

Förbo  
Årsredovisning  
tjugo  
hundra  
fem

förbo



# Innehåll

Resumé 2005	5
Förvaltningsberättelse	9
Finansiell femårsutveckling	13
Resultaträkningar	15
Kassaflödesanalyser	15
Balansräkningar	16
Noter	19
Revisionsberättelse	25
Fastighetsförteckning	26
VD, styrelse och revisorer	28







## Resumé 2005

### Vi avslutar 2005 ...

Förbos fyra ägare har under 2005 enats om ett fortsatt långsiktigt samarbete i bolaget, en avgörande förutsättning för vårt fortsatta arbete med att utveckla hyresrätten. I ägardirektivet till styrelse och ledning uttrycks mycket tydligt att bolagets uppgift är att långsiktigt utveckla en professionell och marknadsmässig hyresrätt. Dessutom avslutar vi 2005 med ett bra ekonomiskt resultat och en ökad soliditet. Det är goda grunder för framtiden.

### Stabilt är tryggt

Förbos uppgift är att arbeta med hyresrätt. På bostadsmarknaden finns olika boendeformer. Kunderna gör sina val och vi ska se till att attrahera dem genom att erbjuda ett konkurrenskraftigt och attraktivt boende. Vi tror på hyresrätten och dess möjlighet att vara en modern boendeform som passar många. Förbo har under lång tid målmedvetet arbetat fram en hyresrätt som är ett mycket bra alternativ. Grunden för detta är att arbeta långsiktigt, det skapar trygghet.

### Nära är personligt

Under fyrtio år har Förbo byggt upp en verksamhet som på många sätt präglas av närhet. Vi finns på mer än femton orter i Västsverige. Vi tycker om att ha ett personligt förhållningssätt till våra hyresgäster. Det gör vi på olika sätt. I vår löpande förvaltning samverkar vi med de lokala hyresgästföreningarna, i större projekt bjuder vi in referensgrupper som är med och påverkar och bidrar med sina erfarenheter. Det är värdefullt för oss när vi utvecklar både nya och gamla bostadsområden.

Vi har en unik organisation som utgår från att besluten ska tas så nära kunden som möjligt. På Förbo har vi ett tydligt ansvar mitt i verksamheten. Där finns våra Förbovärdar. De arbetar i team ute bland våra hyresgäster med boendefrågor. Vad som är viktigast i respektive område vet våra Förbovärdar. Det framkommer tydligt i våra regelbundna kundmätningar.

### Tillgänglighet som märks

Att vi finns på plats med erfaren personal uppskattas av våra hyresgäster och med tydliga profilkädror och Förbos egna bilar märks det tydligt när vi är i området. Våra Förbovärdar finns på plats under dagtid, men det är viktigt att människor känner sig trygga med vart de ska vända sig även under andra tider. Vår jourservice är tillgänglig på alla tider då vi inte själva finns på plats, det är tryggt när det akut inträffar något i boendet. För icke brådskande ärenden finns möjligheter att lämna meddelande både via telefonsvarare och vår webbsida. Att återkoppla inom rimlig tid är något vi har blivit riktigt duktiga på under 2005.

Vår uthyrningspolicy bygger på ett webbaserat system, tillgängligt dygnet runt, där den som söker bostad hela tiden kan följa vad vi har för aktuella lägenheter för uthyrning. Vi verkar i en region med mycket stark efterfrågan varför varje lägenhet söks av många intresserade. För dem som är i akut behov av nytt boende upplevs detta frustrerande men det är ett system som ger alla samma möjlighet att hålla sig aktivt sökande. Givetvis erbjuder vi telefon- och personlig service för dem som hellre önskar det.

### Bestämna är att välja

Hyresrätten har traditionellt sett inte erbjudit människor så stora möjligheter att själv välja hur de vill forma sitt hem. Vi är övertygade om att alla vill ha ett personligt hem där var och en ges möjlighet att själv välja tapeter, när det ska målas, om man vill ha egen diskmaskin osv. Vårt sätt att ge möjlighet att påverka kallar vi ”*Personliga hem*” det innebär också att du kan välja att låta oss göra jobbet, precis som vi alltid gjort. Det viktiga är att även i hyresrätt erbjuda varje person möjligheten att göra sitt egna val. Det är en viktig utveckling.

Att kunna välja hyresrätt i nya attraktiva områden är också en viktig valmöjlighet. Tillsammans med våra kommuner och entreprenörer skapar vi gemensamma bostadsområden som erbjuder olika boendeformer. Det är ett sätt att bygga våra framtida samhällen – vi integrerar boendeformer med varandra och motverkar segregation.

En del hyresgäster uppskattar att inte behöva bekymra sig för huset där de bor – det sköter vi. Andra är intresserade av att vara aktiva i förvaltningen av både hus och område. De är välkomna att välja ett kooperativt boende i någon av de boföreningar vi erbjuder. Där samarbetar de boende kring några – för området viktiga frågor som skötsel, ekonomi och långsiktig förvaltning. Vi har goda erfarenheter av olika förvaltningsformer och tror på en hyresrätt med många valmöjligheter.

### Att bygga på erfarenhet

Vår nyproduktion tog ordentlig fart under 2005 då vi startade produktionen av 39 nya lägenheter i Mölndal. Det ger ännu fler möjlighet att bo i Balltorp. Ett område där vi har lång erfarenhet av bostäder eftersom vi själva var med när området skapades 1981. Vi bygger för dem som vill bo kvar och som uppskattar god tillgänglighet och väl genomtänkta lägenheter.

