete med eget ansvar för förvaltning och ekonomi i sina områden, säger Aki Martélius som tillsammans med Anette Byström är Förbos nya områdeschefer.

De är båda internrekryterade och har tidigare arbetat som förbovärdar. Arbetsuppgifterna består framförallt av att stödja förbovärdsteam.

– Jobbet är jätteroligt, spännande och en stor utmaning. Det är positivt att vi får växa och gå vidare i yrkeslivet utan att lämna Förbo, säger Anette.

Nyrekrytering är ett annat område som ligger på deras bord. Under sitt första år som områdeschefer har de fått tillsätta inte mindre än sju förbovärdstjänster.

– Det har varit jätteroligt att ha intervjuer och träffa en massa folk. Vi har ett stort ansvar för att få rätt person på rätt plats, säger Anette.

De är också gruppleddare för två av de tvärgrupper som finns på Förbo. Där träffas Förbos personal regelbundet för att ta vara på varandras erfarenheter. I tvärgrupperna diskuteras övergripande frågor som exempelvis utemiljö och underhåll.

DE NYA OMRÅDESCHEFERNA är nyckelpersoner för att möta de krav på god planering som ställs på Förbos organisation i och med ökat underhåll och nyproduktion. Tanken är att det ska höja företagets

grundkapacitet inför andra utmaningar i framtiden.

Ett mer närvarande och coachande ledarskap är också något som efterfrågats av förbovärdarna.

– Vi har regelbundna teamträffar, där vi träffar förbovärdarna på deras kontor ute i de olika områdena och tar upp aktuella frågor. Dessutom håller vi i introduktioner och uppföljning med våra olika entreprenörer som vi har ramavtal med, berättar Aki.

ANETTE OCH AKI trivs bra med sina nya jobb och de arbetsuppgifter som ingår.

– Det är högt och lågt. Ena stunden står man och pratar med en hyresgäst om en golvbrunn, nästa stund styr vi upp ett årsmöte för alla våra förbovärdar, säger Aki.

Att gå in i en helt ny roll innebär vissa speciella utmaningar – Aki och Anette är till exempel med och bestämmer vad som ingår, och kommer att ingå, i uppdraget för områdeschefer.

Förutom två nya områdeschefer fick Förbos huvudkontor i början av 2015 ytterligare tillskott i form av två nya projektledare på avdelningen för fastighetsutveckling. En utemiljöansvarig och en projektledare för underhåll.

Samtliga satsningar handlar om att bygga en organisation som kan leva upp till de mål som satts inför 2015.

15:40 RÖDHAKEVÄGEN



Claes-Göran Johansson, byggprojektledare, Oskar Fridell, förbovärd och Shina Karim, marknad, har alla varit inblandade i byggprojektet på Rödhakevägen.

– Det känns som att i stort sett alla hyresgästerna är väldigt nöjda, säger Oskar Fridell.



UNDERHÅLL – FÖR EN GOD

1950-talshuset på Rödhakevägen i Floda har fått ett välbehövligt lyft. Målet med Förbos underhåll är en god boendemiljö för hyresgästerna och effektivare förvaltning.

ATT HYRESGÄSTERNA SKA trivas. Det är ett av de grundläggande målen när Förbo renoverar sina fastigheter, säger Claes-Göran Johansson. Han är byggprojektledare på Förbo och ansvarar för större renoveringsprojekt.

– Huset på Rödhakevägen är från 1950-talet och stammarna var i dåligt skick. Och när vi ändå var inne i fastigheten passade vi på att till exempel dra om elen och byta ventilationssystem, berättar Claes-Göran.

Den nya ventilationen innebär inte bara ett behagligare inomhusklimat för hyresgästerna – den är dessutom mer energisnål och spar både pengar och miljö i det långa loppet. Vinsten blir alltså både nöjdare hyresgäster och effektivare förvaltning.

För att klara av allt framtida underhåll har Förbo en plan för fastigheterna, där behoven för varje hus finns med. Det ger en samlad bild av vad som behöver göras framöver så att underhållet genomförs i en hållbar takt.



BOENDEMILJÖ

Inför stora renoveringsprojekt informerar Förbo alltid de berörda hyresgästerna. När bygget väl dragit i gång har entreprenörerna ett uttalat uppdrag att fortlöpande informera om hur det går och vad som händer. Inför renoveringen på Rödhakevägen var det Shina Karim på Förbos marknadsavdelning som hade huvudansvar för informationen.

– Vi gick ut i god tid och informerade hyresgästerna, och samtliga godkände renoveringen. För två av de boende ordnade vi evakueringslägenheter, och som ersättning för olägenheten fick samtliga en hyresreducering. De flesta är nöjda – husen har fått ett lyft invändigt och utvändigt gör vi nu det sista efter vintersäsongen, säger Shina.

I SAMBAND MED STORA renoveringar har Förbo alltid en förhandling med hyresgästföreningen om hur renoveringen kommer att påverka hyresnivåerna för den aktuella fastigheten.

Också Claes-Göran tycker att hyresgästerna över-

lag brukar vara positiva när Förbo rustar upp.

– Under tiden som projektet är i gång finns det alltid en del som blir störda. Det är inte så konstigt, vi är ju inne i deras hem och bygger. Men i slutänden brukar de allra flesta vara nöjda.

UPPRUSTNING AV RÖDHAKEVÄGEN

Upprustningen på Rödhakevägen omfattade tre hus med totalt 18 lägenheter.

Förutom byte av avlopps- och vattenstammar gjordes badrum och kök om och nya eluttag enligt dagens standard har installerats. Dessutom har ett frånluftssystem för ventilation installerats, vilket leder till både bättre inomhusmiljö och energibesparing.

Utvändigt har dräneringen lagts om och nya altaner byggts.

I Förbos områden finns förbovärdar; personer som med närhet och engagemang hjälper hyresgästerna med stort och smått. Det ger resultat. Förbovärdarnas bemötande och service får bra betyg av hyresgästerna.

FÖRBOVÄRDARNA

EN PERSONLIG LÄNK TILL HYRESGÄSTERNA

PÅ FÖRBOVÄRDSKONTORET I YTTTERBY står en hyresgäst och väljer mellan olika tapetprover. I en visningsdel av lokalen presenteras allt från köksluckor till handtag och tapeter. Alltsammans ingår i sortimentet för Personliga hem.

– Personliga hem ger hyresgästen en möjlighet att forma sitt eget boende och att påverka sådant som man vanligtvis inte har något inflytande över som hyresgäst, säger Jan Svensson som är förbovärd i Kungälv.

I de flesta av Förbos områden finns fyra förbovärdar som förutom Personliga hem har hand om underhåll, drift och utemiljö. Varje förbovärd har sitt eget ansvarsområde och varje team har gemensamt kostnadsansvar med planering av verksamhet och budget. Dessutom har de huvudansvar för kontakten med hyresgästerna.

LARS-GUNNAR BÖRVE är förvaltningschef på Förbo och berättar att förbovärdarna ansvarar för många uppgifter som vanligtvis brukar utföras av förvaltare. De har även hand om serviceanmälningar, vilket ofta är centralstyrt i andra bostadsbolag. Men på det här viset slopas mellanledet och hyresgästen får en direktkontakt med den som ska utföra åtgärderna.

– På Förbo har vi vågat gå lite längre och lägger ut

väldigt mycket ansvar på våra förbovärdar. Det är organisationens styrka och skapar ett ovärderligt engagemang, säger han.

Resultatet är en större närhet till hyresgästen, både vad det gäller den dagliga kontakten och vid beslut som rör den enskilda individen.

– Vi arbetar i en beställarorganisation med team som jobbar nära hyresgästen.

FÖR ATT SKAPA SAMSYN inom Förbo är förbovärdar från skilda områden representerade i olika tvärgrupper. Fyra gånger per år samlas man för att diskutera verksamheten och sätta upp gemensamma mål. Det handlar om allt från att nå rätt temperatur i lägenheterna till hur utemiljön ska ge ett gott första intryck.

På förbovärdskontoret i Ytterby informerar Jan Svensson hyresgästen som valt tapet vad nästa steg i hennes renovering kommer att bli. Han tycker kontakten med hyresgästerna är en av jobbets stora fördelar.

– De kommer hit med sitt ärende och i processen lär vi känna dem och deras livssituation. Det uppstår ett möte och det är mycket tillfredställande att finnas på plats och kunna hjälpa till, säger han.



hem



17:45 KUNGÄLV

Med hjälp av Personliga hem kan hyresgästen sätta en egen prägel på sitt hem. Standardhöjande åtgärder och tillval kan göras med hjälp av ett stort utbud av allt från färger och tapeter till säkerhetslås och tvättmaskiner. Betalningen regleras varje månad genom hyresavin.

Förbovärdarna finns tillgängliga för att visa upp utbudet.



Boka tvättstuguetid från soffan eller anmäl stopp i avloppet sent på kvällen. Genom en digital satsning är Förbo tillgängligt dygnet runt och ger hyresgästen en både smartare och bättre service.

NU FINNS FÖRBO TILLGÄNGLIGA DYGNET RUNT

MED ETT PLING I MOBILEN får du information om att det skett en vattenläcka i just ditt hus. Problemet ska genast åtgärdas. Så kan det fungera när en hyresgäst använder Förbos nya app och den nya tjänsten Mina sidor. Där finns bland annat aktuella hyresaviser, planlösningar, information om vatten- och elförbrukning samt möjlighet att både söka och säga upp lägenheter.

Inom en snar framtid kommer också entreprenörernas system kopplas ihop med Mina Sidor. Det betyder att när en serviceanmälan gjorts på Mina sidor kan ärendets väg följas där.

DEN NYA HEMSIDAN har fått en så kallad responsiv design som gör att den känner av om den visas på dator, surfplatta eller mobil och anpassar sig automatiskt därefter.

