

ÅRSREDOVISNING 2011

förbo



VD HAR ORDET	3	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	16
ÅRET 2011	4	FINANSIELLA RAPPORTER	26
FRAMTIDENS BYGGANDE	5	STYRELSENS UNDERSKRIFTER	33
HÖJDENVÄNDAN	6	REVISIONSBERÄTTELSE	34
VARMT OCH TYST I PLUSVÄRMEHUSEN	8	GRANSKNINGSRAPPORT	35
I HUVUDET PÅ ARKITEKTEN	9	KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER	35
STRUKTURARBETE MED KVALITET	10	STYRELSE, VD, REVISORER	36
SOPHANTERING, EN DELIKAT FRÅGA	13	FASTIGHETSFÖRTECKNING	38
UTEMILJÖER I LINDOME OCH RÅDA	14	HÄR FINNS VI	42

VD HAR ORDET

Året 2011 har präglats av stor turbulens i omvärlden. Efter den långa och djupa krisen 2009 och 2010 hann vi inte ens vänja oss vid en högkonjunktur innan nya förändringar inträffade. Våren 2011 innebar en kort återhämtning för att efter sommaren bytas till en kraftig finansiell oro.

Det största orosmomentet för oss som fastighetsbolag på kort sikt är risken för brist på kapital. Till del har det också blivit så och det märks genom att bankerna har höjt sina marginaler och blivit mer restriktiva i sin utlåning. På lång sikt är utvecklingen på arbetsmarknaden en ytterligare riskfaktor.

Som jag uppfattar det har krisen fört med sig att bostadsmarknaden är mer avvaktande. Färre villor och bostadsrätter kommer ut till försäljning, våra hyresgäster bor kvar längre och vi har därmed fler sökanden än någonsin. För oss som äger och förvaltar bostäder kan det kännas positivt men på lång sikt är det inte bra. Flyttströmmarna minskar och det blir svårt för dem som behöver förändra sitt boende att hitta rätt alternativ.

Min ledstjärna i arbetet att leda Förbo är ”från vision till resultat”. Förbo arbetar långsiktigt, strategiskt och med en tydlig vision att uppfattas som ”en av Sveriges bästa hyresvärdar”. För att nå visionen vill vi visa resultat hela tiden. Det tycker jag att vi på Förbo har gjort under 2011.

Vi har flyttat fram våra positioner på flera sätt. Genom att vi i en kännedomsmätning i regionen kan se att många fler känner till oss och kan tänka sig att bo hos oss.

Genom att vi i vår Nöjd Kundmätning kan avläsa att våra hyresgäster trivs ännu bättre och är nöjda med oss som förvaltare.

Genom vår nyproduktion bidrar vi till att stärka bostadsmarknaden i regionen. Vi bygger inte stora områden men med en konsekvent och kontinuerlig produktion av trivsamma och personliga bostäder i mindre skala blir det till slut många nya bostäder.

Genom ett konsekvent miljöarbete, särskilt inom energieffektvisering både i förvaltning och i nyproduktion, bidrar vi till en bättre miljö.

Den lagstiftning som från årsskiftet gäller för de allmännyttiga bolagen talar om affärsmässighet. Min uppfattning är att affärsmässighet för Förbo är

att med ett långsiktigt och stabilt positivt ekonomiskt resultat utveckla bolaget till nytta för våra ägare, kunder och medarbetare. Med stöd av ISO-certifiering inom kvalitet och miljö förbättrar vi hela tiden vår effektivitet och vår kundnytta.

Grunden i vår verksamhet är att människor vill bo hos oss. Hyresgäster som ska trivas och vilja betala hyran. Hyresgäster har förväntningar som ska uppfyllas och gärna överträffas. Vår uppgift är att vara tydliga med vad vi erbjuder våra hyresgäster och vad vi ömsesidigt förväntar oss av varandra.

Ulla Hamnlund-Eriksson



ÅRET 2011

VINTERN

Kallt väder och rekordmycket snö var i fokus i vår förvaltning.

Förbo cup genomfördes för tredje året. Barn och ungdomar från fotbollsklubbar i hela västsverige möttes under två helger. 130 lag på plats i Floda.

Förbos ungdomsstipendium för flit och kamratskap delades ut i Förbohallen till Sofia Helmroth, Lerum Seglarsällskap och Tim Tornström, Lerum Friidrott.

VÅREN

Förbo vann koncepttävling för Trygghetsboende på Kvarnkullen i Kungälv med ett förslag som tagits fram tillsammans med NCC och White Arkitekter.

Nöjd kund resultatet ökade från 68,5 i förra mätningen till 70,3.

Dörrknackning – för att introducera det nya avfallshanteringen med kompostering av matavfall knackade vi på hos många hyresgäster i Lindome och Balltorp med information och återvinningspåsar.

Förbo medverkade på BoPlats Göteborgs marknadsdag för boende i kranskommuner.

DESSUTOM

Under våren och hösten har vi också haft inspirationskvällar i flera bostadsområden där vi presenterat vårt koncept Personliga hem och visat prover på golv, köksluckor och tapeter.

Varje torsdag var det öppet hus hos förbovärdarna i våra bostadsområde

Under året tilldelades pengar från Hållbara Städer i samarbetsprojektet kring en ny stadsdel i Kungälv – Kongahälla. Under 2011 har flera utbildningar ägt rum med fokus på bland annat: beteendefrågor & energianvändning och energieffektivitet.

SOMMAREN

Invigning av ny utemiljö i Lindome centrum där hyresgästerna bjöds på korvgrillning och information om den nya sopsorteringen.

Invigning av Rönngården i ny kostym. Hyresgästerna bjöds på poängpromenad och korvgrillning. Många besökare, både barn och vuxna, delade med sig av idéer och synpunkter på genomförda åtgärder.

