



förbo

2015
ÅRSREDOVISNING



2015 togs första spadtaget till Kongahälla, en ny stadsdel i centrala Kungälv.

INNEHÅLL

- 4 VD har ordet
- 10 Vår verksamhet
- 12 Våra bostäder
- 14 Våra kunder
- 18 Vårt ansvar för ett hållbart samhälle
- 22 Vår organisation
- 25 Vår ekonomi
- 28 Finansiell utveckling under fem år
- 29 Resultaträkning
- 29 Kassaflödesanalys
- 30 Balansräkning
- 32 Noter
- 38 Styrelsens underskrift
- 39 Revisionsberättelse
- 40 Granskningsrapport
- 40 Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter
- 42 Styrelse, vd och revisorer
- 43 Fastighetsförteckning



VD HAR ORDET



MED STORT ENGAGEMANG OCH EN VILJA ATT GÖRA SKILLNAD NU FLYTTAR VI FRAM POSITIONERNA

Sammanfattningsvis ser jag på 2015 som ett år då vi lade extra kraft på att staka ut riktningen framåt. Som alltid med siktet inställt på våra övergripande mål; nöjda kunder och nöjda ägare.

Viktiga händelser som präglat året

Från 2015 vill jag särskilt lyfta fram nyproduktion, ny styrelse, ökat fokus på underhåll och renovering samt ny affärsplan som utmärkande för året.

NYPRODUKTION. Inom området nyproduktion har vi satt ett ambitiöst mål. Vi ska byggstarta minst 100 lägenheter om året de kommande fem åren. 2015 innebar byggstart för 116 lägenheter. 65 av dem finns i området Kongahälla, som Kungälv kommun kallar sitt största byggprojekt någonsin. Under två etapper med byggstart 2015 byggs 95 lägenheter i storlekar från 28 till 75 kvadratmeter. Centrumläget gör området attraktivt för alla åldrar och vi bygger på ett sätt som gör det möjligt för många att bo kvar i sitt hem trots att förutsättningarna förändras och behovet av god tillgänglighet ökar.

NY STYRELSE. Efter kommunalvalet hösten 2014 utsågs flera nya representanter till Förbos styrelse. Vid stämman tillträdde den nya styrelsen och har under året introducerats i bolaget med både utbildning och fördjupningspass inom särskilt viktiga verksamhetsområden.

UNDERHÅLL OCH RENOVERING. En stor del av vårt bostadsbestånd är byggt under miljonprogramsåren, vilket nu drygt fyrtio år senare innebär renoverings- och energieffektiviseringsbehov. 2015, då 153 miljoner kronor lades på underhåll, var ”all time high” för satsningar inom området. Till exempel påbörjades arbetet med de fastigheter i Säteriet som ännu inte åtgärdats. Inom det omfattande renoveringsprojektet i Mölnlycke ska en rad åtgärder utföras inom underhåll, förbättringar samt miljö- och energiatgärder.

NY AFFÄRSPLAN. I den nya affärsplanen, som involverat styrelse och ledning under 2015, har vi identifierat tre



VD HAR ORDET

I Kongahälla strax utanför Kungälv bygger Förbo tillsammans med en rad aktörer ett attraktivt område med promenadavstånd till handel, restauranger och kulturliv – en förlängning av Kungälv's befintliga centrum.

VÅRT PERSPEKTIV
ÄR LÅNGSIKTIGT.

VI KOMMER ATT KUNNA SE TILLBAKA PÅ 2015 OCH 2016 SOM ÅR DÅ VI LADE GRUNDEN FÖR ETT ÖKAT BOSTADSBYGGANDE.

strategiska fokusområden; vi bygger fler bostäder, vi agerar hållbart och vi stärker erbjudandet. Affärsplanen "Förbo flyttar fram positionerna" sträcker sig från 2016 till och med 2020.

Vår omvärld påverkar vårt erbjudande

Förbo är en del av samhället och det finns en rad faktorer som påverkar vår verksamhet. Vi lever i samklang med vår omvärld och bidrar aktivt till positiv förändring.

Något som kanske mer än andra faktorer påverkar våra prioriteringar är bostadsbristen som råder idag. Urbaniseringen ökar, stora kullar nittioalister är på väg ut på bostads- och arbetsmarknaden, och flyktingströmmen har ökat. För oss på Förbo märks bristen på bostäder till exempel på att kötiden för en genomsnittlig lägenhet hos oss ökat från i genomsnitt fem år 2010 till nio år 2015.

NU ÖKAR VI TAKTEN inom nyproduktion med byggstart av i snitt 100 lägenheter varje år till och med 2020. Den främsta anledningen till varför vi inte bygger ännu mer är avsaknaden av detaljplanelagd mark. Därför tittar vi på hur vi kan utveckla egen mark och förtäta befintliga bostadsområden, som ju redan har den viktiga närheten till infrastruktur och kommunikationer. I varje nytt projekt tar vi också hänsyn till hur vi kan bidra till hållbar boendeutveckling på kort och lång sikt. Det är en självklarhet för oss som allmännyttigt bolag att ta en aktiv roll att tillföra fler bostäder och därmed bidra till våra ägarkommuners framgång. Går vi sju – åtta år framåt i tiden tror jag att vi kommer att kunna se tillbaka på 2015 och 2016 som viktiga år då vi lade grunden för ett ökat bostadsbyggande.

EKONOMIN PRÄGLAS Å ENA sidan av ett historiskt lågt ränteläge, låg eller ingen inflation och låg BNP-tillväxt. Vi räknar med att nya låneregler kan öka trycket på hyresrätter ytterligare. Å andra sidan har vi en större kostnads massa på grund av ökade taxor. Samtidigt som högkonjunkturen inom byggbranschen driver upp våra utgifter, vilket avspeglar sig i att byggkostnadsindex ökar mer än KPI. Utmaningen är att balansera dessa olika förutsättningar när vi ska fortsätta satsningen på både nyproduktion och underhåll. Prognosen för 2016 är att 246 miljoner kronor läggs på underhåll.

SAMARBETAR FÖR STADSUTVECKLING. Förbo gör gemensam sak med kommunerna på olika sätt för att tillsammans möta de utmaningar som finns och skapa framgång. Det innebär att vi arbetar aktivt med stadsutveckling och ser olika möjligheter för att bygga fler bostäder. Det innebär



AFFÄRSPLANENS STRATEGIER

Våra fokusområden är valda för att på bästa sätt möta våra utmaningar. De ligger till grund för konkreta årsvisa handlingsplaner som följer utvecklingen i vår omvärld.

Vi bygger fler bostäder

– 2020 har vi byggt minst 500 nya lägenheter.

Varje nytt projekt ska stämma överens med Förbos värderingar och vår ambition är att vid varje nyproduktion utgå från områdets specifika kvaliteter och förutsättningar.

Vi agerar hållbart

– 2020 är vi kända för att vi tänker hållbart och hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten.

Insatser inom hållbarhet görs särskilt inom områden där vi kan påverka mycket och verkligen göra skillnad. Genom att sätta fokus på hållbarhetsfrågor bidrar vi till våra ägarkommuners framgång.

Vi stärker erbjudandet

– 2020 har vi skapat branschens mest uppskattade boendeerbjudande, som också särskiljer Förbo från andra bostadsbolag.

Vi utvecklar våra områden, bostäder och service i nära dialog med hyresgästerna, för att boendeerbjudandet ska passa olika individers behov, vid olika skeden i livet.

VI HAR ETT SJÄLVKLART ANSVAR FÖR ATT SKAPA HÅLLBARA OCH SOCIALT FUNKERANDE BOSTADSOMRÅDEN.



Personliga hem är vårt sätt att ge hyresgästen större valfrihet över lägenhetens inredning och ekonomi.



Välbesökt "grissläpp" vid Säteriet i Mölnlycke. Projektet är ett exempel på ett samarbete mellan Förbo, Härryda kommun och Stadsjord, som på olika sätt arbetar med stadsnära odling och hållbar matproduktion. Grisarna uppskattades av de boende i området, som agerade grisivårdar.

också samarbete inom sociala frågor och i miljöfrågor. I alla kommuner där Förbo finns har vi stora bostadsområden där många familjer bor. Det gör oss till en viktig spelare och tillsammans med kommunerna har vi utmärkta förutsättningar att göra skillnad!

IDAG TAR HÅLLBARHETSFRÅGORNA MER PLATS; ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Som kommunalt bolag har vi ett självklart ansvar för att skapa hållbara och socialt fungerande bostadsområden. Vi bidrar till exempel genom att effektivisera vår energianvändning. Det kan också innebära att vi säljer mark till andra upplåtelseformer än hyresrätter för att möjliggöra en god blandning av bostäder. Idag finns en ökad förväntan hos människor att vara delaktiga i sitt boende, och vi försöker hela tiden bli bättre på att vara lyhörda inför hyresgästernas önskemål och behov. Vi erbjuder redan idag stor möjlighet att påverka sitt boende, både under hyrestiden och i boendedialoger under ombyggnationer. Ett exempel på en pågående boendedialog är med hyresgästerna i Hulan i Lerum inför kommande utveckling av området.

Jag menar att vi redan gör bra och nyttiga åtgärder men det räcker inte, vi kan och vi ska leverera ännu mer och ännu bättre!

Vårt perspektiv är långsiktigt

Som kommunalt bostadsbolag är ägarnas uppdrag självklara utgångspunkter som vi har med oss i alla delar av vår verksamhet. Vi har, som sagt, ett ansvar för att skapa hållbara och socialt fungerande bostadsområden där människor trivs både idag och i framtiden. Vi är en långsiktig spelare.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG POÄNGTERA att vi på Förbo står väl rustade för att möta de förändringar som sker runtomkring oss. Sedan 1966 har vi varit med och utvecklat hyresrätten och bidragit till våra ägarkommuners framgång; 2016 fyller vi 50 år och det kommer att märkas runtom i alla våra områden och i årets arbete. Min förhoppning är att vårt jubileum ska bli en språngbräda som ytterligare flyttar fram våra positioner. Tack vare engagerade medarbetare och framåtblickande fokusområden ser jag som VD fram emot att föra vår verksamhet vidare!