– När vi har tittat på hur besökarna använder vår

hemsida har vi sett en enorm ökning de senaste åren av andelen som går in via telefon och surfplatta, säger Marie Keidser von Heijne som är kommunikationschef på Förbo.

Många processer har förbättrats och effektiviserats via den digitala satsningen. Däribland ansökan om parkeringsplats.

– Förut kunde det bli många vändor innan vi hittade en plats som passade hyresgästen. Nu kan de i stället själva se vilka parkeringsplatser som är lediga och söka exakt den man vill ha.

I satsningen används olika digitala kanaler som stärker varandra. En sådan kanal är Förbos facebook-sida som hela tiden utvecklas och får fler följare som hämtar information och diskuterar aktuella ämnen. Med varandra eller med Förbo.

MEN DET ÄR INTE alla som vill och kan kommunicera via datorer, surfplattor och mobiler. Marie Keidser von Heijne menar att de inte heller ska behöva det och förklarar att en digital satsning ändå gagnar alla.

– Genom att automatisera och effektivisera de enklare ärendena kan vi använda vår tid bättre, till de mer komplexa ärendena och till att sitta ned och prata med hyresgästen.

Det är viktigt att de digitala satsningarna även signalerar de värden Förbo står för.

– I alla forum ska de märkas att vi vill skapa ett personligt boende med utrymme för personliga möten, säger Marie Keidser von Heijne.

DET DIGITALA FÖRBO

I dagsläget är det drygt 1000 personer som laddat ner Förbos app. 865 personer har gillat Förbo på facebook och hemsidan har cirka 40 000 besök i månaden.

Sedan lanseringen har 780 serviceanmälningar gjorts via Mina sidor. Under 2015 hoppas Förbo öka den siffran.



EGREYS
YOU RIGHT
JUST BECAUSE YOU CAN

21:21 LINDOME



Hanna bokar gärna sin tvättstugetid med hjälp av Förbos app. I hennes hus finns ett Aptus-system som ger den möjligheten.

Hyresgästerna kan även komma i kontakt med Förbo via Mina sidor, facebook och självklart under vanliga telefontider och Öppet hus hos förbovärdarna.

I appen får hyresgästen notiser när det finns något viktigt att läsa som berör just dem.



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 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder.

Förbo har under 2014 sålt mark på Säteriet i Mölnlycke vilket medfört en realisationsvinst i dotterbolaget Ekslutningen Fastighet Holding AB. Dotterbolaget ägs vid årets utgång.

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 ska uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Ägardirektiv

Som grund för verksamheten ligger de ägardirektiv som gemensamt har tagits fram av och beslutas i de fyra kommunernas fullmäktige. I ägardirektiven anges bland annat ändamål med, och förutsättningarna för, verksamheten samt vilka ekonomiska målsättningar som ägarna har på bolaget.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH ÄNDAMÅL

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringssyfte främja Härrydas, Mölndals, Lerums och Kungälv 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 (driftnetto exklusive 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 2014:

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med att leva upp till ägardirektivet. En styrelseutvärdering har också genomförts som i analysen inneburit att styrelsen kompletterat sin kompetens med utbildningsinsatser. Utvärderingen har också lett till att det tagits fram en bättre introduktionsutbildning till kommande styrelse i flera delar.

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

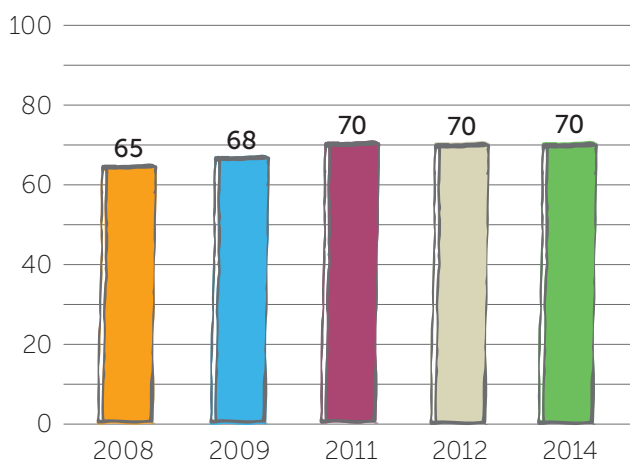
Förbo arbetar mot två övergripande mål för verksamheten; nöjda hyresgäster samt god och långsiktigt stabil ekonomi.

Kundundersökningar genomförs med 1,5-års mellanrum för att läsa av andel nöjda hyresgäster. Resultatet för undersökningen från våren 2014 visar en stabil nivå (70,1) helt i linje med det långsiktiga målet om ett index för förvaltning på 70,0 på en skala 0–100. Med ökad fokus på underhållsinsatser förväntas resultatet för nöjda kunder öka till nästa mätning.

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 2014 till 33,6 procent. Investeringar i nyproduktion och större ombyggnationer

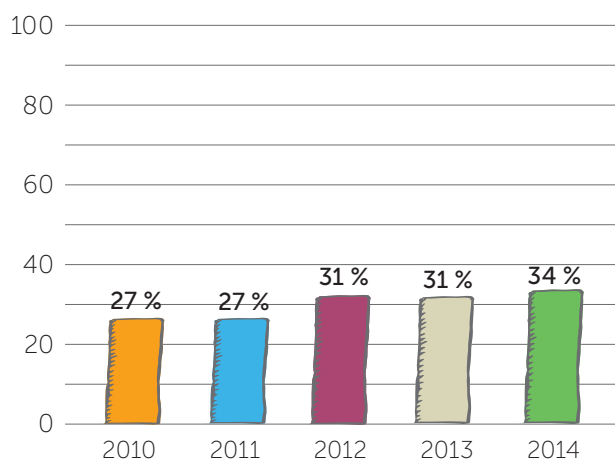
TVÅ VIKTIGA MÅL FÖR FÖRBO

NÖJD KUND-INDEX*



* Förbo gör Nöjd kund-undersökningar som sätter Nöjd kund-index med cirka 18 månaders intervall.

SYNLIG SOLIDITET %



uppgick under året till 134,4 Mkr. Förbo är således väl rustat för kommande satsningar på nyproduktion och underhåll.

ISO-certifiering för kvalitet och miljö

Förbo omcertifierades utan anmärkning för kvalitet enligt ISO 9001 och för miljö enligt ISO 14001 i december 2014. Det var 2011 som bolaget ursprungligen certifierades i syftet 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.

Omcertifieringen visar att organisationen lever upp till de högt ställda krav på kvalitet och miljö som sätts enligt ISO-standarderna.

Även interna revisioner har genomförts av flera processer och resultatet är mycket bra. Intresset för att bidra med förbättringsförslag och att rapportera avvikelser har varit fortsatt gott. Systemet för att hantera förbättringar och avvikelser som infördes under 2013 har fungerat mycket bra och ger en tydlig uppföljning på alla ärenden.

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 är daterad till 1700-talet. Den senaste är vår nyproduktion på Råda torg i Mölnlycke där inflyttning skedde i november 2014.

När det gäller lägenhetsstorlekar ligger tyngdpunkten på två- och tre rumslägenheter som tillsammans utgör närmare 80 procent av beståndet. Utmärkande för en stor del av bostäderna i Förbo är möjligheten till egen uteplats, balkong eller trädgård. Geografiskt är beståndet beläget i fyra kommuner, på arton orter i drygt femtio bostadsområden.

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrbare ytan till 417 685 kvm (412 659) varav 93 procent utgörs av bostadsyta. Cirka 7 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 flerårig fas med stort fokus på underhåll i befintligt bestånd och utveckling av den löpande förvaltningen. För att matcha den ökade omfattningen av underhåll har organisationen förstärkts med två områdeschefer.

Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet ingår också i underhållet och bidrar till utveckling av fastigheterna. Under 2014 har arbete

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

Många av Förbos områden är småhusområden med målade träfasader vilket innebär att en stor andel av underhållet utgörs av målningsarbeten.

Arbeten med att renovera fasader, måla och förbättra utemiljön i radhusområdet Skogsglantan i Mölnlycke har avslutats under året. Tidigare har även luftvärmepumpar installerats för de hyresgäster som valt det. Arbetena i området har pågått under flera år och resultatet av åtgärderna har haft stor betydelse för området.

Tak- och fasadarbete har skett i flera områden under året, till exempel på Lingonvägen och Centralvägen i Mölnlycke, Peppareds äng och Peppareds Torg i Mölnådal, Hällebergsvägen och Ölslanda Lycka i Stenkullen, samt på Bohusgatan och Kyrkogatan på Marstrand. Även i utemiljön har underhållsåtgärder genomförts i form av asfalteringar vilket också inneburit tillfälle att bredda parkeringsplatser som på så vis blir bättre anpassade för måtten på dagens fordon.

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. Ett sådant område är Rödhakevägen 2–6 i Floda där vi genomfört stambyte och renoverat badrum och kök i totalt 18 lägenheter.

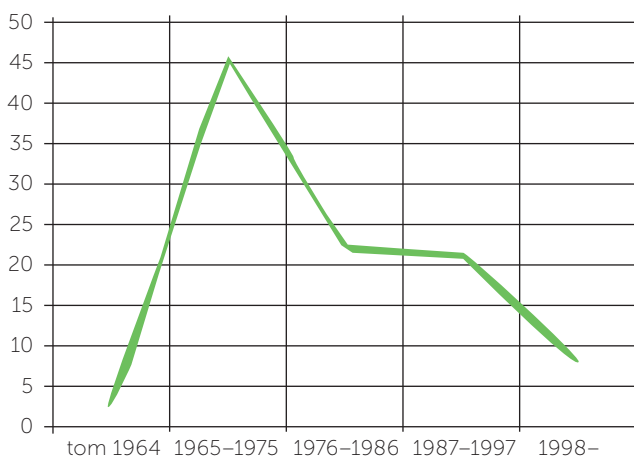
Fastighetsutveckling

Ett 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 stämma överens med det Förbo står för.

