

förbo

Förbo  
Brogatan 9  
Box 244  
431 23 Mölndal

Tel. 031-746 50 00

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

*Året som gått.  
Förbo år 2006.*



Hipp hipp hurra hurra hurraaaa!  
Vilket kalas vi hade! Förbo 40 år!

LERUMS TIDNING torsdagen den 2



Snacka om tjugig  
best-makeup!

## Förbo firade 40 år som bostadsbolag

**LERUM/GRÅBO:** I år har det kommunala bostadsbolaget Förbo funnits i 40 år. Detta firades i Lerum och Gråbo i förra veckan.

Förra torsdagen firade några av alla dem som bor i någon av Förbos lägenheter nu. Företaget har en lång historia i kommunen. Det första området som Förbo byggde i Lerum var Højden, detta skedde 1967. De första hyreskontrakten skrevs 1968 och då kunde också de första hyresgästerna flytta in.

Sedan dess har antalet områden och lägenheter blivit betydligt fler. I dag finns 15 områden och nära 1.200 lägenheter utspridda över kommunen.

I Lerum hölls jubileumsfesten på

gården vid Brogårdsvägen och i Gråbo höll de till vid Segerstadsvägen. Under dagen och den tidigare kvällen bjöds det på tårta, grillad korv, kaffe och dricka.

Förutom fiket anordnades också en tipspromenad och ansiktsmålning. Annette Lammi fixade konstnärligt målade motiv i ansiktena på både barn och vuxna i Gråbo.

En av de vuxna som hade blivit ansiktsmålade var Helena Mogren. Hon tycker att det var ett trevligt initiativ av Förbo att anordna festen.

### Välbesökt fest

– Det är jättebra. Det behövs ett sådant här tillfälle där vi kan träffas, så att alla som bor på de olika områdena i kommunen kan bekanta sig med varandra och höra hur det fungerar på de andra ställena.

Festen i Gråbo var välbesökt. Och

det var inte bara Gråbobor som hittade dit.

– Vi är fem stycken som har åkt hit från Tollered, säger Regina Ivarsson.

Hon fortsatte:

– Det är verkligen jättetrevligt att Förbo ordnar något sådant här för sina hyresgäster. Vi har bott hos dem i tio och ett halvt år och är nöjda med dem, vi trivs bra.

Sture Eriksson, också från Tollered, har bott ännu längre i någon av det 40-åriga företagens bostäder i kommunen.

– Jag har bott i området i Tollered i 18 år, det var Lerumsbostäder som ägde husen först men ganska snart tog Förbo över. Och då renoverade de så att det blev mycket dyrare att bo där. Innan dess bodde jag i Gråbo.

Han hade ett förslag på ett annat

### Fakta om Förbo:

● Totalt bor 1.193 hushåll i någon av Förbos lägenheter.

● Lägenheter per kommun:

Lerum: 514

Stenkullen: 142

Gråbo: 250

Floda: 222

Tollered: 65

sätt att fira jubileumet.

– Visst är det här trevligt men skulle ha gett oss en månads gratis hyra var också, säger Sture Eriksson med ett leende.

Och flera andra håller med honom.

CARINA SVENSSON



Förbos symbol ger  
mersmak! Mums!

Veckans största bukett till Förbo och förbovärdar för en trevlig 40-årsfest som var mycket lyckad och alla trivdes.  
VI SOM VAR MED PÅ  
BROGÅRDSVÄGEN

# INNEHÅLL

Resumé 2006	4
Förvaltningsberättelse	11
Finansiell femårsutveckling	14
Resultaträkningar	15
Kassaflödesanalyser	15
Balansräkningar	16
Noter	18
Revisionsberättelse	22
Fastighetsförteckning	26
VD, styrelse och revisorer	28



# RESUMÉ 2006

Vi avslutar 2006; ett år som också var Förbos fyrtionde

1966 funderade ett antal småkommuner runt storstaden Göteborg på hur man skulle leva upp till riksdagens bostadspolitik. Lösningen för bl.a. Lerum, Råda och Ytterby blev att slå sig samman och bilda ett gemensamt bolag. Den lösningen är fortfarande unik. Det finns bara ett interkommunalt (av flera kommuner samägt) bostadsbolag i Sverige och det är Förbo. Eftersom samarbetet avvek från regelverket kring allmännyttiga bostadsföretag fick man söka dispens för att bilda bolaget.

Fram växte ett nytt bostadsbolag och ett flertal byggprojekt började att ta form i ägarkommunerna. Det första var Höjden i Lerum med 96 lägenheter byggda i två plan. Låga hus mitt i naturen i utkanten av Lerums samhälle. Idag renoveras husen och får moderna material och färger. Det kommer också en förtätning med nya tvåvåningshus med arkitektur från 2000-talet i området. Alla förändringar till trots är Höjden samma trivsamma område med stora gröna ytor, och upplevs idag som ett av Lerums mest centrala bostadsområden.

1971, efter kommunreformen och kommunsammanslagningar, uppstod dagens ägarkonstellation: Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.

**Förbos själ; ett småskaligt boende nära naturen**

Om Förbos ledning redan på sextiotalet kunde förutse baksidan med miljonprogrammets storskalighet eller om Förbos koncept att bygga litet och marknära var ett slumpartat lyckokast får bli osagt. Hur det nu än var så har vi fortsatt att bygga i liten skala nära naturen. Under 2006 har vi erbjudit drygt 100 nya familjer möjlighet att flytta in hos Förbo i Balltorp (Mölndal), på Råda Torg (Mölnlycke) och i Önneröd (Landvetter).

2006; ett år med stor framgång

Vi har arbetat under de bästa förutsättningarna. Vi driver verksamhet i Sveriges mest expansiva region. Vi har långsiktiga ägare, stabila kommuner att verka i och inte minst en kunnig och erfaren personal. Vi är mitt i en period av intensiv nybyggnation. Vi fortsätter att bygga i Ytterby, Hindås, Lerum, Lindome, Landvetter. Samtidigt renoverar vi våra hus i en takt som aldrig förr och det tänker vi fortsätta med. Vi har startat ett omfattande program för att förbättra miljön med särskild inriktning på energianvändning. Vi har inventerat alla våra fastigheters energiförbrukning och energislag för att hitta alternativa lösningar.

I Förbo har vi idag många energislag; fjärrvärme, olja, direktverkande el, elpannor och bergvärme. En del är bra, en del måste bort. Under 2007 blir "bort med oljan" vårt mått för att uppnå en bättre miljö.

**Vi blickar framåt**

Varsågod! Ta del av ett framgångsrikt Förbo-år genom ett xplock av bilder och artiklar. Vi blickar framåt och tänker fortsätta utveckla hyresrätten på vårt sätt.

Ulla Hamnlund-Eriksson  
Verkställande direktör

## En 40-åring som klarat byggkrisen

**I torsdags firade Förbo 40 års-jubileum. Bolaget har varit med sedan miljonprogrammets mastodontbyggen på 70-talet, byggkrisen på 90-talet, fram till i dag.**

**– Nu byggs det mycket igen men kraven från bostadssökande är större, säger Förbos vd, Ulla Hamnlund-Eriksson.**

Alla Förbos hyresgäster var inbjudna till tårtkalas när bolaget firade 40-års-jubileum i torsdags. I Härryda var firandet förlagt på tre ställen – Mölnlycke centrum, Råda och Landvetter centrum. Men man firade även i Kungälv, Lerum och Mölndal. Förbo är det enda bostadsbolaget i Sverige som ägs av flera kommuner. Det är fyra kommuner med liknande bostadsmarknader, tycker Ulla Hamnlund-Eriksson.

– De har alla Göteborg som nav och har bra förutsättningar med tillväxt i kommunerna, säger hon. Fyra kommuner med fyra olika viljor. Leder det till dragkamp?

– Jag tycker att kommunerna har lika värderingar och att vi har bra diskussioner. Det är viktigt att ingen drar fördel eller missgynnas. Men ingen har majoritet utan alla måste vara överens, det borgar för bra beslut. Och kommunerna kan också lära av varandra, menar Ulla Hamnlund-Eriksson.

90-talet var ett tufft decennium för byggbranschen i allmänhet och kommunala bolag i synnerhet. Skattereformer gjorde att hyrorna höjdes med cirka 25 procent och efterfrågan minskade kraftigt. Förbo byggde inte på 10 år. Men behovet av bostäder har ökat och i dag bygger bolaget i alla fyra kommuner.

