

Förbo
Årsredovisning 2007





Innehåll

Ett lyckat 2007 som banar väg för framtiden	4
Förvaltningsberättelse	6
Finansiell utveckling under fem år	12
Resultaträkningar	13
Kassaflödesanalyser	13
Balansräkningar	14
Noter	16
Revisionsberättelse	20
Fastighetsförteckning	22
VD, styrelse och revisorer	24



Ett lyckat 2007 som banar väg för framtiden

”Vi erbjuder kunder i göteborgsregionen ett trivsamt boende i fyra av de mest attraktiva kommunerna; Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vi erbjuder möjlighet att påverka och har en engagerad och serviceinriktad personal. Vår styrka är ett långsiktigt arbetssätt som utvecklar hyresrätten.”

Så lyder Förbos justerade affärsidé – vilken innebär ett tydligare fokus på vår unika möjlighet att verka i fyra av de mest attraktiva kommunerna i regionen. Med en kraftfull affärsidé går Förbo in i en ny spännande period.

- Vi har förberett oss för de utmaningar som väntar genom att fokusera på sådant som är viktigt för kunden.
- Vi tänker och agerar grönt; med ett välutvecklat arbetssätt för energieffektivisering arbetar vi för ett hållbart samhälle. Redan i dag har vi fasat ut oljan som energislag.
- Vi har fyra viktiga hörnstenar som verksamheten vilar på och som vi värnar om: personlighet, valfrihet, närhet och tillgänglighet. Vilket också speglar vårt arbetssätt sedan starten 1966.
- Vi har en stabil ekonomi och med en synlig soliditet på drygt 20% sedan flera år tillbaka. Dessutom betryggande övervärden i fastigheterna.
- Vi har bostadsmarknadens mest intressanta yrkesgrupp – förbovärden.
- Vi har ett varierat bestånd av hyresrätter på intressanta orter i fyra av de mest attraktiva kommunerna i en region som präglas av tillväxt.

- Vi har ett koncept för att tillföra nya bostäder i en rimlig takt och utökar på så vis beståndet med produkter som tilltalar flera målgrupper.

- Vi samarbetar med prisbelönda arkitekter. Under året har t.ex. QPG fått Helge Zimdals-priset för våra hus i Balltorp.

- Vi har ett system för att hyra ut våra lägenheter som uppfattas som rättvist och tillgängligt av de sökande.

Jag är övertygad om att de utmaningar och möjligheter som Förbo och branschen står inför kommer att ha stor och positiv betydelse inför framtiden. En framtid som kommer att kunna erbjuda bostadssökande ett modernt och attraktivt boende med mycket bra service. Det ser ljus för Förbo, för våra kunder och för hyresrättens utveckling.

Ulla Hamnlund-Eriksson
Verkställande direktör





Förvaltningsberättelse



Vår verksamhet

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.

Som en del i arbetet med att ta fram en ny strategisk plan för den kommande femårsperioden fastställde styrelsen i december affärsidé, vision och mål.

Vår affärsidé

Vi erbjuder kunder i göteborgsregionen ett trivsamt boende i fyra av de mest attraktiva kommunerna: Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vi erbjuder möjlighet att påverka och har en engagerad och serviceinriktad personal. Vår styrka är ett långsiktigt arbetssätt som utvecklar hyresrätten.

Vår vision

Förbo skall uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Våra mål

Förbo har formulerat fyra övergripande mål som skall vägleda och styra verksamheten.

- Hållbar utveckling är fokus för alla ägarkommunerna och genom att 2012 ha minskat energiförbrukning med 10% utifrån 2006 års nivåer kan vi bidra till att ägarkommunernas miljömål uppnås.
- Nöjda kunder, målet är att vi i egna mätningar av nöjda kunder år 2012 har ett Förboindex som från nuläget 62,4 uppgår till minst 70 och att vi i externa mätningar hamnar bland de bästa bolagen i Västsverige.
- Nöjda medarbetare är en förutsättning och ett verktyg för att nå övriga mål. Ett index kommer att tas fram och målsättas. Genom att kvalitetscertifiera verksamheten skapas ytterligare effektivitet och tydlighet.
- Långsiktig god och stabil ekonomi når vi genom att soliditeten för varje år uppgår till minst 20%. Den nivån är beroende av nettoinvesteringar och resultatnivå och uppnås utan den kommunala borgen som avvecklas successivt till 30 juni, 2009.

Händelser under 2007

2007 har varit ett händelserikt år för Förbo med stort fokus på utveckling. Flera nyproduktionsprojekt har genomförts och renoveringsprojekt har startats. Det allra största är beslutet om upprustning av miljonprogramsområdet Råda i Härryda kommun.

Året har också präglats av ett stort engagemang i att förbättra relationerna till hyresgästerna.

Nyproduktion – färdigställda projekt

Under året färdigställdes 30 lägenheter i området Önneröd, Landvetter. Husen är så kallade BoKlok hus enligt ett koncept utvecklat av IKEA och Skanska. I Hindås färdigställdes två punkthus om vardera 14 lägenheter.