Peter Granstedt
Mölnlycke i februari 2016





FÖRBO I KORTHET



5 570 LÄGENHETER

I FYRA KOMMUNER NÄRA GÖTEBORG

HÄRRYDA

Hindås
Hällingsjö
Landvetter
Mölnlycke
Rävlanda

LERUM

Floda
Gråbo
Lerum
Tollerød
Stenkullen

KUNGÄLV

Kareby
Kungälv
Kärna
Marstrand
Ytterby

MÖLNDAL

Balltorp
Källered
Lindome

BOSTADSYTA 387 837 M² | LOKALYTA 30 427 M²

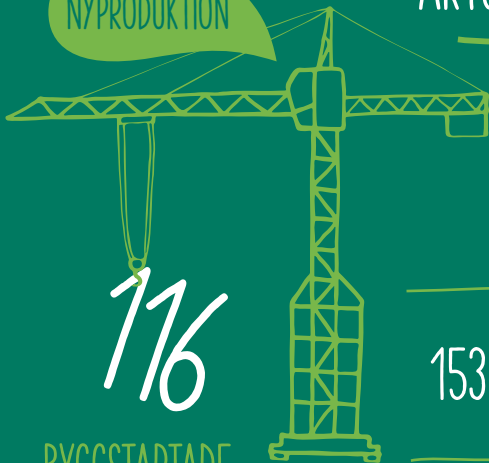
VI ÄR
62 ANSTÄLLDA



VÅR MEDELÅLDER ÄR
45 ÅR

AKTUELLA SIFFROR FRÅN 2015

NYPRODUKTION



116

BYGGSTARTADE
LÄGENHETER

Siffrorna från 2015 pekar på ett starkt bolag med nöjda hyresgäster och god ekonomi. Det ger oss möjlighet att stärka vår roll och fortsätta att utveckla hyresrätten.

153 MILJONER KRONOR

SOLIDITET 34,6%

DIREKTAVKASTNING 3,7%

NÖJD-KUND-INDEX

70

LADES PÅ UNDERHÅLL

KÖTID I GENOMSNITT: 9 ÅR

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. Dotterbolaget Eksluttningen Fastighets Holding AB, som bildades 2014 i samband med markförsäljning i Mölnlycke, har under 2015 fusionerats med Förbo.

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 beslutats av 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 lokaliseringsprincip främja Härrydas, Mölndals, Lerums och Kungälvskommuners 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

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt generade medel och /eller upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i Ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

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 2015:

Styrelsen har under året arbetat utifrån ägardirektiven. Detta genom att stärka styrelsens kompetens genom löpande utbildning till presidiet och styrelseledamöterna i ansvarsrollen, fastighetsutveckling och finansiering. Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företagets förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar. Dessa utbildningar har utvärderats löpande. Affärsplanutvecklingen är en del av detta arbete. Vidare har samarbetet mellan styrelse, VD och ledningsgrupp stärkts genom dessa insatser. Styrelsen har också aktivt arbetat med sina representanter i de olika ägarkommunerna i syfte att synliggöra Förbo och dess verksamhet.

Affärsplan

I affärsplanen anges hur företaget ska förverkliga de krav som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden. Under året har en uppdatering gjorts av Förbos affärsplan som involverat såväl styrelse som ledning. Den nya affärsplanen kommer att gälla för perioden 2016–2020.

Måluppfyllelse

De övergripande mål för verksamheten utgörs av nöjda kunder samt god och långsiktigt stabil ekonomi.

NÖJDA KUNDER

Kundundersökningar genomförs med 1,5-års mellanrum för att ta reda på hur hyresgästerna uppfattar förvaltningen och boendet i sin helhet. Resultatet för undersökningen från hösten 2015 visar en fortsatt stabil nivå 70 (70) 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 och service förväntas resultatet för nöjda kunder öka.

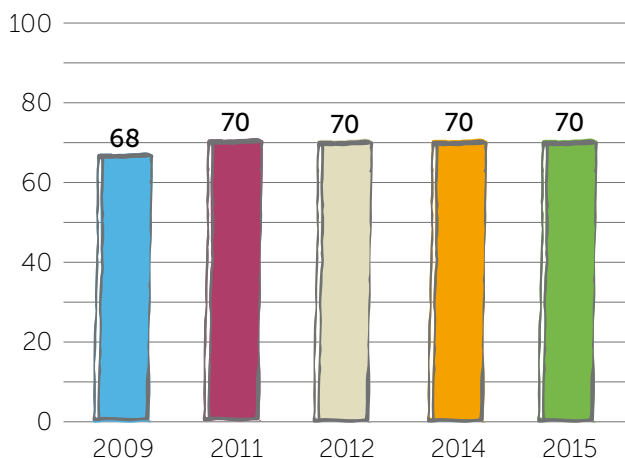
GOD OCH LÅNGSIKTIGT STABIL EKONOMI

Innebörden i detta är att bolaget på egna meriter skapar förutsättningar för nyproduktion och erforderliga ombyggnationer i det befintliga beståndet. Investeringar i nyproduktion och större ombyggnationer uppgick under året till 116 Mkr (134 Mkr). I ägardirektiven anges tydliga ekonomiska mål nämligen att soliditeten endast i undantagsfall får understiga 20 procent samt att direktavkastningen ska uppgå till lägst 3,5 procent. 2015 uppgick soliditeten till 34,6 (33,6) procent och direktavkastningen till 3,7 (4,1) procent. Förbo är således väl rustat för kommande satsningar på nyproduktion och underhåll.

ISO-certifiering för kvalitet och miljö

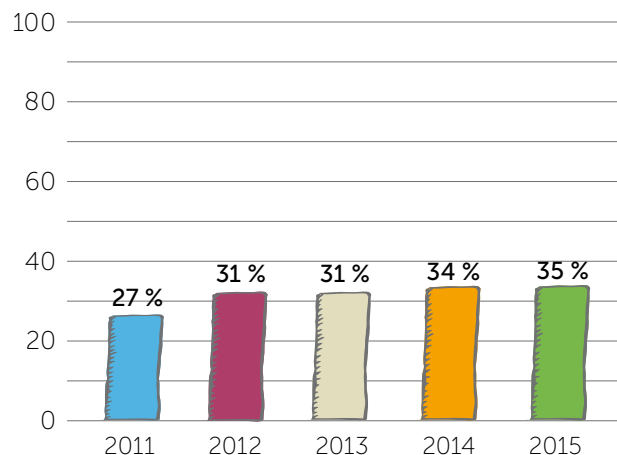
Förbo är sedan 2011 certifierade för kvalitet enligt ISO 9001 och för miljö enligt ISO 14001. Syftet är att skapa effektivitet och tydlighet, samt att ha ett större kundfokus genom väldokumenterade rutiner, ett enhetligt arbetssätt och ett arbete med ständiga förbättringar. Verksamhetssystemet består av tre huvudprocesser; försäljning, boende och fastighetsutveckling, samt lednings- och stödprocesser. Omcertifieringen, som blev klar i december 2014, visar att organisationen lever upp till de högt ställda krav på kvalitet och miljö som sätts enligt ISO-standarden. Under 2015 har obligatoriska interna revisioner genomförts av flera processer och resultatet är mycket bra. Intresset för att bidra med förbättringsförslag och att rapportera avvikelser är fortfarande stabilt. I september 2015 uppgraderades kraven för ISO 9001 och ISO 14001 vilket innebär att certifierade bolag har tre år på sig att anpassa verksamheten till de nya kraven. Därför har flera medarbetare under året deltagit i utbildning för att förbereda för de kommande förändringar som de nya kraven innebär för organisationen. Förbos målsättning är att förändringarna ska vara införda senast 2017 då nästa omcertifiering sker och en plan för detta tas fram under 2016.

NÖJD KUND-INDEX*



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

SYNLIG SOLIDITET %



Våra bostäder

Fastighetsbeståndet

Förbos bostadsbestånd präglas av en rik variation avseende ålder, typ och läge. Merparten utgör dock fastigheter byggda under 1970- och 80-talen. Den äldsta fastigheten finns på Marstrand och är daterad till 1700-talet. Flera nyproduktioner pågår där inflyttning sker under 2017.

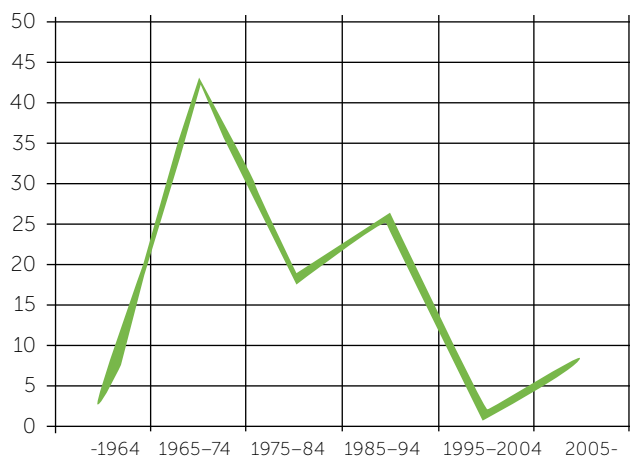
När det gäller lägenhetsstorlekar ligger tyngdpunkten på två- och tre rumslägenheter som tillsammans utgör närmare 80 procent av beståndet. Utmärkande för en stor del av bostäderna i Förbo är möjligheten till egen uteplats, balkong eller trädgård. Geografiskt är beståndet beläget i fyra kommuner, på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

Vid årsskiftet uppgick den totala uthyrbare ytan till 418 264 kvm (417 685) 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 Förbos affärsplan gäller 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 en ny projektledare. Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet ingår också i underhållet och bidrar till utveckling av fastigheterna.

FÖRDELNING LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR, %



Under 2015 har arbete med att datorisera fastigheterna i beståndet fortsatt genom att fler fjärrvärmecentraler och bergvärmepumpar har knutits till det webbaserade styr- och reglernätverket. 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.