Inflyttning i plusvärmehusen på Höjdenvändan då kommunalrådet Anna-Lena Holberg i Lerum tillsammans med Förbos VD planterade blommor i de nya rabatterna.

Den tvååriga interna Förbovärdsskolan avslutades. Utvärderingen gav positivt resultat och förberedelser gjordes för att starta en ny omgång 2012.

HÖSTEN

Invigning av de årligen återkommande Passivhusdagarna ägde rum i Lerum vid våra nya plusvärmehus.

Förbo blev certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001.



Individuell
mätning av el
och vatten.

Framtidens byggande



En viktig del i det hållbara byggandet är att minska energianvändningen i våra fastigheter. Detta är en viktig utmaning som fastighetssektorn står inför, säger Eva Sikander på SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

De byggherrar som går före med pilotprojekt som utvärderas och som delar med sig av sina kunskaper och erfarenheter är ytterst värdefulla för hela branschen. Förbo är en aktör som visar på möjligheterna att bygga mycket energieffektivt.

När man producerar nya byggnaderna är möjligheten att använda teknik för att nå mycket låg energianvändning självklart mycket stor. Här är det byggherrens ambitionsnivå och krav på energianvändning som sätter gränsen. En av de aspekter som en byggherre tar hänsyn till är att livscykelkostnaden motiverar investeringen. Flera byggherrar som gått före har också visat på att den högre investeringskostnaden uppvägs av den lägre energianvändningen.

För att nå Sveriges energimål måste också det befintliga byggnadsbeståndet energieffektiviseras. Här pågår ett flertal forskningsprojekt, bla på SP, för att visa på de möjligheter som finns.

För att nå energieffektiva, beständiga byggnader med god inomhusmiljö måste alla aktörer (byggherre/projektör/entreprenörer) ha kunskap om att noggrannhet och kvalitetssäkring är avgörande för resultatet. Många väl genomförda val och detaljutföranden leder till lyckade resultat.

Arbetet med att energieffektivisera får en allt större betydelse för en låg energianvändning i våra byggnader. Här finns ännu mycket att göra för att öka medvetenheten och skapa förutsättning för brukarna att bidra till den låga energianvändningen.

Eva Sikander
Sektionschef, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

Förbo i framkant

BYGGA HÅLLBART

Låg energianvändning, infrastruktur och materialval är grunderna i hållbart byggande. Vare sig det handlar om nyproduktion eller renovering. En stor del av landets energianvändning, 40%, går till fastigheter. Därför har vi mycket att vinna på att arbeta med energieffektivisering. Vid nyproduktion är det värdefullt att kunna ansluta till fjärrvärme som är ett bra miljöval. Det är också hållbart att utnyttja närheten till befintlig infrastruktur, som vägar och kollektivtrafik. Att välja material av rätt kvalitet som håller länge ingår också i hållbart byggande.

STORA AMBITIONER

Förbo har stora ambitioner när det gäller hållbart byggande. Vid nyproduktion använder vi oss av Boverkets miljöklassning och strävar mot guld. Vi är stolta över att vara först i Sverige med ett hyreshus som också är plusvärmehus. Hyresgästerna får individuell mätning av el och vatten.

Miljonprogrammen är en stor utmaning för alla fastighetsvärdar. Under 2011 stod två av våra gårdar i Råda färdiga efter renovering. Där har vi tilläggsisolerat, bytt fönster och dörrar samt installerat solfångare för produktion av varmvatten. Ambitionen är att minska den totala energianvändningen med 40-50%.



Fakta: Höjdenvändan

Fyra hus i två plan.

32 lägenheter.

420 kvm solfångare på taken.

Solfångarna producerar 120-140 MWh värme per år.

Värmen pumpas ut på fjärrvärmenätet.

Vintertid värms husen med fjärrvärme.

Husen producerar 58 kWh per kvm och år.

Husen använder 54 kWh per kvm och år.

Höjdenvändan

Här har nya lösningar för att minska energianvändningen balanserats med ambitionen att bygga attraktiva lägenheter där människor vill bo kvar länge. De nya husen kallas plusvärmehus eftersom de är självförsörjande på värme och varmvatten och även säljer viss överskottsvärme.



Varmt och tyst i Plusvärmehuset

– Det var kärlek vid första ögonkastet, säger Sandor Soós. I september 2011 flyttade han in på Höjdenvändan med hustrun Katalin. De har snart varit gifta i 50 år, men kärleken han talar om, den är till den nya lägenheten. I Sveriges första hyreshus som producerar mer värme än det gör av med.

– Det var en bonus, säger Katalin. Ett plus att huset också är miljövänligt. Vi är påverkade av den ökade miljövänligheten i samhället. Med uppvärmning och sopsortering och så.

– Ja, det är viktigt att inte slösa med energi, säger Sandor. Men det var inte huvudanledningen till att vi flyttade hit.

För fem år sedan sålde paret sin villa i Lerum. Som pensionär är det skönt att slippa tänka på panna, tak och läckage. De hade redan då siktet inställt på en hyresrätt, men insåg att det tar tid att hitta en lägenhet att trivas och åldras i. De mellanlandade i en nybyggd bostadsrätt och anmälde sig till Förbos kö. Efter nära fem år dök erbjudandet upp.

– Lägenheten är vi jättenöjda med, säger Katalin. Upplevelsemässigt är det ingen skillnad att bo i ett plusvärmehus. Det är inget konstigt med det. Allting fungerar till och med bättre än

på det förra stället. Här har vi aldrig frusit.

– Synnerligen bra planlösning, säger Sandor. Mycket hög standard. Vi har parkett i hela lägenheten, utom i badrummet. Till och med i klädkammaren.

Han visar runt i lägenheten och berömmar kvaliteten på utrustningen. Fönstersmygarna är djupa eftersom väggarna har extra tjock isolering. Utanpå fönstren sitter rullgardiner.

