

20

09

ÅRSREDOVISNING

förbo

A photograph of a red door handle and a newspaper rack with a newspaper. The door is red and has a silver handle. The newspaper rack is white and holds a newspaper. The newspaper has the headline "Aktorn hög" and "förarna".

## innehåll

VD har ordet 5. Stora och små händelser 6. Ett år i siffror 8. Poäng med hyresrätten 11.  
Personliga hem 12. Bo Kvar 15. Miljötanke 19. Förvaltningsberättelse 21.  
Finansiell utveckling 26. Resultaträkningar 27. Kassaflödesanalyser 27. Balansräkningar 28.  
Noter 30. Revisionsberättelse 34. Granskningsrapport 34. Kvalitetssäkring av internvärdering  
fastigheter 37. Fastighetsförteckning 38. VD, styrelse och revisorer 40.



**2009** präglades av en djup lågkonjunktur, en kraftig finanskris och en vikande arbetsmarknad. Samtidigt råder det bostadsbrist i den region

Förbo verkar i vilket gjort att det inte har uppstått några vakanser. Hyresrätten som boendeform har stärkt sin position på marknaden, många ser fördelen med att inte behöva låna pengar till boendet.

En låg styrränta från Riksbanken har gett låga räntekostnader. Det extra ekonomiska utrymmet har inneburit en möjlighet för Förbo att göra mer åtgärder i våra bostadsområden. Det är bra för den långsiktiga utvecklingen av fastighetsbeståndet och till nytta och glädje för våra hyresgäster.

2009 har Förbo kunnat erbjuda nästan 100 nyproducerade lägenheter på marknaden. Alla är uthyrda till mycket nöjda hyresgäster. Det kan vi se i resultatet från den senaste Nöjd kund-mätningen. Hälften av våra hyresgäster har svarat på frågor kring sitt boende och hur vi som fastighetsägare lever upp till deras förväntningar. Mätningen visade att det mål för Nöjd kund-index vi satt upp glädjande nog överträffades.

I Förbos ägardirektiv anges, förutom att bolaget på ett affärsmässigt sätt ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunerna, också tre specifika mål. Ett handlar om finansiering och att senast vid halvårsskiftet 2009 ersätta den kommunala borgen med pantbrev som lånesäkerhet. Mitt i värsta finanskrisen och med ett omfattande investeringsprogram genomfördes, i slutet av juni, den sista konverteringen från kommunal borgen till pantbrev. En milstolpe i Förbos historia.

Ytterligare två tydliga direktiv finns från Förbos ägare, dels att värna om den ekonomiska stabiliteten genom att den synliga soliditeten minst ska vara 20% och dels att Förbo ska bygga nytt. Dessa måste naturligtvis balanseras mot varandra i alla strategiska beslut som fattas. Att den justerade soliditeten är 50% ger en extra trygghet.

Om 2009 präglats av många färdigproducerade lägenheter så innebär 2010 mer planering för kommande stora projekt. Förbo deltar i utvecklingen av den nya stadsdelen i Kungälv, Kongahälla, med cirka 90 hyresrätter. I Mölnlycke arbetar vi tillsammans med Härryda kommun med utvecklingen av bostadsområdet Råda i Mölnlycke samt med projektering av ett nytt huvudkontor i Mölnlycke. Ytterligare förtätning planeras också i kommunerna Lerum och Mölndal. I alla projekt har vi en hög ambition vad gäller miljö, god boendekvalitet och känsla för framtida hyresgästers drömmar om sitt boende.

Samtidigt som stora projekt drivs vidare så måste fokus hela tiden finnas på den dagliga verksamheten. Mötet med hyresgästerna och deras trivsel, arbetet med utemiljön och det intryck som vi vill att hyresgäster och besökande ska få när de kommer till våra bostadsområden är viktigt. Vi prioriterar också att vår personal utvecklas och får det stöd i sitt arbete som krävs på dagens arbetsmarknad. Uppmärksamhet har Förbo fått för förbovårdsskolan, en satsning för att trygga bovårdsrollen så som vi vill att den ska vara.

Ofta diskuteras hur renoveringsbehovet av miljonprogrammet ska finansieras. Förutsättningarna är naturligtvis olika i landet, men för

oss som verkar i en tillväxtregion är det självklart att det är bolagets ansvar att utveckla sitt bostadsbestånd som en del av det uppdrag vi har från våra ägare. Vi kan inte anta att statliga bidrag ska lösa problemen.

I Förbo hyr vi ut våra bostäder via ett poängsystem. För varje dag du är registrerad som kund i vår intressebank får du en poäng. Antalet poäng är sedan grund för vem som får en bostad. Vi har många sökande, vilket gör att det är viktigt att i tid börja samla poäng. Under 2010 kommer vi att extra mycket uppmärksamma "Poängen med Förbo" och hur viktigt det är anmäla sig för att kunna få hyra en bostad i något av våra attraktiva områden med service av vår engagerade personal.

Välkommen att anmäla dig!



*Ulla Hamnlund-Eriksson*  
Verkställande direktör med 238 poäng i skrivande stund.

## Stora och små händelser under året.

### Nöjdare hyresgäster

Under 2009 genomfördes en undersökning bland våra boende. Jämfört med 2008 har kundnöjdheten med vår förvaltning ökat från 65,1 till 68,6, och tillfredsställelsen med det egna boendet steg från 69,2 till 70,4. Själva är vi stolta över resultatet, men ändå inte riktigt nöjda.

### Upprop i förbovårdsskolan

De första eleverna i vår nystartade förbovårdsskola påbörjade sin utbildning i slutet av året. Under två år varvar de praktik med teoretiska utbildningar inom system och processer hos ett modernt fastighetsföretag.

### Snabbare kanalnät

Under 2009 uppgraderades det kabelTV-nät som närmare 90% av Förbos hyresgäster är anslutna till. Moderniseringen innebär möjlighet till prisvärd bredbandsuppkoppling, bättre bildkvalitet och större kanalutbud.

### Flytt till Mölnlycke

Det nuvarande huvudkontoret för Förbo kommer att försvinna när Mölndals Centrum byggs om i framtiden. Styrelsen har därför fattat beslut om att projektera för ett nytt huvudkontor i Mölnlycke.

### Ingen kommunal borgen

Vårt affärsmässiga mål om att byta finansieringsmetod för befintliga och nya fastigheter realiserades under året. I slutet av juni konverterades den sista kvarvarande kommunala borgen till pantbrev, en milstolpe i Förbos historia.

### Personligare hem

Efter utvärdering och synpunkter från berörda parter spikades förutsättningarna för vårt koncept Personliga hem. De hyresgäster som vill anpassa boendet efter sin egen smak och livssituation får nu stora möjligheter att påverka bostadens interiör.

### Premiär för Kongahälla

Tillsammans med Kungälv kommun och andra fastighetsägare har vi under året deltagit i planeringen av den nya stadsdelen Kongahälla. 900 bostäder med härliga grönområden, god medborgarservice och ett handelsområde runt knuten presenterades på BoExpo.

