



års  
redo  
visning 2008

# inne håll

vd har ordet	4
ett förbo år	6
det här är förbo	9
vår miljöpolicy	13
så arbetar vi för miljön	14
personliga hem	17
förvaltningsberättelse	19
finansiell utveckling under fem år	24
resultaträkningar	25
kassaflödesanalyser	25
balansräkningar	26
noter	28
revisionsberättelse	33
granskningsrapport	33
kvalitetssäkring av internvärdering	35
fastighetsförteckning	36
vd, styrelse och revisorer	38



# vd har ordet

## Omvärldsfaktorer och dess påverkan på Förbo

Konjunkturen har under flera år varit mycket gynnsam men redan inför 2008 fanns tecken på en dämpning. Att den skulle komma med en sådan kraft och i kombination med en global finanskris var det ingen som kunde förespå. Direkt efter sommaren förändrades förutsättningarna för hela världsekonomin, Sverige drabbades hårt och Västsverige i synnerhet. Bostadsmarknaden i regionen har påverkats särskilt av finanskrisen, både bostadsrättsmarknaden och villamarknaden har nästan stannat av och knappast ingen nyproduktion påbörjats.

I det korta perspektivet gynnas hyresrätten eftersom många ser fördelarna med att inte behöva investera i sitt boende. På längre sikt, när varslen på arbetsmarknaden övergår i arbetslöshet drabbas säkert även hyresrätten. Ungdomar stannar hemma istället för att söka egen bostad, många grupper avvaktar ett bostadsbyte och inflyttningen till regionen minskar.

Priserna på byggtjänster har planat ut och börjat sjunka vilket är positivt för oss som handlar många tjänster till den löpande förvaltningen, till större underhållsåtgärder och till nyproduktion. Negativt är effekten av den finansiella krisen med bankernas höjda marginaler och bristen på kapital i marknaden.

Det är därför mycket viktigt att vara uppmärksam på hur konjunkturutvecklingen påverkar efterfrågan på hyresrätter och på förutsättningarna för att finansiera investeringar. Förbo har fler sökanden på varje lägenhet än någonsin och fortfarande en låg omflyttning. Samtidigt vet jag från tidigare perioder med lågkonjunktur att efterfrågan kan förändras snabbt och slå väldigt olika från bostadsområde till bostadsområde.

Hur har vi då på Förbo använt den långa perioden med högkonjunktur för att stärka vår position och kunna fortsätta driva en aktiv verksamhet också i sämre tider?

- Vi har byggt upp en organisation med medarbetare som tar ansvar, som känner ett stort engagemang och har god insikt i de omvärldsförutsättningar som gäller för de kommande åren.
- Vi har valt att köpa många förvaltnings- och underhållstjänster vilket ger flexibilitet och möjlighet att utnyttja sjunkande priserna i marknaden.

- Vi har under många år investerat i underhåll långt mer än branschens genomsnitt och har idag ett mycket konkurrenskraftigt fastighetsbestånd i attraktiva områden.
- Vi har valt att satsa på tillvalsprodukter och tjänster som ger våra hyresgäster stor möjlighet att själva påverka utformningen och standarden i sina hem.
- Vi har byggt upp ett fastighetsbestånd i trivsam skala, det vill säga om du bor i radhus eller höghus så ska du som hyresgäst känna gemenskap och närhet i ditt boende.
- Vi arbetar aktivt med miljöarbete i det nära arbetet i bostadsområdets utemiljö och i det globala perspektivet för att reducera belastningen på miljön.

2008 var det första året i den av styrelsen beslutade affärsplanen. Affärsplanen omfattar åren fram till och med 2012. Det känns för mig mycket tryggt att ha en genomarbetad strategi att luta sig mot för de beslut som ska fattas de kommande åren. Självklart måste jag agera efter vad som händer i omvärlden i det korta perspektivet, men samtidigt också hålla blicken långt framåt. Det är viktigt att fortsätta driva Förbo med långsiktighet och med en genomtänkt strategi.

Varumärkesarbetet pågår hela tiden och ska tydliggöra det Förbo står för; engagemang, valmöjlighet, småskaligt och naturvänligt. Det är särskilt viktigt i investeringsbeslut där också nuvarande och kommande hyresgästers behov och drömmar ska vävas in. De senaste årens förändrade diskussion kring energianvändning i fastighetsförvaltning ställer ökat krav på ett strukturerat miljöarbete som genomsyrar verksamheten. I Förbo har vi organiserat vårt arbete med energifrågan i flera nivåer som presenteras i miljöredovisningen.

## Förbos fyra huvudmål

Min uppgift är att i enlighet med affärsplanen fortsätta utveckla Förbo till att bli ännu starkare på bostadsmarknaden. Att nå våra fyra huvudmål i kombination med förändringar i omvärlden är utmaningen som stimulerar till ännu bättre prestationer.

## Nöjda kunder

Min uppfattning är att få nöjdare kunder, att få fler människor att trivas i sitt boende kräver att vi bryr oss våra hyresgäster utifrån deras egna förutsättningar. Vi kallar det för att arbeta småskaligt. Förbo har redan goda förutsättningar för det, med små områden, boende i olika former, små hus, höga hus, bo i skärgården eller i skogen eller mitt i centrum. Men jag tror inte att det räcker. Under 2008 har vi vidareutvecklat det som vi kallar Personliga hem. Efter noggranna kundundersökningar och i nära samarbete med bland annat Hyresgästföreningen har vi utvecklat en möjlighet för våra hyresgäster att själva bestämma över mycket som rör den egna lägenheten. Det handlar om allt från målning och tapetsering till tvättmaskin och säkerhetsdörrar. Det är viktigt att kunna sätta sin egen prägel på sitt hem även inom hyresrättens form. Uppföljningen som vi gjort visar att detta var ett klokt och riktigt steg att ta.

## Bidra till kommunernas framgång

Vi förser kommunernas invånare med intressanta boendeanternativ som passar i livets alla skeden. Kan vi dessutom öka kännedomen om företaget på ett positivt sätt och aktivt delta i olika samarbetsprojekt och arrangemang som rör boendet i ägarkommunerna, bidrar vi ytterligare till kommunernas framgång. Våra ägarkommuner har mycket gemensamt inte minst i sina ambitioner att arbeta med miljöfrågan. Där har Förbo en naturlig roll eftersom fastighetsbranschen är en mycket stor energianvändare. Förbo har under 2008 anslutit sig till SABO-företagens så kallade Skåneinitiativ, som innebär att företagen förbinder sig att minska energiförbrukningen med 20 % fram till 2016.

## Nöjda medarbetare

En engagerad personal är grunden för att lyckas att nå övriga mål. Min uppfattning har alltid varit att ansvar och möjlighet att påverka sitt arbete är det som människor vill ha i sin yrkesroll. Därför har vi i Förbo utvecklat en organisationsform och en bovärdsroll som går längre i resultat- och verksamhetsansvar än i något annat kommunalt bostadsbolag. Min övertygelse är att detta är en mycket viktig framgångsfaktor för oss.

## Långsiktigt stabil ekonomi

Våra ägare fastställde redan för flera år sedan det långsiktiga ekonomiska målet att den synliga soliditeten ska vara minst 20 %. Det är ett måltal som finns med i alla beslut som tas. Att den justerade soliditeten fortfarande ligger på cirka 50 % gör att vi kan fortsätta att vara aktiva i att förnya och förbättra våra fastigheter.

För det är faktiskt så att Förbo är en av de största investerarna i nyproduktion i regionen. Visst pratas det mycket om att bygga nytt i övriga kommuner, men det är vi som gör det. Under 2008 har vi kunnat erbjuda bostadsmarknaden cirka 100 nya lägenheter i hyresrätt med mycket god kvalitet och med mycket låg energianvändning.

Ulla Hamnlund-Eriksson  
Verkställande direktör



# ett förbo år

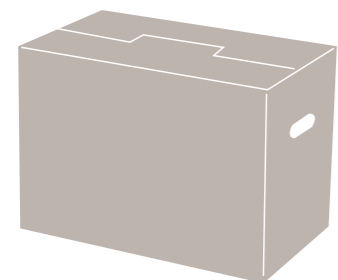
## Januari

I mörkaste vintern tändes ljusen vid entrén till det nya bostadsområdet Norra Hallsås i Lerum. Med hjälp av Ljus har entrén blivit både vacker och dramatisk. Här fanns Förbo på plats tillsammans med övriga parter i det unika samarbetet kring Norra Hallsås.

Vi samordnade aktiviteter i Nya Ytterby centrum när vi passade på att ta ett första spadtag för vårt kvarter vid Runängsgatan samtidigt som vi bjöd på invigning i de nybyggda lägenheterna vid Skolvägen. Både hyresgäster, anställda och inbjudna gäster fick tillfälle att inspektera de spännande lägenheterna som har annorlunda planlösningar. Alla lägenheter har individuell mätning av vatten vilket ger varje hushåll möjlighet att påverka sina kostnader.

## Februari

I februari samlades SABO-företagen i Malmö för att tillsammans anta en energiutmaning, det så kallade Skåneinitiativet, om att minska energiförbrukningen i branschen med 20 % till år 2016. Det passar väl in i Förbos ambitioner om att bidra till framgång i ägarkommunerna och satsa på hållbar utveckling så initiativet välkomnades och utmaningen antogs.



Så var det dags för ytterligare 36 familjer att flytta in i nybyggda Förbo-lägenheter. Denna gång på Skolvägen i Nya Ytterby centrum.

Dags igen för en samlad aktivitet då vi dels bjöd på första spadtaget till Förbos första passivhus på Höjden i Lerum och dels kunde visa upp det första kvarteret i Norra Hallsås, Ringhusen.

Där bildar de tre huslängorna en cirkelformad gård. Kommande hyresgäster och inbjudna gäster fick möjlighet att titta runt i de olika lägenheterna. I mars var det inflyttning för de 28 familjerna som valt detta område.

Vi tog emot en grupp från bostadsbolaget Kopparstaden i Falun som tillsammans med representanter för hyresgäster och entreprenörer ville se och höra hur vi på Förbo arbetat med konvertering till fjärrvärme på Råda i Mölnlycke.

## Mars

Resultatet i Förbos återkommande hyresgästundersökning överträffade förväntningarna. Hyresgästerna uppskattade våra insatser för att ge bättre service och öka tillgängligheten. Nya mål för varje område sattes som kommer att följas upp vid kommande mätning 2009.

Förbos årliga ungdomsidrottsstipendie delades ut till Amanda Ryberg från Gråbo Ryttarklubb vid en ceremoni i Förbohallen.



## April

Som ett led i Förbos medverkan i satsningen Göteborgs Lustgårdar anordnades en inspirationsdag på Gunnebo Slott och Trädgårdar för våra hyresgäster. Från helt olika håll kom de inbjudna som fick lyssna till trädgårdsmästare Joakim Seilers tips och råd. Efter lunchpaus var det dags att sätta grepen i jorden och vända gödsel, sätta plantor och ordna perennrabatter. Samma härliga aprieldag var det arbetsdagar i flera av våra bostadsområden som fejades och krattades för att bereda väg för den annalkande vårsådden.

Konstverket "För stor för sitt bo" av konstnären Kristina Schmid invigdes i en ceremoni på torget i Nya Ytterby centrum. Hyresgäster i intilliggande bostäder kom och glädde sig åt den överraskande utsmyckningen.