Bor kvar gör inte våra trogna hyresgäster i höghuset i Mölnlycke. Eftersom vi renoverar hela huset och bygger på med två helt nya våningsplan är de alla evakuerade till närbelägna paviljonger.

Under året har vi också kommit långt i planeringen av spännande projekt i Landvetter, Lerum, Ytterby, Hindås och Lindome. Vi är gärna med att skapa fler möjligheter för många att bo.

### Nu tar vi sats mot framtiden

Förutsättningarna inför det kommande verksamhetsåret är goda, men vi ser ett antal tecken i vår omvärld som vi måste vara vaksamma på och agera efter.

Efterfrågan på bostäder i regionen är visserligen fortfarande stark men det är många som bygger och utbudet av bostäder i regionen kommer att öka under de närmaste åren. Räntenivå är låg men alla indikationer pekar på en högre nivå under 2006. Övriga kostnader fortsätter också att stiga i en högre takt än de senaste årens hyreshöjningar. Det ger en obalans i konkurrensen mellan olika upplåtelseformer och missgynnar hyresrätten.

Med stabila och långsiktiga ägare, kvalificerad och lyhörd personal, ett attraktivt och konkurrenskraftigt fastighetsbestånd och en god ekonomi ser jag dock med stor tillförsikt på 2006. Förbo är ett bostadsföretag att räkna med. Jag ser fram emot ett mycket spännande år då Förbo fortsätter målmedvetet att utveckla hyresrätten för många människor.

Ulla Hamnlund-Eriksson

2006-03-10





Ulla Hamnlund-Eriksson







# Förvaltningsberättelse

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

## Sammanfattning

Under augusti 2005 har nybyggnation av 39 lägenheter i Balltorp, Mölndals stad, påbörjats. Beräknad inflyttning är sommaren 2006. En om- och påbyggnad av Höghuset på Råda Torg i Mölnlycke, Härryda kommun, pågår sedan september 2005. Huset kommer att totalrenoveras och samtidigt byggas på med två våningar. Inflyttning till de 38 lägenheterna beräknas till hösten 2006.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 25,4 Mkr (33,6) vilket var i nivå med verksamhetsplanen för året. Resultatförändringen beror främst på ett omfattande program av planerade underhållsåtgärder. De största åtgärderna är tak- och fasadarbeten i Småhöga/Grönbacka, fasadarbeten på Höjden, båda i Lerums kommun, målning av träfasader på Kyrkängen i Mölndals stad samt renovering av trapphus i Björkås, Kungälv kommun. På grund av ändrade skatteregler har en återföring av periodiseringsfonder om totalt 43,5 Mkr gjorts år 2005.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 61,5 Mkr (77,2) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 49,2 Mkr (82,8).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har under året ökat. Förhandlingar med Hyresgästföreningen gav hyreshöjningar för bostäder med 1,1% fr o m januari 2005. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2005 uppgick i genomsnitt till 827 kr/kvm (819 kr/kvm).

Nyproduktion av servicelägenheter i Landvetter Centrum, Härryda kommun och Förbohallen i Stenkullen, Lerums kommun medförde att hyresintäkterna för lokaler har ökat. Förbos lokaler hyrs till drygt 90% 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 8,4 år (9,0). Hyresnivån under 2005 uppgick till i genomsnitt 889 kr/kvm (891).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 99,8% (99,8%).

## Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna har ökat med ca 5% jämfört med föregående år. Drifts- och underhållskostnader uppgick till:

	2005	2004	2005	2004
<b>Driftskostnader</b>	Mkr	Mkr	kr/kvm	kr/kvm
Fastighetsskötsel	37,0	34,3	94	88
Uppvärmning, el	43,4	45,8	110	117
Vatten och renhållning	20,6	19,1	52	49
Övriga driftskostnader	10,8	8,7	28	23
<b>Summa</b>	<b>111,8</b>	<b>107,9</b>	<b>284</b>	<b>277</b>
<b>Underhållskostnader</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Planerat underhåll	40,9	35,9	105	92
Övrigt underhåll	40,8	40,1	104	104
<b>Summa</b>	<b>81,7</b>	<b>76,0</b>	<b>209</b>	<b>196</b>

Övrigt underhåll har reducerats med erhållet ROT-avdrag om 0,9 Mkr. I planerat underhåll ingår bl a kostnader för fasad- och målningsarbeten på ett antal fastigheter i alla fyra kommunerna samt avslutande arbeten för konverteringen av direktverkande el till vattenburen fjärrvärme på Råda, Härryda kommun. Statliga bidrag för konverteringen har totalt erhållits med ca 15 Mkr, varav 8,2 Mkr har erhållits under 2005.

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 22,7 Mkr (21,7). Ökning beror främst på högre kostnader för planering av nybyggnation. Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiafdelning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

## Finansiella poster

Räntenettot har under året försämrats med 0,6 Mkr vilket beror på en ökad räntebindning. Från och med 2003 utgår en borgensavgift om 0,25%, totalt 2,1 Mkr (2,1) till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2005 till 0,9 Mkr (0,5). Den genomsnittliga låneräntan har under året varit 4,3%.