### Råda i ny kostym

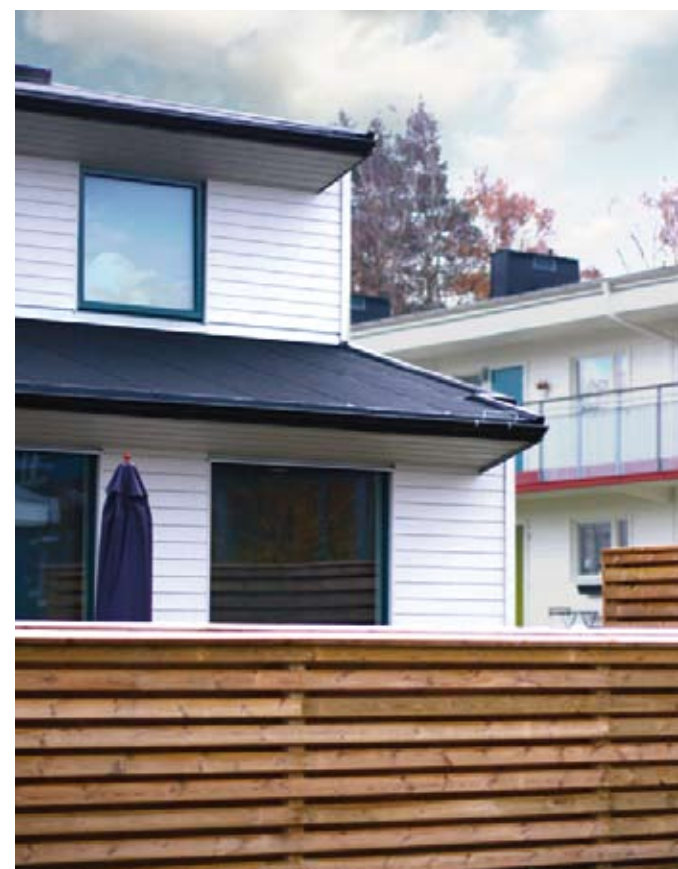
Under 2009 fortsatte renoveringen av Råda, vårt största bostadsområde. Sett till antalet bostäder och omfattningen av de åtgärder som görs är det Förbos största projekt någonsin. Dels utförs nödvändigt underhåll i form av målning, markarbeten, byte av stammar, översyn av fasader, omläggning av tak och liknande. Dessutom genomförs standardhöjande åtgärder som ska utveckla och förbättra området. Några exempel är bättre belysning, ökad tillgänglighet, minskad insyn och nya entréer, lekplatser och grönytor. Samtidigt passar vi på att miljöoptimera området genom att isolera tak och fasader, byta fönster och balkongdörrar samt installera solfångare och behovsstyrd belysning. Arbetet med att ge Råda en ny kostym påbörjades 2008 och beräknas ta flera år i anspråk.

### Bättre larmrutiner

Problem med fastigheter och bostäder uppstår inte alltid under kontorstid. Nya larmrutiner gör att vi snabbare kan vara på plats och fatta beslut om åtgärder även under kvällar och helger.

### Satsning på utemiljö

Vår ambition är att alla våra områden ska ramas in av gröna, lekvänliga och avkopplande utemiljöer, som känns som en trivsamt förlängning av den egna bostaden. Tack vare goda villkor i de upphandlingar av trädgårdsskötsel som genomfördes under året har vi fått utrymme till extra satsningar på utemiljön. Förutom planerat underhåll har därför förbättringar av ett stort antal lekplatser, gårdar och gemensamma utrymmen genomförts under året.



# 99

nya hyresgäster har flyttat in i våra nybyggda Förbohus belägna i Kungälv och Lerum.

# 25

tusen kronor mottog Förbo i samband med "Helgjutetpriset", som delas ut av Svenska Fabriksbetongföreningen. Vi delar priset med HSB Göteborg för kvarteret Halssmycket i Norra Hallås. Området är ritat av den danska arkitekten Jens Arnfred, och är ett unikt byggprojekt där husen svävar över blåbärris mitt i tallskogen. Ett lyckat exempel på hur modern arkitektur kan anpassas till naturens villkor.

# 39

av Förbos 52 områden har ökat sin kundnöjdhet i senaste mätningen. Totalt är fyra av fem nöjda eller mycket nöjda med sitt boende. Ett resultat vi är stolta över, men inte riktigt nöjda med. Vår ambition är nämligen att uppfattas som Sveriges bästa hyresvärd.

# 1479

snygga, oväntade, tursamma och välförtjänta mål gjordes under årets upplaga av Förbo cup. Fotbollsturneringen sponsras av Förbo och är öppen för barn och ungdomar mellan 6 och 14 år. 2009 deltog hela 160 lag från Västsverige.

# TRETTIO

lägenheter på Råda i Mölnlycke har blivit lite grönare och fått nya exteriörer i Förbos största renoveringsprojekt någonsin. Totalt ska 732 lägenheter underhållas, förbättras och miljöoptimeras under de närmaste åren.

# 2

blivande förbovärdar pluggar just nu allt om boende, fastighetsskötsel och service i den nystartade förbovärdsskolan. Efter två års praktik och utbildning är de redo att dra på sig förbovärdströjan.

# 1

poäng om dagen får alla som bor hos oss. Lika många får de som anmält sig till vår webbaserade söktjänst "Vägen hem". Om flera är intresserade av samma bostad får den med flest poäng chans att tacka ja först. Enkelt, eller hur?

# 3

rosor och ett diplom mottog vi under året när Förbo tilldelades 2009 års miljöpris av Lerums kommun. Motiveringen lød "för sin seriösa satsning på energisnåla hus, vilket ses som en positiv kraft för att nå Lerums och Sveriges klimatmål."

# 40

kWh/kvm förbrukas i våra passivhus på Höjden i Lerum. Förklaringen till den låga förbrukningen är att husen tar vara på värmen från människor, tvättmaskiner, TV-apparater och andra naturliga värmekällor.





## En poäng med hyresrätten. Skönare söndagspromenader.

För att ett hem ska kännas som just det, vill man kunna välja hur och var man vill bo. Få möjlighet att påverka sitt närområde, inreda som man vill och uppleva en god gemenskap med grannarna.

Frågan är bara om den känslan måste vara förknippad med ett underhållsansvar eller en ekonomisk insats. Vi på Förbo tycker inte det. Därför är vår ambition att fortsätta utveckla hyresrätten, genom att inspireras av det bästa med andra boendeformer och förena dem med en stor portion trygghet och valfrihet.

Som hyresgäst hos Förbo kan man välja att bo i hus eller lägenhet,



LEKLUST. EN VIKTIG INGREDIENS I UTEMILJÖN.

beroende på vad som passar personlighet och livssituation bäst. Utan att bekymra sig om räntenivåer eller behöva ägna kvällar och helger åt reparationer och renoveringar. Underhåll och service tar vi hand om. Som hyresgäst kan man istället använda fritiden till att umgås med familj och vänner, eller

de fritidsintressen som ligger närmast hjärtat. En poäng med hyresrätten som många uppskattar under soliga söndagsförmiddagar eller sköna höstkvällar.