Trenden just nu är bostadsrätter, men Förbo bygger bara hyresrätter.

– Det är vårt uppdrag att bygga hyresrätter. Det finns många som inte vill binda upp sitt kapital i bostadsrätter, säger hon.

Andelen hyreslägenheter i Härryda är

få, men efterfrågan stor, menar Ulla Hamnlund-Eriksson. I Mölnlycke och Landvetter är efterfrågan störst med cirka 100 intresseanmälningar till varje lägenhet. Men även österut, där man från politikerhåll ser de främsta utvecklingsmöjligheterna, ser även Förbo möjligheter. Visserligen lämnar inte mer än tio till 15 personer in en intresseanmälning till en lägenhet i Rävlanda. Men enligt Ulla Hamnlund-Eriksson har de som ansöker ofta starka band till orten och "är verkligen intresserade".

**– FRÅN VÅR horisont är alla delar av kommunen intressanta, säger hon.**

Under Förbos 40 år har det skett stora förändringar på marknaden. Ulla Hamnlund-Eriksson nämner framför allt två stora skillnader. Den första är miljötänkandet, exempelvis energisparande, som för bara tio, femton år sedan knappt existerade. Den andra stora skillnaden är storlek.

Från 70-talets miljonprogram med stora höghus till dagens mindre hus. Lägenheterna är i allmänhet inte lika stora i dag, men mer yteffektiva, till exempel med integrerade vardagsrum och kök. Enligt Ulla Hamnlund Eriksson är det något som är positivt för Förbo.

**– Småskalighet har alltid varit vår kultur, säger hon.**

Men det är en större utmaning att få nöjda hyresgäster i dag tycker hon.

– Trendkänsligheten är starkare och det räcker inte att titta lokalt eller i Sverige, utan på hela Europa. Samtidigt måste du titta framåt i tiden. Husen ska stå där i kanske 100 år.

DANIEL ELFVELIN  
031-98 50 64  
daniel.elfvelin@harrydaposten.se

**FOTNOT:** (aktuella projekt i Härryda) i Önneröd, Landvetter, bygger Förbo 30 lägenheter som man räknar med att bli klara för inflyttning till årsskiftet. Det finns även planer på ett hus till i Landvetter centrum. Under hösten hoppas bolaget även att komma igång med bygget av två punkthus i centrala Hindås. Man väntar i dagsläget på en överklagan av bygglovet.



FULLT UPP. Ulla Hamnlund-Eriksson i samband med att Förbo fyller



Ulla Hamnlund-Eriksson.



TÄRTKALAS. Kän var lång när Förbo bjöd på tårta i Mölnlycke i samband med sitt 40-årsjubileum och invigningen av höghuset.

Bild: PETER GUSTAFSSON



# De vill få dig att bo kvar

I sommar blir det byggstart för totalt 28 nya lägenheter i Hindås

I juni hoppas kommun-ägda Förbo på byggstart för två balkongtaggade punkthus med totalt 28 lägenheter vid Vänhems- vägen/Tyringevägen i Hindås.

**HINDÅS.** –Efterfrågan på lägenheter är stor i Hindås. Framför allt önskas bostäder för dem som vill sälja sina villor men samtidigt önskar bo kvar här på orten. Just för dessa är husen vid Vänhemsvägen planerade, säger Renée Lernestam, informatör för nybyggnadsprojektet.

Bo-kvar-koncept kallas denna byggidé. Tvåor och treor som det är lätt att röra sig i. Lite bredare dörrar. Rymligare bad/toa. Hissar. Ibland kallas liknande lägenheter för 55+, men här är alla välkomna.

**Varierande storlek**

Husen ska rymma tvåor på 57 kvadratmeter, treor på 67. Plus en större trea i varje hus – med även generösare takhöjd. Hyrorna beräknas ligga i intervallet 5 900 – 8 700 kronor.

Att spränga in två moderna huskroppar i den speciella trähusmiljön i Hindås är inte något som alla Hindåsbor gör vägen för. Det blir något av en sekelskifteskollision. 1900 möter 2000. Nyfunktis landar likt en farkost från fjärran planet mitt i snickarglädjen och nationalromantiken...

–Vi vill bygga hus som visar på 2000-tal. Men vi vill också skapa viss harmoni med den befintliga bebyggelsen. Fasaderna på de nya kommer att ha mycket trä. En del fönster kommer att vara spröjsade för att fånga upp formelement i grannhusen, säger Renée Lernestam.

Även de friliggande förråden ska få detaljer som knyter an till förra sekelskiftet – med till exempel sneda tvärsålar på dörrarna och sedumbevuxna tak. Med 28 nya lägenheter



Så här ska det byggas på tomten vid Vänhemsvägen. Förbos Leen vad Eijsden och Renée Lernestam kollar i planparmen. FOTO INGEMAR BRINK

ökar Förbo sin närvaro i Hindås med över 50 procent. Tidigare har det allmännyttiga företaget 50 lägenheter, samtliga på Stationsvägen.

**Ett års byggnation**

Efter byggstart i juni kommer de nya lägenheterna på Vänhemsvägen att kunna ta emot inflyttare i samma månad ett år senare.

Några ytterligare byggplaner har Förbo inte för närvarande i Härrydas östra delar. I Rävlanda planerar privata MS Strand AB att i år börja bygga 32 lägenheter på det så kallade Gärdet, vid brandstationen. ■

” Vi vill bygga hus som visar på 2000-tal. Och skapa viss harmoni med den befintliga bebyggelsen.

Renée Lernestam, informatör för Förbos Bo-kvar-koncept.



Förbos två nya punkthus nedanför Tyringe ska se ut så här. ILLUSTRATION BJÖRN HELLENIUS, ARKITEKTBYRÅ.

**► Förbo**

- Förbo är ett bostadsföretag som ägs gemensamt av förortskommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Totalt äger och förvaltar Förbo 5000 lägenheter. 2000 av dessa finns i Härryda, den kommun som också är största delägare i företaget.
- Förbo har ett 40-tal anställda. Huvudkontor finns i Mölndal. ■



Barnvänligt en självklarhet!



Modern design!!



Tillgänglighet är viktigt för oss.

**Ingen hyreshöjning hos Förbo i år**

Förbo AB och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige är överens om hyrorna för år 2006.

För Förbos hyresgäster blir det ingen höjning av hyrorna i år.

För 211 hushåll i Lerums kommun som bor hos Förbo, men som själva betalar alla taxebundna avgifter; uppvärmning, husvärmning, vatten och sophämtning själva, sänker Förbo hyran med 0,5 procent.

– Det blir ett litet tillskott för de familjer som själva tar de höjda priserna för hushållets alla taxebundna avgifter, vi tycker det är en viktig markering, säger Kenny Marcussen, fastighetsutvecklingschef hos Förbo, som har lett förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Överenskommelsen för år 2006 börjar gälla från den 1 april.

## Krav på hemförsäkring

**LERUM:** Förbo vill öka tryggheten hos sina hyresgäster. Nu sätter man upp brandvarnare i alla lägenheter, dessutom måste alla nyinflyttade hyresgäster ha en hemförsäkring för att teckna kontrakt hos bolaget.

miljö och inköp på Förbo AB, det allmännyttiga bostadsbolaget som bland annat ägs av Lerums kommun.

Han menar att de hyresgäster som precis har flyttat hemifrån, eller de som kommer till Sverige från ett annat land, inte alltid vet om att det är bra att ha en hemförsäkring. Och kan på det viset missa att teckna en.

– Många blir glada att vi informerar om det här, säger Krister Lundgren.

Förbo rekommenderar även de nuvarande hyresgästerna som saknar hemförsäkring att teckna en för deras egen trygghet. Men Krister Lundgren poängterar att det inte är någon som tvingas flytta för att de inte har en hemförsäkring.

– Vi har upplevt situationer där drabbade familjer inte har varit försäkrade och det är oerhört tragiskt. Det kostar mycket att ordna

med sanering, lagring och ny bostad. Skilnaden för familjer som varit försäkrade är stor, säger han.

För att ytterligare öka tryggheten i boendet kommer alla hyresgäster få brandvarnare installerade i sina lägenheter.

– Brandvarnare kan inte släcka bränder, men genom att varna kan den bidra till att branden blir upptäckt, och släckt i rätt tid, säger Krister Lundgren.