I Kungälv påbörjades inflyttningen i 34 lägenheter i Ytterby och mottagandet har varit mycket positivt hos de tillträdde hyresgästerna. Sista inflyttning sker i februari 2008.

Nyproduktion – pågående och planerade projekt

I Norra Hallsås, Lerum, pågår produktion av två områden, Ringhusen om 28 lägenheter som färdigställs under 2008, Halssmycket om 25 lägenheter beräknas vara klart till början av 2009. Två ytterligare områden finns med i planen för området Hallsås; Kamhusen och Höjdpunkten.

I Lindome pågår byggnationen av 40 lägenheter av radhuskaraktär. Området kommer att upplåtas med så kallad kooperativ hyresrätt. Detta innebär att hyresgästerna får ett större inflytande över sitt boende jämfört med traditionell hyresrätt. Bland annat kan de boende själva sköta delar av förvaltningen och underhållet och på så sätt även påverka sina hyresnivåer. Inflyttning sker successivt under 2008 med start i mars.

I Ytterby, Kungälv, togs i januari 2008 första spadtaget för nybyggnation av 21 lägenheter på Runängsgatan. Färdigställandet kommer att bli under 2009.

I området Höjden, Lerum, projekteras för 12 radhus som kommer att bli av typen ”passivhus” vilket innebär att husen inte kommer att behöva någon extern värmekälla för uppvärmningen och blir därmed extremt energisnåla. Satsningen på hållbara energilösningar är ett område som är i starkt fokus för Förbo och som skall genomsyra såväl nyproduktion som utveckling av befintliga fastigheter.

Renoveringsprojekt

Under året avslutades ett större renoveringsprojekt av området Höjden i Lerum. Området har moderniserats med nya materialval och färgsättning för att anpassas till den planerade nybyggnationen i området.

Första etappen av projekt Almekärr avslutades under året. Detta projekt har varit speciellt i den aspekten att det inte utgick från en specifik renoveringsåtgärd. Istället initierades projektet genom att hyresgästerna gav Förbo låga betyg. Projektgruppen som bildades började med att kartlägga vad

hyresgästerna uppfattade som viktigt att åtgärda. Detta resulterade i en rad åtgärder både inne i lägenheter, med till exempel bättre tvättmaskiner, åtgärder på ventilation och värme, men även upprustning av lekplatser, utemiljö och belysning.

Förbos största renoverings- och moderniseringsprojekt någonsin, upprustning av miljonprojektsområdet Råda i Mölnlycke har påbörjats under året. Området är Förbos enskilt största med över 700 lägenheter. Redan år 2006 startade projektet med renovering av p-däck och nu planläggs upprustningen av bostadshusen samt utemiljön. Förutom sedvanliga reparationer av bland annat betongskador samt PCB-sanering, planeras en modernisering som samtidigt skall värna om den ursprungliga arkitekturen och omfatta hela området. Projektet beräknas pågå fram till år 2011 och budgeten ligger på 190 miljoner.

Kunder i fokus

I syfte att tydliggöra hur vi arbetar på Förbo och hur vi samverkar både internt och externt initierades och genomfördes en 58-punktsplan med fokus på att få fler nöjda kunder. Punkterna avsåg interna processer, ledarskapsutveckling, fokusgrupper med entreprenörer, införande av grundstandard för de vanligast förekommande åtgärderna.

Under året fick en projektgrupp uppdraget att förbättra det första intrycket av våra områden. Syftet var att skapa inspirerande exempel som är lätta att sprida till många områden. Ett antal platser har valts ut och förändrats för att förstärka första intrycket för boende och besökare i våra bostadsområden.

Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 16,6 Mkr (23,8) vilket var i nivå med verksamhetsplanen för året.

Kassaflöde från den löpande verksamheten har under året uppgått till 36,9 Mkr (30,9) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 157,0 Mkr (123,8).

Hyresintäkter

Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Nyproduktion av lägenheter i Önneröd och Hindås har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Förhandlingar med hyresgästföreningen resulterade i differentierade hyreshöjningar för 2007, lägenheter med kallhyra fick lägre hyrespåslag för att kompensera för hyresgästens egna ökande uppvärmningskostnader, den genomsnittliga hyreshöjningen uppgick till 1,98%.

Hyresnivån för bostadslägenheter under 2007 uppgick i genomsnitt till 861 kr/kvm (836).

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

Lokalhyra

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 8,0 år (7,8). Hyresnivån under 2007 uppgick till i genomsnitt 901 kr/kvm (880).

Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året, dels har marknadsrännorna vänt upp efter en längre tids nedgång, dels fortsätter taxor på värme, vatten, el och sopor att öka. Förbo har också fortsatt att satsa mycket på underhåll av fastigheterna både avseende inre liksom yttre underhåll.

Drifts och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har ökat med ca 8% jämfört med föregående år vilket till största delen beror på högre underhållskostnader. Under året har beslut tagits att genomföra underhållsåtgärder utöver plan för att förbättra statusen på fastigheterna. Driftskostnaderna uppgick till 119,4 Mkr (115,5), underhållskostnaderna uppgick till 92,3 Mkr (79,3).

Administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 26,7 Mkr (23,9). Ökning beror främst på högre kostnader för marknadsinsatser för nyproduktion. Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, ekonomiavdelning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas med en högre procentsats (1%) än hyreshusenheter (0,4%). Under beskattningsåret har dock fastighetsskatten på småhustomter begränsats till maximalt 2 kr per kvm tomtyta. Denna begränsning har reducerat Förbos kostnad för fastighetsskatt med ca 2,3 Mkr under räkenskapsåret.

Avskrivningar

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion, samt aktivering av vissa standardhöjande projekt har avskrivningarna ökat.

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 skall vara avvecklad under 2009. Räntenettet har under året försämrats med 3,0 Mkr vilket beror på högre räntenivåer och ökad upplåning för att finansiera nyproduktionsprojekt. Räntenettet har också påverkats av uttag av pantbrev vilket ingår med 3,6 Mkr (5,0). Lösen av ett statligt räntefritt lån har medfört en realisationsvinst med 1,0 Mkr. Från och med 2003 utgår en borgensavgift om 0,25%, totalt 1,2 Mkr (1,5) till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2007 till 0,9 Mkr (0,8), på grund av avvecklingen av de statliga räntebidragen kommer dessa att fasas ut helt och hållet till och med 2010. Den genomsnittliga låneräntan har under året varit 4,0% (3,9).

Skatt

Årets skattekostnad har påverkats positivt med ca 1,6 Mkr på grund av retroaktivt godkända avdrag för borgensavgifter till ägarkommunerna. 1 Mkr av skattekostnaden avser förändring av uppskjuten skatt.

Finanspolicy

Förbos styrelse fastställer de övergripande riktlinjerna för finansverksamheten i en finanspolicy. Policyn uppdateras och fastställs varje år och innehåller i stora drag följande punkter:

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare står för mer än 50% av låneportföljen. En långsiktig målsättning skall vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 30% ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet. Ränterisken begränsas genom att Förbos kortfristiga lån (räntebindning understigande ett år) får högst uppgå till 50% av den totala låneportföljen, och skall minst vara 25%. Sammanlagd andel räntebindning understigande två år får högst uppgå till 75% av den totala låneportföljen samt att den genomsnittliga räntebindningstiden skall vid varje tillfälle ligga mellan 1,5 och 3,5 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

Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2008	448,8	36	4,3
2009	100,0	8	4,1
2010	200,0	16	4,0
2011	150,0	12	4,0
2012 och senare	350,0	28	3,9
Summa	1 248,8	100	4,1

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 800 Mkr (750) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 31 månader. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca 10,2 Mkr per balansdagen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 31 månader (29) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 31 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 %	3,2
Hyresnivå, lokaler	+ / - -50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - -1 %	3,2
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - -10 kr/kvm	4,0
Räntenivå vid upplåning	+ / - -1 %	4,7

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 2007 års utgång har bedömts uppgå till 4 140 Mkr (3 895). Något nedskrivningsbehov föreligger inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 265 Mkr (2 100) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28% för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till ca 52% (53).

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 670 Mkr (600) och den justerade soliditeten skulle då uppgå till 49% (50).

Personal, organisation och ledning

Organisationen

Förbo har sedan många år tillbaka en starkt decentraliserad organisation för att skapa så stor närhet till hyresgästerna som möjligt. Vi bedriver vår verksamhet i åtta geografiskt avgränsade "förbovårdsområden": Balltorp, Lindome, Kungälv, Gråbo, Lerum, Landvetter, Mölnlycke och Råda. Både befogenheterna för förvaltningen och kontakterna med våra hyresgäster är delegerade till personalen på dessa områden. Att arbeta nära hyresgästerna ger möjlighet till snabba beslut och åtgärder.

Till stöd för förbovårdsteamerna finns centrala resurser på huvudkontoret i form av ekonomi-, marknads- samt ventilationsteam. Övriga centrala funktioner är underhåll och nyproduktion.

För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns tre interna nätverk, driftsgruppen, utemiljögruppen samt underhållsgruppen, som sammanträder regelbundet.

Styrelsens arbete

Förbos styrelse tillsätts av respektive ägarkommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i densamma. Dessutom finns fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av 7 styrelseledamöter, 7 suppleanter samt 2 arbetstagarrepresentanter. Styrelsen följer en upprättad plan där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2007 6 ordinarie styrelsemöten samt 4 extra.

Bolagets ledning

Förutom Vd finns följande ansvarsområden representerade i företagsledningen: Ekonomi, Fastighet & Teknik, Marknad & Information, Miljö & Inköp samt Verksamhet. Företagsledningens sammanträder veckovis. Antal chefer var vid årets slut 6 (6).

Medarbetare

Antalet verksamma i företaget minskade under året från 45 till 43 stycken baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. Detta berodde på bland annat föräldraledigheter. I affärsplanen för 2008-2012 lades "nöjda medarbetare" till Förbos långsiktiga mål. För att kunna mäta hur personalen uppfattar sin situation hos Förbo planeras det att införa en årligt återkommande undersökning, "nöjd medarbetar index", från 2008.

Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 2,2% (5,0). Genomsnittsåldern i bolaget var 45,4 (45,5) år. Personalomsättningen uppgick till 4,7%.

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen.

Under året genomfördes en hälsoundersökning där ca 95% av de anställda deltog. Sammanfattningsvis är hälsosituationen mycket god.

För ytterligare information om personalen se not 3.

Miljöredovisning

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.

Fastighetsutveckling

År 2004 genomförde Förbo en upphandling av ett projekt för energiförbättringar av våra fastigheter. Projektet innefattade i första steget en inventering av samtliga fastigheter för att kartlägga vilka åtgärder som kunde göras.

Utifrån denna inventering har ett åtgärdsprogram påbörjats där en rad oljeuppvärmda fastigheter har konverterats till bergvärme, pellets eller fjärrvärme. Investeringsvolym 2007 uppgick till 10 Mkr. För år 2008 har ytterligare 10 Mkr öronmärkts för fortsatta energibesparande åtgärder i form av injusteringar och uppkoppling av undercentraler via Internet.

Förbos målsättning var att helt avveckla oljeberoendet under 2007, på grund av förseningar lyckades inte detta fullt ut, men under 2008 kommer Förbo att bli helt fritt från olja som energislag. Den sammanlagda minskningen av koldioxidutsläpp tack vare dessa åtgärder beräknas uppgå till 308 ton per år.

Under 2008 kommer också en första utvärdering att göras på hur väl energiförbättringarna har slagit ut samtidigt startar nästa etapp i vårt miljöarbete.

Individuell mätning av varm- och kallvatten

Under räkenskapsåret påbörjades ett projekt för att individuellt kunna mäta och debitera varm- och kallvatten för enskilda lägenheter. Alla nyproducerade lägenheter förbereds med erforderlig mätutrustning för detta ändamål. Syftet är att tydliggöra för förbrukarna de verkliga kostnaderna och

därigenom skapa incitament för att undvika onödig förbrukning av en viktig resurs. En annan aspekt är att hyresdebiteringen blir rättvisare, man betalar för det man själv förbrukar. Från och med halvårsskiftet 2008 skall systemet vara i drift.

Inomhusmiljö

Förbo arbetar systematisk med kontroll av ventilation och inomhusmiljö, OVK besiktningar görs av egen personal med erforderlig certifiering. Även ej OVK-pliktiga områden besiktigas lika regelbundet som övriga fastigheter.

Fordon

Förbo byter successivt ut servicebilarna mot miljöklassade fordon, primärt gasdrivna. Inom förbovårdsområdena sker de kortare transporter med elbilar.

Övrigt

Vidare finns lokala handlingsplaner i varje förbovårdsområde, uppföljning av energi- och vattenförbrukning i våra fastigheter och miljöprogram i samband med större om- och nybyggnationer.

Våra kunder

Förbo mäter regelbundet hur hyresgästerna upplever sitt boende genom att skicka ut en kundenkät, Nöjd kund. För varje team sätts ett resultatmål för nöjda kunder. Resultatet fungerar som en viktig källa till information vid planering av det kommande arbetet i respektive område. Nästa mätning genomförs under kvartal 1, 2008.

Som ett resultat av Nöjd kund-mätningen 2006 har Förbo under året gjort flera förändringar som har sitt ursprung i hyresgästernas synpunkter som exempelvis ökad tillgänglighet på alla kontor, enhetlig standard för tvättstugor och badrum. Vi har parallellt arbetat igenom våra interna rutiner samt relationen till våra entreprenörer i syfte att bli både mer effektiva och tydliga, det ger både oss och entreprenören möjlighet att ge snabba och korrekta svar till våra kunder.

Vid varje större underhållsåtgärd görs också mätningar för att läsa av hur arbetet upplevts av de boende. Resultatet från dessa återkopplas till kommande projekt samt till inblandade entreprenörer i ett erfarenhetsutbyte. Arbetssättet har resulterat i tydligare information till de boende kring planerade och utförda åtgärder.

Informationen i våra förbovårdsblad har gjorts tydligare och kompletterats med en allmän del som beskriver hur vi arbetar med t ex hyressättning.

Utblick mot 2008

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) i Mölndal gav 16 januari, 2008 kommunledningskontoret i uppdrag att, utifrån ett Mölndalsperspektiv, utreda synergieffekter av en sammanläggning av Förbo AB:s fastighetsbestånd i Mölndal med Mölndalsbostäder AB:s fastighetsbestånd till ett enda bostadsbolag.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång fram till dess att balans- och resultaträkning fastställts på ordinarie årsstämma.