## Maj

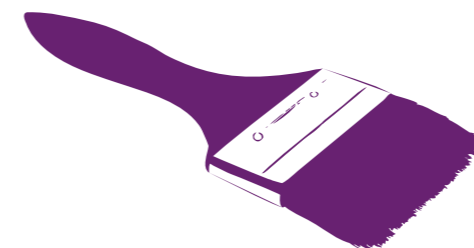
I många av våra bostadsområden ordnades städdagar och planteringskvällar då Förbos personal tillsammans med de boende gjorde trädgårdar och planteringar fina för den kommande utomhussäsongen.

Förfrågan om köp för ombildning till bostadsrätt avlogs av Förbos styrelse som vill värna boendet i hyresrätt i områden med blandade boendeformer.

Det fjärde målet för Förbo är nöjda medarbetare och en färsk medarbetarenkät visade index 78, på skala 1-100, som uppfattas vara bra. All personal engagerades i arbetet att sätta mål till kommande mätning och ta fram förslag på möjliga förbättringar.

## Juni

En strålande junidag invigs de fyrtio kooperativa hyresrätterna i Fågelsten, Lindome och hyresgästerna flyttade sedan in successivt under sommaren och hösten. När alla hyresgäster är på plats kommer medlemmarna att bilda en styrelse och ta över skötseln av området. Detta är en intressant form av hyresrätt som ger alla boende stor möjlighet att påverka både områdets skötsel och föreningens ekonomi. Vid invigningen och inflyttningsträffarna var hyresgäster från vår kooperativa förening på Grönrisken i Balltorp med och berättade om sitt arbetsätt.



Förbo bjöd in till informationsmöten för hyresgäster om vårt nya Personliga hem. Konceptet ger varje hyresgäst möjlighet att själv bestämma om hur lägenheten ska målas och tapetseras. Förändringarna i konceptet mottogs positivt och informationen fungerade bra.

I alla områden genomfördes träffar med våra entreprenörer som har en viktig roll i att spegla vad Förbo står för.

## Juli

Trettio ungdomar sommarjobbade hos Förbo under ett par veckor i våra områden med arbeten som till exempel måla, tvätta, städa källargångar, rensa förråd eller plocka skräp. Inslaget av aktiva ungdomar är alltid uppskattat av både personal och hyresgäster.

## Augusti

Bostadsområdet Tåbrovägen i Lindome firade 40 år och alla hyresgäster bjöds på tårtkalas i trädgården. Samtidigt pågick flera arbeten med utveckling av husen i Lindome centrum där bland annat badrummen inventerades och altanfronter byttes. I och med att även taken lagades och tilläggsisolering utfördes ökade komforten i lägenheterna och energianvändningen minskade.

Förbo och fotbollsföreningen Floda BoIF redogjorde för en överenskommelse om sponsring kring en inomhuscup i fotboll för flickor och pojkar. Cupen får namnet Förbo cup och sker årligen i januari.

## September

Vi bjöd in hyresgäster och personal till mer inspiration på Gunnebo Slott och Trädgårdar.

De fräcka lägenheterna i det nya området Hals Smycket i Lerum lockade många till visning under Norra Hallsåsdagarna. I den dramatiska naturen fick besökarna se älgar och gå poängpromenad i skogen. Lågenergi är krav i våra nyproduktioner och det visade vi upp på Energidagarna i Lerum.

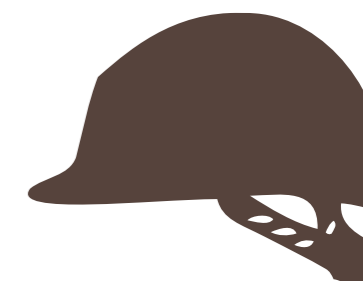
## Oktober

Vi startade med individuell mätning av vatten för hyresgäster i nyproducerade områdena i Hindås, Skolvägen i Ytterby och Ringhusen, Norra Hallsås. Det ger var och en möjlighet att själv påverka sina kostnader och är också ett viktigt sätt att minska förbrukningen av vatten.

## November

Ett omfattande miljö- och renoveringsarbete startade i bostadsområdet Råda i Mölnlycke. Under flera år kommer husen att tilläggsisoleras, fasadmaterial bytas, ventilationen moderniseras och utemiljön förändras. Tillsammans med renoveringen av parkeringsdäcken som blir klar i början av 2009 ger det området en helt ny kostym. En referensgrupp av aktiva hyresgäster är med och ger värdefulla synpunkter på de åtgärder som planeras.

Ännu ett Förbo-område firar 40 år. Nu var det hyresgästerna på Vallén 2 i Mölnlycke som uppvaktades med presentkort på trevlig lunch eller fika.



En ruskig novemberdag togs det första spadtaget för kvarteret Chauffören i centrala Kungälv. Förbo planerar att placera vindsnurror på taket och presenterade en liten modell som visar hur det kan se ut.

## December

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen slutade med en två-årsuppgörelse och en differentiering av hyran beroende på vad som ingår.

Hyresgästerna på Brogården i Lindome och på Bohusgatan och Körsbärsgatan på Marstrand uppmärksammades eftersom även dessa områden firade jubileum.

# det här är förbo

Förbo är ett bostadsföretag med god service som utvecklar boende i hyresrätt. Vi ägs av fyra attraktiva kommuner i Göteborgsregionen, nämligen Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Våra drygt 5 300 bostäder fördelas på 18 orter med god kommunal service och tillgång till fina rekreations- och fritidsområden. Ända sedan Förbo bildades 1966 har det funnits en tydlig strategi som innebär små bostadsområden, gärna radhus eller småhus, med egen uteplats eller balkong, nära naturen, kommunikationer och service. Ett boende som är ovanligt för att vara hyresrätt. Detta har gett Förbo en identitet på bostadsmarknaden samt varit grunden för den fortsatta utvecklingen av företaget. Förbos vision är att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

Ägarkommuner	Andel	Antal lägenheter
Härryda kommun	42,0 %	2 004
Mölndals stad	27,6 %	1 466
Lerums kommun	21,4 %	1 181
Kungälv kommun	9,0 %	698
<b>Summa</b>	<b>100,0 %</b>	<b>5 349</b>

Vi har under året slipat på våra kärnvärden – eller hörnstenar som vi väljer att tala om. De ska vara grunden i allt vi gör och märkas i vårt sätt att vara. Engagemang, valmöjlighet, småskalighet och naturvänligt har varit tongivande för Förbo sedan lång tid och är det verksamheten vilar på.

Vårt arbetssätt bygger på en engagerad och serviceinriktad personal som tar stort ansvar för utvecklingen av bostäderna. Vår organisation innebär att beslut fattas nära hyresgästen och vi erbjuder olika möjligheter för våra hyresgäster att påverka både sitt hem och sitt bostadsområde.

## Marknaden

Förbo arbetar på en regional marknad där man ofta söker bostad med pendlingsmöjlighet. I regionen finns ett flertal andra kommunala bostadsföretag och flera stora och små privata fastighetsägare. Men ett av de mest konkurrerande alternativet för våra

kunder är att själv köpa sitt boende. Andelen hyresrätt i Förbos ägarkommunerna är varierande och ligger mellan 10-35 % av bostadsmarknaden lokalt.

## Kunderna

Omflyttningen i Förbos bestånd är 16 % varav drygt 3 % flyttar inom området eller till ett annat Förbo-område. Största delen av Förbos hyresgäster är ensamhushåll (76 %), vilket kan jämföras med motsvarande genomsnittssiffra för kommunerna som är 53 %. Vi har hyresgäster i de flesta kundgrupper; ensamstående i alla åldrar, barnfamiljer med en eller två vuxna, unga vuxna i sitt första boende och pensionärer.

Ålder	0-15	16-19	20-24	25-44	45-64	65-
Fördelning, %	22	7	8	30	20	13

*Åldersfördelning bland hyresgäster i Förbos bestånd (2007).*

Vi har sedan flera år konstant och hög efterfrågan till samtliga bostadsområden. De områden som är mest populära är bostäder i tätorterna Mölnlycke, Lerum och Lindome och särskilt framträder småhusområdena.

Sedan mitten av 1990-talet har Förbo regelbundet genomfört mätningar för att ta reda på vad våra hyresgäster tycker om verksamheten. Mätningarna har utvecklats och lyhördsindexet för resultaten har ökat. I senaste mätningen (2008) uppgick Förboindexet (hur förvaltningen upplevs) till 65,1 på en skala från 1-100, medan Nöjd Boende indexet låg på 69,2. Det senare omfattar även faktorer utanför Förbos påverkan som till exempel boendet i relation till familjesituation, arbetsliv eller närhet till vänner.

Satsningar på ökad tillgänglighet, fokus på vardagsskötsel och tvättstugor samt tydligare regler för vårt system kring inre underhåll är faktorer som vi bedömer ger fler nöjda hyresgäster. De områden som vi fortsatt måste arbeta med och förbättra är skötsel av utemiljö och fastigheter.

## Produkten

Verksamheten är huvudsakligen inriktad på bostäder i olika bostadsformer som vidareutvecklas utifrån hyresgästernas olika behov.

- **Småhus:** Radhus och småhus i Förbos bestånd är unika. Det är en populär boendeform som ger den som inte vill sätta in kapital i sitt boende möjlighet att ha ett hus med trädgård i småhusområde.

- **Traditionella flerfamiljshus:** Förbos flerfamiljshus är bostadsområden, skapade i samma anda som småhusen. Områdena är oftast omgivna av stora gröna ytor, sällan högre än tre våningar, ligger nära naturen samtidigt som vård, barnomsorg och affärer ligger inom räckhåll.





• **Specialfastigheter:** Daghem, äldreboende och gruppboende för olika behov med tillhörande dagverksamhet, rehabilitering och hemvård är den tredje boendeformen Förbo erbjuder i sitt bostadsbestånd.

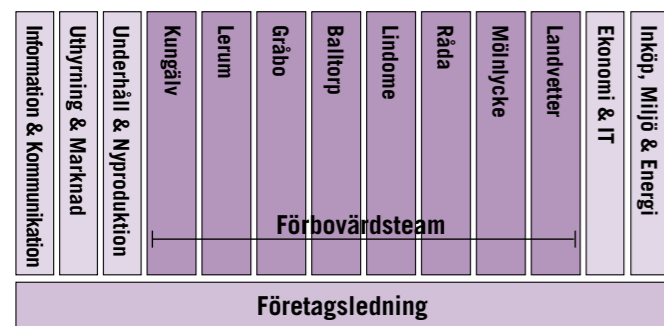
• **Bo Kvar:** Förbo strävar efter att tillhandahålla ett tillgängligt och flexibelt boende där hyresgästerna kan bo kvar i olika skeden av livet. I praktiken betyder det att vi undviker nivåskillnader, placerar bänkar i anslutning till entrén eller inte bygger in onödiga trösklar i lägenheten.

• **Kooperativ hyresrätt:** Är en utvecklad variant av hyresrätt där en förening tar över förvaltningen av området som hyrs av Förbo. Det är en uppskattad boendeform för dem som vill ha stort inflytande över sitt boende, gemenskap med grannar men inte ta för stor ekonomisk risk. Vi har för närvarande två kooperativa föreningar.