STORA RENOVERINGSPROJEKT

Det fleråriga arbetet med att renovera de drygt 700 lägenheterna i området Säteriet i Mölnlycke, har under året startat igen. Halva området var klart i slutet av 2013. Projekteringen inleddes redan 2008 och i syfte att säkerställa att valda åtgärder också har önskvärd effekt, utvärderades arbetet under 2014. 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. Förnyelsen av Säteriet i Mölnlycke fortsätter nu kompletterat med stambyte och nya badrum vilket innebär en mer omfattande renovering som påverkar hyresgästerna i än större grad. En första etapp omfattande två hus startade andra halvåret 2015 och kommande hus finns i en flerårig plan.

Förbo arbetar också med att renovera befintliga fastigheter på Brattäsvägen i Landvetter centrum. Under året har 16 lägenheter färdigställts i den första etappen och arbetet kommer att fortgå även under 2016 med den andra etappen som omfattar ytterligare tre av de resterande fem bostadshusen. Sista etappen beräknas stå klar 2017.

MÅLNING ÄR EN STOR DEL I UNDERHÅLLET

En stor andel av underhållsarbeten i Förbos bestånd utgörs av målningsarbeten ofta i kombination med fasad- och/eller takrenovering. I området Skinnefjäll i Mölnlycke har målning utförts och på Centralvägen i Mölnlycke har fasader renoverats och målats under året. I Stenkullen och Drängsered, båda Lerums kommun, har delar av beståndet målats under året, arbetet fortsätter 2016. Renovering av fasader och trappor samt målning av fasaderna i hälften av husen på Lingonvägen 8-18 i Mölnlycke har genomförts under året, arbetet fortsätter med resterande hus under 2016. Tak- och fasadarbeten har skett i flera områden under året, till exempel på Körsbärsvägen och Långgatan på Marstrand, Parasollen i Gråbo samt Kärnavägen i Kärna. Ett flerårigt arbete med att renovera fasader och tak på Peppareds torg och äng i Balltorp pågår.

Flera asfalteringsarbeten har gjorts både i större omfattning med helt ny beläggning, som på Segerstadsvägen i Gråbo och i mindre omfattning där det handlat om lagningar och förbättringar, exempelvis Tåbrovägen, Lindome centrum och Gundefjällsgatan samtliga i Mölndals kommun. Ett stort antal badrumsrenoveringar har genomförts på olika håll i



Första spadtaget för Kongahälla i Kungälv.

fastighetsbeståndet. Förbo har ett systematiserat arbetssätt för att följa upp och fastställa behov av renovering i syfte att få en samlad insats i ett eller flera områden åt gången. Under året har Björkås i Ytterby, Hulan i Lerum och Havrevägen i Floda inventeras för framtida underhåll.

Fastighetsutveckling

Ett av Förbos övergripande strategiområden är att bygga fler bostäder. Förbo har en ambition att arbeta utifrån varje områdes specifika kvaliteter och förutsättningar i utvecklingsarbetet både vad gäller nyproduktion och större renovering. Arbetet med fastighetsutveckling är också en bärande del i Förbos varumärkesarbete varför varje projekt också ska stämma överens med det Förbo står för.

NYPRODUKTION FÖR LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

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.

FLERA MÖJLIGHETER TILL FÖRTÄTNING

I syfte att öka takten på nyproduktion har Förbo kartlagt var det finns möjligheter till förtätning inom befintliga områden. Ambitionen är att tillföra minst 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 bostadsförsörjningen. I samtliga våra ägarkommuner pågår diskussioner kring konkreta projekt som skulle kunna realiseras inom de närmaste åren.

Därutöver pågår planering för cirka 90 nya bostäder i Lerums kommun, dels på en central tomt, Sävå park, dels vid Uddaredsvägen i Floda. I Landvetter centrum, Härryda kommun, ska Förbo bygga cirka 80 nya lägenheter. Projektet befinner sig i planskede.

116 BYGGSTARTER

Sammantaget har Förbo under året startat byggnation av 116 nya lägenheter. För att hitta motsvarande nivå får vi gå tillbaka ett par decennier i bolagets historia.

I juni togs första spadtaget för 51 nya lägenheter på Kvarnkullen i Kungälv. Bostäderna riktar sig särskilt till personer över 70 år som söker ett tryggt boende. Inflyttningen sker i början av 2017. Även Kvarteret Kronan startade i slutet av året, där ska Förbo bygga 65 nya lägenheter i det första kvarteret i det gemensamma projektet Kongahälla som ska bli en helt ny stadsdel i Kungälv. Förutom bostäder rymmer kvarteret också en förskola med tre avdelningar.

Planering och projektering pågår för ytterligare ett kvarter i Kongahälla där Förbo ska bygga ett 30-tal lägenheter under 2016-2018.

Inom ramen för utvecklingsprojektet på Säteriet i Mölnlycke ingår också att tillföra nya bostäder och arbetsplatser i området. Härryda kommun, som köpte mark 2013, invigde den nya förskolan i början av året. På den mark i norra delen av området som såldes 2014 till företaget Tornstaden pågår byggnation av 40 radhus med upplåtelseform bostadsrätt. Ett antal familjer från Förbos område har valt att teckna sig för en av dessa nya bostäder som har inflyttning under 2016. Förbo startade i slutet av året projektering för tre nya hus, på detaljplanlagd mark, som omfattar 40-50 lägenheter som kan byggstartas i slutet av 2016.

Förbo har under året byggt om lokaler som Mölnalds stad hyr i Balltorp där verksamheten ändrats från korttidsboende till ett boende för ensamkommande flyktingbarn. På Höjdenhemmet i Lerum har också lokalanpassningar utförts liksom på Parasollen i Gråbo.

Första spadtaget för Kvarnkullen i Kungälv.



Våra kunder

Förbo har ett attraktivt och varierat bostadsbestånd ofta med omedelbar närhet till naturen på en stark marknad. Att fortsatt utveckla verksamheten genom en lyhördhet för vad både dagens och morgondagens kunder förväntar sig i sitt boende är viktigt för att även framgent kunna erbjuda ett attraktivt boende. Under året har arbetet med att utveckla olika kanaler för kommunikation med hyresgästerna fortsatt. Å ena sidan via de digitala medel som används, å andra sidan genom att utveckla dialogen med hyresgästerna även via det fysiska mötet.

Förbos hyresgäster bor kvar allt längre. Genomsnittstiden är nio 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 tecknas. Efter inflyttning hålls en första inflyttningsträff i bostaden. Under boendetiden kan hyresgästerna nå sina förbovärdar via telefon, öppet hus eller boka tid för besök. Det går att göra serviceanmälan digitalt dygnet runt via Mina sidor på Förbos hemsida eller 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.

BOENDEIALOG SOM UTVECKLAS

Inom ramen för större underhållsåtgärder och/eller nyproduktion i befintliga områden för Förbo dialog med hyresgästerna. Det kan ske på olika sätt; bomöten, öppet hus eller personliga besök hos berörda hyresgäster. Vi vet att våra hyresgäster har olika önskemål och synpunkter och därför har vi kombinerat olika former av kommunikation dels för att nå så många som möjligt, dels för att bereda så många som möjligt att komma till tals och även få svar på sina individuella frågor.

Som ett led i att stärka möjligheten för våra hyresgäster att påverka och medverka vid både renovering och nyproduktion utvecklar vi vårt arbete med boendediolog. Först ut under 2015 var Hulan, Lerum, där både renovering av befintliga hus, omdaning av utemiljön samt nyproduktion av fler bostäder står på tur inom de närmaste åren. I mitten av november deltog närmare 75 hyresgäster i ett möte som erbjöd såväl information från Förbo om det som ska hända och insamling av synpunkter från de boende. Även synpunkter på hur det fortsatta arbetet ska ske samlades in och där har en särskild information lagts upp på Förbos hemsida enligt önskemål från hyresgästerna och redovisning sker även på centrala platser i området. Arbetet med att ta fram konkreta skisser och



Boendediolog på Hulan i Lerum.

handla upp planerade åtgärder kommer att göras under 2016 och arbetet beräknas starta först 2017.

TIDNING MED LOKAL ANKNYTNING

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. Varje nummer av Förbobladet görs i åtta lokala upplagor vilket ger möjlighet att kommunicera lokal information. Under året genomfördes en läsvaldesundersökning som visar att tidningen fortsatt är mycket uppskattad. Av de närmare 500 hyresgäster som svarade på undersökningen kände 9 av 10 till tidningen. Av dessa tyckte 80 procent att den är mycket bra eller bra. Undersökningen gav dessutom en rad värdefulla tips på hur innehållet kan göras ännu mer intressant.

HEMSIDA MED MINA SIDOR FÖR ÖKAD TILLGÄNGLIGHET

Att via digitala kanaler ha en tillgänglighet dygnet runt har varit självklart för Förbo i flera år. Bostäder kan sökas och serviceanmälan görs via Förbos hemsida, www.förbo.se, oavsett tid på dygnet. Antal besökare på hemsidan är mycket stort och det är främst bostadssökande som bevakar uthyrningsbara lägenheter. Under året har en löpande utvärdering skett av hemsidan. Cirka 2 300 besökare på hemsidan har svarat på frågor om användarvänlighet, information och struktur. Överlag har vi fått mycket positiva reaktioner men också en rad förbättringsförslag. Vissa förslag, som till exempel att tydligare kunna se vilken poäng som krävs för att få en lägenhet, har vi kunnat åtgärda under året och sett direkta resultat på besökarnas betyg på hemsidan.

Förbo har en tjänst både för bostadssökande och för hyresgäster som kallas Mina sidor. Varje hyresgäst har där möjlighet att på en egen sida ta del av information som rör det egna

boendet Förutom att söka bostad via Mina sidor finns även lediga parkeringsplatser att söka. Under året har även möjligheten att söka lediga mindre lokaler för exempelvis förråd lagts till. Detta har förenklat och snabbat upp hanteringen. 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. Även Förbos facebookside är flitigt använd för frågor, synpunkter och information. Fortlöpande utveckling av de här kanalerna pågår.