Förbos resultat efter finansiella poster för 2008 förväntas uppgå till ca 17 Mkr trots fortsatt höga kostnader för underhåll, ökade taxebundna kostnader samt högre räntekostnader på grund av upplåning för planerad nybyggnation och renoveringsprojekt. Omläggningen av fastighetsskatten till en kommunal avgift väntas inte ge någon positiv effekt på Förbos kostnadssida utan beräknas tvärtom öka kostnaden. Uthyrningsgraden förväntas vara fortsatt hög och stabil.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	328 754 997 kronor
Årets vinst	13 575 323 kronor
Totalt	342 330 320 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	981 523 kronor
Balanseras i ny räkning	341 348 797 kronor
Totalt	342 330 320 kronor

Finansiell utveckling under fem år

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005	2004	2003
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	354,1	340,3	336,1	330,6	319,7
Drift- och underhållskostnader	-211,7	-194,8	-193,5	-183,9	-154,5
Fastighetsskatt	-7,1	-11,3	-11,6	-11,4	-10,8
Avskrivningar enligt plan	-41,4	-38,9	-37,8	-35,5	-35,3
Bruttoresultat	93,9	95,3	93,2	99,8	119,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,7	-23,9	-22,7	-21,7	-23,5
Rörelseresultat	67,2	71,4	70,5	78,1	95,6
Räntebidrag	0,9	0,8	0,9	0,5	0,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-51,5	-48,4	-46,0	-45,0	-49,6
Resultat efter finansiella poster	16,6	23,8	25,4	33,6	46,5
Skatter och bokslutsdispositioner	-3,0	19,8	22,4	-13,9	-19,9
Årets vinst	13,6	43,6	47,8	19,7	26,6
Balansräkningar					
Byggnader och mark	1 732,2	1 616,6	1 531,4	1 526,3	1 480,2
Övriga anläggningstillgångar	22,2	23,8	12,6	7,0	6,5
Omsättningstillgångar	29,0	18,2	5,9	11,9	5,8
Kassa och bank	0,5	0,6	0,7	0,4	20,7
Summa tillgångar	1 783,9	1 659,2	1 550,6	1 545,6	1 513,2
Eget kapital	440,5	427,8	385,0	338,2	319,5
Obeskattade reserver	1,4	1,5	19,6	62,1	54,5
Långfristiga skulder	1 265,6	1 144,8	1 051,4	1 062,4	1 076,1
Kortfristiga skulder	76,4	85,1	94,6	82,9	63,1
Summa eget kapital och skulder	1 783,9	1 659,2	1 550,6	1 545,6	1 513,2
Kassaflödesanalyser					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,9	30,9	61,5	77,2	71,9
Nettoinvesteringar (-)	-157,8	-124,4	-50,2	-83,8	-15,0
Finansieringsbehov (-)	-120,9	-93,5	11,3	-6,6	56,9
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	120,8	93,4	-11,0	-13,7	-36,9
Årets kassaflöde	-0,1	-0,1	0,3	-20,3	20,0
Nyckeltal					
Förväntad yta, tkvm	399,9	395,7	392,9	393,0	387,8
Antal lägenheter	5 252	5 186	5 144	5 143	5 142
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,7	99,8	99,8	99,7
Direktavkastning på bokfört värde, %	7,2	7,5	7,3	8,3	8,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,0	3,9	4,3	4,2	4,2
Synlig soliditet, %	24,7	25,8	25,7	24,8	23,7

Resultaträkningar

Belopp i Mkr		2007	2006	2005
Hysesintäkter	not 2	354,1	340,3	336,1
Driftskostnader	not 3	-119,4	-115,5	-111,8
Underhållskostnader		-92,3	-79,3	-81,7
Fastighetsskatt		-7,1	-11,3	-11,6
Avskrivningar enligt plan	not 4	-41,4	-38,9	-37,8
Bruttoresultat		93,9	95,3	93,2
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5,8	-26,7	-23,9	-22,7
Rörelseresultat		67,2	71,4	70,5
Räntebidrag		0,9	0,8	0,9
Ränteintäkter		0,4	0,2	0,3
Räntekostnader		-51,9	-48,6	-46,3
Resultat efter finansiella poster		16,6	23,8	25,4
Förändring periodiseringsfond		0,0	18,2	43,5
Överavskrivningar inventarier		0,1	0,0	-1,0
Skattekostnad	not 6	-3,1	1,6	-20,1
Årets vinst		13,6	43,6	47,8

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr		2007	2006	2005
Löpande verksamhet				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		354,1	340,3	336,1
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-245,0	-229,3	-227,1
Finansiella intäkter och kostnader		-50,6	-47,6	-45,1
Betald skatt		-22,4	-18,4	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36,1	45,0	57,4
Förändring av kortfristiga fordringar		7,7	-12,2	1,9
Förändring av kortfristiga skulder		-6,9	-1,9	2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36,9	30,9	61,5
Investeringar				
Investering i materiella anläggningstillgångar		-157,1	-123,8	-49,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,2	0,2	-
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		-120,0	-92,7	12,3
Finansiering				
Utdelning till aktieägare		-0,9	-0,8	-1,0
Förändring av långfristiga skulder		120,8	93,4	-11,0
Årets kassaflöde		-0,1	-0,1	0,3
Likvida medel vid årets ingång		0,6	0,7	0,4
Likvida medel vid årets utgång		0,5	0,6	0,7