• **Personliga hem:** Möjligheten att själv bestämma över hur det inre underhållet sköts erbjuds Förbos hyresgäster inom ramen för det vi kallar Personliga hem. Här ingår målning och tapetsering samt ett tillvalsprogram för produkter som hyresgästen kan köpa till för sin bekvämlighet eller för att öka standard och komfort i sitt boende.

#### Verksamheten

Förbo har en mycket decentraliserad organisation där beslut fattas nära hyresgästen. För detta finns åtta förbovärdsteam som har resultat- och verksamhetsansvar för sina geografiska områden. Förbovärdarna i teamen sköter alla kontakter med våra hyresgäster. Rollen som förbovärd är unik i branschen och ställer stora krav på flexibilitet, planering och uppföljning, och för att lyckas handlar det om engagemang och ansvar. Centralt placerade finns funktioner som inom sina respektive specialområden stödjer och utvecklar organisationen.



Förbos verksamhet bygger på att vi köper många förvaltnings-tjänster vilket innebär att våra entreprenörer är viktiga. Det ger möjlighet till flexibilitet, kostnadseffektivitet och kvalitetsutveckling som vi värdesätter. Men det ställer krav på uppföljning, introduktion och tydlighet. I vårt produktionsarbete har vi byggföretag och konsulter inom olika områden som bidrar till våra projekt. Vi arbetar också nära förvaltningen i de fyra

ägarkommunerna i olika frågor beroende på hur våra bostadsområden ser ut och vilka frågor som är aktuella. Vidare har vi regelbundna kontakter med Hyresgästföreningen både centralt och lokalt i våra områden. Vi arbetar medvetet med att utveckla och stärka relationerna till våra viktiga samarbetsparter och tydliggöra vad Förbo står för.

Uthyrning sker med egen personal med undantag från Kungälv där uthyrningen sker via det delägda bolaget Bostadsbyrå AB, som administrerar all uthyrning inom kommunen. Vi arbetar med ett poängbaserat uthyrningssystem där kunderna själva aktivt anmäler intresse för de lägenheter som vi annonserar två gånger per vecka på vår hemsida. En poäng per dag får, kostnadsfritt, den som bor hos oss eller den som är anmäld som sökande. Uppfylls kraven om goda meriter från tidigare boende, vara minst 18 år samt inte har några betalningskrav så är det i första hand den med mest poäng som erbjuds lägenheten.

#### Medarbetarna

Antalet tillsvidareanställda uppgick vid årsskiftet 2008/2009 till 51 personer, varav 31 arbetar som förbovärdar. Den genomsnittliga åldern på personalen är 46,3 år. All personal har tjänster med varierat innehåll och olika kunskapsbakgrund, vilket ger en bredd i de olika teamen. Kompetensnivån har under senare år höjts genom interna utbildningar och genom rekrytering. Under 2008 har vi fokuserat på de gemensamma värderingarna och hur bemötandet i alla situationer påverkar bilden av Förbo. Alla anställda har en egen liten handbok som stöd och i våra mätningar får personalen goda vitsord för sitt trevliga beteende, vilket visar att arbetet ger effekt och det är viktigt för Förbos fortsatta utveckling.

#### Hyrorna

Förbos hyresnivåer varierar med vad som ingår i hyran. För en del av bostäderna tecknar hyresgästerna själva abonnemang för värme, vatten och sophantering. Den genomsnittliga hyran speglar beståndets karaktär av småhusbebyggelse. Spridningen av hyrorna beror på bostädernas ålder och standard. Hyresförhandlingar genomförs årligen med representanter för Hyresgästföreningen Region Västra Sverige. Löpande förs också förhandlingar kring nyproduktion och vårt koncept Personliga hem.

#### Förutsättningarna

Förbo har, enligt bolagsordningen, ”till föremål för sin verksamhet att inom Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv kommuner eller i anslutning till nämnda kommuners verksamheter, bygga, äga, förvalta och avyttra fastigheter med bostäder, verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anläggningar.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att på långsiktigt företagsekonomiska grunder främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter.”

I ägardirektivet har särskilt angivits att verksamheten i Förbo ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Bolagets soliditet ska endast undantagsvis tillåtas att understiga 20 %. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott. Bolaget ska successivt vid läneomskrivning avveckla kommunernas borgensåtagande, så att åtagandena helt upphör 2009-06-30.”

#### 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.

I början av 2008 fastlade styrelsen grunden för hur bolaget på kort och lång sikt ska infria ägarens syfte i en affärsplan för perioden 2008-2012. Här framgår också hur Förbo ska arbeta för att nå visionen om att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar. Tydliga mål har fastställts till 2012.

#### Fyra övergripande mål för verksamheten

- Förbo ska bidra till kommunernas framgång
- Förbo ska ha nöjda kunder
- Förbo ska ha nöjda medarbetare
- Förbo ska ha en god och långsiktigt stabil ekonomi

Vart och ett av de övergripande målen ska följas upp årligen och bryts ner till mätbara mål för team med resultatansvar.

#### Det här är exempel på vad vi ska göra för att nå målen till 2012

- Forsätta att ta reda på hur dagens och morgondagens hyresgäster vill ha sitt boende.
- I samråd med kommunerna hitta goda boendialternativ för personer som har särskilda behov.
- Göra bostäder och utemiljöer tillgängliga så att människor kan bo kvar trots ändrade förutsättningar.
- Vidareutveckla vårt koncept Personliga hem.
- Skapa vackra bostadsområden med trivsel och med god ordning som stärker vårt varumärke och bidrar till attraktiva livsmiljöer i våra fyra kommuner.
- Bidra till fastighetsbranschens och Förbos attraktionsvärde för att säkra framtida personalrekrytering.
- Personal som arbetar lokalt och fattar beslut nära kunden.
- Ge hyresgästerna en möjlighet att kombinera ett engagemang för sitt boende med en lägre hyra.

- Främja delaktighet och inflytande genom bra och direkta relationer till hyresgästerna.
- Forma utemiljön så att den skänker trivsel och trygghet till området.
- Föra en aktiv dialog med respektive kommuns ledning för att bidra till kommunernas och Förbos utveckling.
- Utveckla hyresrätten i bostadsområden med blandande upplåtelseformer i enlighet med Förbos varumärke.
- Eftersträva fler fastigheter i centrala lägen.
- Producera nya bostäder på ett affärsmässigt sätt som stämmer med Förbos varumärke, kommunens bostadsförsörjningsprogram och kundens efterfrågan och betalningsvilja.
- Prioritera att behålla fastigheter som är mer lämpliga för grupper som yngre, äldre och grupper med särskilda behov.
- I nyproduktion eftersträva att konceptet för Bo Kvar följs.



# vår miljö policy

## Syfte

För att bidra till en hållbar utveckling ska verksamheten bedrivas med en låg miljöpåverkan. Det gäller utnyttjandet av naturens resurser, samt uppkomst av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark eller vatten.

Vi strävar efter ständig förbättring för att minska miljöbelastningen och för att förebygga föroreningar. Förbo betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Vi ser miljöarbetet som en förutsättning för att kunna nå företagets mål. Miljöpolicyn omfattar hela bolagets verksamhet; oavsett om verksamheten bedrivs av Förbos egen personal, inhyrda entreprenörer, leverantörer eller samarbetspartners.

## Arbetssätt

Vi är aktiva och verkar för att våra hyresgästers och medarbetares kunskap i miljöfrågan ökar. Samarbete med andra företag, organisationer och myndigheter uppmuntras för att nå lösningar som kan bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Hyresgäster och medarbetare ges möjlighet att bidra till att miljöarbetet genomsyrar verksamheten.

Inom följande områden har vi en stor miljöpåverkan och har därmed valt att definiera hur vi vill agera som företag.

## Avfall

Vi ska eftersträva hushållsnära källsortering och kompostering av avfall. Det ska vi göra tillsammans med våra hyresgäster och ägare så att lösningarna blir långsiktigt hållbara. Vi sorterar vårt eget avfall på samtliga kontor.

## Energi

Vår miljöpåverkan till följd av värme-, vatten- och elförbrukning ska minska. Genom att hushålla med resurser, investera i ny teknik, sträva efter en ständig förbättring och ökad kompetens ska vi uppnå en låg miljöpåverkan. Tydliga mål för energiförbrukning i kwh/kvm sätts och samtliga fastigheter ska energideklaras. Vi har antagit SABOs energiutmaning.

I samband med varje renovering övervägs om en minskad energianvändning.

## Nyproduktion och renovering

I nyproduktion och renovering utförs arbeten med låg miljöpåverkan vilket säkerställs genom ett miljöprogram. Miljöprogrammet omfattar allt från planering, projektering och byggande till fastigheternas användning och eventuell rivning. I vår nyproduktion har vi skärpt kraven vad gäller energianvändning relativt kraven i BBR (Boverkets byggregler).

## Medarbetare

Vi stödjer och uppmuntrar miljömedvetenheten hos samtliga medarbetare. Miljöarbetet ska vara en del av det ordinarie arbetet. Regelbunden utbildning inom miljöområdet ska vara en del av kompetensutvecklingen.

## Inköp

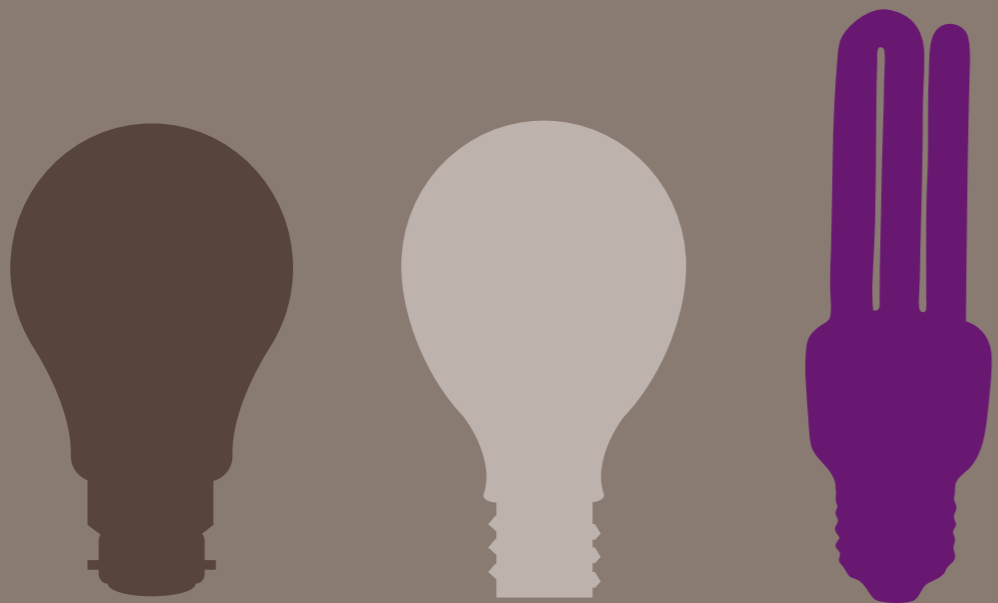
Vid all upphandling vägs miljöfrågan in och är en del av den viktning som görs när vi väljer samarbetspartner. Kraven ställs på ett sådant sätt så att våra konsulter, leverantörer och entreprenörer stimuleras att utveckla sitt miljöarbete.