Oavsett hur man väljer att bo sträcker sig vårt serviceansvar långt utanför ytterdörren. Exempelvis inspekteras samtliga lekplatser årligen, för att se till att våra områden är en trygg och utvecklande plats att växa upp på. Målsättningen är att alla utemiljöer ska upplevas som gröna, trygga, lekvänliga och avkopplande platser, där våra hyresgäster har ett stort mått av inflytande över skötsel och utformning. Även om de med gott samvete kan överlåta målning, gräsklippning och snöskottning till oss.

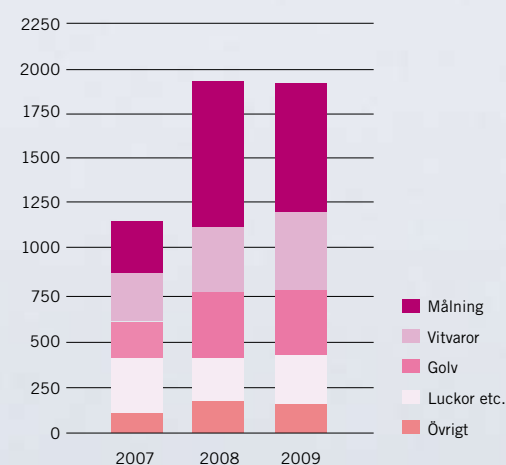


## Personliga hem. Valfrihet på 375.000 kvadratmeter.

I en årsredovisning är det lätt att se de bostäder vi äger och förvaltar som enheter i ett fastighetsbestånd. Vänder man på perspektivet blir det dock tydligt att varje bostad är någons hem. En viktig förutsättning för nöjda hyresgäster och ökad trivsel är med andra ord att varje bostad kan anpassas efter hyresgästens personliga smak och livssituation.

Därför har vi lanserat Personliga hem, en tjänst som ger våra hyresgäster möjlighet att påverka bostadens interiör och ekonomi. Som hyresgäst har man stor frihet att förnya sitt hem genom att exempelvis måla eller tapetsera om, lägga in ekparkett, byta köksluckor eller installera en tvättmaskin.

ANTAL BESTÄLLNINGAR, PERSONLIGA HEM



Valfriheten sträcker sig också till hur arbetet ska utföras. Vissa av våra hyresgäster gör helst jobbet själva, medan andra tycker det är skönt att överlåta målning och tapetsering på oss. Kostnaden för material och eventuellt arbete läggs på hyran. Samtliga hyresgäster har en hyresrabatt som ska täcka målning och tapetsering av ungefär halva bostaden var sjätte år.

Sedan tjänsten Personliga hem infördes för nio år sedan har vi utvecklat systemet, för att förtydliga och förenkla för våra hyresgäster. Efter att den nya, enklare hanteringen infördes i slutet av 2008 har vi sett en tydlig ökning av antalet beställningar. Fler och fler använder tjänsten för att skapa sitt personliga hem hos oss. Framst är det målning och tapetsering som ökar, men allt fler väljer också att lägga in nya golv och installera extra vitvaror.

Oavsett vilka förändringar man som hyresgäst väljer att göra är det Förbo som ansvarar för service och underhåll. En kombination av valfrihet och trygghet som är en förklaring till att så många människor väljer att hyra sitt hem av oss.





## Bo Kvar. Bostäder med inbyggd omtanke.

Vissa av våra bostäder är extra omtänksamma om de som har nedsatt rörlighet, har småbarn eller känner att åldern börjar ta ut sin rätt.

Bo Kvar är vårt koncept för att ta med tillgänglighet, flexibilitet och omtanke i beräkningen när vi bygger nya bostäder eller renoverar befintliga fastigheter. Vi gör rätt från början när det gäller till exempel rummets placering i bostaden. Det ska vara nära till kommunikation och service,

och våra områden och bostäder ska vara genomtänkt planerade. Vi bygger bort hinder och problem för att hyresgästerna enkelt ska kunna ta sig fram i närområdet. I praktiken kan det betyda att vi undviker nivåskillnader, placerar bänkar i anslutning till entrén eller gör utemiljön lättillgänglig.

Det gör att fler kan Bo Kvar om livet skulle förändras.







Vi bryr  
oss  
om vår  
största  
granne.

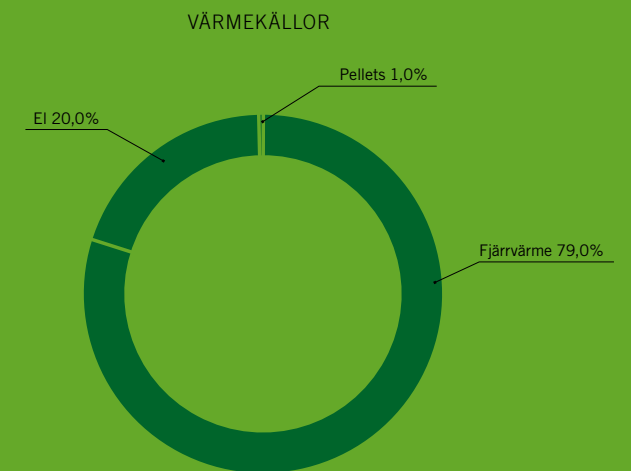


## Naturen som finns runt knuten.

Alla våra bostäder har en sak gemensamt. De ligger nära stan, men ännu närmare naturen. Därför är det inte så konstigt att vi har ett stort engagemang för vår största granne. Vår miljöpolicy slår fast att Förbo ska verka för en ekologiskt hållbar utveckling genom konkreta miljöåtgärder och en minskad resursanvändning.

När vi bygger nytt innebär det att vi väljer material med så liten miljöpåverkan som möjligt, och att vi ser till helheten när det gäller energiförbrukning, underhåll och kretsloppstänkande. Under 2009 deltog vi aktivt i planeringen av den nya stadsdelen Kongahälla tillsammans med Kungälvskommun och andra fastighetsägare, för att gemensamt effektivisera allt från områdets uppvärmning till sophantering och resvanor. I januari flyttade också de första hyresgästerna in i våra passivhus i Lerum, som utnyttjar husets naturliga värmekällor för att minska energiåtgången. Framöver planeras Sveriges första plusvärmehus, som genererar mer värme och varmvatten än vad de förbrukar.

Vad gäller det befintliga beståndet fortsätter vi att investera kontinuerligt för att förbättra våra områdens miljöprofil. Just nu pågår en omfattande renovering av Råda i Mölnlycke, vårt största bostadsområde. Arbetet beräknas pågå under flera år, och består av underhållsarbete, förbättringar och energibesparande åtgärder. Förbo samarbetar med en extern part i syfte att energioptimera samtliga fastigheter. Under året rekryterades en energiingenjör, som bidrar med kunskaper om hur vi kan förena god komfort med låg energiförbrukning.



Vår miljöpolicy inspirerar oss inte bara till att hushålla med energin. Den ger även ett perspektiv på hur den produceras. Ambitionen är att all energi i förlängningen ska komma från förnyelsebara energikällor. Under 2009 har ytterligare en pelletspanna installerats, och all el vi handlar upp är märkt med "Bra Miljöval". För att tydliggöra vårt miljöarbete och säkerställa att det integreras i den dagliga verksamheten fattades även beslut om att miljöcertifiera oss enligt ISO 14001. Arbetet påbörjades 2009 och blir klart under 2010/11.

