

2010

förbo

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

Boende med poäng.

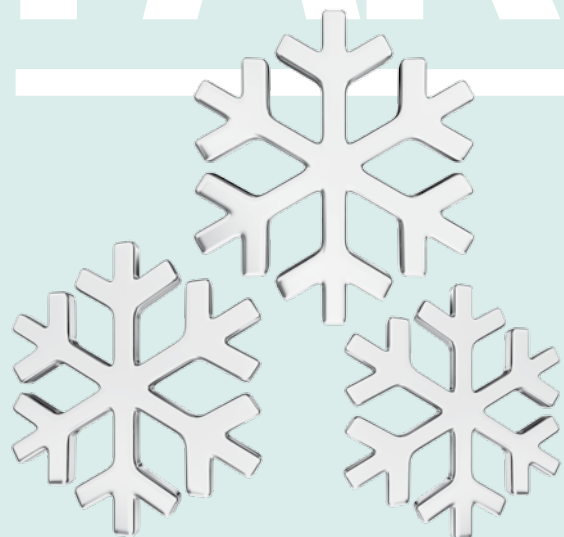
*Glöm inte
anmäla dig!*



RÅDA I MÖLNLYCKE ÄR VÅRT STÖRSTA BOSTADSMRÅDE, OCH PLATSEN FÖR
VÅRT MEST OMFATTANDE RENOVERINGSARBETE NÅGONSIN. UNDER FLERA
ÅR GENOMFÖRS UNDERHÅLL, FÖRBÄTTRINGAR OCH MILJÖSÅTSNINGAR.
ALLT FÖR ATT HÖJA BOENDEKVALITÉN OCH MINSKA PÅVERKAN PÅ MILJÖN.



FARVÄL 2010



SVERIGES FÖRSTA PLUSVÄRMEHUS

PRODUKTIONEN AV SVERIGES FÖRSTA PLUSVÄRMEHUS I FLERFAMILJSHUS STARTADE I AUGUSTI. VI BYGGER MILJÖVÄNLIGA HUS OCH ERBJUDER ETT MODERNT BOENDE DÄR HYRESGÄSTERNA KAN VÄLJA FÄRGSÄTTNING EFTER EGEN SMAK. TILL SOMMAREN ÄR DET INFLYTTNING – OCH ALLA LÄGENHETER ÄR REDAN UTHYRDA.

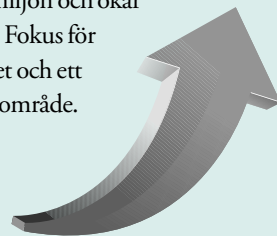
GRÖNARE UPPVÄRMNING.

Vi fortsätter att modernisera våra miljöprogramsområden. I Hulan, ett bostadsområde i Lerum, har vi bytt direktverkande el mot fjärrvärme från biobränsle. Det ger hyresgästerna bättre komfort, samtidigt som påverkan på miljön minskar.

SNÖ & KYLA

När jag summerar 2010 kan jag konstatera att det återigen varit ett händelserikt Förboår. Både för oss på Förbo och för den bransch vi är verksamma i. Vi har flyttat fram positionerna när det gäller kontakten med marknaden, inte minst genom vår kampanj "Poängen med Förbo", och genom smarta tekniska lösningar som förbättrat miljön. I omvärlden märks att konjunkturen har vänt uppåt vilket påverkar oss, precis som den debatt om etik som pågått i vår bransch den senaste tiden. Och inte minst – snö och kyla. Året började och slutade med en vinter som vi får gå många år tillbaka för att ha upplevt. Snö och kyla, som inneburit ökade kostnader för både vinterväghållning och uppvärmning. Att hålla våra bostadsområden på en god nivå för hyresgästerna har haft en hög prioritet men medfört kraftigt ökade kostnader.

På Råda i Mölnlycke har vi under ett par år renoverat över 200 lägenheter. Samtidigt förbättrar vi utemiljön och ökar tillgängligheten. Och arbetet fortsätter. Fokus för renoveringen är ökad komfort i boendet och ett vackert och ekologiskt hållbart bostadsområde.



FÖRUTSEENDE ÄGARE

VID ÅRSSKIFTET TRÄDDE EN NY LAG OM ALLMÄNNYTAN I KRAFT. Den handlar om hur de allmännyttiga bolagen ska fungera på en konkurrensutsatt marknad. Redan när Förbos ägare skrev det senaste ägardirektivet 2005 reglerades flera av de punkter som den nya lagen visar på. Som att avveckla den kommunala borgen, vilket slutfördes i Förbo under 2009. Eller att verksamheten ska drivas affärsmässigt och som grund ha en stabil ekonomi.



När vi nu flyttar in i 2011 ska vi synas, lyfta fram och visa vad vi gör, vad vi kan och vad vi erbjuder. Vi ska bli ännu mer affärsmässiga och effektiva för att få nöjdare kunder och ägare. Det gör vi genom att vara öppna och engagerade som människor och genom att hela tiden fokusera på våra kunder.



MED DE FÖRUTSÄTTNINGARNA HAR FÖRBO DE SENASTE ÅREN ÖKAT NÖJKUNDINDEX OCH BYGGT 364 LÄGENHETER RUNT OM I ÄGARKOMMUNERNA.

ULLA HAMNLUND-ERIKSSON

Verkställande direktör med 606 poäng i skrivande stund.



EN POÄNG MED FÖRBO.

På Förbo har vi ett poängsystem för alla som letar nytt boende. Varje dag man bor hos oss, eller finns med i vårt register, får man en poäng. Om flera är intresserade av samma bostad får den med flest poäng välja först. Med andra ord har vi inga krångliga förtursregler eller krav på att tacka ja eller nej till en viss bostad.

Allt man behöver göra tills den rätta bostaden dyker upp är att samla poäng genom att leva som vanligt.

Enkelt och rättvist, tycker vi.



OCH NÅGRA TILL.

När man väl bor hos Förbo är förhoppningen att man snart ska upptäcka fler poäng med oss. Ambitionen är att utveckla hyresrätten som boendeform, genom personlig service och valmöjligheter. Därför bygger vi lägenheter, radhus och parhus för att fler ska känna sig hemma hos oss. De flesta är hyresrätter, några drivs som kooperativa hyresrätter. Oavsett var och hur man bor kan varje hyresgäst anpassa sitt hem efter livssituation och smak genom vårt koncept Personliga hem. Man väljer själv om man exempelvis vill installera tvättmaskin, lägga in ekparkett, byta köksluckor eller tapetsa om. Som hyresgäst kan man välja att göra en del av arbetet själv, eller bekvämt luta sig tillbaka och låta oss sköta allt det praktiska. En service som är ytterligare en poäng med hyresrätten.