– På sommaren skuggar de och på vintern hjälper de till att hålla ute kylan, säger Sandor. Det är omtänksamt att de har tänkt på det. Och på att spara på ventilationen.

I hallen sitter en strömbrytare strategiskt placerad vid hatthyllan. Den har ett Hemma-läge och ett Borta-läge. I det senare minskar ventilationen för att hålla nere energiåtgången. Lägenheterna har också individuell mätning av varmt och kallt vatten.

– Och så är det väldigt väl isolerat, säger Katalin. Det bor en barnfamilj ovanpå och hundar intill, men dem störs vi inte av. Vi hör inga bilar, inga flygplan.

Nu hoppas paret Soós på en riktigt solig sommar så att solfångarna på taken kan leverera mycket värme till fjärrvärmesystemet. För även då gör Lerumsborna av med varmvatten.

Katalin och Sandor Soós flyttade in på Höjdenvändan 2011.



I HUVUDET PÅ ARKITEKTEN

Kort bakgrund – Höjden del ett och två

Höjdenvändan är den tredje och avslutande delen i ett förnyelsearbete på Höjden som påbörjades redan 2002. Då fick QPG Arkitekter i uppdrag att ta fram en vision kring var – och hur - Förbo skulle kunna bygga fler bostäder i sina områden i Göteborgs kranskommuner. I Lerum pekades just Höjden ut som lämpligt genom sitt fina läge med närhet till naturen.

Tanken att Höjden skulle kompletteras med nya hus utan att skapa splittring mellan nytt och gammalt gjorde att förnyelsen började med de ursprungliga tvåvåningshusen med loftgång. I den andra etappen byggdes de tre radhusen i Höjdens norra del, där man fortsatte med kulörer och material som redan var förankrade i området.

Höjdenvändan

Nu står fyra bostadshus och en mindre teknik- och förrådsbyggnad på Höjdens södra del och Höjdenvändan har blivit en sorts hybrid med såväl egen karaktär som ärvda drag från sina föregångare. De blågröna lutande gavelskivorna påminner om radhusen, medan den vita träpanelen på långsidorna snarare anknyter till de ursprungliga husen. Volymerna är i grunden enkla och baserade på en energieffektiv rektangel, men har fått kryddstarka tillägg i form av förråd, skärmtak och balkonger i Höjdens palett. Takskevorna är uppvecklade mot söder liksom de solfångare som bidrar till att värma husen. Förråd och teknikhus har fått sedumtak där de är synliga från ovan.

Bostadshuset innehåller fyra lägenheter i olika storlekar per plan, så gott som lika i alla hus. Vardagsrum och kök har öppet samband och där finns fönsterdörr ut i det fria. Dagsljuset når långt in i bostaden, vilket delvis förklaras med att fönster och fönsterdörr når upp till 2.30 över golv.

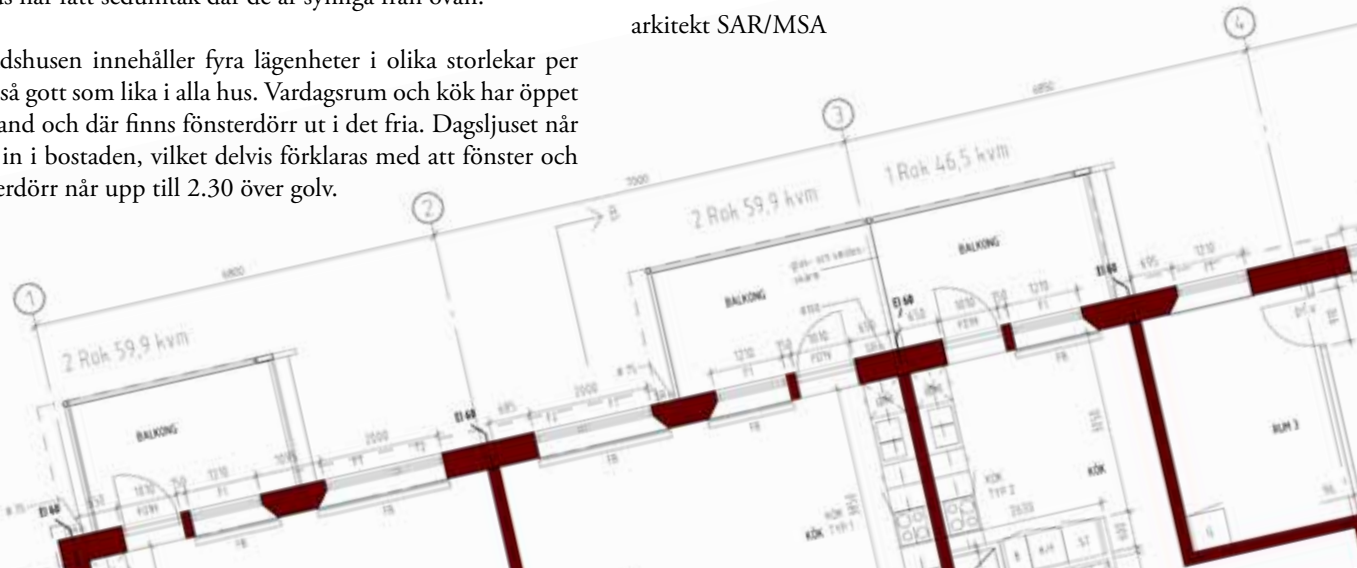
Marken utanför har planerats med tanke på både socialt liv och behov av privata rum. Närmast husen har man sitt eget i form av balkong eller häckomgärdad liten trädgård med uteplats mot väster och en mindre yta vid entrén i öster avgränsad av en låg granitmur. Entrésidan har en mellanzon med sittplatser, cykelställ och belysning som delas av närmaste grannarna innan gatan tar vid. Mellan husen finns en gemensam gård med sittplatser i olika väderstreck, sandlåda, träd och perenner.

Arbetet med att förnya Höjden har avslutats i och med Höjdenvändan. Visionen och drömmarna från 2002 har blivit verklighet.