NYA KANALER UTVÄRDERAS

Förbo fortsätter att beakta även nya kommunikationskanaler i syfte att ge hyresgäster och andra intressenter relevanta alternativ för att komma i kontakt. I slutet av året testade Förbo att bredda den interna kommunikationen genom att publicera podcast, en inspelad intervju som går att ta del av digitalt, inom ett par ämnen som Förbos nyproduktion, instruktioner för verksamhetsplanering samt Förbovårdsskolan. Det är ett komplement till skrivna instruktioner och information som går att finna via intranätet. Det är en kommunikationsform som även kan användas för extern kommunikation.

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

Det totala antalet beställningar under året är på jämförbar nivå som föregående år 2 434 (2 454). Flest beställningar får även i år målning och tapetsering samt laminatgolv. Installation av diskmaskin och keramikhåll till spis är också fortfarande mycket populärt. Under året infördes nya produkter som induktionshåll samt altan till uteplats vilket var

Möjligheten att beställa altan blev en ny produkt i Personliga hem under året.

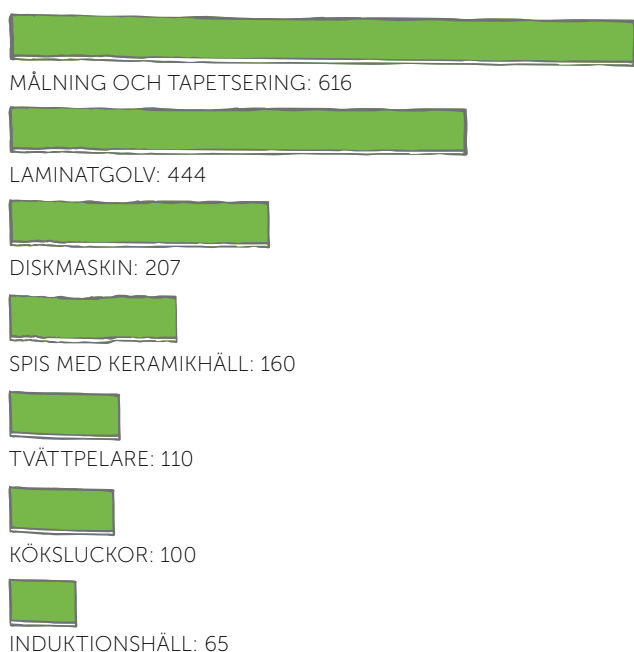


uppskattat. Även en tillfällig höstkollektion bland tapeter fick ett gott mottagande. Personliga hem är en mycket uppskattad del av Förbos erbjudande och i den omarbetade affärsplanen finns en klar ambition om att utveckla konceptet vidare.

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 hösten 2015. Resultatnivån är stabil jämfört med föregående år, Förbo-index i årets mätning landade på 69,8 (70,1). Inom flera frågeområden, såsom trygghet, 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, ljudisoleringen, lekplatser samt tillgången på garage. Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område. I den långsiktiga underhållsplanen vävs resultatet i mätningen in. Återkoppling av mätningen till hyresgästerna sker via Förbos hemsida, den nya kanalen Mina sidor, Förbobladet och vid bomöten i många områden. Årets mätning visar dock på önskemål om ännu tydligare återkoppling vilket kommer att märkas framförallt i vår tidning, Förbobladet.

ANTAL BESTÄLLNINGAR I PERSONLIGA HEM



Marknaden

Bostadsmarknaden i regionen präglas av stort underskott av bostäder. Trots att bostadsbyggandet ökar så kvarstår bristen på bostäder. Flera faktorer samverkar till den här situationen; befolkningsökning, brist på nyproducerade bostäder och ökade bostadspriser. Konsekvenserna är långa väntetider för att få bostad och stora skillnader mellan olika grupper.

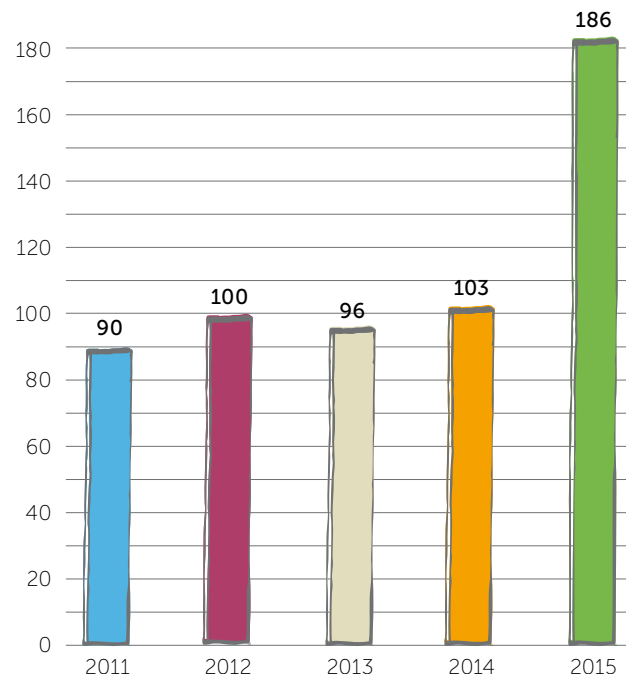
ÖKAT TRYCK PÅ MARKNADEN

De flesta kommuner i regionen rapporterar en befolkningsökning som har flera olika orsaker, dels föds det fler barn, dels har vi en nettovandring och dels så fortsätter urbaniseringen, alltså flytten från landsbygd till städer. Under sista halvåret 2015 har flyktingströmmarna till Sverige ökat till helt nya och hittills okända nivåer. Det sätter ytterligare press på en redan ansträngd bostadsmarknad och skapar tryck på att snabbt få fram även temporära lösningar för både ensamkommande barn och andra flyktingar.

LÅNGA VÄNTETIDER

Stor efterfrågan och liten tillgång på bostäder i tillväxtregionerna bidrar till att priserna på bostads- och äganderätter 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. Det är vissa grupper som får extra svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, det gäller framförallt yngre personer eller invandrare

GENOMSnittligt antal sökande/lägenhet



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.

BRIST PÅ HYRESRÄTTER

Det saknas bostäder i alla former men främst behövs ett tillskott av hyresrätter. Nyproduktionen av hyresrätter är alltså efterfrågad men håller inte den takt som skulle behövas för att möta behovet.

Trots bostadsbristen är det viktigt att förstå att det inte finns en obegränsad efterfrågan på nyproducerade bostäder då en nyproducerad hyresrätt har en annan hyresnivå än den som producerades för ett antal år sedan. Hyresnivåerna innebär en tudelad marknad där en del hushåll inte har möjlighet att efterfråga bostäder i den här prisklassen medan de hushåll som vill och kan betala har ett relativt stort utbud i olika upplåtelseformer att välja mellan. Utmaningen är alltså att bygga rätt i alla aspekter vad gäller standard, lägenhetsstorlek och inte minst geografiskt läge.

ATTRAKTIVA KOMMUNER

Att Förbos bostäder finns i attraktiva kommuner i en tillväxtregion märks tydligt i efterfrågan. Under året uppgår antalet sökande per bostad i genomsnitt till 186 personer (103) och som mest 575 (305) sökande på samma bostad. Det har skett en markant ökning under 2015 och förklaringarna är

flera. En är att befolkningstillväxten är betydligt större än bostadsbyggandet vilket medför en allt större bostadsbrist. En annan är att allt fler upptäcker möjligheterna att bo i en kranskommun och pendla till arbetet i Göteborg eller andra orter i regionen. De flesta av de orter där Förbo har bostäder har utmärkta allmänna kommunikationer och är därmed mycket attraktiva för dem som söker bostad.

Efterfrågan är alltså stark på samtliga orter Förbo verkar – men antalet sökande kan variera dem emellan. Enkelt uttryckt har de orter som ligger närmare Göteborg fler sökande än dem som ligger längre ifrån.

Det är inte bara det geografiska läget som avgör hur många som söker en viss bostad. Statistiken visar 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, 11 procent (12), med viss variation mellan olika områden. Det innebär att en hyresgäst i genomsnitt bor hos Förbo i ungefär 9 år.



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 upphandlingar på Visma Tendsign och hanterar upphandlingen i det verktyget. Under året har flera nya skötselavtal handlats upp, nya avtalsperioder för rörläggeri, invändig målning, golvläggning och service av hissar har startat. Ramavtal för konsulttjänster inom arkitektur, el, värme, ventilation och sanitet (vvs), konstruktion, brand och reklam- och kommunikationstjänster har tecknats. I upphandlingsprocessen ingår att samarbetet inleds med ett introduktionsmöte som sedan följs av ett antal avstämningar under avtalsperioden.

Förbo har tydliga riktlinjer för hur vi ska agera kring gåvor och representation. Eftersom merparten av verksamheten innebär en koppling till privatpersoners hem är integriteten viktig och alla anställda har tystnadsplikt. Detta gäller särskilt i uthyrningssituationen där upplysningar och referenser begärs in om privatpersoners ekonomi och tidigare boende. Hanteringen av personuppgifter sker i enlighet med Personuppgiftslagen (PUL).

Socialt

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

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

UTDRAG UR POLICY FÖR SOCIALT ENGAGEMANG:

Syfte. Kommunen och Förbo har ett gemensamt intresse av att kommunens invånare 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 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 flera lokala idrottföreningar i syfte att bidra till meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar. För sjätte året i följd genomfördes inomhuscupen Förbo cup i fotboll tillsammans med Floda BOIF. Detta är ett sätt för oss att skapa en gemensamhet kring en positiv verksamhet som rör ungdomar.

Varje sommar erbjuds feriejobb inom förvaltningen till ungdomar. 2015 var det 52 sökande till de 11 platser som erbjöds. Årligen erbjuder bolaget också ett antal praktikplatser till yrkesutbildningar inom olika områden samt även arbetsprovning i begränsad omfattning.

VI SKA HA ETT AKTIVT
MILJÖARBETE SAMT LÅTA
VERKSAMHETEN PRÄGLAS AV
ETT SOCIALT ANSVAR





Miljömässigt

Förbo är certifierade 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 89 procent med fjärrvärme i Förbos fastigheter. Sedan 2009 är olja avvecklad som uppvärmningsslag och ersatt med fjärrvärme, bergvärme eller pelletsspanna. Upphandlad el för uppvärmning, hushållsel och fastighetsel är Bra Miljöval-deklarerad.