Att sätta in brandvarnare hos drygt 5.000 hyresgäster kommer att kosta Förbo 1,3 miljoner kronor. Men detta är en kostnad som inte påverkar hyresgästerna.

– Det blir inte några hyreshöjningar på grund av det här. Vi ser det här som ett led att öka tryggheten i boendet, säger Förbos ekonomichef Helen Gårdh.

KARIN HELLZÉN

**KOMMENTERA ARTIKELN**  
[www.lerumstidning.com](http://www.lerumstidning.com)

Samtidigt som den nya hyresgästen skriver på kontraktet hos Förbo så ska denne kunna visa upp ett papper på att den har en hemförsäkring.

– Det är många som inte vet om att de behöver en hemförsäkring, säger Krister Lundgren, chef för

Två bränder upptäcktes i tid!

Bo-kvar-konceptet!  
Vilken trygg idé!



# Unika bostäder börjar ta form

LERUM: Ett nytt gigantiskt bostadsområde håller på att ta form i Lerum. Och unikt. Så unikt att de ansvariga väntar sig studiebesök från när och fjärran.

I tisdags presenterades projekt Norra Hallås på en presskonferens i Göteborg.

På plats fanns kommunstyrelsens och byggnadsnämndens ordförande, stadsarkitekt och exploaterare. Och alla var överens om att det var något unikt de såg.

Det handlar om 700 bostäder som ska byggas i skogen, på bergssluttningarna i norra Hallås.

Det ska se ut som husen är utplacerade med helikopter, förklarade kommunstyrelsens ordförande Henrik Ripa, när han mycket stolt presenterade projektet.

Han sa också att det kanske inte sticker med 700 nya bostäder.

Det kan mycket väl tänkas att vi fortsätter bygga ut bort mot Östbohus, avslöjade han.

Fatt då handlar det om minst 20 år från nu. De närmaste fyra åren ska det byggas 300 bostäder i området närmast Höjstenshamnen och Tomintagen.

Om drygt en månad tas första spadtaget på det allra första huset - Josefins ängarna.

Det är ett hus som består av tre svängda huskroppar som tillsammans bildar en ring.

Huset byggs på bergsplan och blir mycket speciellt, lovade Förbo och Ulla Hamnlund, som var mycket nöjd med att de första 28 lägenheterna i området faktiskt blir hyresrätter.

Förbo är också involverat i det andra byggprojektet, Hallsmycket, då tillsammans med HSB.

Också detta handlar om tre huskroppar som hör ihop, där två av dem kommer att innehålla 56 bostadsrätter och ett 27 hyreslägenheter.

Byggnat blir till våren och angår fler samtidigt där byggföretaget Derome gör sitt första projekt i 16 tilliggande villor på Skarven, också de byggda i en mycket speciell stil.

Hela området är specialdesignat med hjälp av handplockade arkitekter från Danmark, Norland -

och Göteborg.

Arkitekter som jobbat i mycket och ovanligt nära samarbete med exploaterare och uppdragsgivaren Lerums kommun.

- Vi får lite större landskapsarkitekten, som gjort ett överordnat jobb under hela processen. Han har gått igenom hela området från alla gånger för att bestämma vilka platser som ska byggas och se till att området ska behålla sin karaktär, säger Ulla Hamnlund-Eriksson.

Detta innebär bland annat att det inte kommer bli några pryddiga planteringar framför de nya husen utan snarare blåstjärn- och lönnplanter, för det ska vara en bostadsområde mitt i naturen.

I området finns också ett antal tomter som kommunen kommer att sälja till högstbjudande som vill bygga eget.

Dessa kommer dock släppas till först i slutet av året om några år, när området redan fått sin speciella karaktär.

Det handlar nämligen inte om att bygga några Orsaavillor eller Göterhus. Vi vill att också villorna ska passas in i den stora arkitekturen som präglar området, förklarade byggnadsnämndens ordförande Jan Söderholm.

Nästa höst kommer norra Hallås vara en gigantisk byggarbetsplats. Men detta till trots så löser exploaterarna att allt byggande kommer att ske under strikt reglerande förmer med några möjliga hänsyn till naturen.

Det går och det behöver inte bli dyrt lovar de på presskonferensen. Myterna på lägenheterna kommer motsvara dem i andra nybyggda hus.

- Cirka 7000 kronor i månaden för en trea på 70 kvadrat, säger Ulla Hamnlund.

Lena Andersson på HSB vägar inte prata några insener eller avgifter på sina bostadsrätter. Och när ledare Peter Mossbrant från Derome vägar gissa vad hans hus kommer att kosta.

Derome börjar sin försäljning vid desember och HSB ungefär samma tid.

- Vi kommer att börja titta på fördelningen av lägenheterna i vår, men är man intresserad är det bäst att komma fram till oss till vår bostadsutval, säger Ulla Hamnlund-Eriksson.

CHRISTINA LUNDEN

Tack vare ett nytt intressant sätt att arbeta.



3D-bild av lägenheterna i Hindås. Nästan som i verkligheten!

# Hus som svävar i Lerum

## Innovativt nybygge i Norra Hallås ska sätta naturen i centrum

LERUM: Tanken är att väcka känslan av att husen svävar ut över bergssluttningarna. Byggandet av 300 spektakulära bostäder, fördelade på hyresrätter, villor och bostadsrätter, drar nu i gång i Lerum.

Om en månad tas det första spadtaget i Norra Hallås, knappt två kilometer norr om Lerums centrum. Utformningen av husen och området har föregåtts av ett helt nytt sätt att arbeta.



### Uppdrag från Lerums kommun

Normalt brukar kommunerna fördela marken och därefter är det upp till exploaterarna att själva stå för planeringen. Men i det här fallet har Lerums kommun gett tre arkitekter i uppdrag att rita husen och projektera området. Först därefter har byggherrarna valts ut.

- Det här är ett oerhört omvänt arbetsförhållande. Traditionellt sett brukar det vara vi som talar om för arkitekterna hur husen ska se ut, säger Peter Mossbrant, vd för Derome förvaltning som tillsammans med HSB och Förbo ska bebygga Norra Hallås.

Under parollen "spektakulär arkitektur på naturens villkor" kommer hans företag att bygga mellan 80 och 90 friliggande villor på 155 till 170 kvadrat, med bland annat grästak.

Peter Mossbrant vill dock ännu inte gå in på vad husen kommer att kosta. Han nöjer sig med att konstatera att priserna inte kommer att hamna under tre miljoner kronor.

### Bara Förbo vill prata pris

Inte heller Lena Andersson, produktutvecklare på HSB Göteborg som planerar att bygga drygt 100 bostadsrätter, vill ännu gå in på prissättningen:

- Jag garanterar att alla förväntningar kommer att uppfyllas. Inte minst arkitekturen kommer att väcka uppseende. Det här med att integrera olika upplåtelseformer tror jag kommer att utgöra framtidens samhällsplanering.

Ulla Hamnlund-Eriksson, vd för det

SVÄVANDE HUS. En del av de hus som kommer att byggas på Norra Hallås. Arkitekterna har lagt stor vikt vid att anpassa byggnaderna efter naturens hjälp av helikopter, anser stadsarkitekt Gunilla Wingne.

kommunägda bostadsbolaget Förbo som kommer att bygga omkring hundra hyresrätter i området, är den enda som vägar ange en prisnivå:

- Vi räknar med att kunna bygga till en rimlig kostnad. Spektakulärt i det här fallet handlar inte om lyx. Hyran för en trea på cirka 70 kvadrat kommer att ligga på omkring 7 000 kronor i månaden.

Förbo kommer att vara med att sätta spaden i jorden. Inom en månad inleds byg-

gandet av Josefins ring två trevåningshus formade som en ring. Det lagd handlar det om 28 ning beräknas ske i slutet av året.

Många har visat intresse för området. Någon oro över att området ska bli ett område för hyra ut lägenheter till byggherrarna eller till andra företag.

- Det är många som vill flytta hit, säger Lena Andersson.



Så här snyggt blir Ringhuset i Norra Hallås!

Roligt att våra nyproduktioner uppmärksammas i pressen!

# Bra början för byggandet

8 nya lägenheter uppförs av bostadsbolaget Förbo i Hindås. Hindåshallen är mycket efterlängtat och lägenheterna kommer att byggas i slutet av året.



Vad går hyran till?



\* Varav 97% återinvesteras i bolaget. Resten delas ut till ägarerna.