## Finanspolicy

De övergripande riktlinjerna för finansverksamheten har fastställts av Förbos styrelse i en finanspolicy. Denna policy innehåller i stora drag följande punkter:

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare står för mer än 50 % av låneportföljen.
- Ränterisken begränsas genom att högst 75 % av låneportföljen binds på kortare tid än två år.
- 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.

## Räntefallostruktur

Lånens räntefallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2006	480,8	46	2,4
2007	151,7	15	4,9
2008	-	-	-
2009	100,0	10	4,1
2010 och senare	300,0	29	4,0
<b>Summa</b>	<b>1 032,5</b>	<b>100</b>	<b>3,4</b>

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 600 Mkr (750) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 2 månader till 28 månader. Kontrakten består av ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 28 månader (32) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 34 månader (23).



### Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1%	3,0
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - 1%	3,2
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	3,9
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1%	1,3

### Fastighetsvärdering

I början av 2002 värderades Förbos fastighetsbestånd av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde uppgick då till 2 380 Mkr och något nedskrivningsbehov förelåg inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärde och bokförda värden. Sedan den externa värderingen genomfördes har ränteläget gått ned och den allmänna fastighetsmarknaden har kännetecknats av höjda priser. Förbo har därför inte gjort någon ny extern värdering av fastighetsbeståndet under 2005.

Den externa värderingen har justerats för de förändringar som skett i beståndet under året varpå Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 1 120 Mkr (1 070) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgår till ca 44 % (43).

### Miljö

Förbo bedriver ett systematiskt miljöarbete och är miljödiplomerade sedan ett flertal år. Grunden för miljöarbetet är miljöplanen där mål och riktlinjer sätts avseende energi, vatten, avlopp, sophantering, utvändigt miljö, om- och nybyggnation, våra kontor, transporter och kemikalier. Åtgärder som genomförts under 2005 är bl a inventering av fastigheter med fokus på energiåtgärder, lokala handlingsplaner i varje förbovårdsområde, uppföljning av energi- och vattenförbrukning i våra fastigheter och miljöprogram i samband med större om- och nybyggnationer.

### Nöjd kund mätningar

Förbo mäter sedan ett par år hur hyresgästerna upplever sitt boende genom att skicka ut en kundenkät. Årets undersökning skickades till hälften av hyresgästerna i ett urval och svarsfrekvensen var ca 72 %. Frågorna omfattar trivsel i lägenheten och bostadsområdet, trygghet, yttre miljö, information, tillgänglighet och bemötande. Hyresgästerna får svara enligt skalan "Mycket bra, Bra, Ganska bra, Mindre bra eller Inte bra alls". Svaren omräknas till en femgradig betygsskala där fem är Mycket bra, fyra är Bra osv. Betygen vägs samman till ett totalbetyg för Förbo vilket blev 3,8 (3,8). Möjlighet finns för hyresgästerna att lämna kommentarer. Resultatet och kommentarerna i enkäten är en viktig del vid framtagandet av handlingsplaner för våra olika områden. Under 2006 kommer vi att fortsätta att prioritera bemötande och tillgänglighet, ordning och reda, rent och snyggt och första intrycket av våra områden. Vårt mål för 2006 är ett totalbetyg på 3,9.

### Utblick mot 2006

Uthyrningsgraden förväntas bli fortsatt hög och stabil under 2006. De taxebundna kostnaderna beräknas att öka liksom företagets räntekostnader. Ökningen av räntekostnaderna beror dels på troliga räntehöjningar under året dels på en ökad lånevolym som en följd av stora investeringar. Byggnation av totalt ca 150 lägenheter planeras att starta under 2006 i Ytterby, Kungälv kommun, Landvetter i Härryda kommun, Lindome i Mölndals stad och i Lerum, Lerums kommun. Förbos resultat efter finansiella poster beräknas ligga kvar på ca 25 Mkr med en fortsatt hög ambitionsnivå för det planerade underhållet.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	239 047 375 kronor
Årets vinst	47 785 459 kronor
<b>Totalt</b>	<b>286 832 834 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	811 239 kronor
Balanseras i ny räkning	286 021 595 kronor
<b>Totalt</b>	<b>286 832 834 kronor</b>