Balansräkningar

Tillgångar

Belopp i Mkr

2007

2006

2005

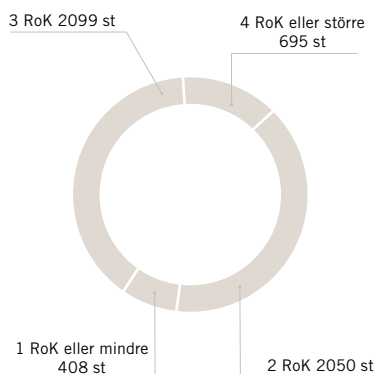
Anläggningstillgångar

		2007	2006	2005
Materiella anläggningstillgångar	not 7			
Byggnader och mark		1 605,0	1 547,2	1 488,7
Inventarier		7,5	8,1	9,3
Pågående nyanläggningar		127,2	69,4	42,7
Summa materiella anläggningstillgångar		1 739,7	1 624,7	1 540,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar		0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	14,4	15,4	3,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		14,7	15,7	3,3
Summa anläggningstillgångar		1 754,4	1 640,4	1 544,0

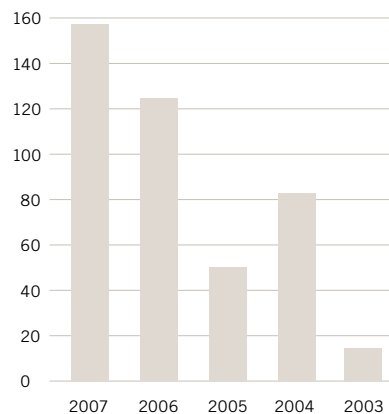
Omsättningstillgångar

		2007	2006	2005
Kortfristiga fordringar				
- Hyresfordringar		1,1	0,6	1,1
- Skattefordringar		18,5	-	-
- Övriga kortfristiga fordringar		4,6	4,4	-
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	4,8	13,2	4,8
Kassa och bank		0,5	0,6	0,7
Summa omsättningstillgångar		29,5	18,8	6,6
Summa tillgångar		1 783,9	1 659,2	1 550,6

Antal lägenheter fördelat på storlek



Investeringar i materiella tillgångar



Eget kapital och skulder

<i>Belopp i Mkr</i>		2007	2006	2005
Eget kapital	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		328,7	286,0	239,0
- Årets vinst		13,6	43,6	47,8
Summa eget kapital		440,5	427,8	385,0
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond tax 2004		-	-	10,7
Periodiseringsfond tax 2005		-	-	7,4
Ackumulerade överavskrivningar inventarier		1,4	1,5	1,5
Summa obeskattade reserver		1,4	1,5	19,6
Långfristiga skulder				
Banklån	not 12	1 248,8	1 129,0	1 032,5
Checkräkningskredit, limit 50,0		16,8	15,8	18,9
Summa långfristiga skulder		1 265,6	1 144,8	1 051,4
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		33,3	33,5	33,0
Skatteskulder		0,0	1,8	9,4
Övriga skulder		1,8	1,7	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	41,3	48,1	50,2
Summa kortfristiga skulder		76,4	85,1	94,6
Summa eget kapital och skulder		1 783,9	1 659,2	1 550,6
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar		819,8	609,8	300,8
Ansvarförbindelser				
Garantiförbindelser		0,3	0,3	0,3

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% 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% per år.

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2007/2008, 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% skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2007.

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 s.k. 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 14,4 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under finansiella anläggningstillgångar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 42 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 renoverings- och underhållsprojekt där beräknad utgift överstiger 5 Mkr, om aktivering av kostnader är tillämpligt. Dessa projekt analyseras med avseende på om byggnadens livslängd förlängs, funktionen förbättras eller om driftsnettot förbättras. Om något av dessa kriterier uppfylls samt att bokfört värde på fastigheten ej överstiger verkligt värde, aktiveras de komponenter vilka höja fastighetens värde. Bolaget gör en särskild bedömning av avskrivningstiden på dessa komponenter.

Räntor

Kostnader för derivat netto redovisas 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.

Operationella leasingavtal

Bolaget har ett fåtal operationella leasingavtal, i huvudsak rörande lokalhyresavtal, beloppen är ringa och specificeras därför ej i särskild not.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Per objektstyp			
Bostäder	315,0	301,7	298,7
Lokaler	29,7	29,4	29,2
Övrigt	10,5	10,2	9,3
Hyresbortfall	-1,1	-1,0	-1,1
Summa	354,1	340,3	336,1
Per geografiskt område			
Härryda	131,5	124,1	123,6
Kungälv	40,9	39,7	39,6
Lerum	85,9	84,0	83,3
Mölnadal	95,8	92,5	89,6
Summa	354,1	340,3	336,1

Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Medelantalet anställda			
Antal män	25	25	23
Antal kvinnor	18	20	19
Summa	43	45	42
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och verkställande direktör	1,2	1,2	1,1
Övriga anställda	18,0	15,9	14,0
Summa	19,2	17,1	15,1

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

Sociala kostnader

Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda	6,2	5,5	4,9
Summa	6,6	5,9	5,3

Pensionskostnader

Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	1,6	1,3	1,4
Summa	1,9	1,6	1,7

Sjukfrånvaro	2007	2006	2005
Total sjukfrånvaro	2,8%	5,9%	5,3%
Långtidssjukfrånvaro	2,2%	5,0%	4,2%
Sjukfrånvaro män	1,4%	6,1%	5,0%
Sjukfrånvaro kvinnor	4,8%	5,7%	5,8%
Anställda 30-49 år	2,8%	4,0%	5,2%
Anställda 50 år-	3,7%	9,1%	5,8%

Uppgift kan inte lämnas för anställda -29 år p.g.a. att den kan hänföras till enskilda individer.

Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter

Styrelse	2007	2006	2005
Antal män	7	7	7
Antal kvinnor	2	2	2
Summa	9	9	9

Företagsledning

Antal män	2	2	2
Antal kvinnor	4	4	4
Summa	6	6	6

Not 4. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Byggnader	39,1	36,8	36,1
Inventarier	2,8	2,8	2,3
Summa	41,9	39,6	38,4
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings-och administrationskostnader.	0,5	0,7	0,6

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>	2007	2006	2005
Betald skatt	2,1	10,9	20,1
Uppskjuten skatt	1,0	-12,5	-
Summa	3,1	-1,6	20,1

Not 7. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar
Anskaffningsvärde 2007-01-01	1 990,6	120,2	23,1	69,4
Inköp under året	-	-	2,4	154,7
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,7	-
Omklassificeringar	91,7	5,2	-	-96,9
Anskaffningsvärde 2007-12-31	2 082,3	125,4	23,8	127,2
Ackumulerade avskrivningar 2007-01-01	-553,0	-	-15,0	-
Årets avskrivningar	-35,5	-	-2,8	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,5	-
Ackumulerade avskrivningar 2007-12-31	-588,5	-	-16,3	-
Ingående uppskrivningar 2007-01-01	145,8	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2007-12-31	142,2	-	-	-
Ingående nedskrivningar 2007-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2007-12-31	-156,4	-	-	-
Ingående värde 2007-01-01	1 427,0	120,2	8,1	69,4
Utgående värde 2007-12-31	1 479,6	125,4	7,5	127,2
Taxeringsvärde	1 842,3	696,3		

Pågående nyanläggning avser främst nybyggnation i Hallsås, Fågelsten samt Ytterby.

Not 8. Drifts- och underhållskostnader

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Driftskostnader			
Värme	32,9	47,1	43,4
El	13,3*	-	-
Vatten och avlopp	14,7	14,0	14,0
Avfallshantering	7,1	6,9	6,6
Fastighetsskötsel	42,0	38,8	37,0
Övrigt	9,4	8,7	10,8
Summa	119,4	115,5	111,8

*Fram tills 2006 redovisades all elförbrukning som elvärme.

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	36,9	36,4	40,9
Planerat inre underhåll	28,7	21,4	21,5
Löpande underhåll	26,7	21,5	19,3
Summa	92,3	79,3	81,7

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Upplupna bidrag	-	7,8	-
Förutbetalda driftskostnader	3,0	2,6	4,1
Upplupna hyror och ersättningar	1,7	1,6	0,7
Övrigt	0,1	1,2	-
Summa	4,8	13,2	4,8

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	329,6	427,8
Utdelning	-	-	-0,9	-0,9
Årets resultat	-	-	13,6	13,6
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	342,3	440,5

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2007	2006	2005
Löner och sociala kostnader	3,5	3,0	2,6
Räntekostnader	5,9	6,8	3,7
Hysesintäkter	20,3	19,1	23,7
Derivatkontrakt	2,2	6,4	4,7
Övrigt	9,4	12,8	15,5
Summa	41,3	48,1	50,2

Not 12 Förfallotid skulder

<i>Belopp i Mkr</i>	Skuld per	Förfaller till betalning	ett till fem år	senare än fem år
	2007-12-31	inom ett år		
Skulder till kreditinstitut	1 248,8	275	973,8	0

Möln dal, den 29 februari 2008

Göran Hildén, Ordförande
 Lisbeth Årgårdh, Vice ordförande
 Thomas Gustafsson
 Bengt Hedberg
 Olle Bo Ivarsson

Inga-Britt Johansson
 Finn Söderpalm
 Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör
 Joakim Johansson, Arbetstagarrepresentant
 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 2007. Bolagets årsredovisning framgår av detta dokument på sidorna 6-19. 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 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 redovisningssed 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 29 februari 2008