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

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 till närmare 100% av bostäder och specialbostäder.

## Sammanfattning

Under året färdigställdes nybyggnationen av 39 lägenheter i Balltorp samt om- och tillbyggnaden av Höghuset på Råda Torg, med 38 lägenheter, i Mölnlycke.

Ett flertal nybyggnadsprojekt har startats under verksamhetsåret vilka beräknas färdigställas under 2007. I Önneröd, Landvetter, byggs fem så kallade BoKlok hus, ett koncept utvecklat av IKEA och Skanska. I Lerum bebyggs området Hallsås i samarbete med Lerums kommun, HSB och Derome. I området Fågelsten i Lindome uppförs ett bestånd av mindre hyreshus och i Hindås byggs två punkthus.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 23,8 Mkr (25,4) vilket var i nivå med verksamhetsplanen för året.

Kassaflöde från den löpande verksamheten har under året uppgått till 30,9 Mkr (61,5) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 123,8 Mkr (49,2).

## Hyresintäkter

Nyproduktion av lägenheter i Balltorp och Mölnlycke har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Förhandlingar med hyresgästföreningen resulterade i oförändrade hyror för 2006. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2006 uppgick i genomsnitt till 836 kr/kvm (827 kr/kvm).

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 7,8 år (8,4). Hyresnivån under 2006 uppgick till i genomsnitt 880 kr/kvm (878).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 99,7% (99,8%).

## Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna har ökat med ca 0,7% jämfört med föregående år vilket beror på ökade uppvärmningskostnader. Drifts- och underhållskostnader uppgick till:

	2006	2005	2006	2005
Driftskostnader	Mkr	Mkr	kr/kvm	kr/kvm
Fastighetsskötsel	36,8	37,0	93	94
Uppvärmning, el	47,1	43,4	119	110
Vatten och renhållning	20,8	20,6	53	52
Övriga driftskostnader	10,8	10,8	27	28
<b>Summa</b>	<b>115,5</b>	<b>111,8</b>	<b>292</b>	<b>284</b>

Underhållskostnader	2006	2005	2006	2005
Planerat underhåll	36,4	40,9	92	105
Övrigt underhåll	42,9	40,8	108	104
<b>Summa</b>	<b>79,3</b>	<b>81,7</b>	<b>200</b>	<b>209</b>

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 23,9 Mkr (22,7). Ökning beror främst på högre kostnader för planering av nybyggnation samt utökning av personalstyrkan. Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

## Finansiella poster

Förbos ägarkommuner har beslutat att avveckla den kommunala borgen. Med anledning av detta har under året pantbrev tagits ut i fastigheterna för omläggning av säkerheterna från kommunal borgen till pantbrev. Den kommunala borgen ska vara avvecklad under 2009. Räntenettot har under året försämrats med 2,5 Mkr vilket beror på att uttag av pantbrev ingår i räntenettot med 5,0 Mkr. Från och med 2003 utgår en borgensavgift om 0,25%, totalt 1,5 Mkr (2,1) till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2006 till 0,8 Mkr (0,9). 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.

## Ränteförfallostruktur

Länens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2007	429,0	38	3,3
2008	-	-	-
2009	100,0	9	4,1
2010	250,0	22	4,1
2011 och senare	350,0	31	3,9
<b>Summa</b>	<b>1 129,0</b>	<b>100</b>	<b>3,5</b>

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 750 Mkr (600) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 2 månader till 29 månader. Kontrakten består av ränteswapar.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 29 månader (28) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 34 månader (34).

## 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	4,0
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1%	4,2

## Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2006 års utgång har bedömts uppgå till 3 900 Mkr. Något nedskrivningsbehov föreligger inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 100 Mkr (1 120) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28% för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till ca 53 % (44).

Direktavkastningskravet är av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde. Den utförda fastighetsvärderingen

bygger på marknadsmässiga direktavkastningskrav vilka på sikt troligen kommer att höjas. En känslighetsanalys visar att en ökning av direktavkastningskraven med 1% minskar värdet på fastigheterna med ca 600 Mkr och den justerade soliditeten skulle då uppgå till 50%.

## Personal

Under 2006 lades ”nöjda medarbetare” till Förbos långsiktiga mål, de övriga målsättningarna är: att synas, god ekonomi och nöjda kunder. För att kunna mäta hur personalen uppfattar sin situation hos Förbo planeras att införa en årligt återkommande undersökning, ”nöjd medarbetar index”, med start 2007.

Antalet verksamma i företaget ökade under året från 42 till 45 stycken. Nyanställningarna gjordes primärt för att stödja den växande nyproduktionen samt för att skapa förutsättningar för än bättre kundservice och underhållshantering.

Antal chefer var vid årets slut 6 (6). Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 5,0% (4,2%). Genomsnittsåldern i bolaget var 45,5 (46,5) år. Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen. För ytterligare information om personalen se not 3.

## 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 2006 är bland annat fortsatt inventering av fastigheter med fokus på energiåtgärder. Utifrån den inventering som genomfördes under 2005 har ett åtgärdsprogram påbörjats där en rad oljeuppvärmda fastigheter har konverterats till bergvärme eller fjärrvärme. För år 2007 har 5 miljoner öronmärkts för fortsatt konvertering av Förbos oljeeldade hus, samt andra energibesparande åtgärder. Målsättningen är att helt avveckla Förbos oljeberoende under 2007. Vidare finns 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 varje år hur hyresgästerna upplever sitt boende genom att skicka ut en kundenkät, Nöjd kund. Efter att Förbo i flera år genomfört Nöjd kund-undersökningar själv genomfördes undersökningen 2006 av Statistikkonsulterna AB. Genom en metod som mäter Nöjd kund-index (NKI) blir resultatet lättare att jämföra med andra i branschen. Mätmetoden gör det också möjligt att se i vilken grad olika faktorer påverkar resultatet.

Frågorna är utformade så att hyresgästerna får ta ställning och på en tiogradig skala markera huruvida ett antal påstående stämmer. Frågorna omfattar trivsel i lägenheten och bostadsområdet, trygghet, yttre miljö, information, tillgänglighet och bemötande. Svaren räknas om till en hundrogradig skala och resultaten visar i vilken grad våra hyresgäster är nöjda med Förbo som hyresvärd, (NFKI). På samma sätt mäts även Nöjd boende-index (NBI), det vill säga i vilken grad Förbos hyresgäster är nöjda med sitt boende.

Ett NFKI på 62,4 och ett NBI på 67,3 blev resultatet för Förbo 2006. Undersökningen visade att Förbo bör fokusera mer på underhåll av fastigheter och lägenheter samtidigt som de senaste årens satsning på att bli mer serviceinriktade har gett resultat. Enkäten skickades till 1 200 hyresgäster; svarsfrekvensen var på 65 %. Undersökningen genomfördes under augusti och september.

## Utblick mot 2007

Förbos resultat efter finansiella poster för 2007 förväntas uppgå till ca 17 Mkr pga fortsatt höga kostnader för underhåll, ökade taxebundna kostnader samt högre räntekostnader på grund av planerad nybyggnation. Uthyrningsgraden förväntas bli fortsatt hög och stabil.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	286 021 595 kronor
Årets vinst	43 615 434 kronor
<b>Totalt</b>	<b>329 637 029 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	882 032 kronor
Balanseras i ny räkning	328 754 997 kronor
<b>Totalt</b>	<b>329 637 029 kronor</b>

# RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i Mkr

	2006	2005	2004	2003	2002
<b>Resultaträkningar</b>					
Hysesintäkter	340,3	336,1	330,6	319,7	313,2
Drift-och underhållskostnader	-194,8	-193,5	-183,9	-154,5	-139,3
Fastighetsskatt	-11,3	-11,6	-11,4	-10,8	-11,1
Avskrivningar enligt plan	-38,9	-37,8	-35,5	-35,3	-35,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>95,3</b>	<b>93,2</b>	<b>99,8</b>	<b>119,1</b>	<b>127,5</b>
Försäljnings-och administrationskostnader	-23,9	-22,7	-21,7	-23,5	-20,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71,4</b>	<b>70,5</b>	<b>78,1</b>	<b>95,6</b>	<b>106,8</b>
Räntebidrag	0,8	0,9	0,5	0,5	0,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-48,4	-46,0	-45,0	-49,6	-52,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>23,8</b>	<b>25,4</b>	<b>33,6</b>	<b>46,5</b>	<b>55,3</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	19,8	22,4	-13,9	-19,9	-25,4
<b>Årets vinst</b>	<b>43,6</b>	<b>47,8</b>	<b>19,7</b>	<b>26,6</b>	<b>29,9</b>