Under året som gick utsågs Förbo också till "Årets miljöföretag" av Lerums kommun. För oss är det ett glädjande kvitto på att vi är på rätt väg, och en inspiration inför det fortsatta arbetet med att värna om vår största granne.

# 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.

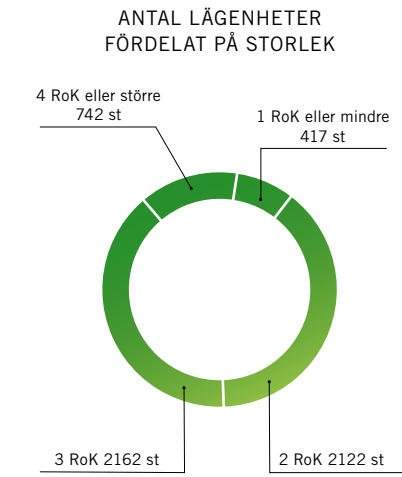
## Affärsidé

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 arbetsätt som utvecklar hyresrätten.

## 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 energiförbrukningen 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 Förboindex som ökat från 2006 års nivå, 62,4, till minst 70 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. Genom att kvalitetscertifiera verksamheten skapas ytterligare effektivitet och tydlighet.
- *Långsiktig god och stabil ekonomi* när vi genom att soliditeten för vårt år uppgår till minst 20%. Den nivån är beroende av nettoinvesteringar och resultatnivå och uppnås utan den kommunala borgen som avvecklades successivt till 30 juni 2009.



## Händelser under 2009

För Förbo har 2009 varit ett händelserikt år med fortsatt stort fokus på utveckling. Under år 2008 antog styrelsen en ny affärsplan 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.

Under året har Förbo mottagit Svenska Fabriksbetongföreningens pris Helgjutet, tillsammans med HSB Göteborg för kvarteret Hals Smycket i Lerum. Förbo utsågs dessutom till Årets miljöföretag 2009 i Lerums kommun.

I slutet av året har vi även påbörjat projekteringen på Södra Höjden i Lerum, där Förbo kommer att bygga Sveriges första plusvärmehus som flerfamiljshus.

Under året genomfördes en Nöjd kundundersökning för att mäta hur väl Förbo lever upp till våra hyresgästers förväntningar. Nöjd kund-index ökade från 65,1 till 68,6.

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

I enlighet med Förbos ägardirektiv avslutades under året arbetet med att ersätta den kommunala borgen med pantbrev som lånesäkerhet.

## Nyproduktion – färdigställda projekt

I Lerum färdigställdes två nya fastigheter under året. I början av året stod lägenheterna av radhuskaraktär i området Höjden färdiga. 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. Den första juli var det inflyttning för de nya hyresgästerna i Hals Smycket i området Halsås, Lerum. Husen har en spektakulär arkitektur, svävande på pelare.

Förbos bestånd i Ytterby kompletterades av ytterligare nybyggnation på Runängsgatan. Här byggdes 23 lägenheter samt verksamhetslokaler för särskilt boende. De nya hyresgästerna flyttade in den första juni. I centrala Kungälv stod den nya fastigheten på Herr Arnes gata klar för inflyttning i 33 lägenheter i mitten av oktober.

Vision

Förbo skall uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

## Nyproduktion – pågående och planerade projekt

Förtätningen av Höjdenområdet i Lerum fortsätter med den sista etappen på den södra sidan där fyra nya fastigheter planeras att byggas under 2010/2011.

Under 2010 planeras även byggstart för Förbos nya fastighet på Råda torg i Mölnlycke, som ska innehålla Förbos huvudkontor samt bostäder.

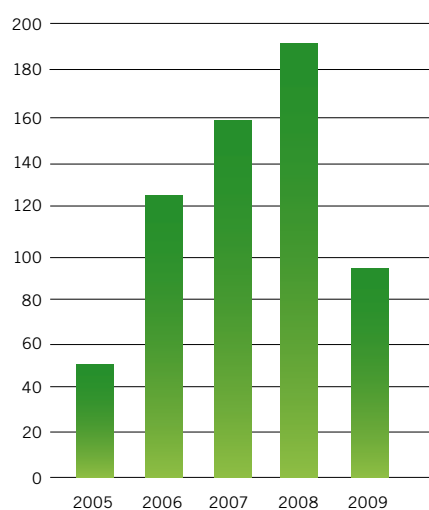
I den långsiktiga planen för nyproduktion finns ytterligare projekt i Lerum, Mölnlycke, Källered och Kungälv.

## Renoveringsprojekt

Renoveringsarbetena av miljonprogramsområdet Råda i Mölnlycke fortsatte under året. Till följd av gynnsamma priser kunde vi även utöka årets etapp med ytterligare ett hus. Projektet omfattar långtgående energibesparingsåtgärder. Bland annat skall husens tak och fasader tilläggsisoleras, vidare undersöks om lägenheternas varm- och kallvatten kan mätas och debiteras individuellt. Övriga åtgärder i projektet, utöver sedvanlig renovering av bland annat betongskador och PCB-sanering, är uppgradering av ventilation och belysning samt omfattande arbeten i utemiljön.

I Lindome centrum har arbetet med att utveckla området fortsatt under 2009. Renovering av taken är nu färdigställd, badrummen är besiktigade och åtgärdade, målningsarbeten och markarbeten fortsätter. Åtgärder för att minska energiförbrukningen är klara vilka omfattat tilläggsisolering av tak, ombyggnad av undercentraler och injustering av värme- och ventilationssystem vilket också ökat komforten i lägenheten för hyresgästerna.

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR, MKR



## Kunder i fokus

Även under 2009 har fokus legat på åtgärder som förbättrar servicen till våra hyresgäster. Resultatet i den regelbundna Nöjd kund-mätningen redovisades under fjärde kvartalet och resultatet blev ett index på 68,6 (65,1).

I mätningen framkom att hyresgästerna tycker att möjligheten att påverka det inre underhållet mot en sänkt hyra upplevs mycket positivt.

## Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 17,8 Mkr (20,7) vilket var något bättre jämfört med verksamhetsplanen för året.

Kassaffödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 62,3 Mkr (100,8) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 92,5 Mkr (191,1).

## Hysesintäkter

### Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Nyproduktion av lägenheter i Ytterby, Kungälv och Lerum har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Förhandlingar med hyresgästföreningen resulterade i differentierade hyreshöjningar för 2009, lägenheter med kallhyra fick lägre hyrespåslag för att kompensera för hyresgästens egna ökande uppvärmningskostnader, den genomsnittliga hyreshöjningen uppgick till 3%. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2009 uppgick i genomsnitt till 913 kr/kvm (885).

### 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 6,7 år (7,2). Hyresnivån under 2009 uppgick till i genomsnitt 948 kr/kvm (905).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 99,7% (99,9%).

## Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året, taxor på värme, vatten, el och sopor fortsätter att öka liksom kostnaden för fastighetsskötsel. Även kostnaden för avskrivningar och fastighetsskatt har ökat till följd av nyproduktion och nya taxeringsvärden på småhus.

### Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat jämfört med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 134,7 Mkr (123,1), underhållskostnaderna uppgick till 88,7 Mkr (88,8). Förbo har under tre år haft ett ramavtal med Husbyggnadsvaror HBV Förening angående elkraftsleveranser. Avtalet avslutades under året och har medfört ökade kostnader för el under 2009. Diskussioner förs med HBV om en slutlig avräkning avseende avtalet. Ytterligare kostnader för Förbo bedöms inte vara aktuellt.

### Administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 29,9 Mkr (26,9). Ett flertal rekryteringar har genomförts under året och förstärkning har skett med en energiingenjör. Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår

kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning, marknadsavdelning och planering av nybyggnation.

## Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusenheter. Omläggningen av uppbördssystemet till en kommunal avgift har inte givit någon positiv kostnadseffekt för Förbo. Vi ser en relativt stor kostnadsökning under 2009, vilket 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 var avvecklad 30 juni 2009. Räntenettet har också påverkats av uttag av pantbrev vilket ingår med 3,5 Mkr (2,4). Erhållna räntebidrag uppgick under 2009 till 0,8 Mkr (1,0), 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 3,9% (4,2).

## Skatt

Av skattekostnaden avser 0,8 (2,9) 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 långgivare, där ingen enskild långgivare står för mer än 50% av låneportföljen. En långsiktig målsättning skall vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 30% ett enskilt år.

- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.

- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj. Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.

- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.

- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditlöften och genom likvida medel.

## Ränteförfallstruktur

Lånens ränteförfallstruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2010	383,0	28	3,1
2011	150,0	11	4,0
2012	250,0	18	4,0
2013	50,0	3	3,4
2014 och senare	550,0	40	4,3
<b>Summa</b>	<b>1 383,0</b>	<b>100</b>	<b>3,9</b>

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 300 Mkr (1 100) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,3 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -76,3 Mkr (-86,3) 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 3,3 år (3,4) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,7 år (1,5).

## Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1%	3,4
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,7
Uthyrningsgrad	+ / - 1%	3,4
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,2
Räntnivå vid upplåning	+ / - 1%	3,7

# 216

kr/kvm. Underhållskostnaderna ligger på en fortsatt hög nivå vilket ger både ett starkt fastighetsbestånd och nöjda hyresgäster.

## Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den långa perioden av stigande fastighetspriser avbröts under sista kvartalet 2007 och 2008 präglades av en allt mer avvaktande marknad med minskad omsättning och stigande avkastningskrav. Finanskrisen gör det fortfarande svårt att anskaffa krediter varför de affärer som genomförs sker med högre andel eget kapital. Efter första kvartalet 2009 har ökningen i avkastningskraven avstannat och mycket tyder på en stabilisering. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2009 års utgång har bedömts uppgå till 3 999 Mkr (3 700). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 002 Mkr (1 888) efter beaktande av uppskjuten skatt om 26,3% för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till 50% (49).

## 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 finns 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 2009 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 7 (6). Under 2009 har en ny marknadschef rekryterats, därmed bildar Marknad och Information individuella ansvarsområden.

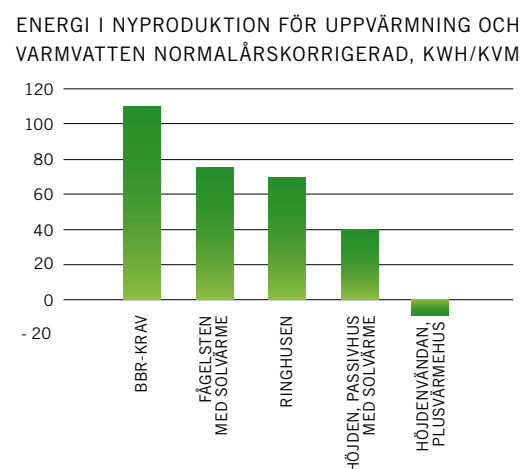
### Medarbetare

Antalet verksamma i företaget ökade under året från 47 till 51 personer baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. För att kunna mäta hur personalen uppfattar sin situation hos Förbo har en återkommande undersökning, "nöjd medarbetar-index", införts. Resultatet 2008 uppgick till 78,1 (på skala 1-100) och ny mätning genomförs i början av 2010.

Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 1,6% (0,0). Genomsnittsåldern i bolaget var 44,0 (46,3) år. Personalomsättningen uppgick till 5,9% (17,6) 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

Förbo anslöt sig 2008 till SABO-företagens så kallade Skåne-initiativ, som innebär att företagen förbinder sig att minska energiförbrukningen med 20 procent fram till 2016. Energiarbetet omfattar flera delar inom ombyggnad, nyproduktion och förvaltning.

Stora energipaketet innebär att i samband med större renoveringar tilläggsisolerats väggar och vindsbjälklag, fönster byts till lågenergifönster, ventilationen moderniseras. Dessutom installeras solfångare för uppvärmning av varmvatten och individuell mätning på vattenförbrukningen införs. Den pågående renoveringen av bostadsområdet Råda är ett exempel. Där beräknas energiförbrukningen minska från 180 kWh/kvm till 109 kWh/kvm. I Lindome centrum har under året omfattande energibesparande åtgärder färdigställts.

Nyproduktion i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. Vi har under året uppfört både lågenergi- och passivhus. Samtliga nyproducerade bostäder har individuell mätning av vatten. Alternativ energiförsörjning som till exempel vindkraft utreds för fastighetens egen elförbrukning. I slutet av året påbörjades planeringen av Sveriges första plusvärmehus i flerfamiljsboende.

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. Under 2009 har fastigheter i Rävlanda konverterats till pelletsanläggning. 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 servicebilar mot miljöklassade fordon, primärt gasdrivna och under året har ytterligare fyra bilar bytts. Inom förbovårdsområdena sker de kortare transporter med elbilar.

### Våra kunder

Under tredje kvartalet genomfördes en Nöjd kund-mätning bland hyresgästerna. Det långsiktiga målet är satt i affärsplanen till minst 70 år 2012. Resultatet visade på 68,6 vilket var en tydlig förbättring mot föregående mätning (65,1). 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 de givit effekt och uppskattas av de boende.

Resultatet märks tydligt på utemiljö- och fastighetsunderhåll. Det finns fortfarande punkter som behöver förbättras för att upprätthålla god service och tillgänglighet. 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 upplevts 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 i sig 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.

### Utblick mot 2010

Förbos resultat efter finansiella poster för 2010 förväntas uppgå till ca 20 mkr vilket är en ambitiös nivå mot bakgrund av den fortsatta lågkonjunkturen. Den vikande arbetsmarknaden och kraftiga lågkonjunkturen har medfört att vi noga följer marknaden men så här långt har den rådande bostadsbristen i regionen gjort att vi inte ser att vakanserna eller hyresförlusterna ökar. Förbo fortsätter med stora satsningar på underhåll av fastigheterna med särskild inriktning på energiåtgärder och åtgärder i miljöprogramsområden. Liksom att med engagerad personal arbeta för nöjdare kunder som trivs i sitt boende. Nyproduktionen fortsätter med projekt i alla fyra ägarkommunerna.