## Finansiell utveckling under fem år

## Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr

	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Resultaträkningar</b>					
Hysesintäkter	336,1	330,6	319,7	313,2	321,0
Drift-och underhållskostnader	-193,5	-183,9	-154,5	-139,3	-138,8
Fastighetsskatt	-11,6	-11,4	-10,8	-11,1	-9,5
Avskrivningar enligt plan	-37,8	-35,5	-35,3	-35,3	-37,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>93,2</b>	<b>99,8</b>	<b>119,1</b>	<b>127,5</b>	<b>134,8</b>
Försäljnings-och administrationskostnader	-22,7	-21,7	-23,5	-20,7	-21,8
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	19,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>70,5</b>	<b>78,1</b>	<b>95,6</b>	<b>106,8</b>	<b>132,9</b>
Räntebidrag	0,9	0,5	0,5	0,5	0,8
Ränteintäkter och räntekostnader	-46,0	-45,0	-49,6	-52,0	-66,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>25,4</b>	<b>33,6</b>	<b>46,5</b>	<b>55,3</b>	<b>67,0</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	22,4	-13,9	-19,9	-25,4	-20,6
<b>Årets vinst</b>	<b>47,8</b>	<b>19,7</b>	<b>26,6</b>	<b>29,9</b>	<b>46,4</b>
<b>Balansräkningar</b>					
Byggnader och mark	1 531,4	1 526,3	1 480,2	1 502,1	1 529,0
Övriga anläggningstillgångar	12,6	7,0	6,5	6,7	7,4
Omsättningstillgångar	5,9	11,9	5,8	3,5	16,2
Bank och placeringar	0,7	0,4	20,7	0,7	0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>	<b>1 513,0</b>	<b>1 552,7</b>
<b>Eget kapital</b>	385,0	338,2	319,5	294,4	266,0
Obeskattade reserver	19,6	62,1	54,5	43,7	31,5
Räntebärande skulder	1 051,4	1 062,4	1 076,1	1 113,0	1 196,3
Övriga skulder	94,6	82,9	63,1	61,9	58,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>	<b>1 513,0</b>	<b>1 552,7</b>
<b>Kassaflödesanalyser</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,5	77,2	71,9	94,0	58,9
Nettoinvesteringar (-)	-50,2	-83,8	-15,0	-10,1	-50,3
Finansieringsbehov (-)	11,3	-6,6	56,9	83,9	8,6
Förändring av räntebärande skulder, minskning (-)	-11,0	-13,7	-36,9	-83,3	-33,4
Förändring av placeringar, minskning (+)	-	-	-	-	24,9
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0,3</b>	<b>-20,3</b>	<b>20,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Förvaltad yta,tkvm	392,9	393,0	387,8	387,7	387,2
Antal lägenheter	5 144	5 143	5 142	5 130	5 150
Uthyrningsgrad,%	99,8	99,8	99,7	99,6	99,5
Direktavkastning på bokfört värde,%	7,3	8,3	8,7	9,5	9,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder,%	4,3	4,2	4,2	4,7	4,7
Synlig soliditet,%	25,7	24,8	23,7	21,5	18,6



# Resultaträkningar

Belopp i Mkr

		2005	2004	2003
Hysesintäkter	not 2	336,1	330,6	319,7
Driftskostnader	not 3	-111,8	-107,9	-101,2
Underhållskostnader		-81,7	-76,0	-53,3
Fastighetskatt		-11,6	-11,4	-10,8
Avskrivningar enligt plan	not 4	-37,8	-35,5	-35,3
<b>Bruttoresultat</b>		<b>93,2</b>	<b>99,8</b>	<b>119,1</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5,8	-22,7	-21,7	-23,5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70,5</b>	<b>78,1</b>	<b>95,6</b>
Räntebidrag		0,9	0,5	0,5
Ränteintäkter		0,3	0,4	0,2
Räntekostnader		-46,3	-45,4	-49,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25,4</b>	<b>33,6</b>	<b>46,5</b>
Förändring periodiseringsfond		43,5	-7,4	-10,5
Överavskrivningar inventarier		-1,0	-0,2	-0,3
Skattkostnad	not 6	-20,1	-6,3	-9,1
<b>Årets vinst</b>		<b>47,8</b>	<b>19,7</b>	<b>26,6</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr

	2005	2004	2003
<b>Löpande verksamhet</b>			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	336,1	330,6	319,7
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-227,1	-216,3	-188,5
Finansiella intäkter och kostnader	-45,1	-44,5	-49,1
Betald skatt	-6,5	-8,6	-13,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>57,4</b>	<b>61,2</b>	<b>68,4</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	1,9	-3,8	-0,4
Förändring av ej räntebärande skulder	2,2	19,8	3,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>61,5</b>	<b>77,2</b>	<b>71,9</b>
<b>Investeringar</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-49,2	-82,8	-14,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,5
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>12,3</b>	<b>-5,6</b>	<b>58,3</b>
<b>Finansiering</b>			
Utdelning till aktieägare	-1,0	-1,0	-1,4
Förändring av räntebärande skulder	-11,0	-13,7	-36,9
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0,3</b>	<b>-20,3</b>	<b>20,0</b>
Likvida medel vid årets ingång	0,4	20,7	0,7
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>20,7</b>

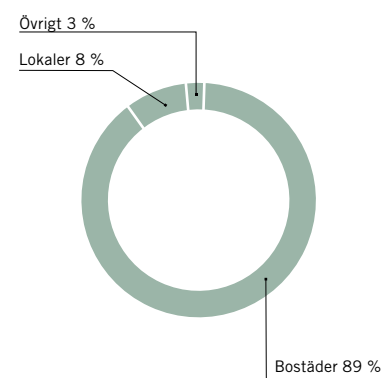
# Balansräkningar

Belopp i Mkr

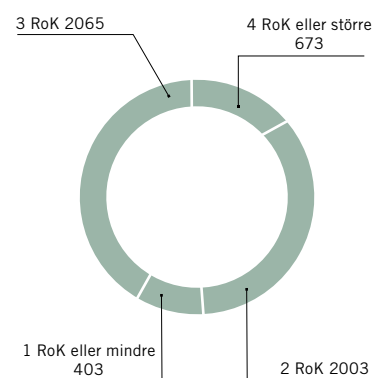
## Tillgångar

	2005	2004	2003
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	not 7		
Byggnader och mark	1 488,7	1 489,6	1 468,9
Inventarier	9,3	3,7	3,2
Pågående nyanläggningar	42,7	36,7	11,3
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 530,0</b>	<b>1 483,4</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	3,0	3,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 544,0</b>	<b>1 533,3</b>	<b>1 486,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	1,1	0,8	0,3
- Skattefordringar	-	4,2	1,9
- Övriga kortfristiga fordringar	-	1,7	0,6
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	4,8	5,2
Kassa och bank	0,7	0,4	20,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6,6</b>	<b>12,3</b>	<b>26,5</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>