Med den studie som genomfördes under 2013 för att inventera möjligheterna till förtätning inom befintliga områden har diskussioner inletts med alla kommunerna i syfte att tillföra fler bostäder. Ambitionen är att inom ett par år ha tillfört cirka 100 nya bostäder per år och då är den här typen av projekt mycket viktiga som alternativ och komplement till de planer som kommunerna tar fram för bostadsproduktionen.

Inflyttningen av 47 nya lägenheter på **Anna-Lisas gård i Landvetter** ägde rum under våren. Projektet är resultatet av en markanvisningstävling i Härryda kommun som Förbo vann. Området har en tydlig grön profil och hyresgästerna erbjuds

FÖRDELNING LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR, %





Anna-Lisas gård i Ötteröd, Landvetter

odlingsmöjlighet. Bland de inflyttande finns såväl barnfamiljer med småbarn och äldre par som lämnat hus i närheten. Vi ser också en del hushåll som består av mor- eller farföräldrar som söker sig närmare barn och barnbarn. Området är planerat för att passa olika generationer och erbjuder närhet till förskolor, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik.

I slutet av året invigdes Förbos nya hus på **Råda torg i Mölnlycke centrum** där 18 familjer, samt Förbos huvudkontor, flyttat in. Förarbetet har pågått flera år och engagerat personalen på många sätt. Invigningen skedde i flera steg där den första samplanerades med en julmarknad på torget. Förbo bjöd allmänheten på musik, mat och uppträdande samt gav intresserade möjlighet att titta runt i både lägenheterna och det nya kontoret. Intresset var stort. Därefter hölls invigningar för personal och inbjudna gäster som på olika sätt bidragit till utvecklingen.

Lägenheterna i de nyproducerade husen håller överlag en god standard i syfte att hålla över tid. De nya kontorslokaler är utformade med samma intention, att stå sig över en lång tid och kunna användas brett.

Det fleråriga arbetet med att renovera de drygt 700

lägenheterna i området **Säteriet i Mölnlycke**, har under 2014 utvärderats. Hälften av området stod klart i slutet av 2013. Projekteringen inleddes redan 2008 och i syfte att säkerställa att valda åtgärder också har önskvärd effekt, utvärderades arbetet. Förutom de löpande enkäter som berörda hyresgäster fyllt i samlades synpunkter från olika verksamheter i området in vid en work-shop. Därtill har en inventering av stammarna i området genomförts samt utvärdering av ventilationslösning. Förnyelsen av Säteriet i Mölnlycke kommer att fortsätta under 2015.

Inom ramen för utvecklingsprojektet i området ingår också att tillföra nya bostäder och arbetsplatser i området. Härryda kommun, som köpte mark 2013, har under året byggt en ny förskola i området. Vidare såldes i slutet av året mark i norra delen av området till företaget Tornstaden som planerat att bygga 40 radhus med upplåtelseform bostadsrätt.

I det befintliga beståndet har renoveringen av området **Brattåsvägen i Landvetter centrum** inletts under 2014. Baserat på erfarenheter från tidigare projekt startade renoveringen med ett hus för att på så vis ha möjlighet att fastställa det totala renoveringsbehovet i området i stort. Med hus som är



Hamngatan på Marstrand

drygt 40 år kan oförutsedda och tillkommande arbeten bli verklighet. I det här fallet blev åtgärderna på denna första etapp mer omfattande än planerat. Arbetena är färdigställda och resultatet är mycket bra. Inför kommande etapper har vi erfarenheter som kommer att göra den kommande processen smidigare. Renoveringen av återstående fastigheter i området kommer att starta under 2015 och beräknas pågå även under 2016.

I **Landvetter centrum** pågår en centrumutveckling där Förbo deltar dels med den ovan nämnda renoveringen på Brattåsvägen, dels genom de nya kvarter som Förbo avser att uppföra om totalt cirka 80 lägenheter. Landvetter utvecklas starkt, efterfrågan på bostäder är stor och de satsningar som gjorts på ett nytt resecentrum och nytt kulturhus bidrar till att skapa ett intressant och levande centrum.

Under året har det gemensamma arbetet med att projektera för **Kongahälla i centrala Kungälv** kommit gång. Här samarbetar kommunen med Förbo och flera andra aktörer för att skapa en ny del av Kungälv. Förbos andel uppgår till cirka 100 nya lägenheter i två kvarter och med en planerad byggstart 2015.

Under året har projekteringen pågått av kvarteret **Kvarnkullen i Kungälv** där Förbo ska bygga 51 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 bland annat beroende på att arkeologiska fynd gjorts på platsen. Beräknad byggstart är våren 2015.

Att omvandla lokalytor till bostäder är ett intressant sätt att skapa nya bostäder på. En lokal på **Hamngatan på Marstrand** byggdes om till fem nya lägenheter. Det är ett uppskattat sätt att tillföra fler hyresrätter och vid inflyttningen under sommaren 2014 vittnade hyresgästerna om sin glädje över att ha fått en lägenhet att hyra på ön.

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 att skapa ett personligt hem.

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. En tydlig strategi är också att erbjuda hyresgästerna alternativa sätt att kommunicera med oss.

Förbos hyresgäster bor kvar allt längre. Genomsnittstiden är drygt 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 våra förbovärdar 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 digitalt dygnet runt via Mina sidor på Förbos hemsida eller via telefon varje vardagsmorgon och övrig tid 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.

Förbo har under många år haft en kundtidning som utkommer fyra gånger per år och som fungerar som en viktig informationskanal. Här finns allmän information om sådant som händer inom Förbo, fakta om hur bolaget arbetar i olika frågor samt reportage med olika inriktning. Bladet görs i åtta editioner vilket ger möjlighet att kommunicera lokal information. Under året har utformningen setts över och anpassats till en ny grafisk profil, dessutom har namnet ändrats till Förbobladet för att bättre spegla att innehållet rör hela verksamheten.

Att via digitala kanaler ha en tillgänglighet dygnet runt har varit självklart för Förbo i flera år. Bostäder kan sökas och serviceanmälan göras oavsett tid på dygnet. Antal besökare på hemsidan är mycket stort och är främst bostadssökande som bevakar uthyrningsbara lägenheter. Även Förbos facebook sida är flitigt använd för frågor, synpunkter och information.

Under 2014 gjordes en omarbeting av hemsidan för att bättre matcha den ökande andel besökare som når hemsidan via surfplatta eller mobiltelefon. Genom att skapa en responsiv sida som anpassar sig till vilken enhet du använder underlättar vi för kunden.

Förbo har också under 2014 öppnat Mina Sidor som en

tjänst både för bostadssökande och hyresgäster. Varje hyresgäst har där möjlighet att på en egen sida ta del av information som rör det egna boendet. Mina sidor nås också via en applikation som kan laddas ner på surfplatta eller mobiltelefon. Där kan man få meddelanden som berör det egna området.

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 som målning och tapetsering. Inom konceptet finns också möjlighet att välja klinker, köksluckor, 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 är stort 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

ANTAL BESTÄLLNINGAR I PERSONLIGA HEM



MÅLNING OCH TAPETSERING: 523



LAMINATGOLV: 420



SPIS MED KERAMIKHÅLL: 226



DISKMASKIN: 210



KÖKSLUCKOR: 137

förbördskontoren. I Förbobladet och på Förbos hemsida uppmärksammas konceptet regelbundet.

Det totala antalet beställningar under året är på precis samma nivå som föregående år 2 454 (2 456). Flest beställningar avser målning och tapetsering samt laminatgolv. Installation av diskmaskin och keramikhäll till spis är fortfarande mycket 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 1,5-års mellanrum, den senaste genomfördes under våren 2014.

Resultatnivån är stabil jämfört med föregående år, Förbo-index i årets mätning landade på 70,1 (70,5). Inom flera frågeområden, såsom service, information och valmöjlighet kring det inre underhållet ligger resultatet på en indexnivå kring 80. Det innebär att det finns andra frågeområden som ligger lägre och då handlar det främst bedömningen av det yttre underhållet i vissa områden samt lekplatser och tillgången på garage. Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område och återkopplas till hyresgästerna via Förbos hemsida, den nya kanalen Mina sidor, Förbobladet och vid bomöten i många områden.

Marknaden

Det är många faktorer som påverkar bostadsmarknaden. Sverige har en befolkningsökning som både beror på att det föds fler barn och att vi har en nettovandring.

En annan mycket stark trend är urbaniseringen; att man flyttar från landsbygd till städer. Denna trend är mycket stark även i ett internationellt perspektiv och särskilt tydlig i storstadsregionerna, men även i universitetsstäderna ökar befolkningen.

Stor efterfrågan och liten tillgång på bostäder i tillväxtregionerna bidrar till att priserna stiger och att väntetiderna för att få en hyresrätt blir långa. I Göteborgsregionen är bostadspriserna mycket höga och köerna att få en hyresrätt är betydligt längre än för några år sedan.

Vissa grupper har extra svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, det gäller framförallt yngre eller invandrade utan kötid eller tidigare bostad. Många äldre väljer att bo kvar i sina hus med förhållandevis låga boendekostnader vilket bidrar till de flyttkedjor som skulle skapa rotation och frigöra små och billiga bostäder inte kommer igång. Nyproduktionen av hyresrätter är efterfrågad men håller inte den takt som skulle behövas för att möta behovet. Det är alltså flera faktorer som bidrar till att trycket på hyresmarknaden är fortsatt mycket stort.