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

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	354 812 320 kronor
Årets vinst	12 912 506 kronor
<b>Totalt</b>	<b>367 724 826 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	784 453 kronor
Balanseras i ny räkning	366 940 373 kronor
<b>Totalt</b>	<b>367 724 826 kronor</b>

# 30

juni. De kommunala borgen helt avskaffad, upphandling sker mot pantbrev – en milstolpe i Förbos historia.

## Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Resultaträkningar</b>					
Hysesintäkter	388,2	370,1	354,1	340,3	336,1
Drift- och underhållskostnader	-223,4	-211,9	-211,7	-194,8	-193,5
Fastighetsskatt	-12,1	-9,8	-7,1	-11,3	-11,6
Avskrivningar enligt plan	-48,9	-44,9	-41,4	-38,9	-37,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103,8</b>	<b>103,5</b>	<b>93,9</b>	<b>95,3</b>	<b>93,2</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-29,9	-26,9	-26,7	-23,9	-22,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>73,9</b>	<b>76,6</b>	<b>67,2</b>	<b>71,4</b>	<b>70,5</b>
Räntebidrag	0,8	1,0	0,9	0,8	0,9
Ränteintäkter och räntekostnader	-56,9	-56,9	-51,5	-48,4	-46,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>17,8</b>	<b>20,7</b>	<b>16,6</b>	<b>23,8</b>	<b>25,4</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	-4,9	-6,3	-3,0	19,8	22,4
<b>Årets vinst</b>	<b>12,9</b>	<b>14,4</b>	<b>13,6</b>	<b>43,6</b>	<b>47,8</b>
<b>Balansräkningar</b>					
Byggnader och mark	1 924,2	1 879,4	1 732,2	1 616,6	1 531,4
Övriga anläggningstillgångar	14,9	17,6	22,2	23,8	12,6
Omsättningstillgångar	6,2	19,0	29,0	18,2	5,9
Kassa och bank	0,0	0,1	0,5	0,6	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 945,3</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>465,9</b>	<b>453,9</b>	<b>440,5</b>	<b>427,8</b>	<b>385,0</b>
Obeskattade reserver	0,8	0,9	1,4	1,5	19,6
Långfristiga skulder	1 387,5	1 356,4	1 265,6	1 144,8	1 051,4
Kortfristiga skulder	91,1	104,9	76,4	85,1	94,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 945,3</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>	<b>1 659,2</b>	<b>1 550,6</b>
<b>Kassaflödesanalyser</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,3	100,8	36,9	30,9	61,5
Nettoinvesteringar (-)	-93,5	-192,0	-157,8	-124,4	-50,2
Finansieringsbehov (-)	-31,2	-91,2	-120,9	-93,5	11,3
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	31,1	90,8	120,8	93,4	-11,0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Förväntad yta, kvm i tusental	414,4	406,7	399,9	395,7	392,9
Antal lägenheter	5 443	5 349	5 252	5 186	5 144
Uthyrningsgrad, %	99,7	99,9	99,8	99,7	99,8
Direktavkastning på bokfört värde, %*	6,7	7,5	7,2	7,5	7,3
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,9	4,2	4,0	3,9	4,3
Synlig soliditet, %**	24,0	23,7	24,7	25,8	25,7

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

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

## Resultaträkningar

Belopp i Mkr		2009	2008	2007
Hysesintäkter	not 2	388,2	370,1	354,1
Driftskostnader	not 3,8	-134,7	-123,1	-119,4
Underhållskostnader	not 8	-88,7	-88,8	-92,3
Fastighetsskatt		-12,1	-9,8	-7,1
Avskrivningar enligt plan	not 4	-48,9	-44,9	-41,4
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103,8</b>	<b>103,5</b>	<b>93,9</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5	-29,9	-26,9	-26,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73,9</b>	<b>76,6</b>	<b>67,2</b>
Räntebidrag		0,8	1,0	0,9
Ränteintäkter		0,3	0,7	0,4
Räntekostnader		-57,2	-57,6	-51,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17,8</b>	<b>20,7</b>	<b>16,6</b>
Överavskrivningar inventarier		-	0,5	0,1
Skatteskostnad	not 6	-4,9	-6,8	-3,1
<b>Årets vinst</b>		<b>12,9</b>	<b>14,4</b>	<b>13,6</b>

## Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
<b>Löpande verksamhet</b>			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	388,2	370,1	354,1
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-264,9	-248,0	-245,0
Finansiella intäkter och kostnader	-56,1	-55,9	-50,6
Betald skatt	-1,7	14,5	-22,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>65,5</b>	<b>80,7</b>	<b>36,1</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	12,8	-8,4	7,7
Förändring av kortfristiga skulder	-16,0	28,5	-6,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62,3</b>	<b>100,8</b>	<b>36,9</b>
<b>Investeringar</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-92,5	-191,1	-157,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,1	0,2
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>-30,3</b>	<b>-90,2</b>	<b>-120,0</b>
<b>Finansiering</b>			
Utdelning till aktieägare	-0,9	-1,0	-0,9
Förändring av långfristiga skulder	31,1	90,8	120,8
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>
Likvida medel vid årets ingång	0,1	0,5	0,6
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>

# Balansräkningar

## Tillgångar

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	not 7		
Byggnader och mark	1 914,7	1 754,8	1 605,0
Inventarier	3,8	5,6	7,5
Pågående nyanläggningar	9,5	124,6	127,2
Summa materiella anläggningstillgångar	1 928,0	1 885,0	1 739,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	10,8	11,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	11,1	12,0	14,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 939,1</b>	<b>1 897,0</b>	<b>1 754,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	0,7	0,6	1,1
- Skattefordringar	-	0,1	18,5
- Övriga kortfristiga fordringar	-	6,2	4,6
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	5,5	12,1
Kassa och bank	-	0,1	0,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6,2</b>	<b>19,1</b>	<b>29,5</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 945,3</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,9</b>

## Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
<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	354,8	341,3	328,7
- Årets vinst	12,9	14,4	13,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>465,9</b>	<b>453,9</b>	<b>440,5</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	0,8	0,9	1,4
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån	not 12	1 383,0	1 343,8
Övriga skulder	not 12	4,5	4,5
Checkräkningskredit, limit 50,0	-	8,1	16,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 387,5</b>	<b>1 356,4</b>	<b>1 265,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	23,4	48,2	33,3
Skatteskulder	2,2	-	-
Övriga skulder	1,7	1,5	1,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	63,8	55,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>91,1</b>	<b>104,9</b>	<b>76,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 945,3</b>	<b>1 916,1</b>	<b>1 783,8</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	1 429,8	1 190,3	819,8
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiförbindelser	0,4	0,4	0,3

# 24%

soliditet. Soliditeten i Förbo ska minst uppgå till 20%. Årets siffra ligger med marginal över denna nivå.