## Balansräkningar

Byggnader och mark	1 616,6	1 531,4	1 526,3	1 480,2	1 502,1
Övriga anläggningstillgångar	23,8	12,6	7,0	6,5	6,7
Omsättningstillgångar	18,2	5,9	11,9	5,8	3,5
Kassa och bank	0,6	0,7	0,4	20,7	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>	<b>1 513,0</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>427,8</b>	<b>385,0</b>	<b>338,2</b>	<b>319,5</b>	<b>294,4</b>
Obeskattade reserver	1,5	19,6	62,1	54,5	43,7
Räntebärande skulder	1 144,8	1 051,4	1 062,4	1 076,1	1 113,0
Övriga skulder	85,1	94,6	82,9	63,1	61,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>	<b>1 513,2</b>	<b>1 513,0</b>

## Kassaflödesanalyser

Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,9	61,5	77,2	71,9	94,0
Nettoinvesteringar (-)	-124,4	-50,2	-83,8	-15,0	-10,1
Finansieringsbehov (-)	-93,5	11,3	-6,6	56,9	83,9
Förändring av räntebärande skulder, minskning (-)	93,4	-11,0	-13,7	-36,9	-83,3
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-20,3</b>	<b>20,0</b>	<b>0,6</b>

## Nyckeltal

Förvaltat yta,tkvm	395,7	392,9	393,0	387,8	387,7
Antal lägenheter	5 186	5 144	5 143	5 142	5 130
Uthyrningsgrad,%	99,7	99,8	99,8	99,7	99,6
Direktavkastning på bokfört värde,%	7,5	7,3	8,3	8,7	9,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder,%	4,3	4,3	4,2	4,2	4,7
Synlig soliditet,%	25,8	25,7	24,8	23,7	21,5

Belopp i Mkr

	2006	2005	2004	
Hysesintäkter	not 2	340,3	336,1	330,6
Driftskostnader	not 3	-115,5	-111,8	-107,9
Underhållskostnader		-79,3	-81,7	-76,0
Fastighetsskatt		-11,3	-11,6	-11,4
Avskrivningar enligt plan	not 4	-38,9	-37,8	-35,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>95,3</b>	<b>93,2</b>	<b>99,8</b>	
Försäljnings-och administrationskostnader	not 3,4,5,8	-23,9	-22,7	-21,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71,4</b>	<b>70,5</b>	<b>78,1</b>	
Räntebidrag	0,8	0,9	0,5	
Ränteintäkter	0,2	0,3	0,4	
Räntekostnader	-48,6	-46,3	-45,4	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>23,8</b>	<b>25,4</b>	<b>33,6</b>	
Förändring periodiseringsfond	18,2	43,5	-7,4	
Överavskrivningar inventarier	0,0	-1,0	-0,2	
Skatteskostnad	not 6	1,6	-20,1	-6,3
<b>Årets vinst</b>	<b>43,6</b>	<b>47,8</b>	<b>19,7</b>	

## Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr

	2006	2005	2004
<b>Löpande verksamhet</b>			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	340,3	336,1	330,6
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-229,3	-227,1	-216,3
Finansiella intäkter och kostnader	-47,6	-45,1	-44,5
Betald skatt	-18,4	-6,5	-8,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>45,0</b>	<b>57,4</b>	<b>61,2</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-12,2	1,9	-3,8
Förändring av ej räntebärande skulder	-1,9	2,2	19,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30,9</b>	<b>61,5</b>	<b>77,2</b>
<b>Investeringar</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-123,8	-49,2	-82,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,2	-	-
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>-92,7</b>	<b>12,3</b>	<b>-5,6</b>
<b>Finansiering</b>			
Utdelning till aktieägare	-0,8	-1,0	-1,0
Förändring av räntebärande skulder	93,4	-11,0	-13,7
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-20,3</b>
Likvida medel vid årets ingång	0,7	0,4	20,7
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>

FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

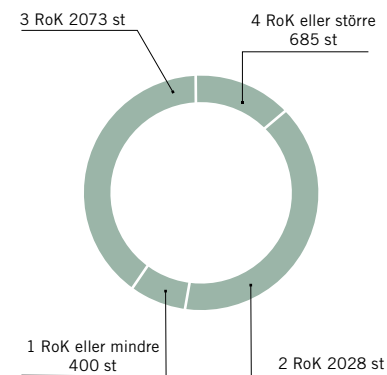


Belopp i Mkr

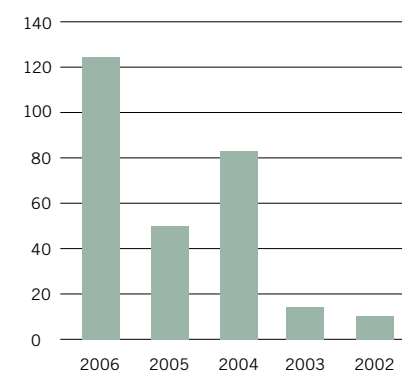
## Tillgångar

	2006	2005	2004
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	not 7		
Byggnader och mark	1 547,2	1 488,7	1 489,6
Inventarier	8,1	9,3	3,7
Pågående nyanläggningar	69,4	42,7	36,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 624,7</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 530,0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	15,4	3,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>15,7</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 640,4</b>	<b>1 544,0</b>	<b>1 533,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	0,6	1,1	0,8
- Skattefordringar	-	-	4,2
- Övriga kortfristiga fordringar	4,4	-	1,7
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	13,2	4,8
Kassa och bank	0,6	0,7	0,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18,8</b>	<b>6,6</b>	<b>12,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>

Antal lägenheter fördelat på storlek



Investeringar i materiella tillgångar



# BALANSRÄKNINGAR

## Eget kapital och skulder

	2006	2005	2004
<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	286,0	239,0	220,3
- Årets vinst	43,6	47,8	19,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>427,8</b>	<b>385,0</b>	<b>338,2</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond tax 2000	-	-	11,7
Periodiseringsfond tax 2001	-	-	8,4
Periodiseringsfond tax 2002	-	-	10,5
Periodiseringsfond tax 2003	-	-	12,9
Periodiseringsfond tax 2004	-	10,7	10,7
Periodiseringsfond tax 2005	-	7,4	7,4
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	1,5	1,5	0,5
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1,5</b>	<b>19,6</b>	<b>62,1</b>
<b>Räntebärande skulder</b>			
Banklån	not 12	1 129,0	1 032,5
Checkräkningskredit, limit 50,0		15,8	18,9
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 144,8</b>	<b>1 051,4</b>	<b>1 062,4</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>			
Leverantörskulder	33,5	33,0	30,0
Skatteskulder	1,8	9,4	-
Övriga skulder	1,7	2,0	0,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	48,1	50,2
<b>Summa ej räntebärande skulder</b>	<b>85,1</b>	<b>94,6</b>	<b>82,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	609,8	300,8	278,8
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Garantiförbindelser	0,3	0,3	0,4

# BALANSRÄKNINGAR



# NOTER

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

## Intäkter

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

## Anläggningstillgångar

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

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

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2006/2007, ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 15 procent skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2006.

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 skattekuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som med-

för 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 15,4 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under finansiella anläggningstillgångar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tillränt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 43 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

## Övriga tillgångar och skulder

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

## Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftskostnad. Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Dock, görs prövning av alla större renoverings- och underhållsprojekt om aktivering av kostnader är tillämpligt. Dessa projekt analyseras med avseende på om byggnadens livslängd förlängs, funktionen förbättras eller om driftsnettet förbättras. Om något av dessa kriterier uppfylls samt att bokfört värde på fastigheten ej överstiger verkligt värde, aktiveras de komponenter vilka höjer fastighetens värde. Bolaget gör en särskild bedömning av avskrivningstiden på dessa komponenter.

## Räntor

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

## Pantbrevskostnader

Bolaget kostnadsför uttag av pantbrev på befintliga fastigheter.