Björn Grundvall
Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

Adress	Byggnads-/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
Härryda								
Mölnlycke								
Hulebäck 1:586, 1:578, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57/06	96	5 477	229	5 706	47,8	5,8
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	57,1	8,2
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	278	4 490	25,7	3,3
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	60	4 253	16	4 269	28,4	3,7
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981	170	13 647	816	14 463	78,5	11,9
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	62,2	8,0
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	5	6 433	47,1	5,8
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 151	3 351	53 502	324,2	47,2
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	41,0	5,2
	Delsumma		1 500	105 507	6 282	111 789	712,0	99,1
Landvetter								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	55,1	9,3
Salmered 1:381	Ringjärnsvägen, Lundtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	13,7	2,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	21,2	2,8
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	89	6 115	33,1	5,4
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 758	1 016	3 774	23,7	3,4
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	15,7	2,5
	Delsumma		346	23 472	4 002	27 474	162,4	25,5
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	21,3	3,6
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	6,5	2,3
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	3,9	0,7
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 608	170	3 778	13,2	3,2
	Delsumma		158	10 209	422	10 631	44,9	9,8
Totalt Härryda			2 004	139 188	10 706	149 894	919,3	134,4
Kungälv								
Ytterby								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	829	25 071	130,3	20,9
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	11,1	1,8
Magasinet 4	Tomtmark	-	-	-	-	-	1,5	-
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1949/57/69	113	6 875	219	7 094	38,7	6,3
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	1,9
	Delsumma		511	35 412	1 432	36 844	191,3	30,9
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusgatan, Körsbärsgatan, Myren	1958/83/93	100	6 474	74	6 548	73,0	5,8
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	46,0	3,8
	Delsumma		138	9 274	1 783	11 057	119,0	9,6
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	9,0	1,0
	Delsumma		20	1 126	-	1 126	9,0	1,0
Totalt Kungälv			669	45 812	3 215	49 027	319,3	41,5

Adress	Byggnads-/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
Lerum								
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	12,9	1,6
Hallsås 1:47	Tomtmark	-	-	-	-	-	3,9	-
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 158	179	20 337	129,5	18,5
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	96	6 132	5 057	11 189	40,8	9,8
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	77,1	10,0
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	23,8	2,9
	Delsumma		656	46 153	5 236	51 389	249,3	45,3
Floda								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödhakev., Drängseredsv. m.fl.	1960/88	72	5 786	25	5 811	34,2	4,5
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 m.fl.	1975/88	65	4 625	40	4 665	24,7	3,8
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	185	5 594	39,0	4,4
	Delsumma		287	22 072	250	22 322	123,7	17,7
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	736	10 204	45,8	9,0
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	6,3
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	27,4	4,9
Kålkulla 1:9, del av	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,6
	Delsumma		210	14 922	9 575	24 497	73,2	21,8
Totalt Lerum			1 153	83 147	15 061	98 208	536,7	86,1
Mölnadal								
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m.fl.	1974	344	21 435	408	21 843	135,0	19,6
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	-	1 882	14,2	1,9
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	76	8 414	49,7	8,0
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	16,1
	Delsumma		740	48 779	1 043	49 822	316,9	46,7
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	32,1	4,3
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	42,2	3,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 517	19 144	153,0	16,1
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985/06	309	22 027	80	22 107	205,0	22,6
	Delsumma		659	48 972	1 597	50 569	432,3	46,6
Kållered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	14,2	2,8
	Delsumma		27	1 648	765	2 413	14,2	2,8
Totalt Mölnadal			1 426	99 399	3 405	102 804	763,4	96,1
Totalt Förbo			5 252	367 546	32 387	399 933	2 538,7	358,1

VD, styrelse och revisorer

Styrelse, VD

1. *Göran Hildén*, ordförande
(fp) Härryda kommun, invald 2007
2. *Lisbeth Årgårdh*, vice ordförande
(s) Mölndals stad, invald 1999
3. *Thomas Gustafsson*
(s) Härryda kommun, invald 2007
4. *Bengt Hedberg*
(m) Mölndals stad, invald 1992
5. *Finn Söderpalm*
(m) Lerums kommun, invald 2004
6. *Inga-Britt Johansson*
(s) Lerums kommun, invald 2007
7. *Olle Bo Ivarsson*
(m) Kungälv kommun, invald 2007
8. *Ulla Hamnlund-Eriksson*
Verkställande direktör, anställd 1996



Suppleanter

Iréne Brodd

(fp) Mölndals stad, invald 1995

Gunnar Häggström

(m) Härryda kommun, invald 1999

Patrik Linde

(s) Härryda kommun, invald 2003

Folke Lindstedt

(fp) Lerums kommun, invald 2003

Ove Dräscher

(s) Mölndals stad, invald 2007

Morgan Hedman

(s) Kungälv kommun, invald 2003

Jocke Segerlund

(m) Kungälv kommun, invald 2007

Revisorer

Björn Grundvall, ordinarie
auktoriserad revisor, Ernst & Young

Helen Lengström, suppleant
auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisorer

Olle Björnström, Kungälv kommun

Peter Librell, Mölndals stad

Roy Olsson, Lerums kommun

Ingrid Duwe, Härryda kommun

Arbetstagarrepresentanter

Tommy Andersson, Unionen, ordinarie

Joakim Johansson, Fastighets, ordinarie

Renée Lernestam, Unionen, suppleant

Lars-Peter Bjerthin, Fastighets, suppleant





© 2008 Förbo





Produktion Innovaform och Förbo, Tryck: Göteborgstryckeriet, Foton: Krister Engström samt Förbo.

förbo

Brogatan 9
Box 244
431 23 Mölndal
Tel 031-746 50 00
www.foerbo.se