Trots bostadsbristen är det viktigt att förstå att det inte

103 PERSONER SÖKER I
SNITT FÖRBOS LÄGENHETER.

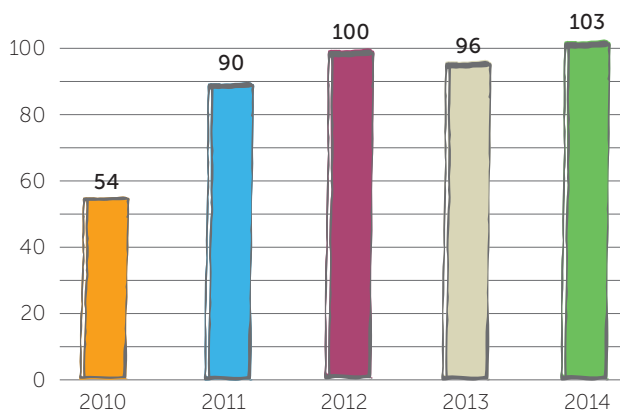
finns en obegränsad efterfrågan på nyproducerade bostäder då en nyproducerad hyresrätt har en annan hyresnivå än den som producerades för ett antal år sedan. Många kunder uppskattar den höga kvalitet som en nyproducerad hyresrätt kan erbjuda, men den målgrupp som vill och kan betala har också ett relativt stort utbud och kan därför välja bort det som anses som mindre attraktivt. Att bygga rätt i alla aspekter vad gäller standard, lägenhetsstorlek 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 103 personer (96). Söktrycket på lediga bostäder är betydligt högre än för några år sedan, i vissa områden har det mångdubblats de senaste fem åren. Under 2014 var det som mest 305 (265) sökande till en enskild lägenhet. Efterfrågan är stark på samtliga orter Förbo verkar – men antalet sökande kan variera dem emellan. Generellt gäller att bostäder som är inriktade mot åldersgruppen över 55 har kortare kötider då den målgrupp som kan söka dessa är begränsad. Kötiderna är även kortare för nyproducerade bostäder då hyrorna för dessa är högre än för äldre hus och att det därmed är färre som kan – eller vill – betala den hyresnivån.

Längst kötider gäller för stora lägenheter, framförallt i radhus, i hus byggda på 90-talet och tidigare. Här kan det krävas mycket långa väntetider, ofta över tio år.

Omsättningen på lägenheter i Förbo var under året fortsatt mycket låg, 12 procent (12), 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 ägardirektiverna 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.

Ekonomiskt

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.

De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Det kan handla om förbättringar i fastighetsbeståndet eller nyproduktion. Allt för att på bästa sätt förvalta uppdraget och utveckla ett bostadsbestånd som är uppskattat av så väl dagens som morgondagens hyresgäster.

Etiskt

Som kommunalt bolag lyder Förbo under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Förbo publicerar sina upphandlingar på VismaTendesign i enlighet med detta.

Förbo har tydliga riktlinjer för hur vi ska agera kring gåvor och representation. Under det gångna året har personalen arbetat med dessa riktlinjer tillsammans i syfte att förankra de värderingar Förbo står för och tydliggöra hur relationen till bland annat hyresgäster och entreprenörer ska vara för att vara förenlig med våra värderingar.

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 invånare 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 idrottföreningar 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.

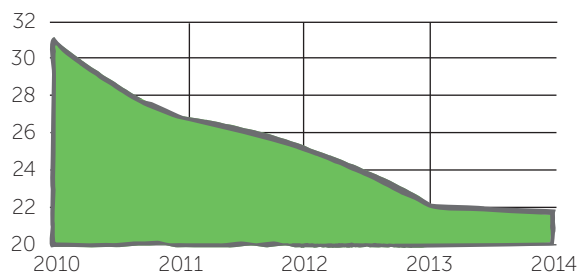
Miljömässigt

Förbo är omcertifierade 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 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.

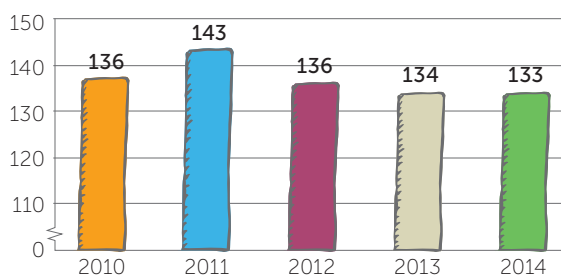
Energianvändning

Den enskilt största möjligheten för Förbo att påverka miljön är att minska energianvändningen. Uppvärmning sker till 88 procent med fjärrvärme i Förbos fastigheter. Sedan 2009 är olja avvecklad som uppvärmningsslag och ersatt med fjärrvärme, bergvärme eller pelletsspanna. Elen vi köper in för uppvärmning, hushållsel och fastighetsel är Bra Miljöval-deklarerad.

FASTIGHETSEL KWH/KVM

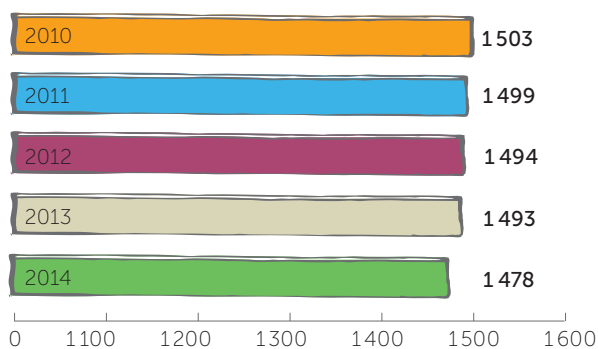
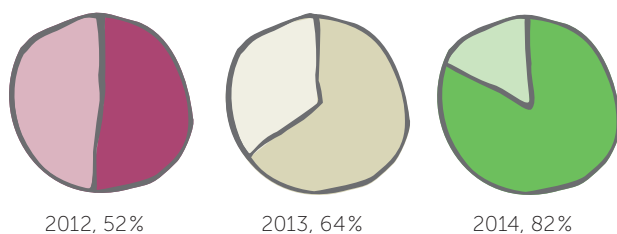


ENERGIANVÄNDNING* KWH/KVM



* normalsårskorrigerad

VATTENFÖRBRUKNING L/KVM

ANDEL HUSHÅLL SOM HAR MÖJLIGHET
ATT SORTERA UT MATAVFALL

ARBETET INOM FÖRBO STRUKTURERAS INOM FLERA OMRÅDEN.

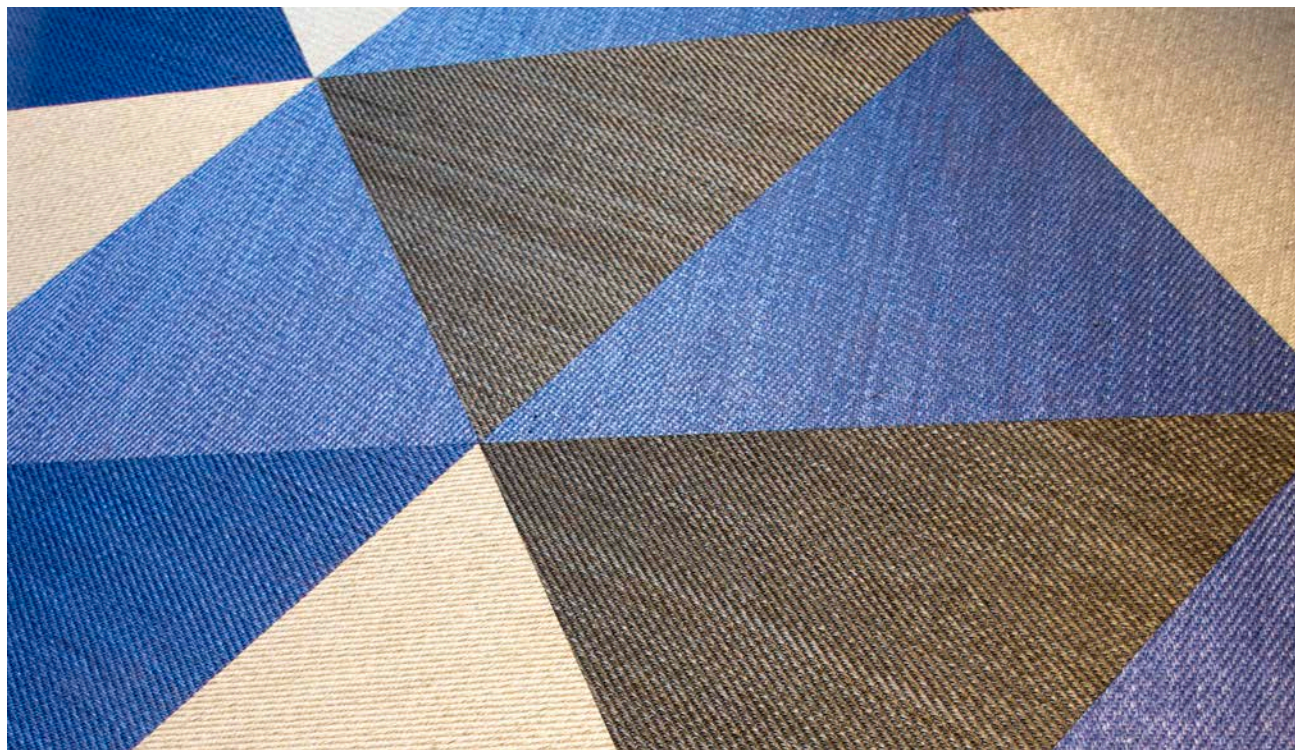
Förbo har ett arbetssätt för att långsiktigt minska energianvändningen. Arbetet sker inom fyra områden; stora energipaketet, nyproduktion, lilla energipaketet samt kommunikation med hyresgäster. Det senare har fått en extra skjuts under året tack vare Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags, SABOs, gemensamma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

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 gårdsvis. Energianvändningen för värme och varmvatten har på den senaste renoverade gården gått från 176,6 kWh/kvm innan renoveringen till 133,3 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.