## Not 2. Hysesintäkternas fördelning

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
<b>Per objektstyp</b>			
Bostäder	301,7	298,7	295,4
Lokaler	29,4	29,2	26,7
Övrigt	10,2	9,3	9,3
Hysesbortfall	-1,0	-1,1	-0,8
<b>Summa</b>	<b>340,3</b>	<b>336,1</b>	<b>330,6</b>
<b>Per geografiskt område</b>			
Härryda	124,1	123,6	123,3
Kungälv	39,7	39,6	38,7
Lerum	84,0	83,3	80,7
Mölnadal	92,5	89,6	87,9
<b>Summa</b>	<b>340,3</b>	<b>336,1</b>	<b>330,6</b>

## Not 3. Personal

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
<b>Medelantalet anställda</b>			
Antal män	25	23	21
Antal kvinnor	20	19	19
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>40</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>			
Styrelse och verkställande direktör	1,2	1,1	1,0
Övriga anställda	15,9	14,0	13,1
<b>Summa</b>	<b>17,1</b>	<b>15,1</b>	<b>14,1</b>

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

## Sociala kostnader

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

## Pensionskostnader

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

## Sjukfrånvaro

	2006	2005	2004
Total sjukfrånvaro	5,9%	5,3%	3,4%
Långtidssjukfrånvaro	5,0%	4,2%	1,5%
Sjukfrånvaro män	6,1%	5,0%	4,9%
Sjukfrånvaro kvinnor	5,7%	5,8%	1,6%
Anställda 30-49 år	4,0%	5,2%	2,6%
Anställda 50 år-	9,1%	5,8%	4,5%

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

## Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter

Styrelse	2006	2005	2004
Antal män	7	7	6
Antal kvinnor	2	2	3
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

## Företagsledning

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

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
Byggnader	36,8	36,1	34,9
Inventarier	2,8	2,3	1,3
<b>Summa</b>	<b>39,6</b>	<b>38,4</b>	<b>36,2</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,7	0,6	0,7

#### 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

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
Betald skatt	10,9	20,1	6,3
Uppskjuten skatt	-12,5	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1,6</b>	<b>20,1</b>	<b>6,3</b>

#### Not 7. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar
Anskaffningsvärde 2006-01-01	1 899,3	116,1	22,9	42,7
Inköp under året	-	-	1,8	122,1
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,6	-
Omklassificeringar	91,3	4,1	-	-95,4
<b>Anskaffningsvärde 2006-12-31</b>	<b>1 990,6</b>	<b>120,2</b>	<b>23,1</b>	<b>69,4</b>
Akkumulerade avskrivningar 2006-01-01	-519,8	-	-13,6	-
Årets avskrivningar	-33,2	-	-2,8	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,4	-
<b>Akkumulerade avskrivningar 2006-12-31</b>	<b>-553,0</b>	<b>-</b>	<b>-15,0</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivningar 2006-01-01	149,4	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
<b>Utgående uppskrivningar 2006-12-31</b>	<b>145,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar 2006-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar 2006-12-31</b>	<b>-156,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2006-01-01	1 372,6	116,1	9,3	42,7
Utgående värde 2006-12-31	1 427,0	120,2	8,1	69,4
Taxeringsvärde	1 402,7	576,5		

Pågående nyanläggning avser främst om- och påbyggnad av Ytterby C, samt nybyggnation i Önneröd, Hindås och Hallsås.

# NOTER

#### Not 8. Operationella leasingavtal

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
2004	-	-	1,4
2005	-	1,4	1,4
2006	-	1,4	1,3
2007	1,2	1,2	-
2008 eller senare	0,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>1,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>

Operationella leasingavtal avser i huvudsak lokalhyresavtal.

#### Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
Upplupna bidrag	7,8	-	-
Förutbetalda driftskostnader	2,6	4,1	4,6
Upplupna hyror och ersättningar	1,6	0,7	0,6
Övrigt	1,2	-	-
<b>Summa</b>	<b>13,2</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>

#### Not 10. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	286,8	385,0
Utdelning	-	-	-0,8	-0,8
Årets resultat	-	-	43,6	43,6
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>329,6</b>	<b>427,8</b>

#### Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2006	2005	2004
Löner och sociala kostnader	3,0	2,6	2,4
Räntekostnader	6,8	3,7	5,5
Hysesintäkter	19,1	23,7	23,8
Derivatkontrakt	6,4	4,7	10,1
Övrigt	12,8	15,5	10,5
<b>Summa</b>	<b>48,1</b>	<b>50,2</b>	<b>52,3</b>

#### Not 12 Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per	Förfaller till betalning	ett till fem år	senare än fem år
	2006-12-31	inom ett år		
Skuld				
Skulder till kreditinstitut	1 129,0	118,2	1 010,8	0

#### Möndal, den 28 februari 2007

Jan Gustafsson, Ordförande  
Bengt Hedberg, Vice Ordförande  
Morgan Hedman  
Ewa Lövgren  
Björn Björneberg

Finn Söderpalm  
Lisbeth Årgårdh  
Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör  
Lennart Köhlberg, Arbetstagarrepresentant  
Tommy Andersson, Arbetstagarrepresentant

# NOTER



# 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 2006. Bolagets årsredovisning framgår av detta dokument på sidorna 11-22. 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 revisionsred 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 belopp 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 informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Göteborg, den 28 februari 2007

Björn Grundvall  
Auktoriserad revisor

## Förbo skrotar oljan

”Vi vill dra vårt strå till stacken för att minska koldioxidutsläppen”

**MÖLNLYCKE: Bostadsföretaget Förbo skall skrota sina oljepannor. Bergvärme minskar oljeförbrukningen med 460 000 liter per år.**

Tidigare i år har fem områden kopplats in på det kommunala fjärrvärmenätet. Nu ersätts oljan i de områden som inte kan nås med fjärrvärme; Marstrand, Rävlanda och Källered, med bergvärme samt inför energibesparande åtgärder i Lindome och Lerum.

Oljebesparingen är resultatet av Förbos konvertering till berg- och fjärrvärme under 2006. Enbart under årets tre sista månader ersätts olja med bergvärme som minskar Förbos koldioxidutsläpp motsvarande 3 500 Stockholmsresor tur och retur med tåg för alla Förbos hyresgäster.

**Har investerat tio miljoner**

– Målet är att vara helt oberoende av oljuppvärmning efter 2007. Och vi vill vara med och dra vårt strå till stacken för att minska koldioxidutsläppen, säger Krister Lundgren, miljöchef på Förbo, i ett pressmeddelande.

I år har Förbo investerat tio miljoner kronor i miljö- och energisparande åtgärder.

**Ska vara lönsamt om åtta år**

Att byta ut oljan mot bergvärme i dessa områden betyder en minskad oljeförbrukning med 130 kubikmeter per år vilket innebär 187 ton i uteblivna koldioxidutsläpp.

– När vi har möjlighet att minska utsläppen i denna omfattning och samtidigt kunna göra det på affärsmässiga grunder så är det dubbelt vunnnet, menar Krister Lundgren.

De uppskattade besparingarna genom energiskiftet från olja till bergvärme blir cirka 1 700 miljoner kronor av nuvarande förbrukningen beräknas

**Fyra kommuner äger**

■ Förbo är ett bostadsföretag som ägs gemensamt av Härryda, Kungälv, Lerum och Mölndals kommuner. Företaget äger och hyr ut drygt 5 000 bostäder i de fyra kommunerna. Förbo bildades 1966 och det övergripande målet har varit att bidra till de fyra ägarkommunernas framgång genom att boende. Förbo tar och hälften av bostadskostnaderna uppgår till 30

Förbo går i riktiga fas för att bli en lönsam lösning.

### Förbo får bergvärme

**Ut med olja, in med bergvärme och fjärrvärme. Det är vad som gäller för Förbos fastigheter i Rävlanda.**

**RÄVLANDA.** Förbos lägenheter på mejerivägen i Rävlanda får bergvärme istället för olja. Arbetet är i full gång.

När det gäller Förbos fastigheter på Boråsvägen är det ännu inte klart vilken lösning som väljs. Ett alternativ är att ansluta till den värmecentralen för förnyelsebart bränsle vid brandstationen.

– Vi har fått en offert och kommer att diskutera detta inom kort, säger Krister Lundgren, miljöchef på Förbo.

De nya lägenheter som Förbo bygger i Hindås kommer att få sin värme från den nya värmecentralen vid skolan, som också eldas förnyelsebart. ■

Ingemar Brink



*Uttemiljön är en viktig del av boendet.*

*Att värna om miljön är en självklarhet för oss.*





Nöjda med upprustningen av Höjdenområdet är Förbos Krister Lundgren, mitten, och Jan-Erik Pettersson och Rita Svensson, som representerat hyresgästerna i arbetsgruppen som tyckt till om förändringarna.