## Transporter

Samordning av transporter görs inom företaget. Vid tjänsteresor utanför regionen ska tåg vara första alternativet. Förbo bidrar till att minska utsläppen genom att köpa miljöklassade bilar till verksamheten och erbjuder de anställda att utnyttja bilpool. I samband med nyproduktion verkar vi för utbyggd kollektivtrafik samt goda gång- och cykelmöjligheter.

## Kontor och administration

Maskiner som används i administrationen köps in med krav på energiprestanda. Information till hyresgäster och samarbetspartners görs via hemsidan, e-post eller miljömärka trycksaker.



# så arbetar vi för miljön

## Allmänt

Ett sätt att bidra till att våra ägarkommuner utvecklas är att vara aktiv och delaktig i miljöarbetet. Det har bland annat skett genom energieffektiviseringar i förvaltningen samt ett målmedvetet arbete med en låg energianvändning i nyproduktionen.

Förbos miljöpolicy har under året förtydligats och utvecklats för att tydligare styra arbetet om hållbar utveckling som är en viktig fråga för hyresgäster, medarbetare, samarbetsparter och ägare.

## Personal

Personalen har under året haft en gemensam utbildningsdag i miljöfrågor. Vissa medarbetare har gått kompletterande utbildning i miljökommunikation och styr- och reglerteknik. Vid inköp till gemensamma träffar prioriteras ekologiska varor.

## Hyresgäster

Genom det återkommande informationsbladet *Förbovårdsbladet* når vi alla hyresgäster. Här finns regelbundet miljötips, hänvisning till återvinningsstationer och förslag på mindre åtgärder som var och en kan bidra med. Under 2008 har ett temanummer handlat om energianvändning.

## Transporter

Företagets bilpark byts kontinuerligt till miljöfordon. Under 2008 köptes två nya gasbilar vilket innebär att Förbo har fem gasbilar. Komplettering planeras under 2009 med ytterligare tre gasfordon.

Förbo anslöt sig också till en företagsgemensam bilpool i Mölnådal. Det ger de anställda på huvudkontoret en möjlighet att åka kollektivt till arbetet och boka bil för resor i tjänsten.

Vi arbetar för att minska transporter genom att samordna inköp från företag som levererar regelbundet till våra bostadsområden.

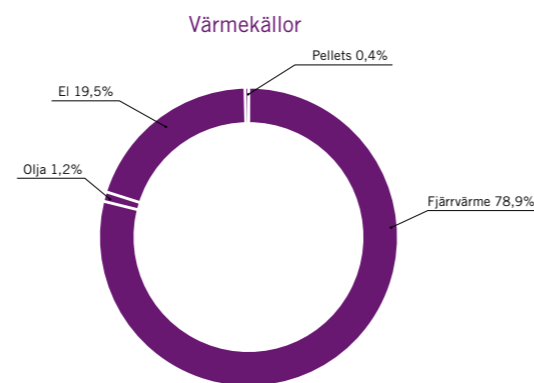
## Energi

Förbo har under 2008 anslutit sig till SABO-företagens energiutmaning, Skåneinitiativet, som innebär att företagen förbinder sig att minska energianvändningen med 20 % fram till 2016. För att lyckas med detta strukturerar vi energiarbetet i fyra nivåer.

**Stora energipaketet** innebär att i samband med större renoveringar tilläggsisolerar väggar och vindsbjälklag, fönster byts till lågenergifönster, ventilationen moderniseras. Dessutom installeras solfångare för uppvärmning av varmvatten och individuell mätning på vattenförbrukningen införs.

Renovering av bostadsområdet Råda i Härryda kommun är ett exempel på detta. Där ska energiförbrukningen minska från 180 kwh/kvm till 109 kwh/kvm. Även i Lindome centrum, Mölnådal, genomförs omfattande energibesparande åtgärder som tilläggsisolering av vindsbjälklag, injustering av värme och ventilation, byte av takfläktar och närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen.

**Lilla energipaketet** innebär åtgärder som injustering av ventilation och värme, ny styr- och reglerteknik och ny ventilation med återvinningsfunktion. Det innebär också konvertering till mer miljövänlig uppvärmning. Bra exempel under 2008 är att flera fastigheter övergått till bergvärme och biobränsleddad fjärrvärme.



Inom ramen för ett flerårigt EPC-avtal (Energy Performance Contracting) arbetar vi strukturerat med att minska energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Avtalet innebär att entreprenören inventerar och tar fram åtgärdsförslag som vi därefter genomför i våra fastigheter. Kostnadsbesparingen är en del i finansieringen av åtgärdsprogrammet.

Förutom de omfattande arbeten som görs i Lindome och Mölnlycke installerades en bergvärmepump i ett område i Tollered och värmesystemet injusterades i ett område i Mölnlycke. Effekterna av detta kommer hyresgästerna till godo först under 2009.

Vi har även fortsatt med att installera lågenergilampor, införa närvarostyrd belysning i trapphus, källargångar och tvättstugor som ett led i att minska energianvändningen.

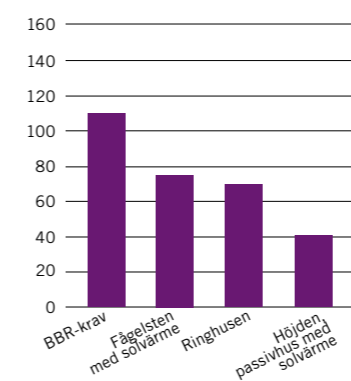
Samtliga Förbos fastigheter är inventerade med avseende på energi och finns i en plan för ytterligare energiåtgärder.

**Energijakten** innebär att engagera hyresgäster i olika aktiviteter och att sprida information i miljö- och energifrågor för att tillsammans minska miljöpåverkan i boendet. Det arbetet kommer att vara i fokus under 2009.

**Nyproduktion** byggs som lågenergi- eller passivhus samt har individuell mätning av vatten. Dessutom utreder vi möjligheten att bygga mindre vindkraftverk för försörjning av den el som fastigheten själv förbrukar.

I diagrammet redovisas projekterad energianvändning i färdigställda bostäder under 2008 jämfört med BBRs nybyggnadskrav.

Energi i nyproduktion för uppvärmning och varmvatten Normalårskorrigerad\*, kwh/kvm



## Inköp

Genom att göra planerade val vid inköp av varor och att ställa miljökrav på våra leverantörer och entreprenörer kan vi påverka miljöbelastningen även utanför vår verksamhet. När upphandlingar genomförs är ett tydligt och fungerande miljöarbete ett viktigt utvärderingskriterium.

## Avfall

Fortsatt utbyggnad av källsortering har genomförts och merparten av hyresgästerna kan sortera tidningar, wellpapp, färgat och ofärgat glas. Flera av våra ägarkommuner har påbörjat insamling av komposterbart material. Förbo har bland annat deltagit i ett försök i Lerums kommuns för centralt mottagande av komposterbart hushållsavfall.

## Inomhusmiljö

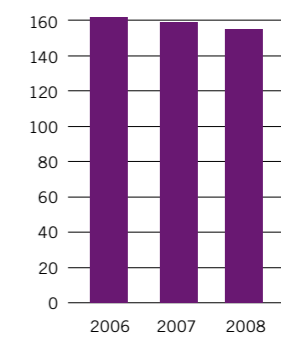
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, och sotning av lägenheter och lokaler genomförs enligt plan. Vi utför det med egen

anställd driftingenjör eller köpta besiktningar av externa konsulter och eventuella brister åtgärdas omgående. Även de områden som inte är OVK-pliktiga besiktningar vi regelbundet.

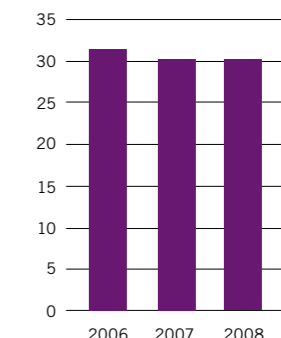
## Nyckeltal

I diagrammen nedan redovisas några vanliga nyckeltal per kvm i fastighetsbranschen. Uppgifterna för energianvändning för uppvärmning och varmvatten är normalårskorrigerade för att underlätta jämförelser. Fastighetsel omfattar till exempel belysning i trapphus, tvättstugor och källare. Vattenanvändningen uppgår totalt i Förbo till cirka 600 000 kubikmeter.

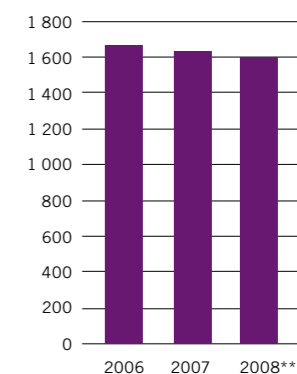
Energi för uppvärmning och varmvatten Normalårskorrigerad\*, kwh/kvm



Elanvändning (sk fastighetsel), kwh/kvm



Vattenanvändning, liter/kvm



\* Korrigerad för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt.

\*\* Siffran för 2008 är korrigerad med 1603 liter/kvm på grund av en extraordinär vattenläcka.



# per son liga hem

Förbos övertygelse är att de flesta trivs bäst när de själva kan bestämma hur de vill ha sitt hem. Det ska inte spela någon roll om du hyr av oss eller du bor på annat sätt, vill du förändra din bostad ska det vara möjligt. Genom Personliga hem ger vi möjlighet att påverka både inredning och ekonomi, syftet är att öka våra hyresgästers inflytande över lägenheten.

Personliga hem omfattar både målning och tapetsering (väggar, tak, snickerier, luckor och dörrar i lägenheten), tillvalsprodukter och standardhöjning. Under 2008 genomförde vi en förbättring när det gäller målning och tapetsering som innebär att alla hyresgäster får en rabatt på hyran för att själv kunna bestämma om och när lägenheten ska målas eller tapetseras.

## Utveckling

Förbo har lång tradition av att låta hyresgästen ha inflytande över sitt boende. Det började på 1980-talet med Hyresgäststyrkt underhåll och senare Fonder som ersattes 2001 av Eget underhållsansvar. En stor del av hyresgästerna använde denna möjlighet men regelverket var svårt att tolka och ledde ibland till missnöje. Därför har vi under 2008 utvärderat och utvecklat systemet.

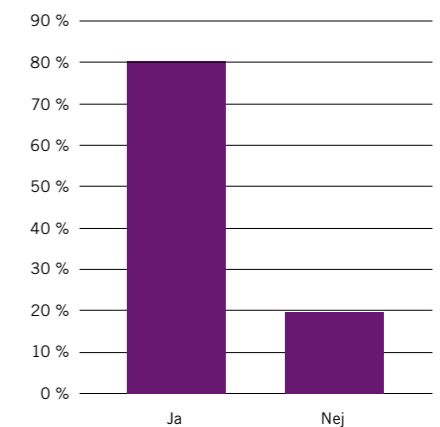
Det var viktigt för oss att låta våra hyresgäster komma till tals under utvärderingen som har omfattat såväl diskussionsgrupper som telefonintervjuer. Resultatet av utvärderingen blev i korta drag att:

- Behålla valfriheten – det är systemets främsta styrka.
- Göra informationen bättre – genom enkel och tydlig information i flera olika informationskanaler
- Ge rabatt istället för underhållsansvar – underhållsansvaret var för otydligt och svårt att förklara

Det innebär att vi har behållit det som varit bra och ändrat det som inte fungerat. Förändringen genomfördes i en överenskommelse med Hyresgästföreningen under andra delen av 2008. Nu har alla hyresgäster rabatt på hyran som ska täcka målning och tapetsering i halva lägenheten ungefär vart sjätte år vid beställning från Förbo. Hyresgästen har också möjlighet att själv göra arbetet.