HÄNDELSE UNDER 2010:

- 1** Som en följd av den nya lagen om lägenhetsregister ska alla ha en unik adress. Först ut var hyresgäster i Skogsläntan, Mölnlycke, som därför fick en extra bokstav till sitt gatunummer.
- 2** För femte året i rad delades Förbos ungdomsstipendium för flit och kamratskap ut vid en ceremoni i Förbohallen i Stenkullen. Tolv ambitiösa ungdomar mellan 15-19 år hade nominerats för sin insats under 2009. De representerade tillsammans åtta klubbar från olika delar av Lerums kommun. Juryn valde i år att låta stipendiet gå till Daniel Telder och Pontus Larsson från FBC Lerum samt Julia Minges från Lerum Basket. De fick varsin check på 2500 kronor, diplom och blommor.
- 3** Bostadsbyrån i Kungälv lades ner den 15 mars enligt beslut av Kungälvs kommunfullmäktige. Förbo välkomnade de sökande till vår tjänst Vägen hem, där de fick tillgodoräkna sig sin kötid. Därmed kan alla som är anmälda till vårt register söka lägenhet i Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.
- 4** Visste du att 100 kilo matavfall kan bli till 20 kilo kompostjord? Det vet de boende på Ekriskan i Balltorp. Under året fick de besök av förbovårdar och Mölndals stad, som informerade om vinsterna med kompostering och delade ut påsar och kärl till hyresgästerna.
- 5** Utemiljön i våra områden besiktas och utvärderas kontinuerligt. I årets mätning fick fler områden högsta betyg vid de regelbundna skötselkontrollerna.
- 6** Satsningen på öppet stadsnät i våra bostadsområden fortsatte. Under 2010 blev vi klara med den nya kabel-TV-lösningen som omfattade cirka 4 500 bostäder.
- 7** 29 ungdomar sommarjobbade i våra bostadsområden med uppgifter som att rensa i källargångar, måla lekplatsutrustning och annat som bidrar till ökad trivsel i boendet.
- 8** Det första spadtaget till Sveriges första plusvärmehus togs den 23 augusti. De 32 lägenheterna på Höjden, Lerum, genererar mer värme än de förbrukar. Överskottet används i fjärrvärmenätet.
- 9** I vårt största område, Råda i Mölnlycke, startade arbetet med att förändra utemiljön och förbättra tillgängligheten på gårdarna. Tillsammans med den omfattande husrenoveringen ger det området en helt ny kostym.
- 10** En av Förbos största energisatsningar genomfördes i Hulan, Lerum. Övergången från direktverkande el till fjärrvärme gör att elanvändningen på Förbo totalt minskar med 25%.
- 11** Antalet besökare på vår webbplats ökar stadigt, och fler hör av sig till oss på telefon. Statistiken visar också att vi under 2010 hade få lediga bostäder, vilket påverkar det genomsnittliga antalet sökande.
- 12** Den kallaste vintern på 50 år tog oss på sängen. Efter flera milda vintrar hade vi inte räknat med tvåsiffriga minusgrader och enorma snöhögar. En trevlig men kostsam överraskning.



ELVA FRÅGOR

TILL SARA

VÅR NYA FÖRBOVÄRD

Oktober 2009 startade vår satsning på Förbovärdsskolan, en intern utbildning som förbereder ungdomar för ett arbete som förbovärd. Kristoffer Pettersson och Sara Sjöstedt har under hela 2010 varvat praktik i olika förbovärdsteam med utbildning som förberedelse för ett arbete som förbovärd. Så här berättar Sara om Förbovärdsskolan.

Vad lär man sig i Förbovärdsskolan?

Allt som behövs för att kunna sköta jobbet på ett bra sätt. Från praktiskt arbete med att fixa saker i och utanför bostäderna, till planering och ansvar för ekonomi. Dessutom får man erfarenhet av att sköta kundkontakter via telefon, mail och personligen.

Hur lång är utbildningen?

Kursplanen är egentligen tvåårig, men jag kände mig redo att söka en fast tjänst innan det. För min del var utbildningen 1 år och 2 månader.

Hur söker man?

Jag hade jobbat extra på Förbo tidigare, och det var så jag fick reda på att Förbovärdsskolan skulle dra igång. Är man intresserad är mitt tips att kontakta huvudkontoret eller tala med sin förbovärd.

Dina förväntningar på utbildningen?

Att lära mig så mycket som möjligt av jobbets alla delar, vilket jag också har fått göra. Främst ute på kontoren, men även huvudkontorets verksamhet med fakturering, kravspecifikationer, drift och data. Och sedan i slutändan att ha utvecklats så pass mycket så jag skulle kunna få en tjänst som förbovärd – vilket jag nu har fått.

Vilka är de viktigaste egenskaperna som förbovärd?

Att vara flexibel och social tror jag är viktiga egenskaper för det här jobbet. Man träffar väldigt mycket människor, och bör ha förmågan att kunna bemöta alla på ett bra sätt.

Hur ser en arbetsdag ut?

Dagarna ser givetvis olika ut beroende på vad som händer i området, men en vanlig arbetsdag börjar ofta med kundkontakt per telefon eller mail. Därefter planeras dagens arbete, vilket kan vara service, besiktningar, kontraktskrivningar och möten i området.

Var hittar man dig oftast?

Jag försöker vara ute i våra områden så mycket som möjligt. Dels för att sköta den dagliga servicen, men också för att träffa hyresgäster i deras hemmiljö. Vi tror mycket på synlighet och kontakt för att öka kundnöjdheten.

Svåraste uppgiften hittills?

Besvärliga situationer med hyresgäster. Svårast är att prata med någon som är väldigt missnöjd per telefon.

Vad är roligast med jobbet?

Att det är varierande. Det blir sällan långtråkigt och det finns alltid någonting som behövs göras.

Varför vill du jobba hos Förbo?

För att jag tycker att det är ett intressant företag, med bra personal och ett genomtänkt upplägg med olika tjänster.

Skönt att bli klar med skolan?

Väldigt skönt. Nu känner jag att jag kan bidra med mer, och få ett större ansvar som man inte hade under utbildningen. Det känns kul!

Våra förbovärdar arbetar i åtta team om fyra personer, och hanterar service, kundkontakt och ekonomisk planering med resultatansvar för sitt område.



VÄLKOMMEN HEM TILL FREJA, LINA OCH SEBASTIAN.

*Hos Förbo bor cirka 10 000 hyresgäster.
Vi knackade på hos tre av dem. Följ med
till en familj som trivs i Balltorp.*

Lina och Sebastian bor med dottern Freja i ett radhus i Balltorp. Som oftast är fallet var det kärleken som fick dem att hitta hit.

– Sebastian är född och uppvuxen i området, så han kan Balltorp utan och innan. När vi träffades via vänner, som också bodde i Balltorp, hade han en 2:a i området. Den blev vårt första gemensamma hem när jag flyttade in 2006.

Efter några år började lägenheten kännas lite trång, och de bestämde sig för att leta efter något större. Lösningen kom genom ett bostadsbyte på samma gård. Tvårummaren byttes mot ett radhus med 4 rum och kök i två plan. På köpet fick de en mindre trädgård.

– För vår del var det perfekt att kunna bo kvar i området, men ändå få lite mer utrymme och en uteplats att koppla av på under sommarhalvåret.



Inför lilla Frejas ankomst valde Lina och Sebastian att förnya interiören i radhuset. Därför använde de sig av Förbos tjänst Personliga hem.