## Höjden byggs om och ti

**LERUM:** Nästa år firar de 100 hyreslägenheterna på Höjden 30 år.

Nu är det dags för upprustning.

Förbo satsar totalt 22 miljoner och har gjort två tredjedelar av arbetet.

Det ska firas tveklöst Förbos projektledare Krister Lundgren och bjöd alla hyrestgäster på kalas i förra veckan.

Då kunde man bland annat inviga den nya lekplatsen och de nya postlådorna, som står vid det nya cykelstället på gården.

– Här har verkligen blivit jättefint,

säger Rita Svensson, som representerat hyresgästerna i området i den arbetsgrupp som jobbat med utformningen av upprustningen.

Hon uppskattar verkligen att området fått ett riktigt ansiktslyft och ser fram emot att den egna huslängan snart också ska rustas upp.

De nyrenoverade husen har bland annat fått nya loftgångar, trappor och balkonger. Bland annat har man nytt ut loftgångarna och förstas målat om. Upprustningen påbörjades redan 2004 med att Förbo lät dränera om ioch byta ut värmeanläggningen i hela området.

– Förhoppningsvis ska allt vara klart till semestern nästa år. Men senast i september 2007 ska området vara färdigbyggt, säger Krister Lundgren.

Då påbörjas Förbos nästa projekt i området. Det handlar om att bygga nya hyreslägenheter i anslutning till de gamla. Något som planeras länge, men där byggstarten nu ska tittas upp till tidigast hösten 2007.

Det handlar om totalt 40 lägenheter, tvåor och treor, i två huskroppar. Dessa kommer att ligga i den södra delen av området, strax norr om den befintliga fotbollsplanen.

För att begränsa bullret från Hållgårdsvägen kommer det att byggas bullerplank. Det blir också carportar utmed vägen, som ett ytterligare bullerskydd.

De nya hyreslägenheterna kommer att förvaltas i form av kooperativ hyresrätt

CHRISTINA LUNDIN

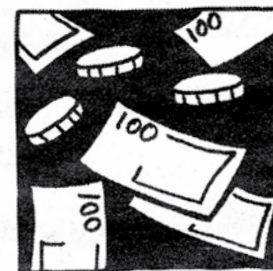
*Krister tillsammans med några goa & glada hyresgäster!*



### Ungdomar i Lerum belönas

**LERUM:** 17-åriga Emma Blomstervall och 19-åriga Johan Helgius har fått Förbos ungdomsstipendium för 2005. Priset, som nu delas ut för andra gången, ska gå till ungdomar i Lerums kommun som har visat prov på flit och kamratskap.

Emma är verksam som ledare för Friskis och Svettis enda aerobic-grupp och Johan är tränare för ungdomar i Solkattens bowlingklubb. De bägge ungdomarna får dela på 5 000 kronor.



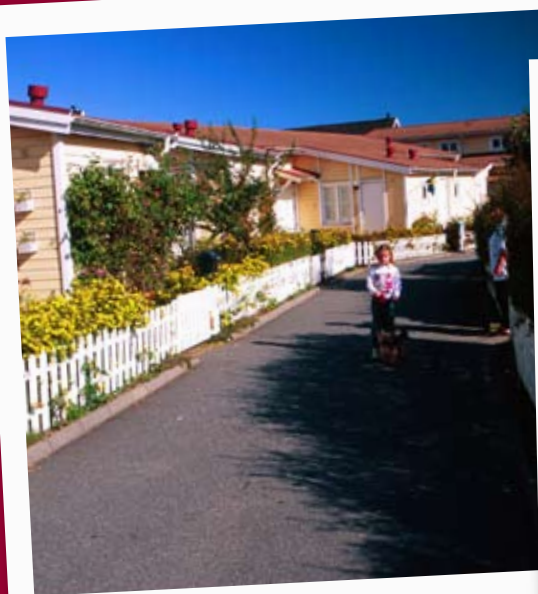
Två Lerumsungdomar får dela på 5 000 kronor i stipendier.



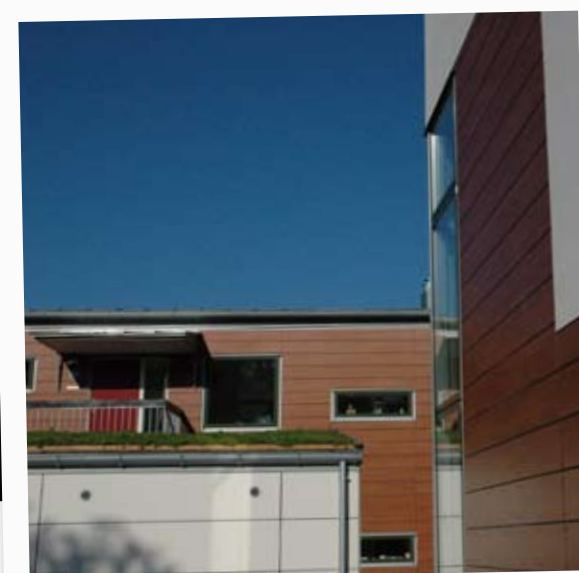
*Vackert som en tavla!*



*Här bygger vi för fullt i Ytterbry.*



*Grönbacka är en liten idyll!*



*De snygga husen i Balltorps.*

#### veckans ros

... till Förbos killar. Hur ni skottar och sliter, kan ingen förstå, Förbos killar de tar priset, er vill vi tacka på det här viset.

Kalle, Ari, Tommy, Tanterna i Paviljongerna



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

## Härryda

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:586, 1:578, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57/06	97	5 477	229	5 706	26,3	6,1
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	23,6	3,0
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981	170	13 647	816	14 463	69,2	11,7
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	52,2	7,8
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	5	6 433	47,1	5,7
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m fl	1969/98	731	50 151	3 351	53 502	233,4	45,5
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988	66	4 731	1 070	5 801	35,0	5,1
	<b>Delsumma</b>		<b>1 500</b>	<b>105 507</b>	<b>6 282</b>	<b>111 789</b>	<b>547,2</b>	<b>96,1</b>
<b>Landvetter</b>								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	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	5,3
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 758	1 016	3 774	22,3	3,3
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	13,8	2,4
	<b>Delsumma</b>		<b>316</b>	<b>21 582</b>	<b>4 002</b>	<b>25 584</b>	<b>128,6</b>	<b>22,7</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	17,8	3,5
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	15,1	3,1
	<b>Delsumma</b>		<b>130</b>	<b>8 423</b>	<b>422</b>	<b>8 845</b>	<b>37,2</b>	<b>7,3</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>1 946</b>	<b>135 512</b>	<b>10 706</b>	<b>146 218</b>	<b>713,0</b>	<b>126,1</b>

## Kungälv

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<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	11,1	1,8
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1949/57/69	105	6 489	89	6 578	31,3	5,8
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnvägen m fl	1968/86	35	1 960	384	2 344	9,8	1,8
	<b>Delsumma</b>		<b>503</b>	<b>35 026</b>	<b>1 302</b>	<b>36 328</b>	<b>154,3</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	43,1	5,7
Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamngatan, Långgatan, Hospitalsgatan m fl	1950/65/82/88	38	2 800	1 709	4 509	30,5	3,7
	<b>Delsumma</b>		<b>138</b>	<b>9 274</b>	<b>1 783</b>	<b>11 057</b>	<b>73,6</b>	<b>9,4</b>
<b>Kungälv</b>								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	9,0	1,0
	<b>Delsumma</b>		<b>20</b>	<b>1 126</b>	<b>-</b>	<b>1 126</b>	<b>9,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Totalt Kungälv</b>			<b>661</b>	<b>45 426</b>	<b>3 085</b>	<b>48 511</b>	<b>236,9</b>	<b>39,8</b>