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

## Intäkter

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

## Anläggningstillgångar

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

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2009/2010, 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 skillnaden anses vara bestående. Inga nedskrivningar har gjorts under 2009.

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 10,8 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 37 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 väsentliga renoverings- och underhållsprojekt 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 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	2009	2008	2007
<b>Per objektstyp</b>			
Bostäder	345,7	329,7	315,0
Lokaler	31,7	30,1	29,7
Övrigt	12,3	11,3	10,5
Hyresbortfall	-1,5	-1,0	-1,1
<b>Summa</b>	<b>388,2</b>	<b>370,1</b>	<b>354,1</b>
<b>Per geografiskt område</b>			
Härryda	139,8	135,8	131,5
Kungälv	48,4	44,9	40,9
Lerum	95,9	89,5	85,9
Mölnadal	104,1	99,9	95,8
<b>Summa</b>	<b>388,2</b>	<b>370,1</b>	<b>354,1</b>

## Not 3. Personal

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
<b>Medelantalet anställda</b>			
Antal män	28	27	25
Antal kvinnor	23	20	18
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>43</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>			
Styrelse och verkställande direktör	1,3	1,3	1,2
Övriga anställda	20,0	19,0	18,0
<b>Summa</b>	<b>21,3</b>	<b>20,3</b>	<b>19,2</b>

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tjugofyra månader. Pensionsavtal ger VD rätt att gå i pension vid 62 års ålder. Pension utgår då med 75% aktuell lön till och med 65 års ålder.

<b>Sociala kostnader</b>			
Styrelse och verkställande direktör	0,4	0,4	0,4
Övriga anställda	7,1	6,8	6,2
<b>Summa</b>	<b>7,5</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>
<b>Pensionskostnader</b>			
Styrelse och verkställande direktör	0,9	0,3	0,3
Övriga anställda	1,9	1,4	1,6
<b>Summa</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>

	2009	2008	2007
<b>Sjukfrånvaro</b>			
Total sjukfrånvaro	1,4%	1,1%	2,8%
Långtidssjukfrånvaro	1,6%	0,0%	2,2%
Sjukfrånvaro män	2,0%	0,5%	1,4%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,2%	1,8%	4,8%
Anställda 30-49 år	1,7%	1,2%	2,8%
Anställda 50 år-	1,2%	1,2%	3,7%

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

## Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter	2009	2008	2007
<b>Styrelse</b>			
Antal män	6	7	7
Antal kvinnor	3	2	2
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Företagsledning</b>			
Antal män	2	2	2
Antal kvinnor	5	4	4
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>



#### Not 4. Avskrivningar enligt plan

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
Byggnader	46,6	42,5	39,1
Inventarier	2,8	2,9	2,8
<b>Summa</b>	<b>49,4</b>	<b>45,4</b>	<b>41,9</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,5	0,5	0,5

#### 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	2009	2008	2007
Betald skatt	4,1	3,9	2,1
Uppskjuten skatt	0,8	2,9	1,0
<b>Summa</b>	<b>4,9</b>	<b>6,8</b>	<b>3,1</b>

#### Not 7. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2009-01-01	2 268,0	131,9	24,6	124,7
Inköp under året	-	-	1,1	91,3
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-0,3	-
Omklassificeringar	198,4	8,1	-	-206,5
<b>Anskaffningsvärde 2009-12-31</b>	<b>2 466,4</b>	<b>140,0</b>	<b>25,4</b>	<b>9,5</b>
Akkumulerade avskrivningar 2009-01-01	-627,3	-	-19,0	-
Årets avskrivningar	-43,0	-	-2,8	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	0,2	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
<b>Akkumulerade avskrivningar 2009-12-31</b>	<b>-670,3</b>	<b>-</b>	<b>-21,6</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivningar 2009-01-01	138,6	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
<b>Utgående uppskrivningar 2009-12-31</b>	<b>135,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående nedskrivningar 2009-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar 2009-12-31</b>	<b>-156,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2009-01-01	1 622,9	131,9	5,6	124,7
Utgående värde 2009-12-31	1 774,7	140,0	3,8	9,5
Taxeringsvärde	1 990,8	904,8	-	-

\*Pågående nyanläggning avser nybyggnation i Lerum, Kungälv och Mölnlycke samt renoveringsarbeten i bostadsområdet Råda, Mölnlycke.

#### Not 8. Drifts- och underhållskostnader

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
<b>Driftskostnader</b>			
Värme	36,8	34,5	32,9
El	19,2	13,9	13,3
Vatten och avlopp	14,6	14,5	14,7
Avfallshantering	8,1	7,3	7,1
Fastighetsskötsel	46,2	43,2	42,0
Övrigt	9,8	9,7	9,4
<b>Summa</b>	<b>134,7</b>	<b>123,1</b>	<b>119,4</b>

#### Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	36,4	38,0	36,9
Planerat inre underhåll	29,6	26,9	28,7
Löpande underhåll	22,7	23,9	26,7
<b>Summa</b>	<b>88,7</b>	<b>88,8</b>	<b>92,3</b>

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

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
Förutbetalda driftskostnader	1,2	4,3	3,0
Upplupna hyror och ersättningar	4,2	7,6	1,7
Övrigt	0,1	0,2	0,1
<b>Summa</b>	<b>5,5</b>	<b>12,1</b>	<b>4,8</b>

#### Not 10. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	355,7	453,9
Utdelning	-	-	-0,9	-0,9
Årets resultat	-	-	12,9	12,9
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>367,7</b>	<b>465,9</b>

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

Belopp i Mkr	2009	2008	2007
Löner och sociala kostnader	3,9	3,4	3,5
Räntekostnader	1,4	3,6	5,9
Hysesintäkter	29,1	26,4	20,3
Derivatkontrakt	2,2	0,2	2,2
Övriga upplupna kostnader	27,2	21,5	9,4
<b>Summa</b>	<b>63,8</b>	<b>55,2</b>	<b>41,3</b>

#### Not 12. Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per 2009-12-31	inom ett år	Förfaller till betalning ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 383,0	435,0	948,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	0	4,5	4,5

Av lån som förfaller till betalning inom ett år utgör 320,0 Mkr lån som rullande förlängs efter varje kvartal.

#### Den 25 februari 2010

Göran Hildén, *Ordförande*  
Lisbeth Årgårdh, *Vice ordförande*  
Thomas Gustavsson  
Barbro Thörnqvist-Kollarz  
Olle Bo Ivarsson

Inga-Britt Johansson  
Finn Söderpalm  
Ulla Hamnlund-Eriksson, *Verkställande direktör*  
Joakim Johansson, *Arbetsstagarrepresentant*  
Tommy Andersson, *Arbetsstagarrepresentant*

# 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 2009. Bolagets årsredovisning framgår av detta dokument på sidorna 21-33. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informa-

tionen 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 ersättnings-skyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisnings-lagen 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 25 februari 2010

Björn Grundvall  
*Auktoriserad revisor*

# Granskningsrapport

## Till årsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2009. 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 ändamåls-enligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

### Den 25 februari 2010

Olle Björnström                      Ingrid Duwe  
*Lekmannarevisor*                      *Lekmannarevisor*

Jan-Erik Lindström                      Peter Glader  
*Lekmannarevisor*                      *Lekmannarevisor*

# Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter

## Syfte

Att inför 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).