Under slutet av 2008 gjordes en utvärdering med hjälp av telefonintervjuer till 420 hyresgäster och en intern enkät till personalen. Den visar att satsningen på bättre informationen har lönat sig. 80 % av de tillfrågade hyresgästerna upplever att informationen varit tillräckligt tydlig. Motsvarande siffra för personalen är 90 %.

Tycker du att informationen om systemet var tillräckligt bra för att förstå vad det innebär?



Rabatten för en trerumslägenhet uppgår till 159 kr per månad. Tidigare var rabatten samma för lägenheter på 4-6 rum och kök. Eftersom rabatten ska motsvara arbeten för cirka halva lägenheten ökades rabatten för de större lägenheterna som nu får 255-285 kr/månad.

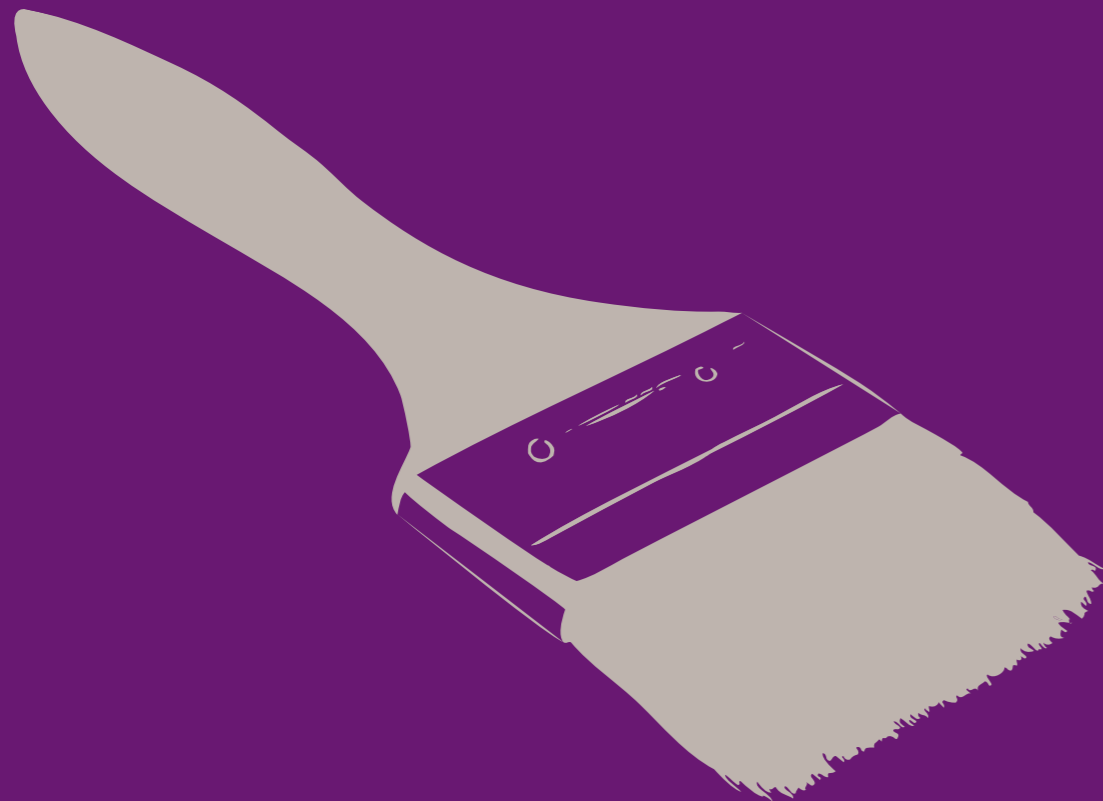
Effekten av förändringen får läsas av på sikt, men det omedelbara resultatet är att antal beställningar har ökat under slutet av 2008. Parallellt har antal frågor och missförstånd kring systemet minskat.

Undantaget från systemet är våra nyproducerade lägenheter som får rabatten efter tolv år. Men redan efter sex år erbjuds även hyresgästerna i dessa lägenheter möjlighet att beställa målning och tapetsering för att sätta sin egen prägel.

## Tillval och standardhöjning

I konceptet Personliga hem erbjuder vi även möjlighet till tillval och en rad standardhöjande produkter som våra hyresgäster kan beställa till sin lägenhet. Tillval innebär att betalning sker under en begränsad tid, sex eller tolv år beroende på produkt. På beställt tillval är priset fast under överenskommen betalningstid. De populäraste produkterna är nya köksluckor, tvättmaskin och torktumlare. Alltså både sådant som kan ge ett lyft för utseendet och sådant som gör det lite bekvämare i vardagen.

Standardhöjande åtgärd innebär en permanent standardhöjning för lägenheten, därför blir hyresökningen permanent, det kan till exempel vara parkettgolv eller en säkerhetsdörr. Just parkettgolv är en populär produkt som många hyresgäster väljer.



# 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.

Förbo äger och förvaltar totalt 5 349 (5 252) bostäder i lägenheter, radhus eller parhus. Majoriteten är i två- och tre-rumsbostäder. Därutöver förvaltar vi 32 573 kvm (32 387) lokaler som främst hyrs av respektive kommun för äldreomsorg eller försko-leverksamhet.

## Affärsidé

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

## Vision

Förbo skall uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

## Fyra övergripande 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.

- Målet är att vi i egna mätningar av **nöjda kunder** år 2012 har ett index som ökat från 2006 års nivå, 62,4, till minst 70 (på skala 1-100) och att vi i externa mätningarna hamnar bland de bästa bolagen i Västsverige.

- **Nöjda medarbetare** är en förutsättning och ett verktyg för att nå övriga mål. Ett index har tagits fram och målet är att 2012 uppnå minst 80 (på skala 1-100).

- **Långsiktig god och stabil ekonomi** når vi genom att soliditeten för vart 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 2008

2008 har varit ett händelserikt år för Förbo med stort fokus på utveckling. Under året antog styrelsen en ny strategisk plan för de kommande åren. Den anger hur företaget ska förverkliga de krav som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden. Fortsatt nyproduktion av bostäder är ett klart uttalat krav från ägarna och under året har flera nyproduktionsprojekt genomförts. Att samtidigt förädla det befintliga beståndet är en förutsättning för att kunna tillgodose kundernas och ägarnas krav på goda bostäder i attraktiva lägen. Flera renoveringsprojekt bedrivs i syfte att hålla fastigheter och områden i gott skick.

Året har också präglats av ett stort engagemang i att förbättra relationerna till hyresgästerna dels genom att arbeta med servicen till hyresgästerna, dels genom att tydliggöra konceptet för Personliga hem och dels genom att tydliggöra entreprenörens roll i relationen till hyresgästerna.

## Nyproduktion – färdigställda projekt

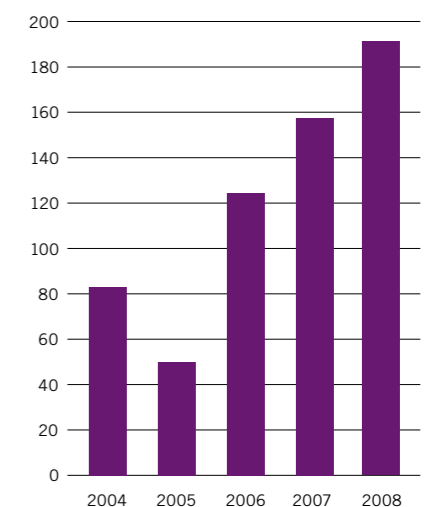
I nya Ytterby centrum kunde 28 familjer flytta in i vårt nybyggda hus på Skolvägen. Därmed har kvarteret fått ett helt nytt utseende där en del är om- och påbyggt och en del helt nybyggt. Den gemensamma gården har ställts i ordning och hyresgästerna på intilliggande adresser har också fått nya uteplatser.

Under året färdigställdes 40 lägenheter i Fågelsten, Lindome av radhuskaraktär. Området upplåts som kooperativ hyresrätt

Antal lägenheter fördelat på storlek



Investeringar i materiella tillgångar, Mkr



vilket innebär att de boende får betydligt större möjligheter att själva påverka sitt boende jämfört med traditionell hyresrätt.

I Norra Hallsås i Lerum, var det inflyttning i 28 lägenheter i Ringhusen. Området har byggts på naturens villkor och har en spännande och modern arkitektur. Husen är välisolerade och värms av solfångare och bergvärmepump, alla lägenheter har också individuell mätning av varmt och kallt vatten.

#### Nyproduktion – pågående och planerade projekt

I området Norra Hallsås i Lerum pågår också uppförandet av Halssmycket, 25 lägenheter som beräknas vara klara för inflyttning i juni 2009. Husen har en speciell arkitektur, svävande på pelare. Området Höjden i Lerum kompletteras med 12 lägenheter av radhuskaraktär med inflyttning i februari 2009. Husen är godkända enligt passivhusnormen vilket innebär att husen behöver minimal eller ingen tillförsel av energi för uppvärmning. Istället värms husen av de boende själva samt från hushållsmaskiner och dylikt.

Förbos bestånd i Ytterby kompletteras av ytterligare nybyggnation på Runängsgatan, här byggs 23 lägenheter samt verksamhetslokaler för särskilt boende. Inflyttning är planerad till maj och juni 2009. I Kungälv centrum har uppförandet av ett sjuvårningshus med 33 lägenheter påbörjats. Inflyttning är beräknad till oktober 2009.

I den långsiktiga planen för nyproduktion finns ytterligare projekt i Lerum, Mölnlycke, Källered och Kungälv.

#### Renoveringsprojekt

Under året startade renoveringsarbeten i miljonprogramsområdet Råda i Mölnlycke. Projektet omfattar bland annat långtgående energibesparingsåtgärder. Husens tak och fasader ska tilläggisolerar, vidare undersöks om lägenheternas varm- och kallvatten kan mätas och debiteras individuellt. Övriga åtgärder i projektet, utöver sedvanlig renovering är betongskador och PCB-sanering, uppgradering av ventilation och belysning samt omfattande arbeten i utemiljön.

I Lindome centrum har flera olika åtgärder genomförts under 2008. Taken på hälften av husen är renoverade, samtliga badrum är besiktigade, åtgärder planeras till 2009, altanfronter är bytta och rabatter omlagda och åtgärder för att minska energiförbrukningen är i stort sätt klara. Det innebär tilläggsisolering av tak, ombyggnad av undercentraler och injustering av värme- och ventilationssystem vilket också ökat komforten för hyresgästerna.

#### Förbättringar för hyresgäster

Även under 2008 har fokus varit på åtgärder som förbättrar servicen till våra hyresgäster. Resultatet i den regelbundna kundmätningen redovisades i första kvartalet och visade att index låg något högre (65,1) än målet (63,9).