## Lerum

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	9,9	1,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 158	179	20 337	90,0	17,9
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	36,7	3,6
Öislanda 1:265	Öislanda Gärde, Hällebergsvägen, Öislanda Lycka	1992	142	10 910	-	10 910	65,5	9,9
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>249,3</b>	<b>45,3</b>
<b>Floda</b>								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödakev., Drängseredsv. mfl	1960/88	72	5 786	25	5 811	32,7	4,4
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	17,6	2,2
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	23,3	3,0
Tollered 4:67, 4:73, 4:97, 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg, Dalalyckan mfl	1975/88	65	4 625	40	4 665	23,0	3,7
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	185	5 594	27,1	4,4
	<b>Delsumma</b>		<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>250</b>	<b>22 322</b>	<b>123,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	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	27,4	4,8
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>67,9</b>	<b>19,2</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 153</b>	<b>83 147</b>	<b>15 061</b>	<b>98 208</b>	<b>440,9</b>	<b>82,2</b>

## Möndal

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m fl.	1974	344	21 435	408	21 843	109,6	19,0
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	7,7
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	118,0	16,0
	<b>Delsumma</b>		<b>740</b>	<b>48 779</b>	<b>1 043</b>	<b>49 822</b>	<b>279,8</b>	<b>45,1</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	32,1	4,2
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	42,2	3,6
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsången, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 517	19 144	107,3	15,7
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	309	22 027	80	22 107	117,5	22,1
	<b>Delsumma</b>		<b>659</b>	<b>48 972</b>	<b>1 597</b>	<b>50 569</b>	<b>299,1</b>	<b>45,6</b>
<b>Källered</b>								
Vämmedal 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 Möndal</b>			<b>1 426</b>	<b>99 399</b>	<b>3 405</b>	<b>102 804</b>	<b>588,5</b>	<b>93,5</b>

## Totalt Förbo

5 186 363 484 32 257 395 741 1 979,3 341,6

# FASTIGHETSFÖRTECKNING



# 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,  
auktoriserad revisor, Ernst & Young

*Gunilla Andersson*, suppleant,  
auktoriserad revisor, Ernst & Young

## Lekmannarevisorer

*Olle Björnström*, Kungälv kommun

*Thomas Svensson*, Mölndals stad

*Roy Olsson*, Lerums kommun

*Ulf-Göran Willén*, Härryda kommun

## Arbetsstagarrepresentanter

*Tommy Andersson*, SIF, ordinarie

*Lennart Köhlberg*, Fastighets, ordinarie

*Ragna Dahlström*, SIF, suppleant

*Sven Olsson*, Fastighets, suppleant



*Morgan Hedman och  
Bengt Hedberg.*



*Björn Björneberg och  
Lisbeth Årgårdh.*



*Finn Söderpalm och  
Ulla Hamnlund-Eriksson.*



*Ewa Lövgren och  
Jan Gustafsson.*



Några bilder till från vårt 40-årsjubileum!



40-års-festen var en rolig dag för alla barn. Stora som små.



Roligt att det kom så mycket folk!

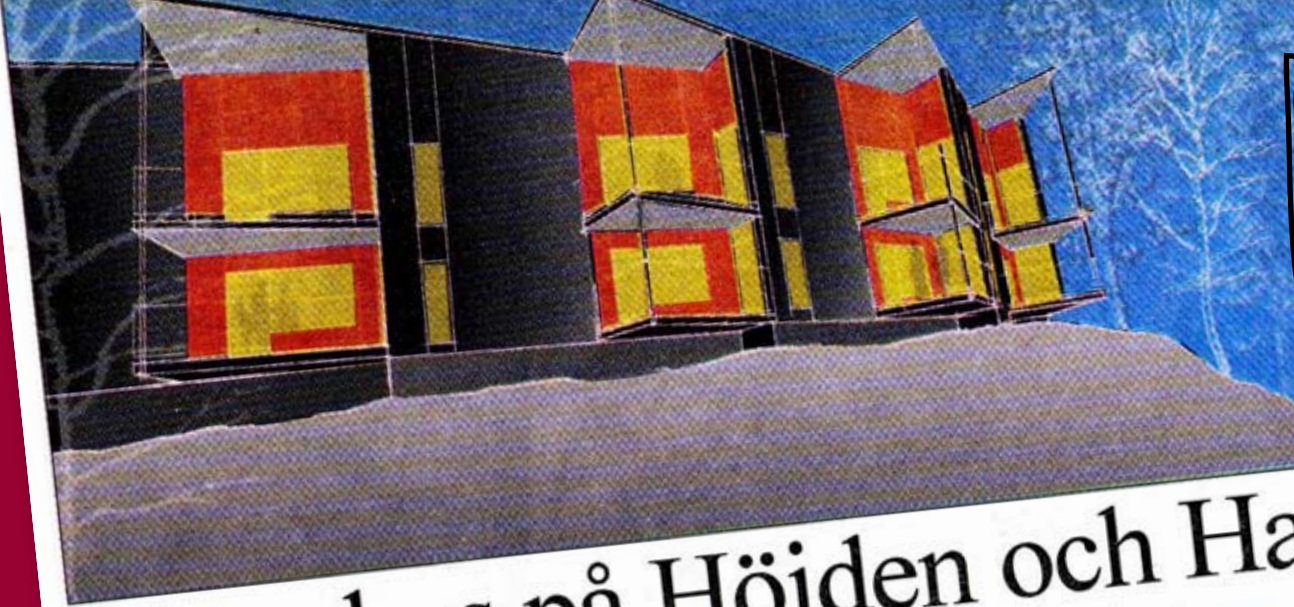


Alla ville ha en del av kakan.

### YTTERBY: start för nybygget på skolvägen



Förra onsdagen firade Förbo starten av mybyggnationen på Skolvägen i Ytterby tillsammans med "en första gjutning" där hyresgäster, kommunens politiker och tjänstemän deltog. Lokala hyresgästföreningens ordförande Ann Johansen, kommunstyrelsens vice ordförande Bengt Gus-



Så här kan Förbos nya hyreslägenheter på Norra Hallsås tänkas se ut en mörk vinternatt. Samtliga lägenheter har balkonger ut mot skogen där de hänger på bergskanten.

Och ämnas med en vänn byggprojekt.

## Hyreshus på Höjden och Hallsås

LERUM: 40 nya hyreslägenheter på Höjden. Så kan det bli redan nästa år.

Samtidigt bygger Förbo också 28 hyreslägenheter i det nya stora bostadsområdet Norra Hallsås.

Enligt det interkommunala bostadsbolaget Förbo är trycket mycket stort på hyreslägenheter. Förbo äger och förvaltar idag totalt 1200 hyreslägenheter i Lerums kommun.

De 70-talet nya hyreslägenheterna blir ett välkommet tillskott. Men för att få bygga krävs en ny detaljplan för båda områdena, vilka för-

hoppningsvis ska antas innan sommaren. I så fall kan det bli byggstart redan i höst med inflyttning drygt ett år senare.

Förbo har idag 100 hyreslägenheter i sex tvåvåningshus i Höjdenområdet. Lägenheter som just nu genomgår en omfattande yttre renovering i form av nya loftgångs- och balkongräcken och upprustade uteplatser. De 40 nya lägenheterna ska byggas i form av tvåor och treor i radhusform.

Upplåtelseformen är dels hyresrätt och dels så kallad kooperativ hyresrätt. Radhusen ska ligga i södra delen av området och placeras kring en öppen gård som har kontakt med en friyta längst i söder, som till exempel kan användas som en bollplan.

Ett av radhusen ska nämligen byggas på den norra delen av den nuvarande bollplanen, som idag inte används och därför är igenvuxen. För att begränsa bullret från Hallsåsvägen planeras bullerskydd i form av ett plank, samt carportar utmed vägen.

När det gäller lägenheterna på Norra Hallsås så handlar det här om lägenheter som byggs i tre planer som tillsammans utgör en cirka 1000 kvadratkilometer stor yta.

Färgsättningen på insidan av husen ska vara ljus, medan husfärgen mot skogen ska vara mörkare, berättar Förbos chefsarkitekt Marie Keidser von Heijne. Hon tycker att byggprojektet på Norra Hallsås är spännande och ser fram emot att se det färdiga. Det sker i ett unikt samarbete mellan Förbo och ett annat byggföretag och arkitekt. - Våra hus är moderna

och är ritade av arkitekten Josefina Nordmark. Huskropparna är i två plan, men lägenheterna är i ett plan. Marie Keidser von Heijne berättar att det blir energisnåla hus, som smälter in i den unika naturmiljön. - Samtliga lägenheter har balkong ut mot skogen, berättar hon. För Norra Hallsås ställs



Vi satsar på modern design på våra nybyggen. Visst syns det?

Här är Ulla med och lägger grunden.