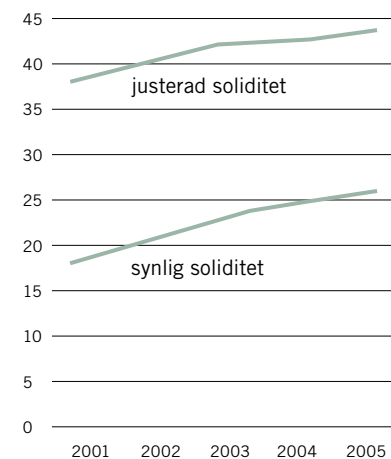
Hyresintäkternas fördelning per objekttyp



Antal lägenheter fördelat på storlek



Soliditet i procent



## Eget kapital och skulder

		2005	2004	2003
<b>Eget kapital</b>	not 10			
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		239,0	220,3	194,7
- Årets vinst		47,8	19,7	26,6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>385,0</b>	<b>338,2</b>	<b>319,5</b>
<b>Obeskattade reserver</b>				
Periodiseringsfond tax 2000		-	11,7	11,7
Periodiseringsfond tax 2001		-	8,4	8,4
Periodiseringsfond tax 2002		-	10,5	10,5
Periodiseringsfond tax 2003		-	12,9	12,9
Periodiseringsfond tax 2004		10,7	10,7	10,7
Periodiseringsfond tax 2005		7,4	7,4	-
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		1,5	0,5	0,3
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>19,6</b>	<b>62,1</b>	<b>54,5</b>
<b>Räntebärande skulder</b>				
Banklån	not 12	1 032,5	1 050,3	1 076,1
Checkräkningskredit, limit 50,0		18,9	12,1	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>		<b>1 051,4</b>	<b>1 062,4</b>	<b>1 076,1</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>				
Leverantörskulder		33,0	30,0	20,7
Skatteskulder		9,4	-	-
Övriga skulder		2,0	0,6	0,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	50,2	52,3	41,6
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>		<b>94,6</b>	<b>82,9</b>	<b>63,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>
<b>Ställda panter</b>				
Fastighetsinteckningar		300,8	278,8	291,5
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
Garantiförbindelser		0,3	0,4	0,2





Noter

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2 procent per år på byggnadens anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent per år.

Samtliga fastigheter värderades av ett externt värderingsinstitut vid årsskiftet 2001/2002. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 15 procent skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2005. Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga

eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skattefordran om 16 Mkr. Av total uppskjuten skattefordran om 16 Mkr har 3 Mkr upptagits i balansräkningen under finansiella anläggningstillgångar. Upptagen fordran om 3 Mkr motsvarar en försiktig beräkning av den temporära skillnaden som förväntas utnyttjas inom de närmaste åren. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 44 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

### Övriga tillgångar och skulder

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

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftskostnad. Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande förbättringsåtgärder som förändrar fastighetens funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

### Räntor

Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt.



## Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2005	2004	2003
<b>Per objektstyp</b>			
Bostäder	298,7	295,4	286,7
Lokaler	29,2	26,7	25,1
Övrigt	9,3	9,3	8,7
Hyresbortfall	-1,1	-0,8	-0,8
<b>Summa</b>	<b>336,1</b>	<b>330,6</b>	<b>319,7</b>
<b>Per geografiskt område</b>			
Härryda	123,6	123,3	118,5
Kungälv	39,6	38,7	37,4
Lerum	83,3	80,7	78,4
Mölnadal	89,6	87,9	85,4
<b>Summa</b>	<b>336,1</b>	<b>330,6</b>	<b>319,7</b>

## Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2005	2004	2003
<b>Medelantalet anställda</b>			
Antal män	23	21	23
Antal kvinnor	19	19	18
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>			
Styrelse och verkställande direktör	1,1	1,0	1,0
Övriga anställda	14,0	13,1	12,9
<b>Summa</b>	<b>15,1</b>	<b>14,1</b>	<b>13,9</b>

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tjugofyra månader.

### Sociala kostnader

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

### Pensionskostnader

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

### Sjukfrånvaro

	2005	2004	2003-07-01 till 2003-12-31
Total sjukfrånvaro	5,3%	3,4%	1,5%
Långtidssjukfrånvaro	4,2%	1,5%	0%
Sjukfrånvaro män	5,0%	4,9%	1,7%
Sjukfrånvaro kvinnor	5,8%	1,6%	1,4%
Anställda 30-49 år	5,2%	2,6%	1,3%
Anställda 50 år-	5,8%	4,5%	2,0%

Uppgift kan inte lämnas för anställda under 29 år pga av att den kan hänföras till en enskild individ.