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. Bland investeringarna kan installation av två bergvärmepumpar, som ersatt elpannor, nämnas. Samtliga Förbos fastigheter är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder. Energiingenjören driver detta arbete tillsammans med driftansvariga i respektive område.

Under 2014 har Förbo deltagit i den av SABO framtagna energisparkkampanjen. Kampanjen är indelad i flera avsnitt och varje medlemsföretag kan delta i olika omfattning efter förmåga och behov. Förbo valde att fokusera på vatten och gemensam belysning. Det innebär att vi under året har genomfört vattenbesparande åtgärder i cirka 1 700 lägenheter med tillhörande gemensamma lokaler och tvättstugor. Resultatet på minskad vattenanvändning skiljer sig mellan områdena men vi har konstaterat en minskning på 8–23 procent.



När det gäller trapphus- och utebelysning så har ett tiotal projekt genomförts. Nya armaturer med LED ljuskällor har monterats och det har förutom minskad energianvändning också medfört en ökad kundnöjdhet.

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 9,5 procent vid senaste sammanställningen som gjordes i slutet av 2013. 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 bostadsområden som inte är OVK-pliktiga besiktigas regelbundet av Förbos personal. Under 2014 genomfördes

OVK-besiktning av 109 lägenheter och 18 lokaler samt 88 radhus som inte är OVK-pliktiga.

Radonmätning

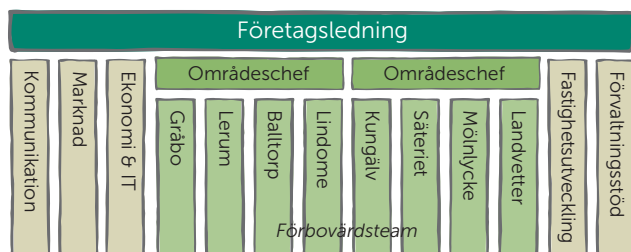
Under året har ytterligare mätningar av radon genomförts i närmare 800 lägenheter i Förbos bostadsområden. I tio lägenheter med förhöjda radonhalter görs åtgärder för att reducera dessa värden och de kommer senare att mätas om. Från år 2020 gäller nya gränsvärden för radon i bostäder. Totalt har radonmätning genomförts i områden med sammanlagt 2 815 lägenheter i enlighet med Boverkets riktlinjer för radonmätning.

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 taxesättningen för avfallshantering. Förbo har tagit fram ett arbetssätt som baseras på respektive områdes förutsättningar. Omställningen sker i nära samarbete med respektive kommun. Efter år 2014 så återstår några enstaka områden i Floda samt Förbos områden i Kungälv.

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. 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 kostnadsansvar för sitt geografiska område. Under 2014 infördes två nya roller, områdeschefer, som har personalansvar för fyra förbovårdsteam var. Förutom det formella personalansvaret ska områdescheferna stötta förbovårdarna i förvaltningsfrågor och de ska avlasta genom att ta ett samordnande ansvar för frågor som kommer i flera team. De är också ledare för varsin tvärfunktionell grupp som beskrivs nedan. Organisationen är enkel med korta beslutsvägar, med ett tydligt syfte om att ge snabba besked och beslut om åtgärd till hyresgäster.

Övriga team är kommunikation, marknad, fastighetsutveckling, ekonomi och förvaltningsstöd som alla stödjer och utvecklar verksamheten genom sin speciella kompetens. För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns tvärfunktionella arbetsgrupper, inriktade på frågor inom drift, utemiljö, yttre samt inre underhåll.

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.

I slutet av året startade den fjärde upplagan av den interna utbildningen Förbovårdsskolan. Syftet med utbildningen är att genom praktik och handling förbereda unga medarbetare för arbete som förbovård inför eventuella personalförändringar. Tidigare års elever har efter avslutad utbildning erbjudits tjänster som förbovård. Av totalt fyra förbovårdselever sedan 2009 är tre fortfarande i tjänst på Förbo.

Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var 73. Sammanlagt erbjöds i år 18 ungdomar plats att under sommaren arbeta i våra bostadsområden med åtgärder som bidrar till fler nöjda kunder.

Styrelsens arbete

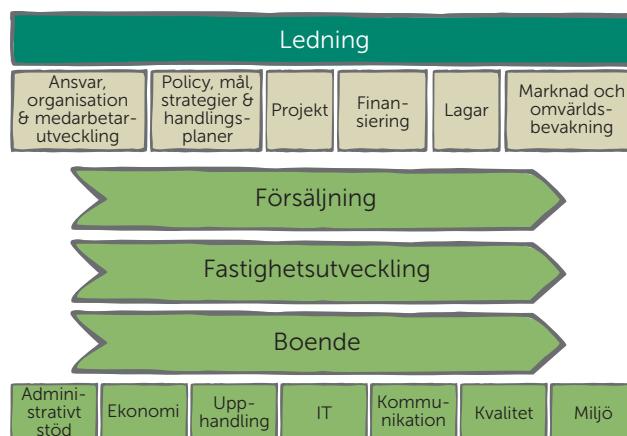
Förbos styrelse tillsätts av respektive ägarkommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i densamma. Dessutom ingår fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av nio styrelseledamöter samt nio suppleanter. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2014 sex ordinarie samt två extra styrelsemöten. Under året har en styrelseutvärdering gjorts som resulterade i ett förtydligande av styrelsens uppdrag och ansvar, en plan för fortsatt utveckling samt en tydlig introduktion för nyttillkommande ledamöter.

Bolagets ledning

I företagsledningen finns, förutom verkställande direktör, viktiga ansvarsområden representerade. I februari tillträdde en ny chef för fastighetsutveckling efter att tjänsten varit vakant. Företagsledningen sammanträder varannan vecka. Antal chefer i företagsledningen var vid årets slut 7 (6).

Medarbetare

Under året uppgick antalet verksamma i företaget till 58 personer (59) baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster.



Personalomsättningen uppgick till 12 procent (9) under året. Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 0 procent (0). Genomsnittsåldern i bolaget var 46 år (46).

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal. För medarbetarsamtal och lönesättning finns företagsgemensamma mallar och strukturer som tagits fram och utvärderats under ett par års tid.

Under året har fyra personalträffar genomförts med all personal. Etik och värderingar har varit ett återkommande tema som inleddes på våren och sedan avslutades vid höstens träff. Hur vi gör på Förbo när det gäller relationen till entreprenörer och hyresgäster har fått en god förankring. Den andra träffen ägnades åt förutsättningarna för den kommande verksamhetsplaneringen. Vid den tredje träffen engagerades all personal i att gemensamt göra ett konstverk som skulle komma att pryda det nya kontoret som invigdes tillsammans med all personal vid den fjärde träffen i december. Som ett led i arbetet med ständig förbättring sker utvärderingar av gemensamma arrangemang i syfte att ta tillvara på synpunkter och förslag till förbättringar.

I slutet av året flyttade huvudkontoret som omfattar närmare hälften av personalstyrkan in i den helt nybyggda fastigheten som Förbo uppfört på Råda torg i centrala Mölnlycke.

Förarbetet till flytten har pågått i omgångar och inleddes 2009 då beslutet fattades om att kontoret skulle flytta. I en gemensam workshop fick all berörd personal vara med och lyfta viktiga aspekter på sin framtida arbetsplats.

I början av 2014 inleddes ett särskilt projekt för flytten av kontoret vilket omfattade såväl att lämna de tidigare lokalerna, förbereda de nya och genomföra själva flytten. Separat från detta hanterades telefoni, med en ny växellösning som omfattade både det nya kontoret och alla de lokala förbovärdskontoren. Likaså utlokaliseras företagets servrar och den löpande datordriften till extern part vilket också genomfördes under året. Ett av målen med flyttprojektet var att skapa trivsamma och funktionella arbetsplatser i ett huvudkontor som tydligt signalerar Förbos värden.



Vår ekonomi

Resultat och ställning

Förbo omsatte 443,4 Mkr (428,5) under 2014. Årets resultat efter finansiella poster för koncernen uppgick till 89,3 Mkr (52,2). Resultatförändringen beror dels på att ett markområde såldes under 2014 med en realisationsvinst på totalt 20,1 Mkr men även på det nya regelverket, K3, vilket fått till följd att en stor del av underhållskostnaderna redovisas som aktiverade förbättringsarbeten. Resultatet för 2014 var i nivå med verksamhetsplanen för året till följd av lägre drifts- och räntekostnader samtidigt som kostnaderna för underhåll var betydligt högre. Soliditeten uppgår vid årets slut till 33,6 procent (31,3).

Förbo har under 2014 sålt mark på Säteriet i Mölnlycke vilket medfört en realisationsvinst i dotterbolaget Eklutningen Fastighet Holding AB. Dotterbolaget ägs vid årets utgång.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 122,7 Mkr (92,2) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 134,4 Mkr (190,2).

Efter införandet av K3 har jämförelsetalen för bland annat soliditet, investeringar i materiella anläggningstillgångar och underhållskostnaden påverkats. Effekten i resultat- och balansräkning framgår av not 1.

Kostnaden för fastighetsanknuten administration redovisas från år 2014 i bruttoreultatet och jämförelsetalen för driftskostnader och försäljnings- och administrationskostnader har räknats om.

Hyresintäkter

Bostadshyrorna utgör 90 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 har graderats och kommer att ligga till grund för differentieringen av kommande hyresförändringar.

BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER.

Hyresintäkterna ökade med 14,9 Mkr vilket dels beror på den årliga hyreshöjningen dels på att nya lägenheter färdigställdes under 2014.

Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med 1,55 procent från 1 mars 2014. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 034 kr/kvm (1 006).

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

LOKALHYRA.

Förbos lokaler hyrs till cirka 90 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 4,9 år (5,0). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 983 kr/kvm (953).