– När vi bott in oss ett tag kände vi att vi ville göra om. Det blev en hel del förändringar och tillval. Bland annat bytte vi köksluckor, spis och installerade diskmaskin. Köket fick ny parkett och vi lade klinkers i hallen. Dessutom bytte vi alla innerdörrar. Vi valde material och utseende, och Förbo gjorde jobbet vilket var oerhört skönt.

En anledning till att familjen trivs i radhuset finns utanför dörren. Balltorp är ett trevligt område där den närmsta grannen är stora, gröna skogsområden.



*”Vi uppskattar att vi bor nära naturen,
samtidigt som det inte är långt till Mölndals
Centrum. Det är också barnvänligt med
fina lekplatser och gångavstånd till förskolan.
Dessutom känns det tryggt som förälder
att området är bilfritt.”*



SVARTA SIFFROR I ALL ÄRA. VI BRYR OSS LIKA MYCKET OM GRÖNA.

Vår filosofi är att verka för en ekologiskt hållbar utveckling, genom konkreta miljöåtgärder och minskad resursanvändning. Det betyder att miljöarbetet är integrerat i allt vi gör. I den dagliga verksamheten, när vi underhåller och moderniserar befintliga fastigheter och när vi bygger nytt.

GRÖN ENERGIVÄXLING. En viktig del i vårt miljöarbete är att hushålla med den energi vi använder, och att verka för att den produceras på ett hållbart sätt. Här är några exempel på hur vi tänker grönt när vi bygger om, bygger nytt eller förvaltar befintliga byggnader.

Nyproduktion i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. Vi har uppfört både lågenergi- och passivhus. Samtliga nyproducerade bostäder har individuell mätning av vatten. Alternativ energiförsörjning utreds för fastighetens egen elförbrukning. För närvarande pågår byggnation av Sveriges första plusvärmehus i flerfamiljsboende som ytterligare höjer kraven i nyproduktionen.

Stora energipaketet är en större åtgärd i samband med betydande renoveringar. Väggar och vindsbjälklag tilläggsisoleras, fönster byts till lågenergifönster och ventilationen moderniseras. Vi sätter in solfångare för att värma upp varmvattnet, och installerar individuella mätare för vattnet i varje bostad.

Lilla energipaketet innebär att vi finjusterar ventilation och värme för att sänka energiförbrukningen. Samtidigt växlar vi till en mer miljövänlig uppvärmning. För uppvärmning används bergvärme, pelletsanläggningar eller fjärrvärme från bland annat biobränsle. Alla fastigheter i Förbo är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder.



Genom Förbovårdsbladet, informationsträffar och andra kanaler jobbar vi för att nå hyresgäster och personal med tips och råd om hur vi kan bidra till lägre energianvändning, smart avfallshantering och därmed mindre miljöpåverkan.

100%

av elen kommer från förnyelsebara källor som sol, vind, vatten och biobränsle.



FORDON

Servicebilar inom bolaget byts successivt mot miljöklassade fordon, primärt gasdrivna. Inom förbovårdsområdena sker de kortare transporter med elbilar.

3 268

ton koldioxid. Det är vad vi som mest sparar tack vare konverteringen till fjärrvärme i Hulan.

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 regelbundet.



NÅGRA BIDRAG TILL GRANNSÄMJAN.

Här är fyra exempel på åtgärder och förbättringar som gjorts med omsorg om naturen, vår största granne.



Vad gör du för miljön i ditt område?

GRÖNARE UTEMILJÖ.

Utemiljön ligger oss varmt om hjärtat. Därför lägger vi mycket energi på att göra plats för och underhålla gröna inslag i våra områden. Dessutom inspirerar vi våra hyresgäster att sätta uteplatser och balkonger i blom genom tips och tävlingar. Allt för att öka trivselen för boende och besökare.

NYTÄNKANDE I PRAKTIKEN.

För att utveckla framtidens boende samarbetar vi med kommuner, leverantörer och andra intressenter. Två exempel på hur tankarna omsätts i handling finns i Lerum. På Hulan konverteras direktverkande el till vattenburen fjärrvärme från förnyelsebara källor. På Höjdenvändan byggs Sveriges första plusvärmehus som flerfamiljshus. Sommartid värms husen av solfångare, som kompletteras med fjärrvärme från biobränsle under vintern. Eftersom förbrukningen är lägre än den värme som skapas ger husen ett överskott av värme, som går tillbaka till fjärrvärmenätet.

KOMPOSTERA MERA.

I Mölndal sorteras och komposteras allt hushållsavfall från och med 2010. Arbetet med att bygga om infrastrukturen och informera våra boende har pågått under hela året. De matnyttiga erfarenheterna tar vi med oss när övergången till kompostering når nästa område.

FRAMTIDENS KUNGÄLV VÄXER FRAM.

Vårt engagemang i samarbetsprojektet Kongahälla tilldelades 14,2 miljoner kronor i stöd från delegationen Hållbara Städer. Målsättningen är att skapa en miljömässigt, socialt och ekonomiskt aktiv stadsdel. Därför samarbetar Kungälv kommun, Riksbyggen, Kungälv bostäder, KF Fastigheter och Förbo för att lägga grunden till framtidens stadsdel. Bland annat tar vi ett helhetsgrepp vad gäller energianvändning och belysning. Den nya stadsdelen använder enbart energi från förnyelsebara källor, och kommer att producera mer el än vad den förbrukar.



Vår förbovärd Anette i Balltorp välkomnar en hyresgäst till Öppet Hus.

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 arbetssätt som utvecklar hyresrätten.

Vision

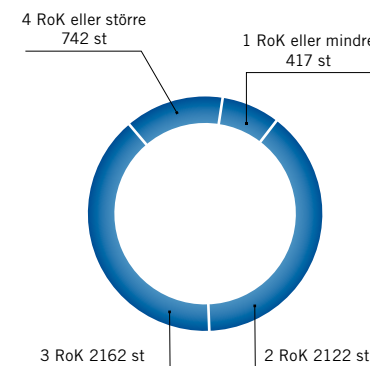
Förbo skall uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.

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 Förbo bidra till att ägarkommunernas miljömål uppnås.
- Målet är att Förbo i egna mätningar av *nöjda kunder* år 2012 har ett Förboindex som ökat från 2006 års nivå, 62,4, till minst 70 och att Förbo 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* når vi genom att soliditeten för vart år uppgår till minst 20 %.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ STORLEK



Händelser under 2010

I Förbos affärsplan för åren 2008-2012 anges 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 nära diskussioner förts med samtliga kommuner om nya projekt i intressanta lägen. Att samtidigt utveckla det befintliga beståndet är en förutsättning för att kunna tillgodose kundernas och ägarnas krav på goda bostäder i attraktiva lägen.

2010 präglades av den kalla, snörika och långa vintersäsongen som inneburit ökade kostnader för både vinterväghållning och uppvärmning. Att hålla områdena på en god nivå för hyresgästerna har haft en hög prioritet men medfört kraftigt ökade kostnader. Produktionen av Sveriges första plusvärmehus i flerfamiljshus har fortgått under året som planerat och uppmärksammats på olika sätt. I slutet av året var merparten av lägenheterna uthyrda. Inflyttning beräknas till sommaren/hösten 2011.