Jenny Ström Hansson,

QPG Arkitekter

arkitekt SAR/MSA



STRUKTURARBETE MED KVALITET

Hösten 2011 blev hela Förbo kvalitets- och miljöcertifierat enligt ISO 9001 och 14001. Processarbetet startade 2010 och fortgår alltjämt. Det gäller ju att se till att kvaliteten upprätthålls. Möt Camilla Lökken, Renée Lernerstam och Marie Korneliusson när de förbereder sin andra internrevision.

Varför har Förbo valt att ISO-certifiera sig?

Camilla: – För att säkerställa kvaliteten i hela verksamheten och i miljöarbetet. Vi vill att våra kunder ska vara nöjda.

Renée: – Arbetet ska vara enhetligt och enkelt. Nu vet alla var vi kan hitta information.

Marie: – Så att vi jobbar på samma sätt, ger samma svar och samma trygghet oavsett i vilket område du bor.

Hur gick certifieringsarbetet till?

Camilla: – Ledningen identifierade ett antal processer, som uthyrning, nyproduktion och möte med kund. Sedan bjöds alla anställda in att delta i kartläggning och analys. Jag tror att 2/3 deltog på ett eller annat sätt. Det hela utmynnade i ett antal förbättringsförslag, mallar, checklistor och rutiner för hur vi hanterar avvikelser.

En massa dokument som ingen bryr sig om?

Marie: – Nu vet fler vad som gäller, och det blir mycket lättare att introducera nya medarbetare.

Camilla: – Ta kemikaliehanteringen till exempel. Nu har vi en lista på tillåtna kemikalier. Den har en grupp tagit fram utifrån vad som är minst skadligt för oss själva och miljön.

Hur kollar ni att det verkligen blir som det är sagt?

Camilla: – Det är därför vi har internrevisionen.

Renée: – I höstas gick vi en utbildning. Sen var vi ute i verksamheten och tittade.

Marie: – Vet de var pärmen står? Hur fyller de i listorna? Man gör aldrig revision på sitt eget område. Nu fortsätter vi att titta på avvikelser och förbättringsområden.

Alla era leverantörer då? Som målar, bygger och underhåller?

Renée: – Vi tar stickprovskontroller på våra leverantörer. Det har vi gjort tidigare också, men nu ska det även dokumenteras. Två gånger per år och leverantör.

Marie: – Enligt de avtal vi har. Så att hyresgästerna får det de betalar för.

Har ni lärt er något av certifieringsarbetet?

Marie: – Det har varit kul att komma ut till andra delar av verksamheten.

Renée: – Det här är ett sätt att lära sig hela organisationen. Det har varit roligt att vara med ute och se hur andra jobbar.

Camilla: – Det har varit många aha-upplevelser när vi gått ut-
anför organisationsplanen. Det blev väldigt bra, vi har fått en bra struktur.

Camilla Lökken har varit projektledare för hela certifieringsarbetet. Till vardags är hon projektcontroller på Förbos ekonomiavdelning.

– Det blev väldigt, väldigt bra. Det har varit spännande att som internrevisor komma ut till Förbovärdarna. Det är otroligt så bra det fungerar!

Renée Lernerstam arbetar i Förbos marknadsteam. Hon är dessutom ansvarig för Personliga hem:

– Det är mycket som är så självklart. Under arbetets gång har vi upptäckt att vi kan så mycket.

Marie Korneliusson är Förbovärd i Lindome:

– Det är klart att vi ska vara certifierade!

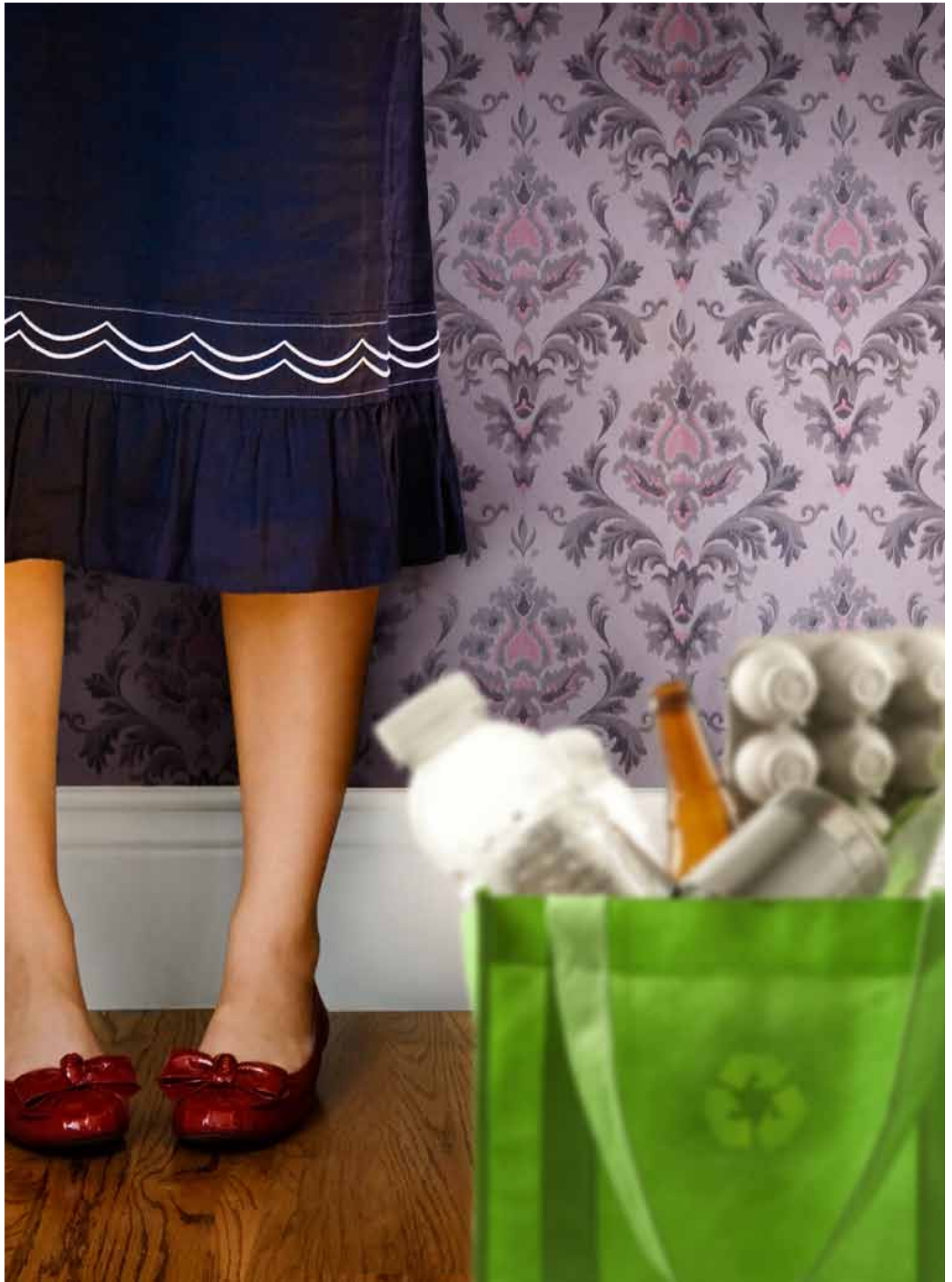
Vad innebär certifiering?