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.

## Intygande

Den slutliga sammanställning av 121 st fastigheter/värderingsobjekt (dvs rader) som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 3.998.800.000 kr, motsvarande 9.644 kr/kvm i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2009-12-31.

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

## Den 5 februari 2010

Forum Fastighetsekonomi AB  
Hans Voksepp  
Civilingenjör  
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

# 3 999

miljoner kronor är vad fastigheterna i Förbo var värda vid årets utgång.

# Fastighetsförteckning

## Härryda

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Hulebäck 1:586, 1:578, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57/06	97	5 477	229	5 706	48,4	5,7
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	264	4 476	25,7	3,4
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	32,0	3,9
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1981	170	13 647	751	14 398	121,2	12,4
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Tratts kivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	69,2	8,5
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	63,3	6,1
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 151	3 736	53 887	324,1	49,6
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	50,4	5,4
<b>Delsumma</b>			<b>1 500</b>	<b>105 508</b>	<b>6 618</b>	<b>112 126</b>	<b>791,4</b>	<b>103,6</b>

## Landvetter

Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969	164	10 560	-	10 560	55,1	9,8
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	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	132	6 158	33,1	5,7
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 758	1 016	3 774	25,9	3,5
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	17,5	2,6
<b>Delsumma</b>			<b>346</b>	<b>23 472</b>	<b>4 045</b>	<b>27 517</b>	<b>169,2</b>	<b>26,8</b>

## Hindås, Hällingsjö, Rävlanda

Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Hindås Stationsväg	1979/86	54	3 869	252	4 121	21,3	3,8
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	16,0	2,3
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	3,9	0,8
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 608	171	3 779	13,2	3,4
<b>Delsumma</b>			<b>158</b>	<b>10 209</b>	<b>423</b>	<b>10 632</b>	<b>54,4</b>	<b>10,3</b>

**Totalt Härryda** **2 004** **139 189** **11 086** **150 275** **1015,1** **140,7**

## Kungälv

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	837	25 079	130,3	22,2
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	14,3	1,9
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	18,3	2,9
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1949/57/69/07	142	8 703	423	9 126	65,0	9,1
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnsvägen m.fl.	1968/86	35	1 960	384	2 344	9,7	2,0
<b>Delsumma</b>			<b>563</b>	<b>38 935</b>	<b>1 989</b>	<b>40 924</b>	<b>237,6</b>	<b>38,1</b>

## Marstrand

Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusgatan, Körsbärgsgatan, Myren	1958/83/93	100	6 474	124	6 598	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>1 833</b>	<b>11 107</b>	<b>119,0</b>	<b>10,1</b>

## Kungälv

Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	13,4	1,0
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	10,8	3,5
<b>Delsumma</b>			<b>53</b>	<b>3 221</b>	<b>-</b>	<b>3 221</b>	<b>24,2</b>	<b>4,5</b>

**Totalt Kungälv** **754** **51 430** **3 822** **55 252** **380,8** **52,7**

## Lerum

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	14,1	1,7
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	21,8	2,6
Hallsås 1:122	Hals Smyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	0,0	2,9
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 158	100	20 258	129,5	19,5
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92/09	108	7 380	5 082	12 462	46,8	11,4
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	44,6	3,7
Öislanda 1:265	Öislanda Gärde, Hällebergsvägen, Öislanda Lycka	1992	142	10 910	-	10 910	98,1	10,5
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	23,8	3,0
<b>Delsumma</b>			<b>722</b>	<b>51 031</b>	<b>5 182</b>	<b>56 213</b>	<b>378,7</b>	<b>55,3</b>

## Floda

Drängsered 1:117, 1:193	Rödhavev., Drängseredsv. m.fl.	1960/88	72	5 786	25	5 811	40,4	4,7
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	21,3	2,3
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	28,7	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	28,4	4,0
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	189	5 598	39,0	4,6
<b>Delsumma</b>			<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>254</b>	<b>22 326</b>	<b>157,8</b>	<b>18,7</b>

## Gråbo

Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	45,8	9,4
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	7,0
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	33,5	5,1
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
<b>Delsumma</b>			<b>210</b>	<b>14 922</b>	<b>9 583</b>	<b>24 505</b>	<b>79,3</b>	<b>23,2</b>

**Totalt Lerum** **1 219** **88 025** **15 019** **103 044** **615,8** **97,2**

## Möndal

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången 6 m.fl.	1974	344	21 435	413	21 848	135,0	20,7
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	-	1 882	14,2	2,0
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	49,7	8,5
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	173,7	17,5
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	32,0	3,3
<b>Delsumma</b>			<b>780</b>	<b>51 755</b>	<b>1 066</b>	<b>52 821</b>	<b>404,6</b>	<b>52,6</b>

## Balltorp

Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	43,0	4,5
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	58,0	3,7
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsången, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 553	19 180	157,2	16,9
Mandelriskan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985/06	309	22 027	43	22 070	207,0	23,8
<b>Delsumma</b>			<b>659</b>	<b>48 972</b>	<b>1 596</b>	<b>50 568</b>	<b>465,2</b>	<b>48,9</b>

## Källered

Våmmedal 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>

**Totalt Möndal** **1 466** **102 375** **3 427** **105 802** **884,0** **104,4**

## Totalt Förbo

**5 443** **381 019** **33 354** **414 373** **2 895,6** **395,0**

## VD, styrelse och revisorer



### Styrelse, VD

1. Lisbeth Årgårdh, vice ordförande (s) Mölndals stad, invald 1999
2. Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör, anställd 1996
3. Thomas Gustavsson (s) Härryda kommun, invald 2007
4. Göran Hildén, ordförande (fp) Härryda kommun, invald 2007
5. Finn Söderpalm (m) Lerums kommun, invald 2004
6. Barbro Thörnqvist-Kollarz (m) Mölndals stad, invald 2009
7. Olle Bo Ivarsson (m) Kungälv kommun, invald 2007
8. Inga-Britt Johansson (s) Lerums kommun, invald 2007

### Suppleanter

- Gunnar Häggström (m) Härryda kommun, invald 1999  
Patrik Linde (s) Härryda kommun, invald 2003  
Iréne Brodd (fp) Mölndals stad, invald 1995  
Ove Dröscher (s) Mölndals stad, invald 2007  
Folke Lindstedt (fp) Lerums kommun, invald 2003  
Morgan Hedman (s) Kungälv kommun, invald 2003  
Thomas Alpner (m) Kungälv kommun, invald 2009

### Revisorer

- Björn Grundvall, ordinarie auktoriserad revisor, Ernst & Young  
Helen Lengström, suppleant auktoriserad revisor, Ernst & Young

### Lekmannarevisor

- Olle Björnström, Kungälv kommun  
Jan-Erik Lindström, Mölndals stad  
Peter Glader, Lerums kommun  
Ingrid Duwe, Härryda kommun

### Arbetsagarrepresentant

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



förbo

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

*Boende med poäng.*