Inom den dagliga förvaltningen är energianvändningen i fokus och åtgärder i form av 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. Under 2015 installerades ytterligare två bergvärmepumpar i Förbos bostadsområden som ersättning för uttjänta elpannor. Effekten redovisas i nedanstående graf som avser fastigheten på Hamngatan 45, Marstrand och stämmer bra överens med tidigare investeringar i bergvärmepumpar. Förbo har för närvarande fjorton bergvärmepumpar för uppvärmning i beståndet.

Samtliga Förbos fastigheter är energideklarerade och finns i en plan för energiåtgärder. Energiingenjören driver detta arbete tillsammans med driftansvariga i respektive område.

Förbo har ett arbetssätt för att långsiktigt minska energianvändningen som bland annat omfattar kommunikation med hyresgäster. Under 2015 har Förbo deltagit i den av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags, 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 800 lägenheter med tillhörande gemensamma lokaler och tvättstugor. Resultatet på minskad vattenanvändning skiljer sig mellan områdena men vi har konstaterat en minskning på 9–26 procent.

När det gäller trapphus- och utebelysning så har ett totalt 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 13 procent vid senaste sammanställningen som gjordes i slutet av 2014. 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 2015 genomfördes OVK-besiktning av 332 lägenheter, tre lokaler samt 53 radhuslägenheter som inte är OVK-pliktiga.

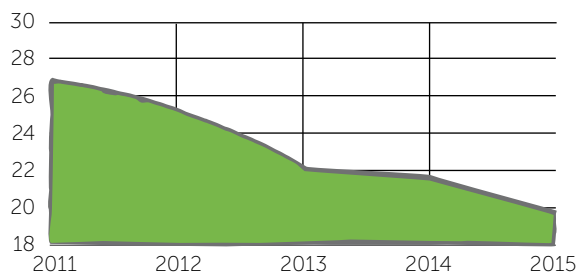
Radonmätning

Under året har ytterligare mätningar av radon genomförts i närmare 1 400 lägenheter i Förbos bostadsområden. I åtta lägenheter med förhöjda radonhalter görs åtgärder för att reducera dessa värden och de kommer senare att mätas om. Totalt har radonmätning genomförts i områden med sammanlagt 4 215 lägenheter. Från år 2020 gäller nya gränsvärden för radon i bostäder och med aktuell planering kommer Förbos fastigheter i god tid vara kontrollerade och eventuella åtgärder genomförda i enlighet med Boverkets riktlinjer.

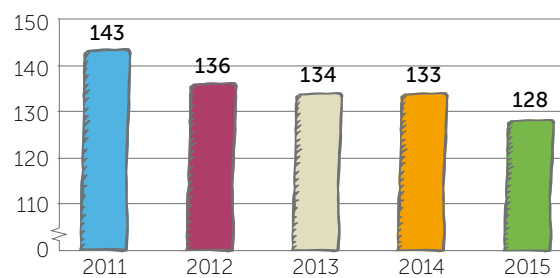
Utsortering av matavfall

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.

FASTIGHETSEL KWH/KVM

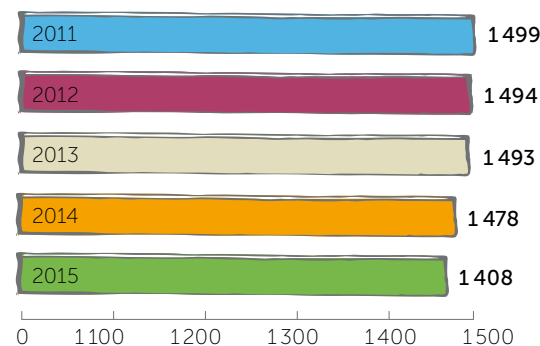


ENERGIANVÄNDNING* KWH/KVM

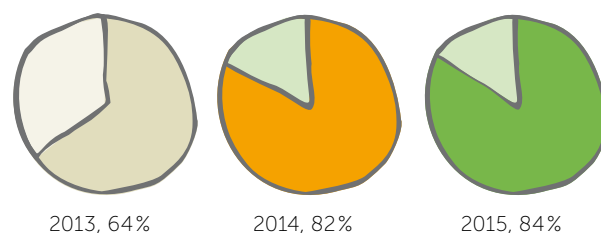


* normalsårskorrigerad

VATTENFÖRBRUKNING L/KVM

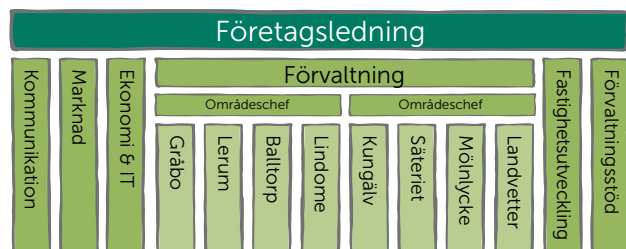


ANDEL HUSHÅLL SOM HAR MÖJLIGHET ATT SORTERA UT MATAVFALL



Vår organisation

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 62 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. Det är två 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.

Under 2015 har den fjärde upplagan av den interna utbildningen Förbovårdsskolan pågått och i november tog förbovårdsevenen examen och blev anställd som förbovård. 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 fem förbovårdseven sedan 2009 är fyra fortfarande i tjänst på Förbo. Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var 52. Sammanlagt erbjöds i år 11 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 2015 sex ordinarie samt fyra extra styrelsemöten. Mot bakgrund av den styrelseutvärderingen som gjordes under 2014 samt att nio av fjorton ledamöter i styrelsen nyvaldes vid årsstämman i mars har extra fokus lagts på fördjupning, utbildning och introduktion för nytillekommande ledamöter.

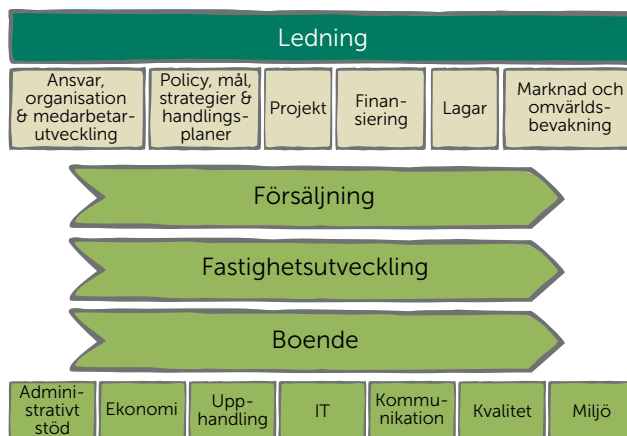
Bolagets ledning

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 (7).

Medarbetare

Under året uppgick antalet verksamma i företaget till 62 personer (58) baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster.

Personalomsättningen uppgick till 10 procent (12) under året. Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 0 procent (0). Genomsnittsåldern i bolaget var 45 år (46).







Under året har friskvård varit ett återkommande tema på personalträffarna och vid fjärde träffen fick alla möjlighet att välja en idrott att prova på.

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. Friskvård har varit ett återkommande tema som inleddes redan i början av året och sedan avslutades vid decemberträffen. Genom ett samarbete med ett friskvårdsföretag erbjöds alla anställda både gemensamma föreläsningar och individuell, frivillig, handledning för att hitta sin friskvård. Den första träffen berörde mat, träning och stress, den andra träffen genomfördes i mindre grupper där man fick påverka innehållet, tredje tillfället gav konkreta tips och inspiration till egen aktivitet och vid fjärde träffen fick alla möjlighet att välja en idrott att prova på. Parallellt med friskvårdstemat har två av träffarna haft fokus på Förbos omarbetade affärsplan i allmänhet och varumärkesarbete i synnerhet. Under året har också all personal fått utbildning i LOU; Lagen om offentlig upphandling med kunskap om vad det innebär för oss som bostadsföretag.

Som ett led i arbetet med ständig förbättring sker utvärderingar av gemensamma arrangemang i syfte att ta tillvara på synpunkter och förslag till förbättringar. Flera medarbetare har inspirerats av satsningarna till att sätta mål för sin egen friskvård.

Efter att Förbos huvudkontor i slutet av 2014 flyttat till nybyggda lokaler med modernt snitt togs under året ett helhetsgrepp på de åtta förbovårdskontoren i de fyra kommunerna. Besöksytor och mötesrum sågs över och anpassades till samma utformning som huvudkontoret i syfte att gemensam front för hur Förbo ser ut.

En del i förbättringsarbetet under året har handlat om det Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Vi har genomfört en riskinventering av förbovårdskrollen som omfattar drygt hälften av alla anställda. Det har inneburit några justeringar av vilka arbetsuppgifter som får utföras av egen personal. Maskinintensiva arbeten som till exempel röjning med motorsåg samt arbeten på hög höjd ska alltid utföras av entreprenörer som har rätt kompetens och utrustning för detta. Förbos egen personal kommer inte att utföra denna typ av arbetsuppgifter. Inom ramen för arbetet har även en mallstruktur för arbetsmiljöhantering gjorts tillgängligt via intranätet, tillbudsrapportering integrerats i vårt system för förbättringar och avvikelser. Slutligen har en skyddskommitté skapats bestående av fackliga representanter, skyddsombud, förvaltningschef och VD.

Vår ekonomi

Resultat och ställning

Förbo omsatte 454,0 Mkr (443,4) under 2015. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 64,1 Mkr (89,3). Resultatförändringen beror på att ett markområde såldes under 2014 med en realisationsvinst på totalt 20,1 Mkr. Resultatet för 2015 var 2 Mkr högre än verksamhetsplanen för året till följd av högre intäkter och lägre drifts- och räntekostnader samtidigt som kostnaderna för underhåll var betydligt högre. Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,6 procent (33,6).