Förbo har sedan 2001 erbjudit hyresgäster möjlighet att påverka det inre underhållet mot en sänkt hyra. 70 % av hyresgästerna

har utnyttjat den här möjligheten. Regelverket har dock varit svårtolkat. Under 2008 tydliggjordes, i samråd med personal, representanter för hyresgäster och i dialog med Hyresgästföreningen, reglerna för att erbjuda alla boende denna möjlighet och samtidigt införa en generell rabatt på hyran.

#### Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 20,7 Mkr (16,6) vilket var något bättre jämfört med verksamhetsplanen för året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 100,8 Mkr (36,9) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 191,1 Mkr (157,1).

#### Hyresintäkter

##### Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Nyproduktion av lägenheter i Ytterby, Fågelsten och Hallsås har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Förhandlingar med hyresgästföreningen resulterade i differentierade hyreshöjningar för 2008, lägenheter med kallhyra fick lägre hyrespåslag för att kompensera för hyresgästens egna ökande uppvärmningskostnader, den genomsnittliga hyreshöjningen uppgick till 1,95 %. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2008 uppgick i genomsnitt till 885 kr/kvm (861).

#### 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 7,2 år (8,0). Hyresnivån under 2008 uppgick till i genomsnitt 905 kr/kvm (901).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 99,9 % (99,8 %).

#### Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året, dels har de genomsnittliga räntorna varit högre, samtidigt som upplåningen varit högre till följd av finansiering av nyproduktionsprojekten 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 som yttre underhåll.

#### Drifts och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget förändrats marginellt jämfört med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 123,1 Mkr (119,4), underhållskostnaderna uppgick till 88,8 Mkr (92,3).

#### Administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 26,9 Mkr (26,7). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomivardning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

#### Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusen. Omläggningen av uppbördssystemet till en kommunal avgift har inte givit någon positiv kostnadseffekt för Förbo. Snarare ser vi en relativt stor kostnadsökning vilket slår igenom under 2009 och har sin grund i de ökade taxeringsvärdena på småhus.

#### 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. Pantbrev har därför tagits ut i fastigheterna för omläggning av säkerheterna från kommunal borgen till pantbrev. Den kommunala borgen ska vara avvecklad 30 juni 2009. Räntenettet har under året försämrats med 5,3 Mkr vilket beror på högre räntenivåer och ökad upplåning för att finansiera nyproduktionsprojekt. Räntenettet har också påverkats av uttag av pantbrev vilket ingår med 2,4 Mkr (3,6). Från och med 2003 utgår en borgensavgift om 0,25 %, totalt 0,9 Mkr (1,2) till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2008 till 1,0 Mkr (0,9), 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 4,2 % (4,0).

#### Skatt

Av skattekostnaden avser 2,9 (1,0) Mkr förändring av uppskjuten skatt.

#### Finanspolicy

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

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långivare, där ingen enskild långivare står för mer än 50 % 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.

#### Ränteförfallstruktur

Länens ränteförfallstruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2009	343,8	25	3,3
2010	200,0	15	4,0
2011	150,0	11	4,0
2012	250,0	19	4,0
2013 och senare	400,0	30	4,5
<b>Summa</b>	<b>1 343,8</b>	<b>100</b>	<b>4,2</b>

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 100 Mkr (800) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 41 månader. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -86,3 Mkr (10,2) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswapavtalen ingåtts.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 41 månader (31) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 16 månader (31).

#### 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 %	3,3
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	3,3
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,1
Räntnivå vid upplåning	+ / - 1 %	3,3



## Fastighetsvärdering

Under 2008 har antalet fastighetstransaktioner i regionen minskat, samtidigt har avkastningskraven ökat. Det är en markant skillnad mot tidigare år. Generellt har avkastningskraven höjts med i genomsnitt 0,5-1,0 procentenhet jämfört med föregående år. Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2008 års utgång har bedömts uppgå till 3 700 Mkr (4 140). Något nedskrivningsbehov förelåg inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 1 888 Mkr (2 265) efter beaktande av uppskjuten skatt om 26,3 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till 49 % (52).

## Personal, organisation och ledning

### Organisationen

Förbo har sedan många år tillbaka en starkt decentraliserad organisation för att skapa så stor närhet till våra hyresgäster som möjligt. Verksamheten bedrivs 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-, information-, 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 medverkar fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av 7 styrelseledamöter samt 7 suppleanter. Styrelsen följer en upprättad plan där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2008 5 ordinarie styrelsemöten samt 5 extra.

### Bolagets ledning

Förutom VD finns följande ansvarsområden representerade i företagsledningen: Ekonomi, Fastighet & Teknik, Marknad & Information, Miljö & Inköp samt Verksamheten. Företagsledningen sammanträder veckovis. Antal chefer var vid årets slut 6 (6). Inför 2009 har en ny marknadschef rekryterats, därmed bildar Marknad och Information individuella ansvarsområden.

## Medarbetare

Antalet verksamma i företaget ökade under året från 43 till 47 personer baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. För att kunna mäta hur personalen uppfattar sin situation hos Förbo har en årligt återkommande medarbetarmätning införts. Resultatet 2008 uppgick till 78,1 (på skala 1-100).

Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 0,0 % (2,2). Genomsnittsåldern i bolaget var 46,3 (45,4) år. Personalomsättningen uppgick till 17,6 % (4,7) under året.

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen.

För ytterligare information om personalen se not 3.

## Miljöredovisning

Förbo bedriver ett systematiskt miljöarbete och har under året fokuserat på energianvändningen i förvaltning, ombyggnation och nyproduktion.

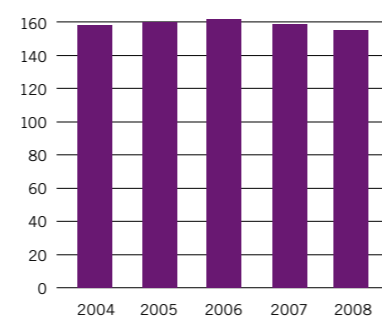
### Energi

Under 2008 har Förbo anslutit sig till SABO-företagens så kallade Skåneinitiativ, som innebär att företagen förbinder sig att minska energiförbrukningen med 20 % fram till 2016. För att nå målet strukturerar Förbo energiarbetet i flera nivåer.

**Stora energipaketet** innebär att i samband med större renoveringar tilläggsisolerar väggar och vindsbjälklag, fönster byts till lågenergifönster, ventilationen moderniseras. Dessutom installeras solfångare för uppvärmning av varmvatten och individuell mätning på vattenförbrukningen införs.

Renovering av bostadsområdet Råda är ett exempel. Energiförbrukningen beräknas minska från 180 kwh/kvm till 109 kvh/kvm. Även i Lindome centrum genomförs omfattande energibesparande åtgärder.

Energi för uppvärmning och varmvatten  
Normalårskorrigerad\*, kwh/kvm



\* Korrigerad för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt.

**Nyproduktion** byggs som lågenergi- eller passivhus och har individuell mätning av vatten. Dessutom utreds möjligheten att bygga mindre vindkraftverk för försörjning av den el som fastigheten själv förbrukar.

**Lilla energipaketet** innebär åtgärder som injustering av ventilation och värme, ny styr- och regler teknik samt ny ventilation med återvinningsfunktion. Det innebär också konvertering till mer miljövänlig uppvärmning. Bra exempel under 2008 är att flera fastigheter övergått till bergvärme samt fjärrvärme eldad med biobränsle. Samtliga fastigheter i Förbo är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder.

### Inomhusmiljö

Förbo arbetar systematiskt med kontroll av ventilation och inomhusmiljö, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 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, under året har ytterligare två bilar bytts. Inom förbovårdsområdena sker alla korta transporter med elbilar.

### Våra kunder

Under första kvartalet redovisades resultatet i den regelbundna kundmätning som Förbo genomför. Det långsiktiga målet är satt i affärsplanen till minst 70 år 2012. Resultatet visade på 65,1 (på skala 1-100) vilket var något bättre än förväntat och en tydlig förbättring mot föregående mätning.

Som en konsekvens av tidigare mätningar har Förbo fokuserat på förändringar som direkt ska påverka hyresgästernas vardag till det bättre och tolkar resultatet som att det gett effekt och uppskattas av de boende.

Resultatet märks tydligt på tillgänglighet och service. Det finns fortfarande punkter som behöver förbättras, främst inom utemiljö och fastighetsunderhåll. Arbetet med att tydliggöra reglerna kring vårt koncept för Personliga hem får också goda vitsord.

Sedan tidigare görs kundmätningar vid varje större underhållsåtgärd för att läsa av hur arbetet upplevs av de boende. Resultatet från dessa återkopplas till kommande projekt samt till inblandade entreprenörer i ett erfarenhetsutbyte. Trots att svarsfrekvensen ibland är låg i denna typ av mätningar har arbetssättet bland annat resulterat i tydligare information till de boende kring planerade och utförda åtgärder.

*Förbovårdsbladet* som utkommer fyra gånger per år med åtta upplagor, en per förbovårdsteam, fungerar som en viktig informationskanal till våra hyresgäster. Vid införandet av det nya regelverket för Personliga hem hade just den här kanalen stor betydelse.

## Utblick mot 2009

Den rådande finanskrisen och lågkonjunkturen kommer att påverka Förbo. Hur och i vilken omfattning är dock svårt att bedöma. Inga indikationer märks på ökande hyresförluster eller minskande efterfrågan på hyreslägenheter. Uthyrningsgraden förväntas vara fortsatt hög. Sjunkande marknadsräntor inverkar positivt på räntenettet men restriktiv kreditgivning kan komma att påverka finansieringssituationen och i förlängningen investeringsvolymen, som har varit hög de senaste åren.