Under året genomfördes konvertering av uppvärmningsmetod i bostadsområdet Hulan, Lerum, med 298 lägenheter. Genom att byta från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme från biobränsle minskar energianvändningen och miljöpåverkan.

Det fleråriga arbetet med att modernisera bostadsområdet Råda i Mölnlycke innebar att ytterligare 92 lägenheter färdigställdes under 2010 och att arbetet med utemiljön påbörjades.

Nyproduktion – pågående och planerade projekt

Förtätningen av Höjdenområdet i Lerum fortsätter med den sista etappen, Höjdenvändan, där produktion pågår av fyra hus med åtta lägenheter i varje. Dessa utformas som plusvärmehus vilket innebär att de genererar mer värme än de gör av med under ett år. Inflyttning planeras till sommaren/hösten 2011.

Under 2010 har planering pågått för en ny fastighet på Råda torg i Mölnlycke med tydlig miljöprofil. Fastigheten ska omfatta såväl bostäder som Förbos huvudkontor.

Tillsammans med Kungälv kommun och andra aktörer pågår ett samarbete kring en ny stadsdel, Kongahälla, i Kungälv. I projektet är det en hög ambitionsnivå vad gäller miljö- och energifrågor, gestaltning och naturliga mötesplatser planeras i området.

Pågående samarbeten kring utveckling i Kungälv, Landvetter, Mölnlycke, Lerum och Mölndal innebär att det i den långsiktiga planen för nyproduktion finns många intressanta projekt för de kommande åren.

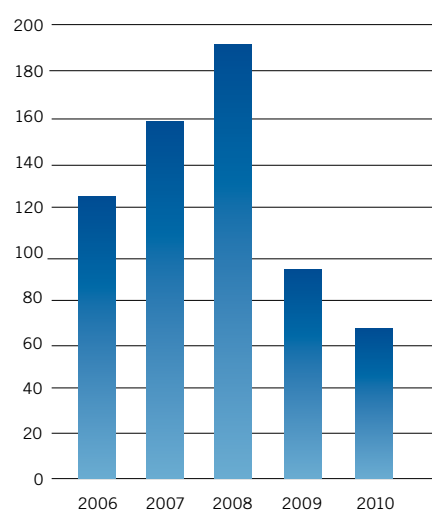
Renoveringsprojekt

Det fleråriga renoveringsarbetena av miljonprogramsområdet Råda i Mölnlycke pågick även under 2010 då 92 lägenheter färdigställdes, ytterligare en etapp med 92 lägenheter och arbeten med utemiljö för en gård påbörjades. Projektet omfattar långtgående energibesparingsåtgärder. Bland annat skall husens tak och fasader tilläggisoleraras, 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 för att förbättra tillgängligheten.

I Lindome centrum har arbetet med att utveckla området fortsatt under 2010 med målnings- och markarbeten. Åtgärder för att minska energiförbrukningen är sedan tidigare klara och omfattade tilläggisolerings av tak, ombyggnad av undercentraler och injusterings av värme- och ventilations-system.

På Hulan i Lerum, har 298 lägenheter fått en nytt miljövänligt värmesystem. Från direktverkande el som uppvärmningsform till vattenburen uppvärmning i form av fjärrvärme från biobränsle. I samband med konverteringen kommer individuell mätning av hushållselen att genomföras. Dessutom dras fiber till varje lägenhet med möjlighet till IP-telefoni, bredband och i framtiden IP-TV. Konverteringen genomfördes som ett samarbete mellan Lerums kommun, Lerum Fjärrvärme och Förbo och stämmer väl med Lerums kommuns och Förbos miljöplan.

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR, MKR



Kunder och entreprenörer i fokus

Fortsatt fokus på nöjda hyresgäster genom eget arbete och tydliga kundkrav i upphandlade tjänster ska ge resultat i kommande nöjd kundmätning som planeras till kvartal 1, 2011.

Resultatet i Hyresgästföreningens återkommande mätning av de västsvenska fastighetsägarna visar att fokus på kunden har haft effekt. Resultatet ökade med 10 enheter från första mätningen 2004 vilket var en anmärkningsvärd förändring. Förbo är nu rangordnat bland de tio bästa av de västsvenska kommunala bostadsbolagen.

En övervägande del av Förbos förvaltning utförs av entreprenörer vilket ställer stora krav på samstämmighet vad gäller relationen till kund. Förbo har under året på olika sätt arbetat tillsammans med entreprenörer för att utveckla kundnöjdheten bland hyresgästerna.

Resultat och ställning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 17,2 Mkr (17,8) vilket var något lägre än verksamhetsplanen för året. Den kalla vintern i början och slutet av 2010 gav väsentligt högre kostnader för snöröjning och värme samtidigt som räntenettet blev bättre än förväntat på grund av lägre räntenivåer och lägre investeringar.

Kassafödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 61,7 Mkr (62,3) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 66,6 Mkr (92,5).

Vid bokslutet 1995 skrevs 23 fastigheter ned med totalt 156 Mkr. Då marknadsvärdena på dessa har ökat väsentligt sedan nedskrivningarna gjordes har totalt 145 Mkr bedömts vara möjliga att återföra i bokslutet 2010. Återföring har dels skett genom omklassificering till ackumulerade avskrivningar motsvarande vad som skulle ha skrivits av om ingen nedskrivning hade gjorts dels har återföringarna påverkat det balanserade resultatet positivt med 75 Mkr och en avsättning har gjorts för uppskjutna skatteskulder om 27 Mkr. Eftersom värdeökningen skett före år 2009 har ingående eget kapital justerats och jämförelsesiffror omräknats.

Förbo hade tidigare ett ramavtal med Husbyggnadsvaror HBV Förening upå angående elkraftsleveranser. Avtalet avslutades under 2009 men parterna är inte överens om den slutliga avräkningen avseende avtalet vilket medfört att tvisten kommer att avgöras i Tingsrätten. Ytterligare kostnader för Förbo bedöms inte vara aktuellt.

Hyresintäkter

Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Nyproduktion av lägenheter i Ytterby, Kungälv och Lerum har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Inför 2010 sade Hyresgästföreningen upp det gällande tvåårsavtalet

med Förbo. Nya förhandlingar resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 1,2% från 1 april 2010. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2010 uppgick i genomsnitt till 930 kr/kvm (913).

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

Lokalhyra

Förbos lokaler hyrs till drygt 90 % av de fyra ägarkommunerna och av andra offentliga hyresgäster. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 6,7 år (6,7). Hyresnivån under 2010 uppgick till i genomsnitt 946 kr/kvm (948).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,9 % (98,6).

Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året, taxor på värme, vatten och sopor fortsätter att öka och kostnaden för fastighets-skötsel har ökat. Även kostnaden för avskrivningar har ökat till följd av nyproduktion. Kostnaden för underhåll är oförändrad från 2009 däremot har investeringar i befintliga fastigheter ökat mot 2009.

Drifts och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat jämfört med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 144,8 Mkr (134,7), och underhållskostnaderna uppgick till 88,8 Mkr (88,7). Ökade driftskostnader beror främst på höga kostnader för vinterväghållning och uppvärmning. Fördelaktigt elavtal ger lägre kostnader för el även om förbrukning varit ovanligt hög under vintermånaderna.

Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 31,0 Mkr (29,9). Satsningen på energiingenjör som anställdes i slutet av 2009, ökade konsultkostnader på grund av vakanser i personalen samt satsning på marknadsåtgärder för att synas som en viktig aktör på den lokala bostadsmarknaden påverkar utfallet för 2010. 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 uppbyggdssystemet till en kommunal avgift har inte givit någon positiv kostnadseffekt för Förbo.

Avskrivningar

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

Finansiella poster

Den kommunala borgen avvecklades under 2009 och belåning sker nu med pantbrev som säkerhet. Någon nyupplåning har inte gjorts under 2010. Den genomsnittliga låneräntan har under året varit 3,7 % (3,9). Erhållna räntebidrag uppgick under 2010 till 0,6 Mkr (0,8). På grund av avvecklingen av de statliga räntebidragen kommer dessa att fasas ut helt och hållet till och med 2011.

Skatt

Av skattekostnaden avser 0,8 Mkr (0,8) 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.

Ränteförfallostruktur

Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2011	583,0	42	2,9
2012	150,0	11	4,3
2013	100,0	7	4,0
2014	150,0	11	4,2
2015 och senare	400,0	29	4,3
Summa	1 383,0	100	3,7

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 850 Mkr (1 300) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga

räntebindningstid från 3 månader till 2,6 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -44,1 Mkr (-76,3) 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 2,6 år (3,3) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,4 år (1,7).

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 %	3,5
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,7
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	3,9
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,1
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	4,7

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. År 2009 präglades fastighetsmarknaden av finanskrisen och avkastningskraven ökade. Vid utgången av 2009 hade avkastningskraven stabiliserats och under 2010 kan man se sjunkande avkastningskrav. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2010 års utgång har bedömts uppgå till 4 298 Mkr (3 999). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 257 Mkr (2 002) efter beaktande av uppskjuten skatt om 26,3 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till ca 52 % (50).

Personal, organisation och ledning

Organisationen

Förbo har 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 och som drivkraft 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 interna nätverk, driftsgruppen, utemiljögruppen, personliga hemgruppen samt underhållsgruppen, som sammanträder regelbundet.

I slutet av 2009 startade en intern utbildning, Förbovårdsskolan, i syfte att förbereda för framtida personalförändringar inom förbovårdsgruppen. Två unga medarbetare har under 2010 fått utbildning, praktik och handledning i syfte att vara redo att ta en plats i ett förbovårdsteam under 2011.

Sedan många år erbjuder Förbo varje sommar feriearbete till ungdomar. Inför sommaren 2010 var antalet ansökningar över 300 och 29 ungdomar erbjöds plats under ett par sommarveckor.

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 2010 5 ordinarie styrelsemöten samt 4 extra.

Bolagets ledning

Förutom verkställande direktör 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 (7).

Medarbetare

Antalet verksamma i företaget ökade under året från 51 till 56 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. Undersökningen genomfördes under kvartal 1 2010 och resultatet uppgick till 79. Det långsiktiga målet är att nå minst 80 år 2012.

Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 1,4 % (1,6). Genomsnittsåldern i bolaget var 43,0 år (44,0). Personalomsättningen uppgick till 8,9 % (5,9) under året.

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen.

Miljöredovisning

Förbo bedriver ett systematiskt miljöarbete och har under året startat arbetet med certifiering enligt ISO 14001 och ISO 9001. Eftersom bostadssektorn står för en stor del av energianvändningen finns anledning att ha fokus på att hitta former för att minska energianvändningen i såväl befintliga som nyproducerade fastigheter. I slutet av 2009 anställdes en energiingenjör som under det gångna året kunnat bidra till förbättringsåtgärder i förvaltningen i allmänhet och driftsfrågor i synnerhet.

Energi

Som deltagare i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att företagen förbinder sig att minska energiförbrukningen med 20 % fram till 2016, har Förbo under året minskat sin förbrukning med 5 % . Energiarbetet omfattning kan delas in i flera delar.

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. Den pågående renoveringen av bostadsområdet Råda är ett exempel. Där beräknas energiförbrukningen minska från 180 kwh/kvm till 109 kwh/kvm.

Nyproduktion i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. I det pågående projektet på Höjdenvändan ska husen generera mer värme än de förbrukar under ett år. Ett nära samarbete med det lokala fjärrvärmebolaget är förutsättningen för att detta ska fungera. I alla nyproducerade bostäder är det individuell mätning av vatten. Alternativ energiförsörjning som till exempel från förnyelsebara källor som vind eller sol utreds för fastighetens egen elförbrukning.

Lilla energipaketet innebär åtgärder som injustering av ventilation och värme, ny styr- och reglerteknik samt ny ventilation med återvinningsfunktion. Det innebär också konvertering till mer miljövänlig uppvärmning. Under året har 298 lägenheter i Lerums kommun fått vattenburen fjärrvärme istället för direktverkande el. Samtliga fastigheter i Förbo är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder.

Inomhusmiljö

Förbo arbetar systematisk 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, under året har ytterligare två bilar bytts. Inom förbovårdsområdena sker de kortare transporter med elbilar.

Våra kunder

Det långsiktiga målet om att få fler nöjda kunder har under året inneburit ett fortsatt fokus på service och tillgänglighet, samt på arbete med utemiljö och fastighetsunderhåll som alla har stor betydelse för hur hyresgästerna uppfattar Förbo som hyresvärd. I de löpande uppföljningarna av enskilda åtgärder ges en snabb återkoppling som också används i dialogen med entreprenören. Informationen kring planering och utförande har tack vare dessa mätningar förbättrats. Nästa hyresgästundersökning, Nöjd Kund, planeras till första kvartalet 2011.

Förbovårdsbladet som utkommer fyra gånger per år med åtta upplagor, en per förbovårdsteam, fungerar som en viktig informationskanal till våra hyresgäster.

Som en följd av att Kungälvs kommun under året avvecklat Bostadsbyrån AB, vars uppdrag var att förmedla hyreslägenheter inom kommunen, har Förbo direktkontakt med bostadssökande även i Kungälvs kommun. Övergången har fungerat bra och i det ökande antal sökande tolkar vi att den ökade tillgängligheten uppskattats av marknaden.

Efterfrågan på Förbos bostäder var uppe i nivå med åren 2007-2008 och särskild stark i tätorterna Mölnlycke, Mölndal och Landvetter. Uthyrningen av nyproducerade lägenheter har fungerat bra och även området Höjdenvändan i Lerum med inflyttning under tredje kvartalet 2011 var i stort sett fullt uthyrt vid årets slut.

Omsättningen på lägenheter var låg med viss variation mellan olika områden. Påverkan av den regionala bostadsmarknaden är stor och visar vikten av fungerande flyttkedjor. Antalet tillgängliga lägenheter för uthyrning på det webbaserade systemet, Vägen hem, har varit ovanligt lågt under året. Låg omsättning är ett tecken på ökat kvarboende men också på underskott av tillgängliga bostäder.