Förbo sålde under 2014 mark på Säteriet i Mölnlycke vilket medfört en realisationsvinst i dotterbolaget Ekslutningen Fastighet Holding AB. Under året har dotterbolaget Ekslutningen Fastighet Holding AB (556963-1848) fusionerats med Förbo AB.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 134,6 Mkr (122,7) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 118,0 Mkr (134,4).

Hysesintäkter

Bostadshyrorna utgör 90 procent (90) 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 ligger till grund för differentieringen i samband med hyresförändringar.

BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Hysesintäkterna ökade med 10,6 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 1,2 procent från 1 januari 2015. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 055 kr/kvm (1 034). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till cirka 84 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 (4,9). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 946 kr/kvm (985). Under året har projektering för ombyggnation av en lokal till sex nya lägenheter påbörjats. Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,4 procent (98,6).

Kostnader

Förbos totala kostnader ökade med cirka 20 Mkr jämfört med 2014, vilket låg i nivå med verksamhetsplanen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 163,0 Mkr (158,9), och underhållskostnaderna uppgick till 88,5 Mkr (77,8). I samband med bytet av elleverantör har ingångna prissäkringar för åren 2016–2018 avslutats under 2015 och ingår i driftskostnaderna med 4,2 Mkr. Högre underhållskostnader beror främst på ökning av de planerade underhållsåtgärderna på fastigheterna.

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 ökad aktivering efter övergången till K3 ökar kostnaden för avskrivningar.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna har under året uppgått till 16,7 Mkr (17,2). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning och central administration.



FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer. Under året har en swapp avslutats vilket inneburit en engångskostnad på 5,7 Mkr vilket ger lägre räntekostnader under kommande år. Låneskulden har minskat med 8,0 Mkr mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan är 2,4 procent (3,1).

SKATT

Av skattekostnaden avser 13,7 Mkr (4,4) 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 långivare, där ingen enskild långivare står för mer än 50 procent av låneportföljen.
En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansiering till maximalt 30 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj.
Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.
- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditlöften och genom likvida medel.

Ränteförfallostruktur

Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2016	580,0	42	1,8
2017	100,0	7	4,9
2018	300,0	22	2,1
2019	50,0	4	4,7
2020 och senare	350,0	25	2,7
Summa	1 380,0	100	2,4

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 250,0 Mkr (1 150,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3 år. Kontrakten består av ränteswappar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -41,5 Mkr (-75,3) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,0 år (2,0) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,5 år (1,5).

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
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	+6,2/-4,2

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil, och avkastningskraven har fortsatt att sjunka under 2015. Hög efterfrågan på fastigheter och låga räntenivåer ger goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling. Värderingen är utförd internt och har kvalitets-säkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2015 års utgång har bedömts uppgå till 5 338 Mkr (5 008). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 245 Mkr (2 960) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 59 procent (58).

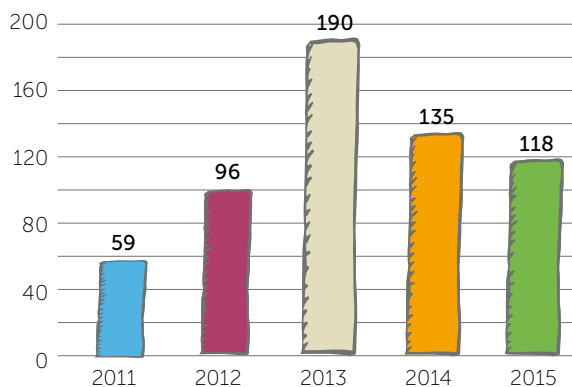
Utblick mot 2016

Med en ny affärsplan tar Förbo sikte på 2020 med en tydlig målsättning om att få både nöjda ägare och nöjda kunder genom att bygga fler bostäder, agera hållbart och stärka erbjudandet mot kund. Tempot inom såväl nyproduktion och underhåll i befintligt bestånd kommer att vara fortsatt högt. Efterfrågan på bostäder i regionen är mycket hög och Förbo har som målsättning att bidra med minst 100 nya bostäder per år.

Hysesförhandlingen för 2016 är inte klar. Arbetet med kvalitetshyror är en viktig del i förhandlingen. Förbos resultat efter finansiella poster för 2016 förväntas uppgå till cirka 60 Mkr och innefattar stora satsningar på underhåll.

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

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR MKR



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	665 123 384 kronor
Årets vinst	45 649 740 kronor
Totalt	710 773 124 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	302 302 kronor
Balanseras i ny räkning	710 470 822 kronor
Totalt	710 773 124 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.

VI HAR EN TYDLIG
MÅLSÄTTNING: NÖJDA ÄGARE
OCH NÖJDA KUNDER

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2015	2014*	2013*	2012	2011
Resultaträkning					
Hysesintäkter	454,0	443,4	428,5	418,1	409,5
Drift- och underhållskostnader**	-251,5	-236,7	-240,6	-235,3	-232,6
Fastighetskatt	-12,5	-12,6	-12,3	-12,1	-12,6
Avskrivningar enligt plan	-64,1	-59,5	-55,4	-54,6	-54,4
Bruttoresultat	125,9	134,6	120,2	116,1	109,9
Försäljnings- och administrationskostnader**	-16,7	-17,2	-16,2	-34,4	-31,9
Rörelseresultat	109,2	117,4	104,0	81,7	78,0
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Ränteintäkter och räntekostnader	-45,1	-48,2	-51,8	-53,3	-60,1
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	20,1	0,0	54,7	0,0
Resultat efter finansiella poster	64,1	89,3	52,2	83,1	18,2
Skatter och bokslutsdispositioner	-18,5	-8,9	-5,4	-9,6	-5,2
Årets vinst	45,6	80,4	46,8	73,5	13,0
Balansräkning					
Byggnader och mark	2 302,5	2 249,6	2 177,3	2 042,2	2 044,3
Övriga anläggningstillgångar	5,0	5,0	3,3	4,6	5,6
Omsättningstillgångar	13,4	10,8	6,9	9,0	13,2
Kassa och bank	17,7	9,3	1,2	18,2	7,1
Summa tillgångar	2 338,6	2 274,7	2 188,7	2 074,0	2 070,2
Eget kapital	808,9	763,8	684,0	637,7	564,9
Obeskattade reserver	0,7	0,6	0,4	7,9	0,9
Avsättningar	35,7	21,9	17,5	13,7	16,8
Långfristiga skulder	1 384,5	1 392,5	1 392,5	1 312,5	1 397,5
Kortfristiga skulder	108,8	95,9	94,3	102,2	90,1
Summa eget kapital och skulder	2 338,6	2 274,7	2 188,7	2 074,0	2 070,2
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134,6	122,7	92,2	94,5	62,0
Nettoinvesteringar (-)	-118,5	-135,0	-190,7	-96,4	-59,7
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,3	20,4	1,5	98,0	0,2
Finansieringsbehov (-)	16,4	8,1	-97,0	96,1	2,5
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	-8,0	0,0	80,0	-85,0	4,6
Årets kassaflöde	8,4	8,1	-17,0	11,1	7,1
Nyckeltal					
Förvaltd yta, kvm i tusental	418,3	417,7	412,3	410,2	416,1
Antal lägenheter	5 570	5 568	5 458	5 407	5 475
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,8	99,7	99,7	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %***	7,9	8,1	7,9	7,0	6,6
Direktavkastning på verkligt värde, %****	3,8	4,1	3,6	3,5	3,4
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,4	3,1	3,7	4,0	4,3
Synlig soliditet, %*****	34,6	33,6	31,3	31,0	27,3

* 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		2015	Koncern	Moderbolag
			2014	2014
Hysesintäkter	not 2	454,0	443,4	443,4
Driftkostnader	not 3, 4	-163,0	-158,9	-158,9
Underhållskostnader	not 3	-88,5	-77,8	-77,8
Fastighetsskatt		-12,5	-12,6	-12,6
Avskrivningar enligt plan	not 5	-64,1	-59,5	-59,5
Bruttoresultat		125,9	134,6	134,6
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-16,7	-17,2	-17,2
Rörelseresultat		109,2	117,4	117,4
Ränteintäkter		0,3	0,2	0,2
Resultat från andelar i koncernföretag	not 7	0,0	20,1	0,7
Räntekostnader		-45,4	-48,4	-48,4
Resultat efter finansiella poster		64,1	89,3	69,9
Bokslutsdispositioner	not 8	-0,1	-0,2	-0,2
Skattekostnad	not 9	-18,4	-8,7	-8,7
Årets vinst		45,6	80,4	61,0

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2015	Koncern	Moderbolag
		2014	2014
Löpande verksamhet			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	454,0	443,4	443,4
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-279,9	-265,9	-265,9
Finansiella intäkter och kostnader	-45,1	-48,2	-48,2
Betald skatt	-11,4	-9,2	-9,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	117,6	120,1	120,1
Förändring av kortfristiga fordringar	3,1	-3,9	-3,9
Förändring av kortfristiga skulder	13,9	6,5	25,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134,6	122,7	142,1
Investeringar			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-118,0	-134,4	-134,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,3	20,4	1,0
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	16,9	8,7	8,7
Finansiering			
Utdelning till aktieägare	-0,5	-0,6	-0,6
Förändring av långfristiga skulder	-8,0	0,0	0,0
Årets kassaflöde	8,4	8,1	8,1
Likvida medel vid årets ingång	9,3	1,2	1,2
Likvida medel vid årets utgång	17,7	9,3	9,3

Balansräkning

Tillgångar

Belopp i Mkr		2015	Koncern 2014	Moderbolag 2014
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	not 10			
- Byggnader och mark		2 215,5	2 192,6	2 192,6
- Inventarier		4,9	4,9	4,9
- Pågående nyanläggningar		87,0	57,0	57,0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 307,4	2 254,5	2 254,5
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		2 307,5	2 254,6	2 254,6
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
- Hyresfordringar		0,5	0,4	0,4
- Skattefordringar		5,7	0,0	0,0
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 12	7,2	10,4	10,4
Kassa och bank		17,7	9,3	9,3
Summa omsättningstillgångar		31,1	20,1	20,1
Summa tillgångar		2 338,6	2 274,7	2 274,7

Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr	2015	Koncern 2014	Moderbolag 2014
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	665,1	585,2	585,2
- Årets vinst	45,6	80,4	61,0
Summa eget kapital	808,9	763,8	744,4
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	0,7	0,6	0,6
Summa obeskattade reserver	0,7	0,6	0,6
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	not 1 35,7	21,9	21,9
Summa avsättningar	35,7	21,9	21,9
Långfristiga skulder			
Banklån	not 15 1 380,0	1 388,0	1 388,0
Övriga skulder	not 15 4,5	4,5	4,5
Summa långfristiga skulder	1 384,5	1 392,5	1 392,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	45,3	34,0	34,0
Aktuella skatteskulder	0,0	1,0	1,0
Skulder till koncernbolag	0,0	0,0	19,4
Övriga skulder	1,4	1,3	1,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 14 62,1	59,6	59,6
Summa kortfristiga skulder	108,8	95,9	115,3
Summa eget kapital och skulder	2 338,6	2 274,7	2 274,7
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	1 430,4	1 439,3	1 439,3
Ansvarsförbindelser			
Garantieförbindelser	0,5	0,5	0,5

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2015 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 gjordes 2014.

Värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungliga anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Efter 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 är uppdelade 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 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 2015/2016 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 2015 eller 2014.

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 hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

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 35,7 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 14,0 Mkr på grund av särskilda övergångsregler.

Finansiella instrument

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

Ränteswappar

Ränteswappar används för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader nettoredovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då en swapp avslutas redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingående ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna redovisas inte om kraven för säkringsredovisning uppfylls.

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

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2015	2014
Per objektstyp		
Bostäder	409,5	398,5
Lokaler	29,2	29,8
Övrigt	16,1	16,1
Hyresbortfall	-0,8	-1,0
Summa	454,0	443,4
Per geografiskt område		
Härryda	166,9	160,1
Kungälv	59,1	57,8
Lerum	115,3	113,8
Mölnadal	112,7	111,7
Summa	454,0	443,4

Not 3. Drifts- och underhållskostnader

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2015	2014
Driftskostnader		
Värme	32,2	32,3
El	15,9	12,4
Vatten och avlopp	18,4	18,2
Avfallshantering	8,9	9,0
Fastighetsskötsel	73,8	73,8
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,4	1,3
Övrigt	12,4	11,9
Summa	163,0	158,9
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	23,2	12,4
Planerat inre underhåll	36,3	33,4
Löpande underhåll	29,0	32,0
Summa	88,5	77,8

Not 4. Personal

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2015	2014
Medelantalet anställda		
Antal män	33	32
Antal kvinnor	29	26
Summa	62	58
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,7	1,5
Övriga anställda	25,9	24,3
Summa	27,6	25,8
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,4
Övriga anställda	8,9	8,2
Summa	9,4	8,6
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,6	0,5
Övriga anställda	2,4	2,3
Summa	3,0	2,8

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.

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2015	2014
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro %	3,8	4,0
Långtidssjukfrånvaro %	0,1	0,0
Sjukfrånvaro män %	3,9	3,5
Sjukfrånvaro kvinnor %	3,8	4,6
Anställda 30–49 år %	2,5	4,2
Anställda 50 år– %	1,3	4,0

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	4
Summa	7	7

Not 5. Avskrivningar enligt plan

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2015	2014
Byggnader	63,1	58,4
Inventarier	1,8	1,7
Summa	64,9	60,1
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,6

Not 6. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämموald revisor utgått med 0,1 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	2015	2014
Överavskrivning inventarier	-0,1	-0,2
Summa	-0,1	-0,2

Not 9. Skattekostnad

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	4,7	4,3
Uppskjuten skatt	13,7	4,4
Summa	18,4	8,7
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	64,0	89,1
Skatt på redovisat resultat gällande sattesats (22%)	14,1	19,6
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	13,9	12,8
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-13,3	-12,8
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej skattepliktig intäkt	0,0	-4,3
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-11,0	-11,0
Skattemässig korrigerig avyttring fastighet	-	-0,1
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	13,7	4,4
Justering skattekostnad tidigare år	0,9	0,0
Redovisad skatt	18,4	8,7
Effektiv skattesats, %	28,8	9,7

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2015-01-01	3 061,7	146,7	26,6	57,0
Inköp under året	-	-	2,0	116,9
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,8	-0,9
Omklassificeringar	81,3	4,7	-	-86,0
Anskaffningsvärde 2015-12-31	3 143,0	151,4	26,8	87,0
Ackumulerade avskrivningar 2015-01-01	-1 004,3	-	-21,7	-
Årets avskrivningar	-63,1	-	-1,8	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,6	-
Ackumulerade avskrivningar 2015-12-31	-1 067,4	-	-21,9	-
Ingående nedskrivningar 2015-01-01	-11,5	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2015-12-31	-11,5	-	-	-
Ingående värde 2015-01-01	2 045,9	146,7	4,9	57,0
Utgående värde 2015-12-31	2 064,1	151,4	4,9	87,0
Taxeringsvärde	2 419,6	1 129,5		

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

Not 11. Aktier i dotterbolag och andelar

Under året har dotterbolaget Eksluttningen Fastighet Holding AB, 556963-1848 fusionerats med Förbo AB. Fusionsdagen var den 26 maj 2015. Per fusionsdagen fanns ingen nettoomsättning eller rörelseresultat i Eksluttningen Fastighet Holding AB. Fordran på moderbolaget och eget kapital uppgick till 19,4 Mkr. Fusionsresultatet uppgick till 19,4 Mkr. Övriga aktier och andelar är innehav i SABO byggnadsförsäkring AB och Husbyggnadsvaror HBV förening.

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2015	2014
Förutbetalda driftskostnader	3,9	4,1
Derivatkontrakt	0,3	1,2
Upplupna hyror och ersättningar	3,0	5,1
Summa	7,2	10,4

Not 13. Förändring av eget kapital

<i>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	646,2	744,4
Utdelning	-	-	-0,5	-0,5
Fusionsresultat			19,4	19,4
Årets vinst	-	-	45,6	45,6
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	710,7	808,9

Under året har dotterbolaget Eksluttningen Fastighet Holding AB (556963-1848) fusionerats med Förbo AB. Fusionsdagen var den 26 maj 2015.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	2015	2014
Löner och sociala kostnader	4,7	4,7
Räntekostnader	0,2	0,6
Hysesintäkter	34,0	34,5
Övriga upplupna kostnader	23,2	19,8
Summa	62,1	59,6

Not 15. Förfallotid skulder

<i>Koncernen och moderbolaget, belopp i Mkr</i>	<i>Skuld per 2015-12-31</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	1 380,0	660,0	720,0	-
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	-	4,5	-

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

Styrelsens underskrift

MÖLNDAL DEN 26 FEBRUARI 2016



Anders Halldén, ordförande



Pia Jäderklint



Gun Kristiansson, vice ordförande



Thomas Hallgren



Thomas Gustafsson



Peter Granstedt, verkställande direktör



Bengt Hedberg



Oskar Fridell, arbetstagarrepresentant



Caroline Jigfors



Magdalena Nielsen, arbetstagarrepresentant

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 11 MARS 2016



Eva From, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förbo AB, organisationsnummer 556109-8350

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 februari 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Förbo AB för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen 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 granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GÖTEBORG DEN 11 MARS 2016

Eva From
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB, organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2015. 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 26 FEBRUARI 2016

Kai Bengtsson, lekmannarevisor

Björn Brogren, lekmannarevisor

Jan-Erik Lindström, lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson, lekmannarevisor

Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter

Syfte

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

Värderingsmodellen

Förbo har internvärderat sina fastigheter med Värderingsdatas värderingsmodell AVM.

Forum Fastighetsekonomi AB stått för indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och ungefärliga nivåer på tillägg för s.k. avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exv. 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. 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 120 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 5.338.280.000 kr, motsvarande 12.634 kr/kvm och 5,11% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2015-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 20 JANUARI 2016

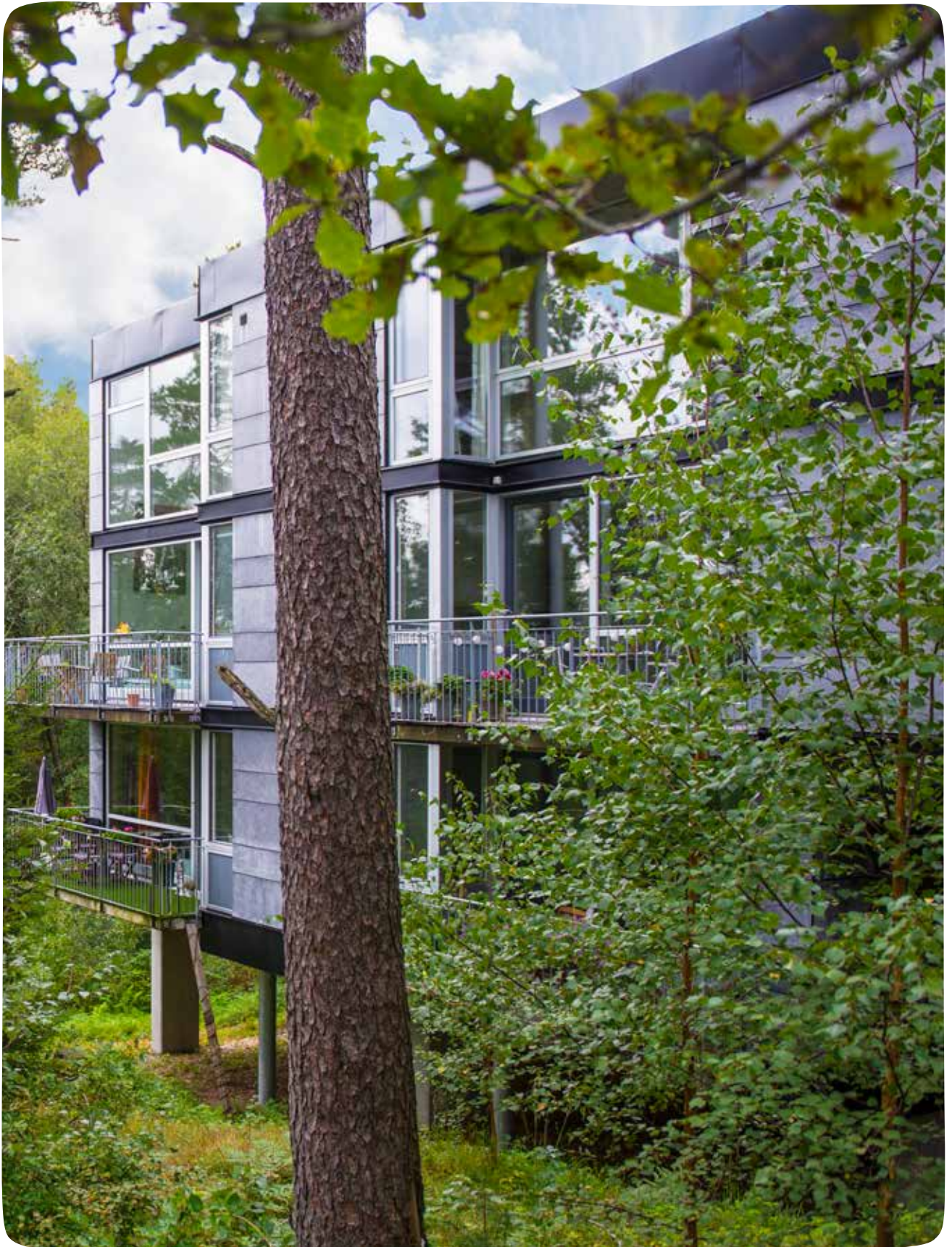
Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp

Civilingenjör

MRICS

Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



Halssmycket, Lerum



Anders Halldén,
ordförande



Gun Kristiansson,
vice ordförande



Thomas Gustafsson



Bengt Hedberg



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Caroline Jigfors



Oskar Fridell



Magdalena Nielsen



Peter Granstedt
VD



NY STYRELSE
2015

Styrelse, vd och revisorer

Styrelse

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
Gun Kristiansson (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2015
Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
Bengt Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2015
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2015
Caroline Jigfors (UP), Kungälv kommun, invald 2015
Oskar Fridell, Fastighets, arbetstagarrepresentant
Magdalena Nielsen, Unionen, arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

Revisor

Eva From, ordinarie auktoriserad revisor,
KPMG AB

Suppleanter

Gunnar Häggström (M), Härryda kommun, invald 1999
Anna Palmér (S), Härryda kommun, invald 2010
Irène Brodd (L), Mölndals stad, invald 1995
Eva Magnusson (V), Mölndals stad, invald 2015
Bo Cedergårdh (L), Lerums kommun, invald 2015
Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2003
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Tomi Rätty, Fastighets, arbetstagarrepresentant
Renée Lernerstam, Unionen, arbetstagarrepresentant

Lekmannarevisorer

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
Jan-Erik Lindström (S), Mölndals stad
Kai Bengtsson (M), Lerums kommun
Björn Brogren (S), 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	41,2	7,0
	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	9,6
	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	12	4 265	40,7	4,3
	Hönekulla 1:67	Skogsglântan	1981/2013	180	14 280	48	14 328	156,4	14,6
	Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	83,9	9,1
	Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	86,2	6,6
	Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	733	50 151	3 649	53 800	377,1	56,0
	Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 092	5 823	63,9	5,9
	Delsumma			1 530	107 262	6 601	113 863	972,1	120,0
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	10,9
	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	6,3
	Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	18,3	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	2 747	19,6	2,8
	Delsumma			393	26 548	4 048	30 628	240,0	34,5
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda									
	Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	25,0	4,2
	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	430	10 639	59,7	11,2
Totalt Härryda				2 081	144 019	11 111	155 130	1 271,8	165,7



Skogsglântan, Mölnlycke



Hindås Stationsväg, Hindås

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Kungälv								
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	354	24 596	178,1	24,1
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	20,3	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	9,0
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	354	1 890	8,6	1,7
Delsumma			563	38 935	1 454	40 389	320,1	41,6
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1957/66/82	77	4 801	148	4 949	59,7	5,0
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	21,9	1,8
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1964	6	397	264	661	5,8	0,6
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	2,4
Delsumma			144	9 580	1 545	11 125	133,5	11,5
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	15,1	1,2
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	32,0	3,7
Delsumma			53	3 221	0	3 221	47,1	4,9
Totalt Kungälv			760	51 736	2 999	54 735	500,7	58,0



Änggårde, Kungälv



Bohusgatan, Koön, Marstrand

Lerum		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	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	19,0	1,9
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	25,7	2,9
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	20,6
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Halle- gårdstäppan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/11	140	9 276	5 102	14 378	101,5	15,8
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	53,6	4,1
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	113,3	11,4
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	30,2	3,4
Delsumma			793	55 806	5 116	60 922	596,3	67,7
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1957	30	2 024	25	2 049	17,3	2,1
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,0	3,3
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,9	2,5
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	32,1	3,5
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	16,1	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	238	5 647	47,5	5,1
Delsumma			287	22 072	263	22 335	184,6	20,7
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	56,6	10,4
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	42,0	5,5
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
Delsumma			250	17 116	7 396	24 512	98,6	24,0
Totalt Lerum			1 330	94 994	12 775	107 769	879,5	112,4



Brogårdsvägen, Lerum



Segerstadvägen, Gråbo

FASTIGHETSFÖRTECKNING

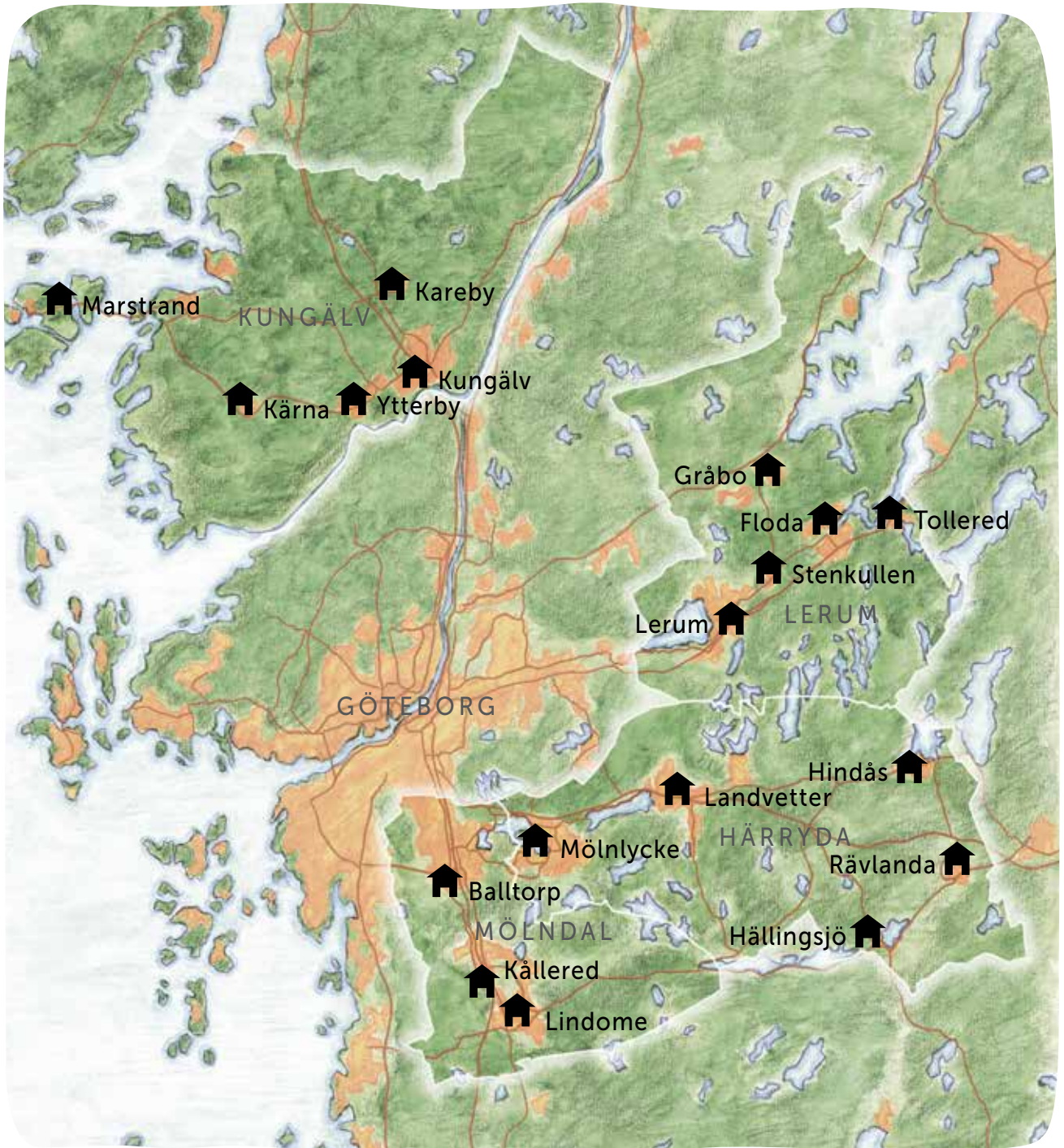
Möndal		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
ADRESS								
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången 6 med flera	1974	344	21 435	479	21 914	156,8	22,9
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	15,7	2,2
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	58,7	9,2
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,4
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1983	246	17 124	107	17 231	216,8	19,5
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	30,0	3,5
Delsumma			780	51 755	1 075	52 830	478,0	57,7
Balltorp								
Ekrisikan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	52,0	5,0
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds torg	1981/87	233	17 717	1 656	19 373	148,6	18,4
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	102,3	12,6
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	106,5	13,5
Delsumma			592	43 685	1 702	45 387	409,4	49,5
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	3 542	100 630	904,0	110,3
Totalt Förbo			5 570	387 837	30 427	418 264	3 556,0	446,4



Smörkullegården, Lindome



Streteredsvägen, Källered



förbo