### Kön fördelning inom företagsledning

*Inkl. arbetstagarrepresentanter*

<b>Styrelse</b>	2005	2004	2003
Antal män	7	6	6
Antal kvinnor	2	3	3
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

<b>Företagsledning</b>			
Antal män	2	2	2
Antal kvinnor	4	4	4
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### Not 4. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2005</b>	2004	2003
Byggnader	36,1	34,9	34,6
Inventarier	2,3	1,3	1,6
<b>Summa</b>	<b>38,4</b>	<b>36,2</b>	<b>36,2</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,6	0,7	0,9

#### Not 5. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämموالid revisor utgått med 0,3 Mkr (0,3) varav 0,1 Mkr (0,1) avser ersättning för konsultationer.

#### Not 6. Skattekostnad

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2005</b>	2004	2003
Betald skatt	20,1	6,3	9,1
Uppskjuten skatt	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>20,1</b>	<b>6,3</b>	<b>9,1</b>

#### Not 7. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar
Anskaffningsvärde 2005-01-01	1 864,1	116,1	16,7	36,7
Inköp under året	35,2	-	8,0	6,0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,9	-
<b>Anskaffningsvärde 2005-12-31</b>	<b>1 899,3</b>	<b>116,1</b>	<b>22,8</b>	<b>42,7</b>
Ackumulerade avskrivningar 2005-01-01	-487,3	-	-13,0	-
Årets avskrivningar	-32,5	-	-2,4	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,9	-
<b>Ackumulerade avskrivningar 2005-12-31</b>	<b>-519,8</b>	<b>-</b>	<b>-13,5</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivningar 2005-01-01	153,1	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
<b>Utgående uppskrivningar 2005-12-31</b>	<b>149,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar 2005-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar 2005-12-31</b>	<b>-156,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2005-01-01	1 373,5	116,1	3,7	36,7
Utgående värde 2005-12-31	1 372,6	116,1	9,3	42,7
Taxeringsvärde	1 336,7	514,3		

Pågående nyanläggning avser främst om- och påbyggnad av höghuset Råda torg samt nybyggnation i Balltorp.

## Not 8. Operationella leasingavtal

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2005</b>	2004	2003
2003	-	-	1,4
2004	-	1,4	1,5
2005	1,4	1,4	0,8
2006	1,4	1,3	-
2007 eller senare	1,2	-	-
<b>Summa</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>

Operationella leasingavtal avser i huvudsak lokalhyresavtal.

## Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2005</b>	2004	2003
Räntebidrag	-	-	0,1
Förutbetalda driftskostnader	4,1	4,6	2,4
Upplupna hyror och ersättningar	0,7	0,6	0,5
<b>Summa</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>	<b>3,0</b>

## Not 10. Förändring av eget kapital

<i>Belopp i Mkr</i>	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	240,0	338,2
Utdelning	-	-	-1,0	-1,0
Årets resultat	-	-	47,8	47,8
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>286,8</b>	<b>385,0</b>

## Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	<b>2005</b>	2004	2003
Löner och sociala kostnader	2,6	2,4	2,6
Räntekostnader	3,7	5,5	6,0
Hyresintäkter	23,7	23,8	13,7
Derivatkontrakt	4,7	10,1	9,3
Övrigt	15,5	10,5	10,0
<b>Summa</b>	<b>50,2</b>	<b>52,3</b>	<b>41,6</b>

## Not 12 Förfallotid skulder

<i>Belopp i Mkr</i>	Skuld per 2005-12-31	Förfaller till betalning		
		inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 032,5	191,5	841,0	0

Mölnadal, den 3 mars 2006

*Jan Gustafsson, Ordförande*

*Finn Söderpalm*

*Bengt Hedberg, Vice Ordförande*

*Lisbeth Årgårdh*

*Morgan Hedman*

*Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör*

*Ewa Lövgren*

*Lennart Köhlberg, Arbetstagarrepresentant*

*Björn Björneberg*

*Tommy Andersson, Arbetstagarrepresentant*





# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350. Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Förbo AB för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för be- lopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade infor- mationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhål- landen i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovis- ningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsbe- rättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, den 3 mars 2006

Björn Grundvall

Auktoriserad revisor



# Fastighetsförteckning

Adress	Byggnads/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Skattvärde	Bruttotohyra	
<b>Härryda</b>								
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:586, 1:578*, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57	93	4 903	233	5 136	26,4	4,1
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	41,5	8,0
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	278	4 490	18,9	3,2
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	31,5	3,6
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981	170	13 647	816	14 463	75,0	11,7
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	46,2	7,8
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	5	6 433	35,7	5,7
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m fl	1969/98	732	50 151	3 351	53 502	233,3	45,3
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988	66	4 731	1 070	5 801	30,8	5,1
	<b>Delsumma</b>		<b>1 497</b>	<b>104 933</b>	<b>6 286</b>	<b>111 219</b>	<b>539,3</b>	<b>94,5</b>
<b>Landvetter</b>								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	47,0	8,9
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	17,4	2,8
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	89	6 115	28,1	5,2
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 758	1 016	3 774	21,6	3,3
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	12,8	2,4
	<b>Delsumma</b>		<b>316</b>	<b>21 582</b>	<b>4 002</b>	<b>25 584</b>	<b>126,9</b>	<b>22,6</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	17,8	3,4
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	4,3	0,7
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 608	170	3 778	15,2	3,1
	<b>Delsumma</b>		<b>130</b>	<b>8 423</b>	<b>422</b>	<b>8 845</b>	<b>37,3</b>	<b>7,2</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>1 943</b>	<b>134 938</b>	<b>10 710</b>	<b>145 648</b>	<b>703,5</b>	<b>124,3</b>
<b>Kungälv</b>								
<b>Ytterby</b>								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	829	25 071	102,1	20,0
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	9,1	1,8
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1949/57/69	105	6 489	542	7 031	31,3	5,8
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnavägen m fl	1968/86	35	1 960	384	2 344	9,7	1,8
	<b>Delsumma</b>		<b>503</b>	<b>35 026</b>	<b>1 755</b>	<b>36 781</b>	<b>152,2</b>	<b>29,4</b>
<b>Marstrand</b>								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusgatan, Körsbärgsgatan, Myren	1958/83/93	100	6 474	74	6 548	42,6	5,7
Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamngatan, Hospitalsgatan, Långgatan m fl	1950/65/82/88	38	2 800	1 709	4 509	30,4	3,7
	<b>Delsumma</b>		<b>138</b>	<b>9 274</b>	<b>1 783</b>	<b>11 057</b>	<b>73,0</b>	<b>9,4</b>
<b>Kungälv</b>								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	6,5	1,0
	<b>Delsumma</b>		<b>20</b>	<b>1 126</b>	<b>-</b>	<b>1 126</b>	<b>6,5</b>	<b>1,0</b>
<b>Totalt Kungälv</b>			<b>661</b>	<b>45 426</b>	<b>3 538</b>	<b>48 964</b>	<b>231,7</b>	<b>39,8</b>