Utblick mot 2011

Mot bakgrund av den höga efterfrågan på lägenheter under 2010 bedömer vi marknadsläget vara fortsatt stabilt under 2011 med stor efterfrågan på bostäder i regionen. Hyresförhandlingen för 2011 innebär höjda hyror med i genomsnitt 1,98 % från 1 februari 2011. På kostnadssidan är det främst kommunala taxor och räntekostnader som ökar. Förbos resultat efter finansiella poster för 2011 förväntas uppgå till ca 22 mkr. Ny lagstiftning för allmännyttiga bolag från den 1 januari 2011 kan komma att påverka verksamheten. Förbos pågående arbete mot uppsatta mål och planering för nyproduktion med intressanta projekt i alla fyra ägarkommunerna fortsätter.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	441 962 373 kronor
Årets vinst	12 479 337 kronor
Totalt	454 441 710 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	719 401 kronor
Balanseras i ny räkning	453 722 309 kronor
Totalt	454 441 710 kronor

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	399,8	388,2	370,1	354,1	340,3
Drift- och underhållskostnader	-233,6	-223,4	-211,9	-211,7	-194,8
Fastighetsskatt	-12,1	-12,1	-9,8	-7,1	-11,3
Avskrivningar enligt plan	-49,9	-48,9	-44,9	-41,4	-38,9
Bruttoresultat	104,2	103,8	103,5	93,9	95,3
Försäljnings- och administrationskostnader	-31,0	-29,9	-26,9	-26,7	-23,9
Rörelseresultat	73,2	73,9	76,6	67,2	71,4
Räntebidrag	0,6	0,8	1,0	0,9	0,8
Ränteintäkter och räntekostnader	-56,6	-56,9	-56,9	-51,5	-48,4
Resultat efter finansiella poster	17,2	17,8	20,7	16,6	23,8
Skatter och bokslutsdispositioner	-4,7	-4,9	-6,3	-3,0	19,8
Årets vinst	12,5	12,9	14,4	13,6	43,6

Balansräkningar					
Byggnader och mark	2 041,6	2 026,0	1 879,4	1 732,2	1616,6
Övriga anläggningstillgångar	4,3	4,1	17,6	22,2	23,8
Omsättningstillgångar	18,1	6,2	19,0	29,0	18,2
Kassa och bank	0,0	0,0	0,1	0,5	0,6
Summa tillgångar	2 064,0	2 036,3	1 916,1	1 783,9	1 659,2
Eget kapital	552,6	540,9	453,9	440,5	427,8
Obeskattade reserver	0,7	0,8	0,9	1,4	1,5
Avsättningar	16,8	16,0	0,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	1 392,9	1 387,5	1 356,4	1 265,6	1 144,8
Kortfristiga skulder	101,0	91,1	104,9	76,4	85,1
Summa eget kapital och skulder	2 064,0	2 036,3	1 916,1	1 783,9	1 659,2

Kassaflödesanalyser					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,7	62,3	100,8	36,9	30,9
Nettoinvesteringar (-)	-67,1	-93,5	-192,0	-157,8	-124,4
Finansieringsbehov (-)	-5,4	-31,2	-91,2	-120,9	-93,5
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	5,4	31,1	90,8	120,8	93,4
Årets kassaflöde	0,0	-0,1	-0,4	-0,1	-0,1

2009 års siffror har justerats med den återföring av nedskrivna värden på fastigheter som avser värdeökningar före 2009. Se not 7 och 10. År 2006 till 2008 har inte justerats.

Nyckeltal					
Förvaltd yta, kvm i tusental	414,2	414,2	406,7	399,9	395,7
Antal lägenheter	5 443	5 443	5 349	5 252	5 186
Uthyrningsgrad, %	99,9	99,7	99,9	99,8	99,7
Direktavkastning på bokfört värde, %*	6,2	6,5	7,5	7,2	7,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,7	3,9	4,2	4,0	3,9
Synlig soliditet, %**	26,8	26,6	23,7	24,7	25,8

* Driftsoverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

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

Resultaträkningar

Belopp i Mkr		2010	2009
Hysesintäkter	not 2	399,8	388,2
Driftskostnader	not 3,8	-144,8	-134,7
Underhållskostnader	not 8	-88,8	-88,7
Fastighetsskatt		-12,1	-12,1
Avskrivningar enligt plan	not 4	-49,9	-48,9
Bruttoresultat		104,2	103,8
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5	-31,0	-29,9
Rörelseresultat		73,2	73,9
Räntebidrag		0,6	0,8
Ränteintäkter		0,2	0,3
Räntekostnader		-56,8	-57,2
Resultat efter finansiella poster		17,2	17,8
Överavskrivningar inventarier		0,1	-
Skattekostnad	not 6	-4,8	-4,9

Årets vinst **12,5** **12,9**

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2010	2009
Löpande verksamhet		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	399,8	388,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-276,1	-264,9
Finansiella intäkter och kostnader	-56,0	-56,1
Betald skatt	-2,5	-1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	65,2	65,4
Förändring av kortfristiga fordringar	-11,9	12,9
Förändring av kortfristiga skulder	8,4	-16,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61,7	62,3
Investeringar		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-66,6	-92,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,3	-0,1
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-4,6	-30,3

Finansiering		
Utdelning till aktieägare	-0,8	-0,9
Förändring av långfristiga skulder	5,4	31,1

Årets kassaflöde **0,0** **-0,1**

Likvida medel vid årets ingång	0,0	0,1
Likvida medel vid årets utgång	0,0	0,0

Balansräkningar

Tillgångar

Belopp i Mkr	2010	2009
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar not 7		
Byggnader och mark	1985,5	2 016,5
Inventarier	4,0	3,8
Pågående nyanläggningar	56,1	9,5
Summa materiella anläggningstillgångar	2 045,6	2 029,8
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran not 1	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	0,3	0,3
Summa anläggningstillgångar	2 045,9	2 030,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
- Hyresfordringar	1,0	0,7
- Skattefordringar	0,0	-
- Övriga kortfristiga fordringar	1,5	-
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter not 9	15,6	5,5
Kassa och bank	-	-
Summa omsättningstillgångar	18,1	6,2
Summa tillgångar	2 064,0	2 036,3

Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr	2010	2009
Eget kapital not 10		
Bundet eget kapital		
- Aktiekapital, 191 330 aktier	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
Fritt eget kapital		
- Balanserad vinst	441,9	429,8
- Årets vinst	12,5	12,9
Summa eget kapital	552,6	540,9
Obeskattade reserver		
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	0,7	0,8
Summa obeskattade reserver	0,7	0,8
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld not 1	16,8	16,0
Summa avsättningar	16,8	16,0
Långfristiga skulder		
Banklån not 12	1383,0	1 383,0
Övriga skulder not 12	4,5	4,5
Checkräkningskredit, limit 50,0	5,4	-
Summa långfristiga skulder	1 392,9	1 387,5
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	38,2	23,4
Skatteskulder	3,7	2,2
Övriga skulder	1,7	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter not 11	57,4	63,8
Summa kortfristiga skulder	101,0	91,1
Summa eget kapital och skulder	2 064,0	2 036,3
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	1 429,7	1 429,8
Ansvarförbindelser		
Garantiförbindelser	0,4	0,4

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 % 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 % per år.