Under året har ombyggnation av lokal till fem nya lägenheter färdigställts.

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,6 procent (97,3).

Kostnader

Förbos kostnader är totalt sett oförändrade jämfört med 2013 trots att kostnaderna för drift har ökat mot förra året. Under 2014 tillsattes två nya tjänster, områdeschefer, för att förstärka organisationen. Bolaget genomförde även flera administrativa projekt för att förenkla för våra kunder. Kostnaderna för underhåll har minskat till följd av att en större andel underhållsåtgärder redovisats och aktiverats som förbättringsarbeten på våra byggnader. Totalt sett är utgifterna för underhåll i nivå med 2013.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER.

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget minskat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 158,9 Mkr (154,7), och underhållskostnaderna uppgick till 77,8 Mkr (85,9).

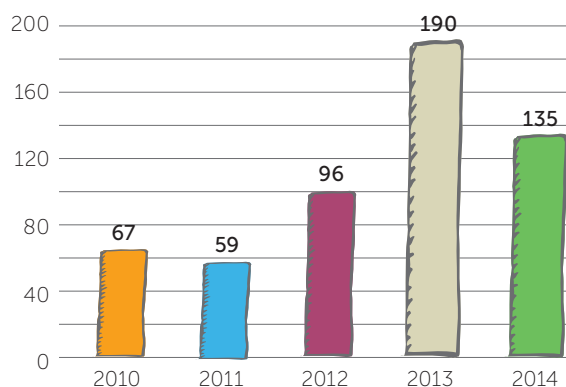
FASTIGHETSSKATT.

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

AVSKRIVNINGAR.

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR MKR



ökad aktivering efter övergången till K3 ökar kostnaden för avskrivningar.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER.

Kostnaderna har under året uppgått till 17,2 Mkr (16,2). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning och central administration.

FINANSIELLA POSTER.

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer medan låneskulden är oförändrad mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan är 3,1 procent (3,7).

SKATT.

Av skattekostnaden avser 4,4 Mkr (0,1) 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 refinansieringar 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	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2015	638,0	46	3,2
2016	250,0	18	2,4
2017	150,0	11	4,5
2018	150,0	11	2,7
2019 och senare	200,0	14	2,9
Summa	1 388,0	100	3,1

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 150,0 Mkr (1 350,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,0 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till -75,3 Mkr (-64,3) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswapavtalen ingåtts.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,0 år (2,7) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,5 år (1,6).

Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Föränd- ring	Resultat- effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,1
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,1
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,2
Räntnivå vid upplåning	+ / - 1 %	5,7

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil, och avkastningskraven har fortsatt sjunka under 2014. Värderingen är utförd internt och har

kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastighetersnas värde vid 2014 års utgång har bedömts uppgå till 5 008 Mkr (4 613). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 960 Mkr (2 584) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 58 procent (56).

Utblick mot 2015

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

Den stora efterfrågan på bostäder i regionen innebär möjligheter att fortsätta tillföra cirka 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.

Hyresförhandlingen för 2015 är inte klar. Arbetet med kvalitetshyror är en viktig del i förhandlingen. Förbos resultat efter finansiella poster för 2015 förväntas uppgå till cirka 62 Mkr och innefattar stora satsningar på underhåll under de kommande åren.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	585 248 755 kronor
Årets vinst	61 049 163 kronor
Totalt	646 297 918 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	501 284 kronor
Balanseras i ny räkning	645 796 634 kronor
Totalt	646 297 918 kronor

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

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



Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2014*	2013*	2012	2011	2010
Resultaträkning					
Hysesintäkter	443,4	428,5	418,1	409,5	399,8
Drift- och underhållskostnader**	-236,7	-240,6	-235,3	-232,6	-233,6
Fastighetsskatt	-12,6	-12,3	-12,1	-12,6	-12,1
Avskrivningar enligt plan	-59,5	-55,4	-54,6	-54,4	-49,9
Bruttoresultat	134,6	120,2	116,1	109,9	104,2
Försäljnings- och administrationskostnader**	-17,2	-16,2	-34,4	-31,9	-31,0
Rörelseresultat	117,4	104,0	81,7	78,0	73,2
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Ränteintäkter och räntekostnader	-48,2	-51,8	-53,3	-60,1	-56,6
Resultat från andelar i koncernföretag	20,1	0,0	54,7	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	89,3	52,2	83,1	18,2	17,2
Skatter och bokslutsdispositioner	-8,9	-5,4	-9,6	-5,2	-4,7
Årets vinst	80,4	46,8	73,5	13,0	12,5
Balansräkning					
Byggnader och mark	2 249,6	2 177,3	2 042,2	2 044,3	2 041,6
Övriga anläggningstillgångar	5,0	3,3	4,6	5,6	4,3
Omsättningstillgångar	10,8	6,9	9,0	13,2	18,1
Kassa och bank	9,3	1,2	18,2	7,1	0,0
Summa tillgångar	2 274,7	2 188,7	2 074,0	2 070,2	2 064,0
Eget kapital	763,8	684,0	637,7	564,9	552,6
Obeskattade reserver	0,6	0,4	7,9	0,9	0,7
Avsättningar	21,9	17,5	13,7	16,8	16,8
Långfristiga skulder	1 392,5	1 392,5	1 312,5	1 397,5	1 392,9
Kortfristiga skulder	95,9	94,3	102,2	90,1	101,0
Summa eget kapital och skulder	2 274,7	2 188,7	2 074,0	2 070,2	2 064,0
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122,7	92,2	94,5	62,0	61,7
Nettoinvesteringar (-)	-135,0	-190,7	-96,4	-59,7	-67,1
Försäljning anläggningstillgång (+)	20,4	1,5	98,0	0,2	0,0
Finansieringsbehov (-)	8,1	-97,0	96,1	2,5	-5,4
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	0,0	80,0	-85,0	4,6	5,4
Årets kassaflöde	8,1	-17,0	11,1	7,1	0,0
Nyckeltal					
Förvaltd yta, kvm i tusental	417,7	412,3	410,2	416,1	414,2
Antal lägenheter	5 568	5 458	5 407	5 475	5 443
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,7	99,7	99,8	99,9
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %***	8,1	7,9	7,0	6,6	6,2
Direktavkastning på verkligt värde, %****	4,1	3,6	3,5	3,4	3,3
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,1	3,7	4,0	4,3	3,7
Synlig soliditet, %*****	33,6	31,3	31,0	27,3	26,8

* Anpassat efter K3-regelverket, år 2014 omfattar koncernen.

** Kostnaderna för fastighetsanknuten administration ingår i driftskostnaderna från och med år 2013.

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

**** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

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

Resultaträkning

Belopp i Mkr		Koncern		Moderbolag	
		2014	2014	2013	2013
Hysesintäkter	not 2	443,4	443,4	428,5	
Driftkostnader	not 3, 4	-158,9	-158,9	-154,7	
Underhållskostnader	not 3	-77,8	-77,8	-85,9	
Fastighetsskatt		-12,6	-12,6	-12,3	
Avskrivningar enligt plan	not 5	-59,5	-59,5	-55,4	
Bruttoresultat		134,6	134,6	120,2	
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-17,2	-17,2	-16,2	
Rörelseresultat		117,4	117,4	104,0	
Ränteintäkter		0,2	0,2	0,3	
Resultat från andelar i koncernföretag	not 7	20,1	0,7	0,0	
Räntekostnader		-48,4	-48,4	-52,1	
Resultat efter finansiella poster		89,3	69,9	52,2	
Bokslutsdispositioner	not 8	-0,2	-0,2	7,5	
Skattekostnad	not 9	-8,7	-8,7	-12,9	
Årets vinst		80,4	61,0	46,8	

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr		Koncern		Moderbolag	
		2014	2014	2013	2013
Löpande verksamhet					
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		443,4	443,4	427,3	
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-265,9	-265,9	-268,5	
Finansiella intäkter och kostnader		-48,2	-48,2	-51,8	
Betald skatt		-9,2	-9,2	-5,5	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		120,1	120,1	101,5	
Förändring av kortfristiga fordringar		-3,9	-3,9	2,1	
Förändring av kortfristiga skulder		6,5	25,9	-11,4	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		122,7	142,1	92,2	
Investeringar					
Investering i materiella anläggningstillgångar		-134,4	-134,4	-190,2	
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		20,4	1,0	1,5	
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		8,7	8,7	-96,5	
Finansiering					
Utdelning till aktieägare		-0,6	-0,6	-0,5	
Förändring av långfristiga skulder		0,0	0,0	80,0	
Årets kassaflöde		8,1	8,1	-17,0	
Likvida medel vid årets ingång		1,2	1,2	18,2	
Likvida medel vid årets utgång		9,3	9,3	1,2	

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2014		2014	2013
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	not 10			
- Byggnader och mark		2 192,6	2 192,6	2 066,7
- Inventarier		4,9	4,9	3,2
- Pågående nyanläggningar		57,0	57,0	110,6
Summa materiella anläggningstillgångar		2 254,5	2 254,5	2 180,5
Finansiella anläggningstillgångar				
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 11	0,1	0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,1	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 254,6	2 254,6	2 180,6
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
- Hyresfordringar		0,4	0,4	0,4
- Skattefordringar		0,0	0,0	0,0
- Övriga kortfristiga fordringar		0,0	0,0	0,0
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 12	10,4	10,4	6,5
Kassa och bank		9,3	9,3	1,2
Summa omsättningstillgångar		20,1	20,1	8,1
Summa tillgångar		2 274,7	2 274,7	2 188,7

Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr		Koncern	Moderbolag	
		2014	2014	2013
Eget kapital	not 13			
Bundet eget kapital				
- Aktiekapital, 191 330 aktier		19,1	19,1	19,1
- Reservfond		79,1	79,1	79,1
Fritt eget kapital				
- Balanserad vinst		585,2	585,2	539,0
- Årets vinst		80,4	61,0	46,8
Summa eget kapital		763,8	744,4	684,0
Obeskattade reserver				
Akkumulerade överavskrivningar		0,6	0,6	0,4
Summa obeskattade reserver		0,6	0,6	0,4
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	not 1	21,9	21,9	17,5
Summa avsättningar		21,9	21,9	17,5
Långfristiga skulder				
Banklån	not 15	1 388,0	1 388,0	1 388,0
Övriga skulder	not 15	4,5	4,5	4,5
Summa långfristiga skulder		1 392,5	1 392,5	1 392,5
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		34,0	34,0	31,8
Aktuella skatteskulder		1,0	1,0	5,9
Skulder till koncernbolag		0,0	19,4	0,0
Övriga skulder		1,3	1,3	1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14	59,6	59,6	55,2
Summa kortfristiga skulder		95,9	115,3	94,3
Summa eget kapital och skulder		2 274,7	2 274,7	2 188,7
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar		1 439,3	1 439,3	1 439,3
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser		0,5	0,5	0,5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2014 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2012:1.