ISO 9001 är ett ledningssystem för kvalitet. Det handlar om att identifiera, kartlägga, analysera och styra sina processer. Allt från hur man svarar i telefon till hur man undviker driftsstörningar. ISO är ett standardiserat system som används över hela världen.

ISO 14001-standarden syftar till att ständigt minska verksamhetens miljöbelastning. Företaget får kontroll över sitt miljöarbete vilket sparar pengar, ger minskad användning av jordens resurser, och bidrar positivt till vår gemensamma miljö.

Revision sker både internt och externt. Förbo har nio internrevisorer som granskar verksamheten två gånger om året. Den externa revisionen sker en gång om året.







Sophantering, en delikat fråga

MATAV FALL BLIR BIOGAS

Under 2011 har vi infört insamling av matavfall i flera områden. Där har hyresgäster i Mölndal och Härryda nu möjlighet att sortera ut sitt matavfall och därmed bidra till en bättre miljö. Merparten gör också det. Flitigast har det visat sig att våra äldre hyresgäster är, de som initialt bekymrade sig över att de inte skulle ha något att bidra med.

Det insamlade matavfallet rötas till biogas som blir till bränsle för bussar och personbilar. På fyra bruna påsar kan man köra bil en mil. Dessutom tas näringen i matresterna tillvara och återförs till jorden.

VÄRDEFULLA RÅVAROR

Det ska vara lätt att göra rätt. Men det är svårt att genomföra en bra utsortering av förpackningar och andra värdefulla råvaror ur hushållssoporna.

De flesta vill bidra till en bättre miljö, det vet vi bland annat genom vår kundenkät. Att ta vara på det som i lägenheten är sopor, men för industrin är värdefulla råvaror tycker många är ett mycket bra sätt att bidra.

Som hyresvärd kan vi hjälpa till genom att erbjuda hushållsnära sortering. Vi har lärt oss att anpassa oss efter de förutsättningar som finns i varje hus. Då kan vi också hålla nere kostnaderna för hanteringen av restavfall, och därmed också hyrorna.

UPPFYLLER MÅLEN

Regeringen har bestämt att 35% av våra matrester ska samlas in inom tre år. I Göteborgsregionen ligger målet på minst 50% år 2020. Kommunerna har olika planer för hur insamlingen ska gå till. Förbo rättar sig efter dessa och ser möjligheter i att kunna jämföra och utveckla de olika systemen.



HÄRRYDA KOMMUN SORTERAR FÖR FRAMTIDEN

Ett hushåll slänger i snitt 95 kilo matavfall per år. Det finns mycket att vinna på att göra biogas av matavfallet, inte bara för miljön utan också för plånboken. Detta har Härryda kommun redan insett.

Omställningen till det nya sorterings sättet införs succesivt och först ut var norra Landvetter. Hushållen ska helt enkelt börja sortera sina sopor i två olika kärl, där man skiljer sopor emellan. Svårare än så är det inte och hela 60% av hushållen i norra Landvetter har redan bidragit till en bättre miljö.

Sopsorteringen har i det hela varit en lyckad satsning för kommunen Härryda och projektgenomförandet ska vara helt klart till våren 2014 om allt går enligt planerna.

(Källa: Miljöförvaltningen, Härryda kommun)



MÖTESPLATSER OCH LEKYTOR I RÅDA

I september 2007 beslutade Förbo att börja renoveringen som ska ge bostadsområdet Råda i Mölnlycke en ny kostym. Arbetet omfattar såväl underhåll och förbättringar som åtgärder för att minska energianvändningen. Utemiljön ska ge hyresgästerna möjlighet till rekreation, gemenskap och en vacker miljö att vistas i.

Råda är ett område som sjuder av liv och rörelse. Här trivs och bor människor i alla åldrar och med olika bakgrund.

Rönngården, den första av sju gårdar, blev klar och invigdes i juni 2011. Utemiljöerna är trevliga och lättillgängliga och fungerar som mötesplatser och lektytor.



NYA FINA GÅRDAR I LINDOME CENTRUM

Syftet var att både underhålla och utveckla utemiljön i bostadsområdet. Här har vi bibehållit de fina gårdsmiljöerna men fräschat upp och delvis förnyat.

2011 genomfördes den andra etappen och då hade turen kommit till Smörkullegården. Tack vare det milda vädret kunde arbetet pågå som planerat till slutbesiktningen i december.