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2010/2011, 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 väsentligt och bedöms som bestående skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2010. I samband med bokslutet har flertalet tidigare nedskrivna värden på fastigheter återförts. Eftersom det skett förändringar i de antaganden som låg till grund för att fastställa fastigheternas återvinningsvärden vid nedskrivningstillfällena. Marknadsvärdena har ökat väsentligt under perioden varför nedskrivningarna inte längre bedöms vara motiverade.

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 under-skott 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 skatteskuld om 16,8 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättning. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 9,4 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 höjer 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

<i>Belopp i Mkr</i>	2010	2009
Per objektstyp		
Bostäder	354,8	345,7
Lokaler	31,9	31,7
Övrigt	13,9	12,3
Hysesbortfall	-0,8	-1,5
Summa	399,8	388,2
Per geografiskt område		
Härryda	142,9	139,8
Kungälv	52,9	48,4
Lerum	98,8	95,9
Möndal	105,2	104,1
Summa	399,8	388,2

Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2010	2009
Medelantalet anställda		
Antal män	29	28
Antal kvinnor	27	23
Summa	56	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,3	1,3
Övriga anställda	21,8	20,0
Summa	23,1	21,3

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.

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

	2010	2009
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro %	2,1	1,4
Långtidssjukfrånvaro %	1,4	1,6
Sjukfrånvaro män %	2,9	2,0
Sjukfrånvaro kvinnor %	1,3	1,2
Anställda 30-49 år %	2,9	1,7
Anställda 50 år- %	0,9	1,2

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

Könsfördelning inom företagsledning

<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>	2010	2009
Styrelse		
Antal män	6	6
Antal kvinnor	3	3
Summa	9	9
Företagsledning		
Antal män	3	2
Antal kvinnor	4	5
Summa	7	7

Not 4. Avskrivningar enligt plan

Belopp i Mkr	2010	2009
Byggnader	48,8	46,6
Inventarier	1,7	2,8
Summa	50,5	49,4

Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.

0,6 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 Mkr (0,1) avser ersättning för konsultationer.

Not 6. Skattekostnad

Belopp i Mkr	2010	2009
Betald skatt	4,0	4,1
Uppskjuten skatt	0,8	0,8
Summa	4,8	4,9

Not 7. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2010-01-01	2 466,4	140,0	25,4	9,5
Inköp under året	17,8	-	2,2	65,1
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,6	-
Omklassificeringar	-	-	-	-18,5
Anskaffningsvärde 2010-12-31	2 484,2	140,0	26,0	56,1
Ackumulerade avskrivningar 2010-01-01	-670,3	-	-21,6	-
Återföring nedskrivning	-42,8	-	-	-
Justerade ack avskrivningar	-713,1	-	-	-
Årets avskrivningar	-45,2	-	-1,7	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,3	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar 2010-12-31	-758,3	-	-22,0	-
Ingående uppskrivningar 2010-01-01	135,0	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2010-12-31	131,4	-	-	-
Ingående nedskrivningar 2010-01-01	-156,4	-	-	-
Återföring nedskrivning	144,6	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2010-12-31	-11,8	-	-	-
Justerat ingående värde 2010-01-01	1 876,5	140,0	3,8	9,5
Utgående värde 2010-12-31	1 845,5	140,0	4,0	56,1
Taxeringsvärde	2 079,0	1003,4		

* Pågående nyanläggning avser nybyggnation i Lerum och Mölnlycke samt renovering- och energiprojekt i bostadsområdena Råda, Mölnlycke och Hulan, Lerum.

Not 8. Drifts- och underhållskostnader

Belopp i Mkr	2010	2009
Driftskostnader		
Värme	39,9	36,8
El	13,4	19,2
Vatten och avlopp	15,2	14,6
Avfallshantering	8,8	8,1
Fastighetsskötsel	57,0	46,2
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,2	1,2
Övrigt	9,3	8,6
Summa	144,8	134,7

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	37,4	36,4
Planerat inre underhåll	28,7	29,6
Löpande underhåll	22,7	22,7
Summa	88,8	88,7

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2010	2009
Förutbetalda driftskostnader	3,7	1,2
Derivatkontrakt	10,1	-
Upplupna hyror och ersättningar	1,8	4,2
Övrigt	-	0,1
Summa	15,6	5,5

Not 10. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	367,7	465,9
Återföring av nedskrivning fastigheter*	-	-	75,0	75,0
Justerat ingående eget kapital	19,1	79,1	442,7	540,9
Utdelning	-	-	-0,8	-0,8
Årets vinst	-	-	12,5	12,5
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	454,4	552,6

* Återföring av nedskrivning på fastigheter hänförliga till tidigare år har gjorts med 101,8 Mkr. Skatteeffekt på grund av återförda nedskrivningar uppgår till 26,8 Mkr.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2010	2009
Löner och sociala kostnader	4,2	3,9
Räntekostnader	2,3	1,4
Hyresintäkter	29,8	29,1
Derivatkontrakt	-	2,2
Övriga upplupna kostnader	21,1	27,2
Summa	57,4	63,8

Not 12. Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	Skuld per 2010-12-31	Förfaller till betalning inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 383,0	583,0	800,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	0	4,5	-

Den 25 februari 2011

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, *Arbetsgärrrepresentant*
Tommy Andersson, *Arbetsgärrrepresentant*

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 2010. Bolagets årsredovisning framgår av detta dokument på sidorna 23-35. 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 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 ersättnings-skyldig 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 4 mars 2011
Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

Den 25 februari 2011
Olle Björnström
Lekmannarevisor

Jan-Erik Lindström
Lekmannarevisor

Ingrid Duwe
Lekmannarevisor

Peter Glader
Lekmannarevisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2010. 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 ändamåls-enligt 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.

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 4.297.600.000 kr, motsvarande 10,375 kr/kvm och 5,61% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2010-12-31.

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

Den 10 februari 2011

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

Fastighetsförteckning

Härryda

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA
Mölnlycke							
Hulebäck 1:578	1957/06	38	2 408	124	2 532	33,0	3,2
Hulebäck 1:586, 1:603	1950/56	59	3 069	105	3 174	25,5	2,8
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	1968	139	9 031	-	9 031	60,8	8,7
Hönekulla 1:497	1977	68	4 212	264	4 476	30,9	3,5
Hönekulla 1:585, 1:586	1988	59	4 253	16	4 269	34,6	3,9
Hönekulla 1:67	1981	170	13 647	751	14 398	122,2	12,5
Hönekulla 1:605, 1:606							
	1992	97	7 577	517	8 094	70,6	8,6
Kullbäckstorp 1:130	1991	73	6 429	35	6 464	63,3	6,1
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	1969/98	731	50 151	3 606	53 757	355,0	49,7
Solsten 1:105, 1:106	1988	66	4 731	1 070	5 801	50,3	5,5
Delsumma		1 500	105 508	6 488	111 996	846,2	104,5