Övergången har gjorts i enlighet med K3s kapitel 35 innebärande att jämförelsetalen inklusive noter för 2013 har räknats om och effekten presenteras nedan.

Effekter av övergång till K3

I tabellen nedan redovisas effekterna av förändring av redovisningsprinciper i samband med övergång till K3.

Resultaträkning			
	År 2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	År 2013 enligt K3
Underhållskostnader	-103,2	17,3	-85,9
Avskrivningar	-55,2	-0,2	-55,4
Uppskjuten skatt	-0,1	-3,8	-3,9
Årets resultat	33,5	13,3	46,8

Balansräkning			
Materiella anläggningstillgångar	UB 2013	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3
Anskaffningsvärde byggnad	2 682,3	198,3	2 880,6
Akkumulerade avskrivningar byggnad	-885,2	-60,8	-946,0
Uppskrivningar byggnad	120,4	-120,4	0
Summa tillgångar	2 171,6	17,1	2 188,7

Eget kapital och skulder	UB 2013	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3
Årets vinst	33,5	13,3	46,8
Uppskjuten skatteskuld	13,7	3,8	17,5
Summa eget kapital och skulder	2 171,6	17,1	2 188,7

Kostnader som tidigare redovisats som underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till del som aktiverade förbättringsarbeten på byggnader och mark. Justering av uppskjuten skatt kommer av de justeringar som skett på grund av förändrad redovisning av underhållskostnader enligt K3.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungliga anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. I samband med övergången till K3 sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandetid. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandetid.

Byggnaderna har delats in i olika komponenter. Komponenterna kan ha olika nyttjandetid beroende av den bedömda tekniska livslängden (till exempel beroende av om en fasad är i tegel eller trä).

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30–50 år
Värme och sanitet	50 år
Elinstallationer	40 år
Fasad	12–50 år
Fönster	35 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	25–50 år
Ventilation	25 år
Transport och hiss	30 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år

När en komponent byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan baserad på bedömd nyttjandeperiod.

För inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på inventarier sker med 20 procent per år.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2014/2015 och ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt och bedöms som bestående skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2014 eller 2013.

Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

Intäkter

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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 21,9 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 0,2 Mkr på grund av särskilda övergångsregler.

Övriga tillgångar och skulder

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Pantbrevskostnader

Bolaget kostnadsför uttag av pantbrev på förvaltningsfastigheter. På nya fastigheter som uppförs aktiveras utgiften för pantbrev.

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>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2014	2013
Per objektstyp		
Bostäder	398,5	382,0
Lokaler	29,8	31,6
Övrigt	16,1	16,2
Hyresbortfall	-1,0	-1,3
Summa	443,4	428,5
Per geografiskt område		
Härryda	160,1	152,4
Kungälv	57,8	56,5
Lerum	113,8	108,7
Mölnadal	111,7	110,9
Summa	443,4	428,5

Not 3. Drifts- och underhållskostnader

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2014	2013
Driftskostnader		
Värme	32,3	35,8
El	12,4	12,5
Vatten och avlopp	18,2	17,2
Avfallshantering	9,0	9,0
Fastighetsskötsel	73,8	68,4
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,2
Övrigt	11,9	10,6
Summa	158,9	154,7
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	12,4	24,2
Planerat inre underhåll	33,4	33,6
Löpande underhåll	32,0	28,1
Summa	77,8	85,9

Not 4. Personal

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2014	2013
Medelantalet anställda		
Antal män	32	30
Antal kvinnor	26	29
Summa	58	59
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,5	1,6
Övriga anställda	24,3	23,8
Summa	25,8	25,4

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2014	2013
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,5
Övriga anställda	8,2	8,4
Summa	8,6	8,9
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,4
Övriga anställda	2,3	2,3
Summa	2,8	2,7

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.

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

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

Könsfördelning inom styrelse		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	5	5
Antal kvinnor	4	4
Summa	9	9
Könsfördelning inom företagsledning		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	3
Summa	7	6

Not 5. Avskrivningar enligt plan

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2014	2013
Byggnader	58,4	54,5
Inventarier	1,7	1,5
Summa	60,1	56,0
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 2014 såldes fastigheten Kindbogården 1:125 genom dotterbolaget Ekslutningens Fastighets AB, 556969-7856.

Not 8. Bokslutsdispositioner

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2014	2013
Förändring av periodiseringsfond 2013 års taxering		-7,2
Överavskrivning inventarier	-0,2	-0,3
Summa	-0,2	-7,5

Not 9. Skattekostnad

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2014	2013
Aktuell skatt	4,3	9,0
Uppskjuten skatt	4,4	3,9
Summa	8,7	12,9

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2014-01-01	2 880,6	143,5	27,9	110,6
Inköp under året	-	-	3,5	130,8
Försäljningar och utrangeringar	-	-0,1	-4,8	-
Omklassificeringar	181,1	3,3	-	-184,4
Anskaffningsvärde 2014-12-31	3 061,7	146,7	26,6	57,0
Ackumulerade avskrivningar 2014-01-01	-945,9	-	-24,7	-
Årets avskrivningar	-58,4	-	-1,7	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	4,7	-
Ackumulerade avskrivningar 2014-12-31	-1 004,3	-	-21,7	-
Ingående nedskrivningar 2014-01-01	-11,5	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2014-12-31	-11,5	-	-	-
Ingående värde 2014-01-01	1 923,2	143,5	3,2	110,6
Utgående värde 2014-12-31	2 045,9	146,7	4,9	57,0
Taxeringsvärde	2 414,1	1 064,2		

*Pågående nyanläggning avser nybyggnation i Kungälv och Landvetter samt ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda.

Not 11. Aktier i dotterbolag och andelar

<i>Moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>Org.nummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Andel %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Ekslutningen Fastighet Holding AB	556963-1848	Mölnadal	50 000	100	0,0
Övriga andelar					0,1
Summa					0,1

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Förutbetalda driftskostnader	4,1	2,2
Derivatkontrakt	1,2	2,2
Upplupna hyror och ersättningar	5,1	2,1
Summa	10,4	6,5

Not 13. Förändring av eget kapital

<i>Koncernen, belopp i Mkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	585,8	684,0
Utdelning	-	-	-0,6	-0,6
Årets vinst	-	-	80,4	80,4
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	665,6	763,8

<i>Moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	585,8	684,0
Utdelning	-	-	-0,6	-0,6
Årets vinst	-	-	61,0	61,0
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	646,2	744,4

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Löner och sociala kostnader	4,7	4,4
Räntekostnader	0,6	1,8
Hysesintäkter	34,5	28,1
Övriga upplupna kostnader	19,8	20,9
Summa	59,6	55,2

Not 15. Förfallotid skulder

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>Skuld per 2014-12-31</i>	<i>Förfaller till betalning:</i>		
		<i>inom ett år</i>	<i>mellan ett till fem år</i>	<i>senare än fem år</i>
Skulder till kreditinstitut	1 388,0	633,0	755,0	-
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	-	4,5	-

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



Styrelsens underskrift

MÖLNLYCKE DEN 27 FEBRUARI 2015

Per Vorberg, ordförande

Lisbeth Årgårdh, vice ordförande

Thomas Gustafsson

Barbro Thörnqvist-Kollarz

Olle Bo Ivarsson

Renée Jeryd

Magnus Lansensfeldt

Peter Granstedt, verkställande direktör

Oskar Fridell, arbetstagarrepresentant

Magdalena Nielsen, arbetstagarrepresentant

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 27 FEBRUARI 2015

Peter Sjöberg, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förbo Aktiebolag, org.nr 556109-8350

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förbo Aktiebolag för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 29–42.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo Aktiebolag och koncernens finansiella ställning per

den 30 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förbo Aktiebolag för år 2014.

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 motiverade 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 och koncernredovisningen 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 27 februari 2015

Peter Sjöberg

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB
organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014. 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.

MÖLNLYCKE DEN 27 FEBRUARI 2015

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 Värderingsdatas värderingsmodell AVM väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

Värderingsmodellen

Förbo har internvärderat sina fastigheter med Värderingsdatas värderingsmodell AVM.

Forum Fastighetsekonomi AB har stått för indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och nivåer på tillägg för så kallade avstyckningsbarhet (det vill säga övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exempelvis radhuslägenheter till enskilda fastigheter) medan Förbo och/eller värderingsmodellen stått för areor, hyror, taxeringsvärden, drift- och underhållskostnader och justeringar.

Värderingsmodellens uppbyggnad är ej känd i detalj av oss men bedöms vara översiktlig och förenklad och kan därför ibland vara mindre god avseende en enskild fastighet/värderingsobjekt. På en summerad nivå avseende ett helt fastighetsbestånd bedöms den dock vara tillförlitlig.