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 2009 förväntas uppgå till 17 Mkr med fortsatt hög ambition för underhåll, ökade taxebundna kostnader samt fortsatt upplåning för planerad nybyggnation och renoveringsprojekt.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	341 348 797 kronor
Årets vinst	14 397 209 kronor
<b>Totalt</b>	<b>355 746 006 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	933 690 kronor
Balanseras i ny räkning	354 812 316 kronor
<b>Totalt</b>	<b>355 746 006 kronor</b>



## finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Resultaträkningar</b>					
Hysesintäkter	370,1	354,1	340,3	336,1	330,6
Drift- och underhållskostnader	-211,9	-211,7	-194,8	-193,5	-183,9
Fastighetsskatt	-9,8	-7,1	-11,3	-11,6	-11,4
Avskrivningar enligt plan	-44,9	-41,4	-38,9	-37,8	-35,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103,5</b>	<b>93,9</b>	<b>95,3</b>	<b>93,2</b>	<b>99,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-26,9	-26,7	-23,9	-22,7	-21,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76,6</b>	<b>67,2</b>	<b>71,4</b>	<b>70,5</b>	<b>78,1</b>
Räntebidrag	1,0	0,9	0,8	0,9	0,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-56,9	-51,5	-48,4	-46,0	-45,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>20,7</b>	<b>16,6</b>	<b>23,8</b>	<b>25,4</b>	<b>33,6</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	-6,3	-3,0	19,8	22,4	-13,9
<b>Årets vinst</b>	<b>14,4</b>	<b>13,6</b>	<b>43,6</b>	<b>47,8</b>	<b>19,7</b>
<b>Balansräkningar</b>					
Byggnader och mark	1 879,4	1 732,2	1 616,6	1 531,4	1 526,3
Övriga anläggningstillgångar	17,6	22,2	23,8	12,6	7,0
Omsättningstillgångar	19,0	29,0	18,2	5,9	11,9
Kassa och bank	0,1	0,5	0,6	0,7	0,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>
<b>Eget kapital</b>	453,9	440,5	427,8	385,0	338,2
Obeskattade reserver	0,9	1,4	1,5	19,6	62,1
Långfristiga skulder	1 356,4	1 265,6	1 144,8	1 051,4	1 062,4
Kortfristiga skulder	104,9	76,4	85,1	94,6	82,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>	<b>1 545,6</b>
<b>Kassaflödesanalyser</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100,8	36,9	30,9	61,5	77,2
Nettoinvesteringar (-)	-192,0	-157,8	-124,4	-50,2	-83,8
Finansieringsbehov (-)	-91,2	-120,9	-93,5	11,3	-6,6
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	90,8	120,8	93,4	-11,0	-13,7
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-20,3</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Förvaltat yta, kvm i tusental	406,7	399,9	395,7	392,9	393,0
Antal lägenheter	5 349	5 252	5 186	5 144	5 143
Uthyrningsgrad, %	99,9	99,8	99,7	99,8	99,8
Direktavkastning på bokfört värde, %*	7,5	7,2	7,5	7,3	8,3
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,2	4,0	3,9	4,3	4,2
Synlig soliditet, %**	23,7	24,7	25,8	25,7	24,8

\* Driftsoverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

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

## resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	
Hysesintäkter	not 2	370,1	354,1	340,3
Driftskostnader	not 3,8	-123,1	-119,4	-115,5
Underhållskostnader		-88,8	-92,3	-79,3
Fastighetsskatt		-9,8	-7,1	-11,3
Avskrivningar enligt plan	not 4	-44,9	-41,4	-38,9
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103,5</b>	<b>93,9</b>	<b>95,3</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5	-26,9	-26,7	-23,9
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76,6</b>	<b>67,2</b>	<b>71,4</b>
Räntebidrag		1,0	0,9	0,8
Ränteintäkter		0,7	0,4	0,2
Räntekostnader		-57,6	-51,9	-48,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20,7</b>	<b>16,6</b>	<b>23,8</b>
Förändring periodiseringsfond		0,0	0,0	18,2
Överavskrivningar inventarier		0,5	0,1	0,0
Skattekostnad	not 6	-6,8	-3,1	1,6

**Årets vinst** **14,4** **13,6** **43,6**

## kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<b>Löpande verksamhet</b>			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	370,1	354,1	340,3
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-248,0	-245,0	-229,3
Finansiella intäkter och kostnader	-55,9	-50,6	-47,6
Betald skatt	14,5	-22,4	-18,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>80,7</b>	<b>36,1</b>	<b>45,0</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-8,4	7,7	-12,2
Förändring av kortfristiga skulder	28,5	-6,9	-1,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100,8</b>	<b>36,9</b>	<b>30,9</b>
<b>Investeringar</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-191,1	-157,1	-123,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,2
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>-90,2</b>	<b>-120,0</b>	<b>-92,7</b>
<b>Finansiering</b>			
Utdelning till aktieägare	-1,0	-0,9	-0,8
Förändring av långfristiga skulder	90,8	120,8	93,4
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
Likvida medel vid årets ingång	0,5	0,6	0,7
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>



# balansräkningar

## Tillgångar

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar not 7			
Byggnader och mark	1 754,8	1 605,0	1 547,2
Inventarier	5,6	7,5	8,1
Pågående nyanläggningar	124,6	127,2	69,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 885,0</b>	<b>1 739,7</b>	<b>1 624,7</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran not 1	11,7	14,4	15,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12,0</b>	<b>14,7</b>	<b>15,7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 897,0</b>	<b>1 754,4</b>	<b>1 640,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	0,6	1,1	0,6
- Skattefordringar	0,1	18,5	-
- Övriga kortfristiga fordringar	6,2	4,6	4,4
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter not 9	12,1	4,8	13,2
Kassa och bank	0,1	0,5	0,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>19,1</b>	<b>29,5</b>	<b>18,8</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>

## Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<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	341,3	328,7	286,0
- Årets vinst	14,4	13,6	43,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>453,9</b>	<b>440,5</b>	<b>427,8</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	0,9	1,4	1,5
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån not 12	1 343,8	1 248,8	1 129,0
Övriga skulder not 12	4,5	-	-
Checkräkningskredit, limit 50,0	8,1	16,8	15,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 356,4</b>	<b>1 265,6</b>	<b>1 144,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	48,2	33,3	33,5
Skatteskulder	-	0,0	1,8
Övriga skulder	1,5	1,8	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter not 11	55,2	41,3	48,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>104,9</b>	<b>76,4</b>	<b>85,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	1 190,3	819,8	609,8
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiförbindelser	0,4	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 2008/2009, 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 skrivs ned om värdenedgången anses vara bestående. Inga nedskrivningar har gjorts under 2008.

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 så kallad 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 11,7 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 totalt 38 Mkr på grund av 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. Hysesintäkternas fördelning

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<b>Per objektstyp</b>			
Bostäder	329,7	315,0	301,7
Lokaler	30,1	29,7	29,4
Övrigt	11,3	10,5	10,2
Hysesbortfall	-1,0	-1,1	-1,0
<b>Summa</b>	<b>370,1</b>	<b>354,1</b>	<b>340,3</b>
<b>Per geografiskt område</b>			
Härryda	135,8	131,5	124,1
Kungälv	44,9	40,9	39,7
Lerum	89,5	85,9	84,0
Mölnadal	99,9	95,8	92,5
<b>Summa</b>	<b>370,1</b>	<b>354,1</b>	<b>340,3</b>

## Not 3. Personal

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<b>Medelantalet anställda</b>			
Antal män	27	25	25
Antal kvinnor	20	18	20
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>45</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>			
Styrelse och verkställande direktör	1,3	1,2	1,2
Övriga anställda	19,0	18,0	15,9
<b>Summa</b>	<b>20,3</b>	<b>19,2</b>	<b>17,1</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	0,4
Övriga anställda	6,8	6,2	5,5
<b>Summa</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>	<b>5,9</b>
<b>Pensionskostnader</b>			
Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	1,4	1,6	1,3
<b>Summa</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,6</b>

## Sjukfrånvaro

	2008	2007	2006
Total sjukfrånvaro	1,1%	2,8%	5,9%
Långtidssjukfrånvaro	0,0%	2,2%	5,0%
Sjukfrånvaro män	0,5%	1,4%	6,1%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,8%	4,8%	5,7%
Anställda 30-49 år	1,2%	2,8%	4,0%
Anställda 50 år-	1,2%	3,7%	9,1%

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

## Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter

Styrelse	2008	2007	2006
Antal män	7	7	7
Antal kvinnor	2	2	2
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Företagsledning</b>			
Antal män	2	2	2
Antal kvinnor	4	4	4
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### Not 4. Avskrivningar enligt plan

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
Byggnader	42,5	39,1	36,8
Inventarier	2,9	2,8	2,8
<b>Summa</b>	<b>45,4</b>	<b>41,9</b>	<b>39,6</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,5	0,5	0,7

#### Not 5. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till vald revisor från Ernst & Young utgått med 0,3 Mkr (0,3) varav 0,1 Mkr (0,1) avser ersättning för konsultationer.

#### Not 6. Skattekostnad

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
Betald skatt	3,9	2,1	10,9
Uppskjuten skatt	2,9	1,0	-12,5
<b>Summa</b>	<b>6,8</b>	<b>3,1</b>	<b>-1,6</b>

#### Not 7. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2008-01-01	2 082,3	125,4	23,8	127,2
Inköp under året	-	-	1,1	190,0
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	-0,3	-
Omklassificeringar	186,0	6,5	-	-192,5
<b>Anskaffningsvärde 2008-12-31</b>	<b>2 268,3</b>	<b>131,9</b>	<b>24,6</b>	<b>124,7</b>
Akkumulerade avskrivningar 2008-01-01	-588,5	-	-16,3	-
Årets avskrivningar	-42,7	-	-2,9	-
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	0,2	-
<b>Akkumulerade avskrivningar 2008-12-31</b>	<b>-631,2</b>	<b>-</b>	<b>-19,0</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivningar 2008-01-01	142,2	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
<b>Utgående uppskrivningar 2008-12-31</b>	<b>142,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar 2008-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar 2008-12-31</b>	<b>-156,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2008-01-01	1 479,6	125,4	7,5	127,2
Utgående värde 2008-12-31	1 622,9	131,9	5,6	124,7
Taxeringsvärde	1 902,9	712,8		

\*Pågående nyanläggningar avser främst nybyggnation i Lerum, Lindome, Ytterby och Kungälv.

#### Not 8. Drifts- och underhållskostnader

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
<b>Driftskostnader</b>			
Värme	34,5	32,9	47,1
El	13,9	13,3	-*
Vatten och avlopp	14,5	14,7	14,0
Avfallshantering	7,3	7,1	6,9
Fastighetsskötsel	43,2	42,0	38,8
Övrigt	9,7	9,4	8,7
<b>Summa</b>	<b>123,1</b>	<b>119,4</b>	<b>115,5</b>

\*Fram tills 2006 redovisades all elförbrukning som elvärme.

#### Underhållskostnader

	2008	2007	2006
Planerat yttre underhåll	38,0	36,9	36,4
Planerat inre underhåll	26,9	28,7	21,4
Löpande underhåll	23,9	26,7	21,5
<b>Summa</b>	<b>88,8</b>	<b>92,3</b>	<b>79,3</b>

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

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
Upplupna bidrag	-	-	7,8
Förutbetalda driftskostnader	4,3	3,0	2,6
Upplupna hyror och ersättningar	7,6	1,7	1,6
Övrigt	0,2	0,1	1,2
<b>Summa</b>	<b>12,1</b>	<b>4,8</b>	<b>13,2</b>

#### Not 10. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	342,3	440,5
Utdelning	-	-	-1,0	-1,0
Årets resultat	-	-	14,4	14,4
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>355,7</b>	<b>453,9</b>

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

Belopp i Mkr	2008	2007	2006
Löner och sociala kostnader	3,4	3,5	3,0
Räntekostnader	3,6	5,9	6,8
Hysesintäkter	26,4	20,3	19,1
Derivatkontrakt	0,2	2,2	6,4
Övriga upplupna kostnader	21,5	9,4	12,8
<b>Summa</b>	<b>55,2</b>	<b>41,3</b>	<b>48,1</b>

#### Not 12 Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per 2008-12-31	Förfaller till betalning inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 343,8	770,8	573,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	0	0	4,5

Av lån som förfaller till betalning inom ett år utgör 529,8 Mkr lån som rullande förlängs efter varje kvartal.

#### Den 27 februari 2009

Göran Hildén, <i>Ordförande</i>	Inga-Britt Johansson
Lisbeth Årgårdh, <i>Vice ordförande</i>	Finn Söderpalm
Thomas Gustavsson	Ulla Hamnlund-Eriksson, <i>Verkställande direktör</i>
Bengt Hedberg	Joakim Johansson, <i>Arbetstagarrepresentant</i>
Olle Bo Ivarsson	Tommy Andersson, <i>Arbetstagarrepresentant</i>

## 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 2008. Bolagets årsredovisning framgår av detta dokument på sidorna 19-31. 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 revisions sed 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 belegg 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att 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.