En av de stora förändringarna från första etappen var att hyresgäster på bottenvåningarna fick ytterligare en uteplats. Det innebär ett lyft för helhetsintrycket av utemiljön som vi är mycket nöjda med.



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.

- 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.

- *Hållbar utveckling* är fokus för alla ägarkommunerna och genom att 2012 ha minskat energiförbrukning med 10% utifrån 2006 års nivå kan Förbo bidra till att ägarkommunernas miljömål uppnås.
- *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%.

ISO-certifiering

Under 2010 och 2011 arbetade vi med vårt verksamhetssystem, som består av tre huvudprocesser, en ledningsprocess och ju stödprocesser. Processerna identifierades, kartlades och analyserades. Hösten 2011 certifierades Förbo enligt ISO 9001 och ISO 14001. Syftet är att skapa effektivitet och tydlighet, samt att ha ett ännu större kundfokus genom väldokumenterade rutiner, ett enhetligt arbetssätt och ett arbete med ständiga förbättringar.

Ledningen

Försäljning

Fastighetsutveckling

Boende

ADM-stöd

Ekonomi

Upphandling

IT

Kommunikation
(intern och extern)

Kvalitet

Miljö

Våra bostäder

Fastighetsbeståndet

Förbo ägde och förvaltare vid årsskiftet fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 416 103 kvm (414 241) varav 92% utgörs av bostadsyta. Geografiskt finns vi i fyra kommuner, på arton orter i drygt femtio bostadsområden.

Bostadsbeståndet har en rik variation avseende ålder, typ och läge. Merparten utgör dock fastigheter byggda under 1970 och 80-talen. Den äldsta fastigheten finns på Marstrand och daterar till 1700-talet och de senaste är inflyttade i september 2011. När det gäller lägenhetsstorlekar ligger betoningen på två och tre rumslägenheter som tillsammans utgör närmare 80% av beståndet. Utmärkande för en stor del av bostäderna i Förbo är möjligheten till egen uteplats, balkong eller trädgård.

Cirka 8 % av fastighetsbeståndet utgörs av lokalytor som företrädesvis hyrs ut till kommunal förvaltning för förskoleverksamhet, gruppboende eller äldreomsorg.

Fastighetsunderhåll

En återkommande stor andel av underhållet utgörs av målningarbeten eftersom beståndet består av många områden med trähus.

Under våren 2011 stod Rönngården i Mölnlycke färdig när det gäller både renovering, miljöförbättringar samt utemiljö. Arbetet med att förnya miljonprogramsområdet i Mölnlycke startade 2008. Projektet omfattar långtgående energibesparingsåtgärder. Bland annat tilläggsisolerar husens tak och fasader, på taken monteras solfångare som stödenergi för uppvärmning av varmvatten. Övriga åtgärder är renovering av betongskador, PCB-sanering samt modernisering av ventilationen och belysningen. Gårdens utemiljö byggs om för att skapa bättre tillgänglighet och en vacker och attraktiv samlingspunkt för hyresgästerna. Under året har också motsvarande renoveringsarbete pågått på Bokgården och Ekgården.

Ett helhetsgrepp har tagits kring radhusområdet Skogsglantan i Mölnlycke som dels omfattar förberedelser inför kommande målning, upprustning i utemiljö samt installation av luftvärmepumpar för de hyresgäster som väljer det. Arbeten har pågått under 2011 och beräknas fortgå under 2012.

Även under 2011 har arbetet med att utveckla Lindome centrum pågått med målning- och markarbeten. Större delen av området är nu färdigställt med gott resultat. Åtgärder för att minska energiförbrukningen är sedan tidigare klara och omfattade tilläggsisolering av tak, ombyggnad av undercentraler och injustering av värme- och ventilationssystem.

Nyproduktion planerade och pågående projekt

I alla Förbos nyproducerade fastigheter ställs höga krav på arkitektur, tillgänglighet, hållbarhet och långsiktighet. Ambitionen är att skapa ljusa och trivsamma bostäder där människor känner trygghet och gemenskap och vill bo kvar.

Förbo tar en aktiv roll genom hela byggprocessen och väver in den långa erfarenhet av förvaltning som finns inom bolaget. En stor lyhörddhet mot kunden används för att ge olika möjligheter för att skapa ett personligt hem.

För att förverkliga målet om att tillföra nya bostäder har under året en rad diskussioner förts med respektive kommun kring förutsättningar att bygga i flera intressanta lägen. Under 2011 och flera år framöver ser vi därför många möjliga projekt som kan genomföras.

Förbos tredje etapp i utbyggnaden av Norra Hallsås i Lerum har planerats och Förbo har ingått avtal om partnering som samverkansform för nyproduktionen. Projekteringen omfattar ett punkthus med 27 lägenheter samt tre parhus med sammanlagt 12 lägenheter. Alla med tydlig miljöprofil och spektakulär arkitektonisk utformning helt i linje med ambitionerna för det gemensamma projektet Norra Hallsås.

I september var sista inflyttning i de för Sverige unika plusvärmehusen i flerfamiljshus som Förbo färdigställt på Höjdenvändan i Lerum. 32 lägenheter i fyra tvåplanshus som över ett år producerar mer värme än de förbrukar. Ett nära samarbete med Lerum fjärrvärme ligger som grund för energiprojektet. Projektet har uppmärksammats bland annat genom att invigningen av de årligen återkommande Passivhusdagarna i november ägde rum i området.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ STORLEK



Våra kunder

Detaljplanen för en ny fastighet på Råda torg i Mölnlycke har under året överklagats varför uppehåll gjorts i förberedelserna i avvaktan på beslut. Fastigheten ska omfatta både bostäder och Förbos huvudkontor.