Granskning och korrigeringar

Vi har granskat av Förbo gjorda utkast till sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter

på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt.

Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala marknadsvärde (som gjordes i en av oss utvecklad värderingsmodell). Vi har alltså inte granskat de enskilda fastigheternas/värderingsobjektens marknadsvärden i detalj och det innebär att enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

Intygande

Den slutliga sammanställning av 121 stycken fastigheter/värderingsobjekt som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 5 007 800 000 kronor motsvarande 11 854 kronor/kvadratmeter och 5,32 procent direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2014-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 5 FEBRUARI 2015

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp

Civilingenjör

MRICS

Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare





Per Vorberg, Barbro Thörnqvist-Kollarz, Oskar Fridell, Peter Granstedt, Magdalena Nielsen, Olle Bo Ivarsson, Thomas Gustavsson, Magnus Lansenfeldt. Saknas på bild: Lisbeth Årgårdh, Renée Jeryd.

Styrelse, vd och revisorer

Styrelse

Per Vorberg (M), ordförande, Härryda kommun, invald 2011
 Barbro Thörnqvist-Kollarz (M), Mölndals stad, invald 2009
 Olle Bo Ivarsson (M), Kungälv kommun, invald 2007
 Thomas Gustavsson (S), Härryda kommun, invald 2007
 Magnus Lansenfeldt (M), Lerums kommun, invald 2011
 Lisbeth Årgårdh (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 1999
 Renée Jeryd (S), Lerums kommun, invald 2011
 Oskar Fridell, Fastighets, arbetstagarrepresentant
 Magdalena Nielsen, Unionen, arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

Revisor

Peter Sjöberg, ordinarie auktoriserad revisor,
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleanter

Gunnar Häggström (M), Härryda kommun, invald 1999
 Anna Palmér (S), Härryda kommun, invald 2010
 Iréne Brodd (FP), Mölndals stad, invald 1995
 Ove Dröscher (S), Mölndals stad, invald 2007
 Anna Packendorff (M), Lerums kommun, invald 2012
 Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2003
 Anton Nyblom (KD), Kungälv kommun, invald 2011
 Tomi Rätty, Fastighets, arbetstagarrepresentant
 Renée Lernerstam, Unionen, arbetstagarrepresentant

Lekmannarevisorer

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

Fastighetsförteckning

Härryda

ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR	
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	34,6	5,5
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/56	59	3 069	52	3 121	28,7	3,1
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	64,9	9,5
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	29,1	3,8
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	38,6	4,2
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981/2013	180	14 280	36	14 316	139,5	14,8
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	78,9	9,2
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	75,2	6,5
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 084	3 598	53 682	376,8	55,0
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	57,6	5,8
Delsumma			1 528	107 195	6 520	113 715	923,9	117,4
Landvetter								
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	10,8
Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	17,8	2,4
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	39,0	5,0
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	23,5	3,4
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	41,2	6,1
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	17,6	2,0
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1983/89	12	687	991	1 678	12,5	1,7
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	19,2	2,8
Delsumma			393	26 548	4 048	30 596	238,9	34,2
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	237	4 106	24,9	4,1
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	3,2
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1967	12	508	48	556	2,1	0,5
Delsumma			158	10 209	408	10 617	59,6	11,1
Totalt Härryda			2 079	143 952	10 976	154 928	1 222,4	162,7



Råda torg, Mölnlycke



Ledsängsvägen, Landvetter

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kungälv		ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna									
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	309	24 551	178,1	23,7	
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	20,7	2,1	
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	8,8	
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	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	384	1 920	8,6	1,7	
Delsumma			563	38 935	1 439	40 374	320,5	41,0	
Marstrand									
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	1,8	
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, Återvändsgatan	1982/88	14	944	1 124	2 068	24,4	2,7	
Delsumma			144	9 580	1 538	11 118	133,3	11,6	
Kungälv									
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	13,1	1,1	
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	32,0	3,7	
Delsumma			53	3 221	0	3 221	45,1	4,8	
Totalt Kungälv			760	51 736	2 977	54 713	498,9	57,4	



Hällebergsgatan, Ytterby



Långgatan, Marstrand

Lerum		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
ADRESS								
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	18,3	1,9
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	45,8	4,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 232	-	20 232	180,2	20,3
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Halle- gårdstjappan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/11	140	9 276	5 082	14 358	100,8	16,5
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	51,0	4,0
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	104,8	11,3
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	30,2	3,3
Delsumma			793	55 806	5 096	60 902	583,8	67,7
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1957	30	2 024	25	2 049	17,3	1,9
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,0	3,2
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,8	2,5
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	31,9	3,4
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
Delsumma			287	22 072	214	22 286	184,0	20,2
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	56,6	10,2
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	40	2 194	4 087	6 281	-	6,4
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	39,5	5,4
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
Delsumma			250	17 116	7 396	24 512	96,1	23,7
Totalt Lerum			1 330	94 994	12 706	107 700	863,9	111,6



Bergslingan, Lerum



Volrath Bergs väg, Tollered

FASTIGHETSFÖRTECKNING

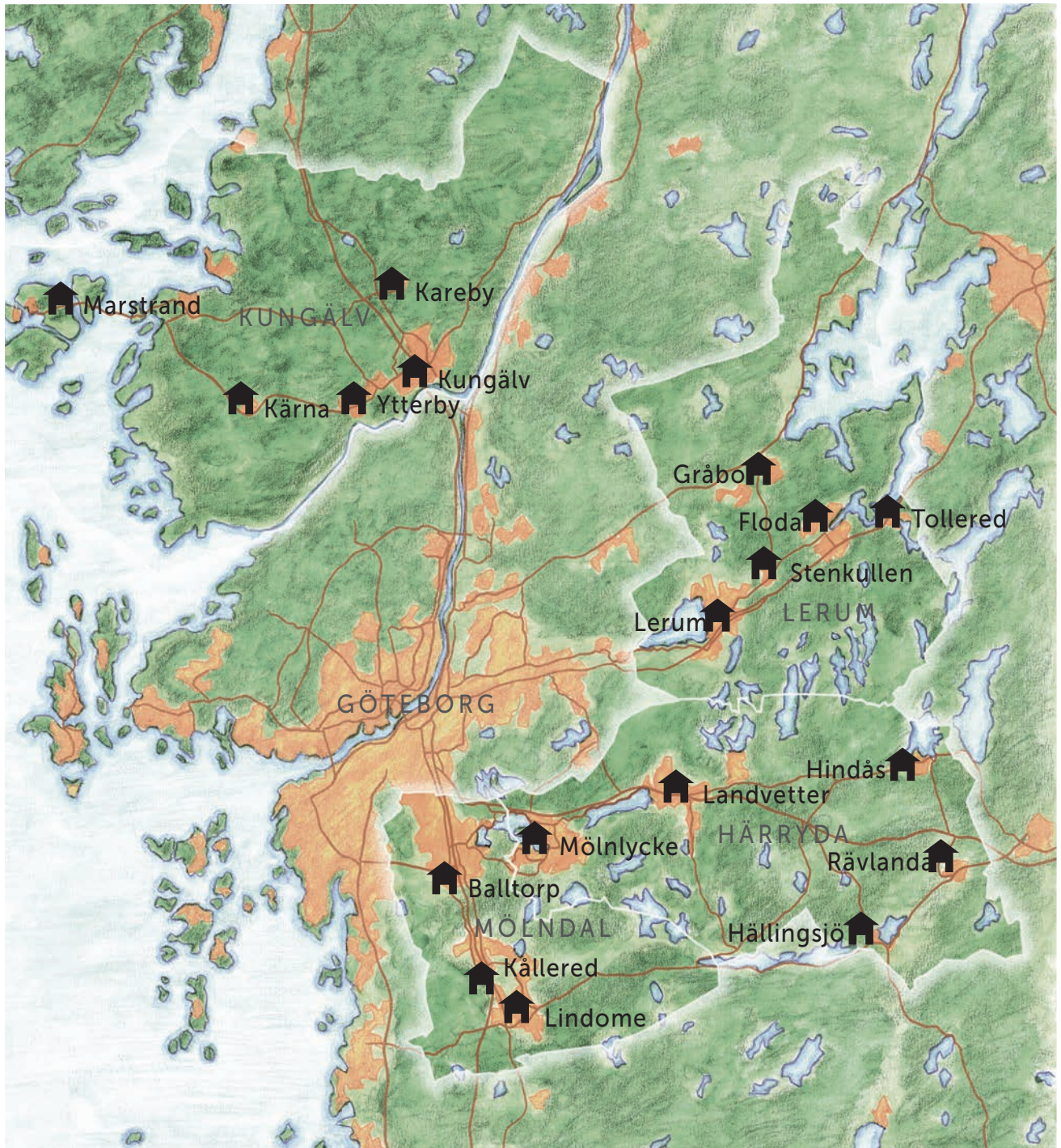
Möndal		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången 6 med flera	1974	344	21 435	459	21 894	156,7	22,6
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	15,7	2,1
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	58,7	9,0
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1983	246	17 124	10	17 134	209,3	19,1
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	30,0	3,5
Delsumma			780	51 755	958	52 713	470,4	56,9
Balltorp								
Ekrisikan 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	18,0
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	101,7	12,4
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 391	5	11 396	106,5	13,3
Delsumma			592	43 688	1 530	45 218	406,1	48,6
Källered								
Våmmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	16,6	3,1
Delsumma			27	1 648	765	2 413	16,6	3,1
Totalt Möndal			1 399	97 091	3 253	100 344	893,1	108,6
Totalt Förbo			5 568	387 773	29 912	417 685	3 478,3	440,3



Tåbrovägen, Lindome



Gundefjällsgatan, Balltorp



förbo