\* Uppgifterna för Hulebäck 1:578 avser före pågående om- och påbyggnad



## Lerum

Adress	Byggnads/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalarea, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	9,1	1,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 158	179	20 337	90,0	17,8
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	96	6 132	5 057	11 189	28,2	9,5
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	23,6	3,6
Ölslanda 1:265	Ölslanda Gärde, Hällebergsvägen, Ölslanda Lycka	1992	142	10 910	-	10 910	54,5	9,8
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	19,0	2,8
	<b>Delsumma</b>		<b>656</b>	<b>46 153</b>	<b>5 236</b>	<b>51 389</b>	<b>224,4</b>	<b>45,1</b>
<b>Floda</b>								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödhakev., Drängseredsv. mfl	1960/88	72	5 786	25	5 811	27,1	4,4
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	12,8	2,2
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	17,9	3,0
Tollerad 4:67, 4:73, 4:97, 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg, Dalalyckan mfl	1975/88	65	4 625	40	4 665	20,9	3,8
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	185	5 594	27,1	4,3
	<b>Delsumma</b>		<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>250</b>	<b>22 322</b>	<b>105,8</b>	<b>17,7</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	736	10 204	40,5	8,7
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	4,2
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	19,7	4,7
Kålkulla 1:9, del av	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,5
	<b>Delsumma</b>		<b>210</b>	<b>14 922</b>	<b>9 575</b>	<b>24 497</b>	<b>60,2</b>	<b>19,1</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 153</b>	<b>83 147</b>	<b>15 061</b>	<b>98 208</b>	<b>390,4</b>	<b>81,9</b>

## Mölnadal

<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m fl.	1974	344	21 435	408	21 843	109,6	18,8
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	-	1 882	11,4	1,8
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	76	8 414	40,8	7,6
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	559	559	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Mattias väg, Kyrkängsv., Viktors väg	1983	246	17 124	-	17 124	84,1	16,0
	<b>Delsumma</b>		<b>740</b>	<b>48 779</b>	<b>1 043</b>	<b>49 822</b>	<b>245,9</b>	<b>44,8</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	22,4	4,2
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	29,1	3,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 517	19 144	103,2	15,6
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	270	19 349	80	19 429	115,2	18,7
	<b>Delsumma</b>		<b>620</b>	<b>46 294</b>	<b>1 597</b>	<b>47 891</b>	<b>269,9</b>	<b>42,1</b>
<b>Kållered</b>								
Våmmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	9,6	2,8
	<b>Delsumma</b>		<b>27</b>	<b>1 648</b>	<b>765</b>	<b>2 413</b>	<b>9,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Totalt Mölnadal</b>			<b>1 387</b>	<b>96 721</b>	<b>3 405</b>	<b>100 126</b>	<b>525,4</b>	<b>89,7</b>
<b>Totalt Förbo</b>			<b>5 144</b>	<b>360 232</b>	<b>32 714</b>	<b>392 946</b>	<b>1 851,0</b>	<b>335,7</b>



1.

2.

3.

4.

VD, styrelse och revisorer





#### Styrelse, VD

1. *Lisbeth Årgårdh*,  
(s) Mölndals stad, invald 1999
2. *Morgan Hedman*,  
(s) Kungälv kommun, invald 2003
3. *Jan Gustafsson*  
Ordförande (s) Härryda kommun,  
invald 2005
4. *Björn Björneberg*,  
(fp) Härryda kommun, invald 1989
5. *Ewa Lövgren*,  
(s) Lerums kommun, invald 1999
6. *Bengt Hedberg*,  
Vice ordförande, (m) Mölndals stad,  
invald 1992
7. *Ulla Hamnlund-Eriksson*,  
Verkställande direktör, anställd 1996
8. *Finn Söderpalm*,  
(m) Lerums kommun, invald 2004