Arbetet med att utveckla bostäder och handel i Landvetter centrum pågår. Förbo deltar aktivt med utvecklingsplaner för sitt befintliga bostadsområde och med att tillföra nya bostäder. Efterfrågan på bostäder på orten har ökat kraftigt.

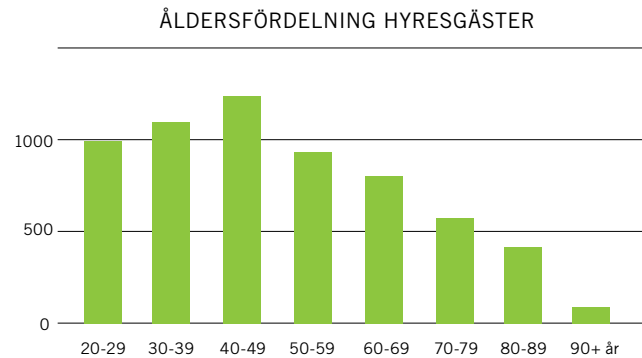
Samarbetet i Kungälv kring en ny stadsdel, Kongahälla, tillsammans med Kungälv kommun och andra aktörer fortsätter. Projektet erhöll bidrag från Hållbara städer för sin höga ambitionsnivå vad gäller miljö- och energifrågor, gestaltning och naturliga mötesplatser samt för införandet av en solcellsanläggning. I och med att detaljplanerna är överklagade har arbetet under året inriktats på planering och utbildning inom miljö- och energiteknik i väntan på beslut.

Hösten 2010 utlyste Kungälv kommun en koncepttävling Trygghetsboende på Kvarnkullen. Förbo vann tävlingen och har under 2011 arbetat tillsammans med arkitekten, entreprenören och Kungälv kommun med att ta fram en detaljplan.



Höjdenvändan i Lerum

Förbos hyresgäster bor kvar allt längre. Genomsnittstiden är åtta år och varierar mellan olika bostadsområden och lägenhetsstorlekar. Åldersfördelningen bland de boende visar att spridningen är förhållandevis god mellan olika åldergrupper.



Relationen till hyresgästerna

Förbovärdarna är hyresgästernas kontaktpersoner i allt som rör boendet. Under året har nya kanaler för både hyresgäster och sökande öppnats i och med närvaro i sociala medier.

Många arbeten utförs av entreprenörer vilket ställer stora krav på tydlighet och samstämmighet i relation till hyresgästen. Samarbetet med entreprenörerna är viktigt för att nå fler nöjda kunder.

Förbovärdetsblad som utkommer fyra gånger per år med åtta upplagor, en per förbovärdsteam, fungerar som en viktig informationskanal till våra hyresgäster. Under året har vi gjort om utseendet och arbetat med att utveckla bladet i form av artiklar och lokal information.

Personliga hem

Förbo erbjuder sedan många år hyresgäster att själv påverka utformningen i lägenheten genom olika val. Systemet, som kallas Personliga hem, infördes redan 2001 och har sedan dess utvärderats och utvecklats. Från 2008 gäller att alla hyresgäster får rabatt på hyran, undantagna är bara de som bor i en nyproducerad lägenhet. Rabatten kan användas för att välja inre underhåll såsom målning, tapetsering eller nya köksluckor. Inom konceptet finns också möjlighet att välja klinker, parkett eller laminatgolv och vitvaror som diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare till lägenheten.

Hyresgästen kan välja att beställa arbetet av Förbo eller göra det själv. I valmöjligheten ligger också att hyresgästen kan behålla den lägre, rabatterade hyran utan att beställa åtgärder.

Det enda krav som ställs är att lägenheten är i gott skick när den lämnas.

Rabatten och priserna på produkterna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. På förbovårdskontoren och på Förbos hemsida finns information, tips och råd. Konceptet Personliga hem är förhållandevis unikt och Nöjd kundmätningen visar att hyresgästerna uppskattar möjligheten att själv kunna påverka sitt hem.

Under 2011 har antalet beställningar ökat. Flest beställningar avser målning och tapetsering men produkter som laminatgolv och diskmaskin är också populära. Under året har även luftvärmepump testats i ett utvalt område med gott resultat.

Nöjd kund index

I syfte att stämna av det långsiktiga målet om att få fler nöjda kunder genomfördes som planerat under året undersökningen Nöjd kund bland hyresgästerna. Det långsiktiga målet om att nå minst 70 i index, på en skala 0-100, för förvaltningsarbetet passerades då resultatet i årets mätning landade på 70,3. Resultatet visar att insatser inom både service och tillgänglighet samt arbetet med fastighetsunderhåll uppskattas av hyresgästerna och starkt påverkar uppfattningen om Förbo som hyresvärd.

Den enskilt största förändringen sedan förra mätningen var uppfattningen om vinterväghållning där hyresgästerna är mycket nöjda. Nästa hyresgästundersökning, Nöjd Kund, planeras till andra halvåret 2012.

Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område och återkopplas till hyresgästerna via Förbos hemsida, *Förbovårdsbladet* och vid bomöten.

Under hösten bjöds hyresgäster i några utvalda bostadsområden in till fokusgrupper för att under ledning av en extern konsult tala om hur de upplever sitt boende och Förbo som hyresvärd. Undersökningsresultaten ligger till grund för planeringen på kort och på lång sikt och ger viktig information om vad hyresgästerna förväntar sig av oss som hyresvärd i en stark region.