Landvetter

Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470,							
Salmered 1:79, 1:80	1969	164	10 560	-	10 560	57,7	9,7
Salmered 1:381	2007	30	1 890	-	1 890	19,7	2,2
Landvetter 2:85	2004	-	-	2 420	2 420	22,4	3,0
Landvetter 2:9	1977	81	6 026	132	6 158	35,9	5,7
Landvetter 2:14	1983	29	2 071	30	2 101	15,7	1,8
Landvetter 4:79, 4:88	1983/89	12	687	986	1 673	12,1	1,7
Landvetter 6:657, 6:658	1993	30	2 238	477	2 715	18,2	2,6
Delsumma		346	23 472	4 045	27 517	181,7	26,7

Hindås, Hällingsjö, Rävlanda

Hindås 1:451, 1:452, 1:453	1979/86	54	3 869	252	4 121	22,8	3,9
Hindås 1:24	2007	28	1 786	-	1 786	17,6	2,3
Hällingsjö 1:61, 1:64	1989/92	14	946	-	946	4,0	0,8
Rävlanda 5:30, 5:38	1952/70	50	3 100	123	3 223	11,0	3,0
Rävlanda 4:95	1967	12	508	48	556	2,1	0,5
Delsumma		158	10 209	423	10 632	57,5	10,5

Totalt Härryda		2 004	139 189	10 956	150 145	1085,4	141,7
-----------------------	--	--------------	----------------	---------------	----------------	---------------	--------------



Båtsmansvägen, Mölnlycke



Vänhemsvägen, Hindås

Kungälv

Ytterby, Kareby, Kärna

ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379,							
Ytterby-Tunge 2:89	1970	337	24 242	835	25 077	155,7	22,5
Grokareby 3:25	1992	26	2 335	-	2 335	14,3	1,9
Magasinet 4	2009	23	1 695	345	2 040	25,0	2,8
Vidkärr 1	1957	124	7 453	394	7 847	63,3	8,1
Portmaden 3,6	1949/67	18	1 250	29	1 279	8,2	1,1
Ytterby-Tunge 2:65	1968	10	424	-	424	2,7	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	1968/69/86	25	1 536	384	1 920	7,7	1,6
Delsumma		563	38 935	1 987	40 922	276,9	38,4

Marstrand

Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	1957/66/82	77	4 801	115	4 916	53,4	4,6
Marstrand 6:85	1993	23	1 673	9	1 682	20,3	1,6
Marstrand 47:1	1964	5	397	264	661	5,5	0,5
Marstrand 57:9	1970	10	680	-	680	8,1	0,6
Marstrand 17:6, 23:14-15	1970/50	14	1 085	-	1 085	12,7	0,9
Marstrand 77:2, 83:3	1982/88	9	638	1445	2 083	22,6	2,0
Delsumma		138	9 274	1 833	11 107	122,6	10,2

Kungälv

Kabbelekan 2	1992	20	1 126	-	1 126	13,4	1,0
Chauffören 2	2009	33	2 095	-	2 095	33,6	3,4
Delsumma		53	3 221	0	3 221	47,0	4,4

Totalt Kungälv		754	51 430	3 820	55 250	446,5	53,0
-----------------------	--	------------	---------------	--------------	---------------	--------------	-------------



Hagenvägen, Kareby



Bohusgatan, Marstrand

Fastighetsförteckning forts.

Lerum

ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA
Lerum, Stenkullen							
Hallsås 2:212	1988	24	1 695	-	1 695	14,5	1,7
Hallsås 1:121	2008	28	1 798	-	1 798	20,9	2,6
Hallsås 1:122	2009	25	1 832	-	1 832	21,8	2,8
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	1971	298	20 158	100	20 258	142,7	19,9
Lerum 1:69, 1:71	1967/92/09	108	7 380	5 082	12 462	49,6	12,0
Almekärr 3:340	1990	54	4 298	-	4 298	44,6	3,7
Öislanda 1:265	1992	142	10 910	-	10 910	97,7	10,6
Torp 2:95	1986	43	2 960	-	2 960	24,6	3,1
Delsumma		722	51 031	5 182	56 213	416,4	56,4

Floda

Drängsered 1:117	1957	30	2 024	25	2 049	14,4	1,8
Drängsered 1:193	1988	42	3 762	-	3 762	26,9	3,0
Floda 20:57	1991	34	2 678	-	2 678	21,3	2,3
Heden 1:28	1989	46	3 574	-	3 574	28,7	3,1
Tollered 4:98, 4:99	1988	22	1 180	40	1 220	7,4	1,2
Tollered 4:97	1988	10	679	-	679	4,2	0,7
Tollered 4:73	1988	23	2 232	-	2 232	14,5	1,6
Tollered 4:67	1975	10	534	-	534	3,0	0,5
Uddared 2:4	1979	70	5 409	189	5 598	40,6	4,7
Delsumma		287	22 072	254	22 326	161,0	18,9

Gråbo

Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	1966/88	140	9 468	744	10 212	50,7	9,5
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	7,5
Moledet 2:27, 2:32	1987	70	5 454	15	5 469	33,5	5,1
Kålkulla 1:39	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
Delsumma		210	14 922	9 583	24 505	84,2	23,8

Totalt Lerum 1 219 88 025 15 019 103 044 661,6 99,1



Halsmyckevägen, Lerum



Herreslia, Tollered

Möndal

ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA
Lindome							
Annestorp 24:3, 24:4	1974	344	21 435	413	21 848	149,4	20,8
Annestorp 5:116	1988	30	1 882	-	1 882	14,9	2,0
Lindome 17:2	1968	120	8 338	94	8 432	53,7	8,6
Lindome 3:49	1987	-	-	559	559	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	1983	246	17 124	-	17 124	173,8	17,7
Fågelsten 1:27	2008	40	2 976	-	2 976	34,7	3,3
Delsumma		780	51 755	1 066	52 821	426,5	53,0

Balltorp

Ekrisikan 2	1991	50	3 944	-	3 944	43,0	4,6
Grönrisikan 1	1990	68	5 374	-	5 374	58,0	3,8
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	1981/87	232	17 627	1 553	19 180	152,1	17,0
Mandelrisikan 1	1986/06	148	10 636	40	10 676	96,5	11,6
Vintertickan 1	1985/06	161	11 391	3	11 394	98,6	12,5
Delsumma		659	48 972	1 596	50 568	448,2	49,5

Källered

Vämmedal 3:140, 3:32	1990/94	27	1 648	765	2 413	14,2	2,9
Delsumma		27	1 648	765	2 413	14,2	2,9

Totalt Möndal 1 466 102 375 3 427 105 802 888,9 105,4

Totalt Förbo

5 443 381 019 33 222 414 241 3 082,4 399,2



Stannfågelvägen, Lindome



Gundefjällsgatan, Balltorp

STYRELSE, VD

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



LEDNING

1. Marie Keidser von Heijne, Informationschef
2. Mikael Dolietis, Fastighetsutvecklingschef
3. Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör
4. Krister Lundgren, Inköps- och miljöchef
5. Sara Rudmark, Marknadschef
6. Lars-Gunnar Börve, Verksamhetschef
7. Helen Gärdh, Ekonomichef



Suppleanter

Gunnar Häggström (m) Härryda kommun, invald 1999
Anna Palmér (s) Härryda kommun, invald 2010
Irène 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

Arbetsstagarrepresentant

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