#### Suppleanter

- Iréne Brodd*  
(fp) Mölndals stad, invald 1995
- Ann-Christin Håkansson*  
(kd) Kungälv kommun, invald 2001
- Gunnar Haggström*  
(m) Härryda kommun, invald 1999
- Patrik Linde*  
(s) Härryda kommun, invald 2003
- Folke Lindstedt*  
(fp) Lerums kommun, invald 2003
- Ingela Rossi*  
(s) Kungälv kommun, invald 2003
- Lennart Wallensäter*  
(s) Mölndals stad, invald 2005

#### Revisorer

- Björn Grundvall*, ordinarie,  
auktorerad revisor, Ernst & Young
- Gunilla Andersson*, suppleant,  
auktorerad revisor, Ernst & Young

#### Lekmannarevisorer

- Olle Björnström*, Kungälv kommun
- Gun Kristiansson*, Mölndals stad
- Roy Olsson*, Lerums kommun
- Ulf-Göran Willén*, Härryda kommun

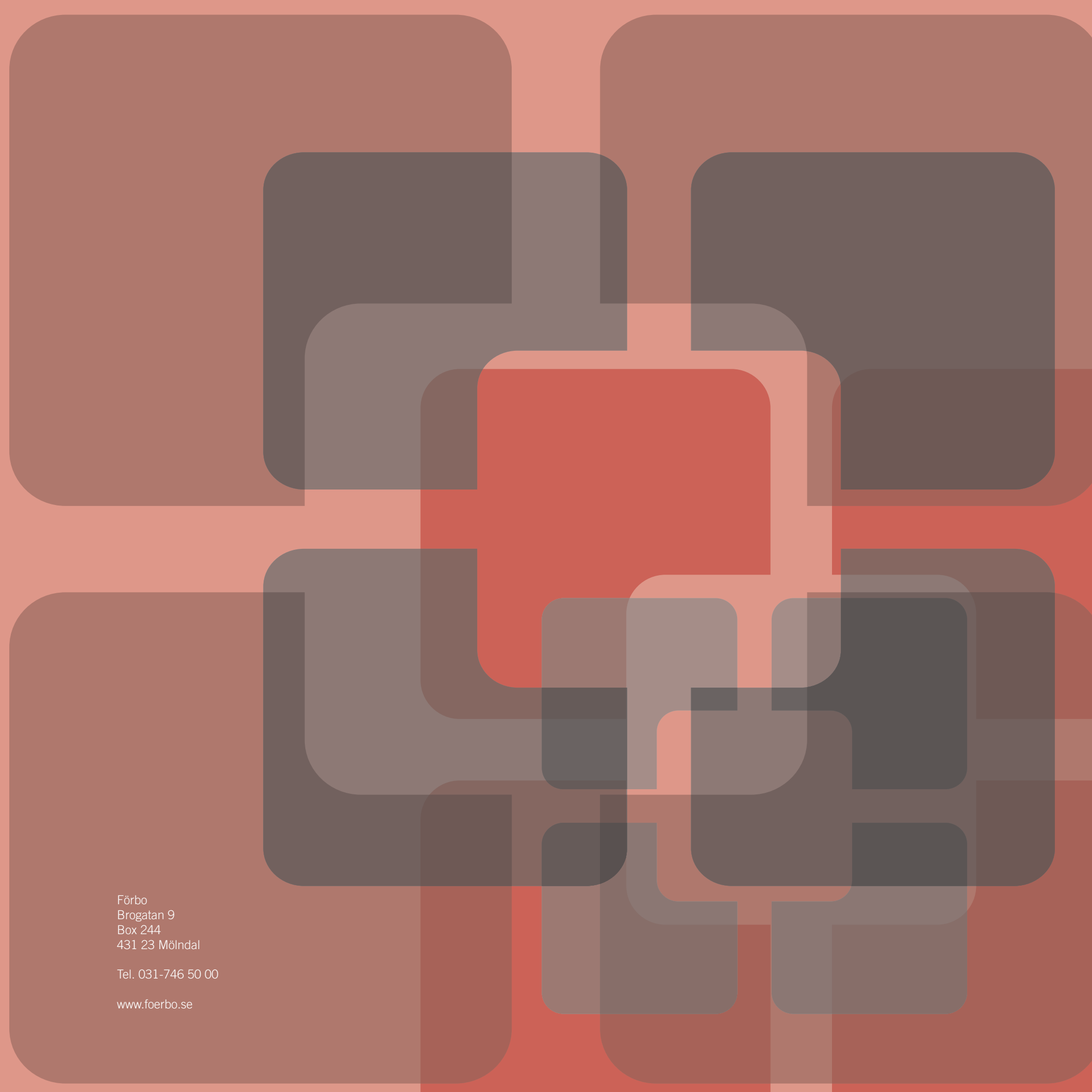
#### Arbetsgagarrepresentanter

- Tommy Andersson*, SIF, ordinarie
- Lennart Köhlberg*, Fastighets, ordinarie
- Ragna Dahlström*, SIF, suppleant
- Sven Olsson*, Fastighets, suppleant



Form och produktion av Innovaform och Förbo.  
Inlagan är tryckt på Tom & Otto 170 gram och omslaget på Tom & Otto 350 gram.  
Tryck: Lindgren & söner AB.  
Foton: Sid. 4 Johnér Bildbyrå. Övriga: Dan Holmqvist.





Förbo  
Brogatan 9  
Box 244  
431 23 Mölndal

Tel. 031-746 50 00

[www.foerbo.se](http://www.foerbo.se)