*Den 27 februari 2009*

Björn Grundvall  
*Auktoriserad revisor*

## granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB  
organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2008. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den

interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger dämed inte.

*Den 27 februari 2009*

Olle Björnström  
*Lekmannarevisor*

Ingrid Duwe  
*Lekmannarevisor*

Jan-Erik Lindström  
*Lekmannarevisor*

Peter Glader  
*Lekmannarevisor*



# kvalitetssäkring av internvärdering

Till årsstämman i Förbo AB  
organisationsnummer 556109-8350

## Syfte

Att införa revisorer och andra berörda intyga att Förbos internvärdering med vår förenklade värderingsmodell väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

## Värderingsmodellen

Förbo har internvärderat sina fastigheter med en av oss gjord kalkylmodell i kalkylprogrammet Excel. Kalkylmodellen är en automatiserad ettårig nettokapitaliseringskalkyl. Forum Fastighetsekonomi AB har stått för indata såsom direktavkastningskrav (relaterat till läge, storlek, ålder) och drift- och underhållskostnader (relaterat till storlek och ålder) som då det bedöms lämpligt kan justeras av Förbo. Förbo har stått för indata såsom areor, hyror och taxeringsvärden. Utifrån dessa indata ger kalkylen ett ojusterat marknadsvärde som sedan kan justeras av Förbo för faktorer som vakans, extraordinärt underhållsbehov och avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exv. radhuslägenheter till enskilda fastigheter). Räntebidrag utgår i mindre omfattning för några fastigheter och är under snar avveckling. Ingen hänsyn har därför tagits till dessa räntebidrag.

Värderingsmodellen är översiktlig och förenklad och kan därför ibland vara mindre god avseende en enskild fastighet. På en summerad nivå bedöms den dock vara tillförlitlig.

## Granskning och korrigeringar

Vi har granskat av Förbo gjorda utkast till sammanställningar (innehållande en rad per fastighet/värderingsobjekt med olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde) och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt. Efter utbyte av synpunkter och kompletterande information har Förbo för några fastigheter/värderingsobjekt korrigerat sina marknadsvärdebedömningar i linje med vår uppfattning och upprättat en slutlig sammanställning.

## Kort om marknadsläget

Den långa perioden med stigande fastighetspriser bröts under sista kvartalet 2007. 2008 har präglats av en allt mer avvaktande marknad med minskad omsättning och stigande avkastningskrav som följd. Anledningen är den rådande finanskrisen och den därpå efterföljande konjunkturnedgången vilken har ändrat förutsättningarna för den grupp av investerare som varit mest aktiva och som drev marknaden under de senaste åren, nämligen de som investerat med hög belåningsgrad. De transaktioner som idag ändå genomförs sker med högre andel eget kapital. En utveckling som ser ut att förstärkas. Antalet fastighetsaffärer är dock få och de tar oftast lång tid.

Det är i dagsläget således mycket svårt att anskaffa krediter till investeringar. De flesta kreditgivarna ger för tillfället inte ut några lån alls eller till mycket låga belåningsnivåer. Detta får i sin tur

till följd att många fastighetsaffärer inte kan genomföras. För tillfället är alltså marknadsläget komplext, osäkert och svåranalyserat och det går inte att ha en mer bestämd uppfattning om avkastningskrav e.t.c. Med utgångspunkt från faktiska transaktioner och i kombination med övrig relevant marknadsinformation ger detta ändå indikationer om uppjusteringar av avkastningskraven, i storleksordningen 0,5 – 1,0 procentenheter sedan förra årsskiftet, avseende bra bostadsfastigheter samt bra butiks- och kontorsfastigheter centralt belägna i de större städerna. Mer udda objekt liksom objekt med sämre lägen har påverkats mer av osäkerheten på marknaden och avkastningskraven bedöms ha ökat 1,0 – 2,0 procentenheter för dessa. Vi ser således en motsatt rörelse till de senaste årens ”yield compression”.

Hyresmarknaden i landet har under en förhållandevis kort period upplevt en positiv utveckling men som nu ser ut att plana ut och på vissa delmarknader även kan komma att sjunka. Anledningen till detta är den konjunkturnedgång som nu inletts och att utbudet av nyproducerade lokaler överstiger förväntat behov. Vakansgraden för kontor bedöms därmed på flera håll öka. På grund av den i jämförelse höga inflationen kommer dock hyresnivån för den befintliga lokalkontraktspportföljen att stiga med cirka 4 % under 2009. Bostadshyrorna bedöms komma att öka med 3 - 4 % till 2009 års nivå. I stor del av Förbos verksamhetsområde har tidigare funnits en allmän förväntan om möjlighet att sälja till en bostadsrättsförening och detta har återspeglats i direktavkastningskraven. Under 2008 har denna förväntan minskat kraftigt som en följd av finanskris och lågkonjunktur.

## Intygande

Den slutliga sammanställning av 117 st fastigheter/värderingsobjekt (dvs rader) som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 3.699.889.000 kr, motsvarande 9.094 kr/kvm i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2008-12-31.

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

Den 19 januari 2009

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp  
Civilingenjör

Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare





# fastighetsförteckning

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalymta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Härryda</b>								
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:586, 1:578, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57/06	97	5 477	229	5 706	48,4	6,0
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	57,1	8,6
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	278	4 490	25,7	3,4
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädevägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	29,3	3,9
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981	170	13 647	816	14 463	98,0	12,4
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskeivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	62,2	8,5
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	5	6 433	47,1	6,0
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 151	3 433	53 584	324,2	48,7
Solsten 1:105, 1:106	Solstengärdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	41,0	5,4
<b>Delsumma</b>			<b>1 500</b>	<b>105 507</b>	<b>6 364</b>	<b>111 871</b>	<b>733,0</b>	<b>102,9</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	55,1	9,7
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen, Lundtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	16,5	2,2
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	21,1	3,0
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	89	6 115	33,1	5,6
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 758	1 016	3 774	23,7	3,5
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	15,7	2,6
<b>Delsumma</b>			<b>346</b>	<b>23 472</b>	<b>4 002</b>	<b>27 474</b>	<b>165,2</b>	<b>26,6</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Hindås Stationsväg	1979/86	54	3 869	252	4 121	21,3	3,7
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 796	-	1 796	16,0	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	3,4
<b>Delsumma</b>			<b>158</b>	<b>10 219</b>	<b>422</b>	<b>10 641</b>	<b>54,4</b>	<b>10,1</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>2 004</b>	<b>139 198</b>	<b>10 788</b>	<b>149 896</b>	<b>952,6</b>	<b>139,6</b>
<b>Kungälv</b>								
<b>Ytterby</b>								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	829	25 071	132,6	22,2
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	11,1	1,9
Magasinet 4	Tomtmark	-	-	-	-	-	1,5	-
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1949/57/69/07	142	8 703	277	8 980	65,0	9,2
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnavägen m.fl.	1968/86	35	1 960	384	2 344	7,3	1,9
<b>Delsumma</b>			<b>540</b>	<b>37 240</b>	<b>1 490</b>	<b>38 730</b>	<b>217,5</b>	<b>35,2</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	73,0	6,1
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	4,0
<b>Delsumma</b>			<b>138</b>	<b>9 274</b>	<b>1 783</b>	<b>11 057</b>	<b>119,0</b>	<b>10,1</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>698</b>	<b>47 640</b>	<b>3 273</b>	<b>50 913</b>	<b>345,5</b>	<b>46,3</b>

Adress	Byggnads-/ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalymta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttohyra	
<b>Lerum</b>								
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	12,9	1,7
Hallsås 1:47 (del av)	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	3,9	2,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 158	184	20 342	129,5	19,5
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	96	6 132	5 057	11 189	40,8	11,9
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	36,7	3,7
Öislanda 1:265	Öislanda Gärde, Hällebergsvägen, Öislanda Lycka	1992	142	10 910	-	10 910	77,1	10,5
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	23,8	3,0
<b>Delsumma</b>			<b>684</b>	<b>47 951</b>	<b>5 241</b>	<b>53 192</b>	<b>324,7</b>	<b>52,9</b>
<b>Floda</b>								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödhavev., Drängseredsv. m.fl.	1960/88	72	5 786	25	5 811	34,2	4,7
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	3,1
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	4,0
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	185	5 594	39,0	4,6
<b>Delsumma</b>			<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>250</b>	<b>22 322</b>	<b>138,8</b>	<b>18,6</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	1966/88	140	9 468	736	10 204	45,8	9,4
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	6,9
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	27,4	5,1
Kålkulla 1:9, del av	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
<b>Delsumma</b>			<b>210</b>	<b>14 922</b>	<b>9 575</b>	<b>24 497</b>	<b>73,2</b>	<b>23,1</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 181</b>	<b>84 945</b>	<b>15 066</b>	<b>100 011</b>	<b>536,7</b>	<b>94,6</b>
<b>Mölnadal</b>								
<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m.fl.	1974	344	21 435	408	21 843	135,0	20,6
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	-	1 882	14,2	2,0
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	76	8 414	49,7	8,4
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	17,4
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	17,5	3,3
<b>Delsumma</b>			<b>780</b>	<b>51 755</b>	<b>1 043</b>	<b>52 798</b>	<b>334,4</b>	<b>52,3</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	32,1	4,5
Grönrisikan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	42,2	3,7
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 558	19 185	153,0	16,8
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985/06	309	22 027	80	22 107	205,0	23,7
<b>Delsumma</b>			<b>659</b>	<b>48 972</b>	<b>1 638</b>	<b>50 610</b>	<b>432,3</b>	<b>48,7</b>
<b>Källered</b>								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	14,2	2,9
<b>Delsumma</b>			<b>27</b>	<b>1 648</b>	<b>765</b>	<b>2 413</b>	<b>14,2</b>	<b>2,9</b>
<b>Totalt Mölnadal</b>			<b>1 466</b>	<b>102 375</b>	<b>3 446</b>	<b>105 821</b>	<b>780,9</b>	<b>103,9</b>
<b>Totalt Förbo</b>			<b>5 349</b>	<b>374 158</b>	<b>32 573</b>	<b>406 731</b>	<b>2 615,7</b>	<b>384,4</b>

# styr elsen

vd, styrelse och revisorer



## 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 Dröscher*  
(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  
*Jan-Erik Lindström*, Mölndals stad  
*Peter Glader*, Lerums kommun  
*Ingrid Duwe*, Härryda kommun

## Arbetstagarrepresentanter

*Tommy Andersson*, Unionen, ordinarie  
*Joakim Johansson*, Fastighets, ordinarie  
*Renée Lernestam*, Unionen, suppleant  
*Lars-Peter Bjerthin*, Fastighets, suppleant

## Styrelse, vd

1. *Göran Hildén*, ordförande  
(fp) Härryda kommun, invald 2007
2. *Lisbeth Årgårdh*, vice ordförande  
(s) Mölndals stad, invald 1999
3. *Thomas Gustavsson*  
(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

förbo

Brogatan 9  
Box 244  
431 23 Mölndal  
Tel 031-746 50 00  
[www.foerbo.se](http://www.foerbo.se)