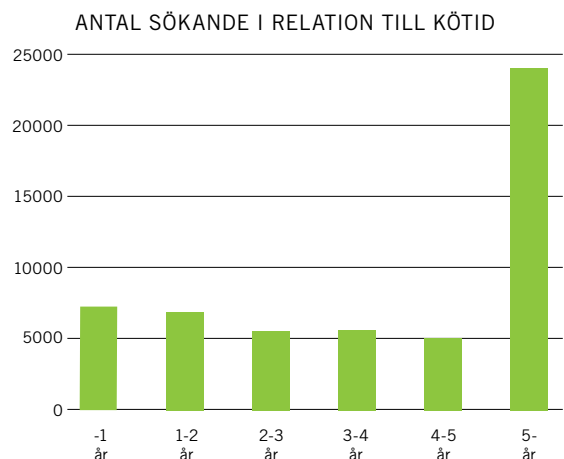
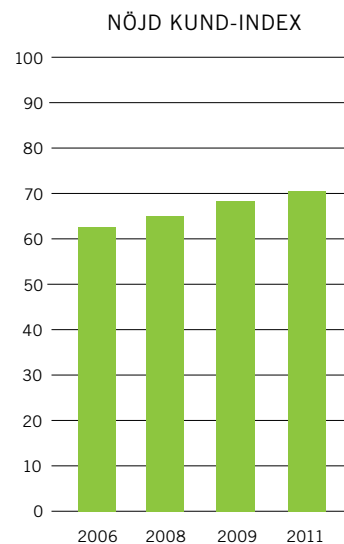
Marknaden

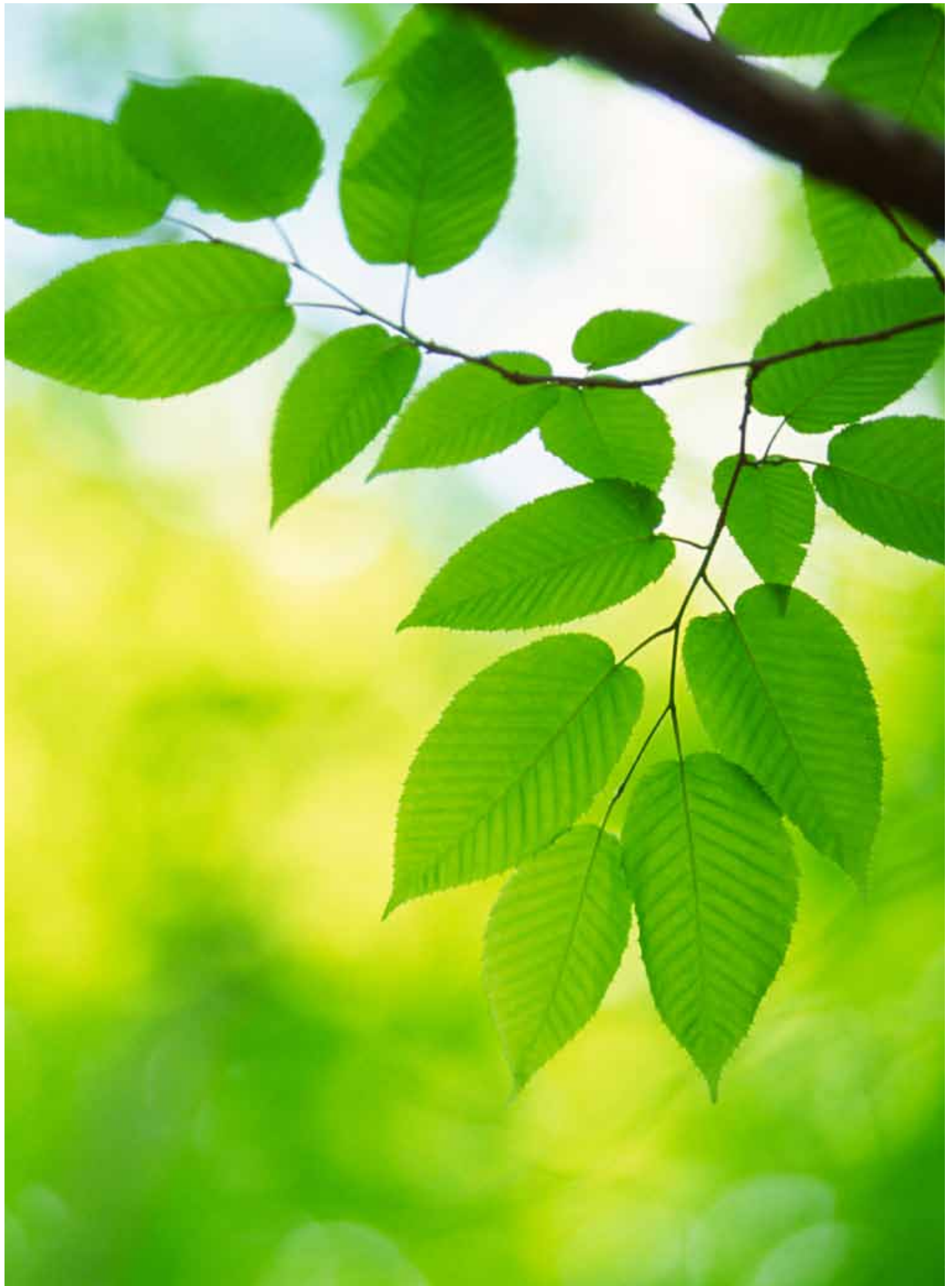
Förbos bostäder finns i fyra kommuner i en tillväxtregion vilket märks tydligt i efterfrågan. Under 2011 har antalet sökande per bostad i genomsnitt varit närmare dubbelt jämfört med föregående år. I andra kvartalet var toppnoteringen 289 sökande till en enskild lägenhet. Framförallt är efterfrågan på

bostäder starkt i Mölnlycke, Landvetter, Balltorp och Lindome, men i alla områden märks en ökning.

De nyproducerade lägenheterna på Höjdenvändan i Lerum med inflyttning under tredje kvartalet 2011 var uthyrda i god tid innan inflyttning.

En anledning till den ökade efterfrågan är att regionen är i tillväxt och det råder brist på bostäder. Ytterligare en anledning är att den stora kullen ungdomar födda på 1990-talet nu gör entré på bostadsmarknaden. Rörligheten på bostadsmarknaden i regionen har under perioden varit låg vilket begränsar möjligheten att starta flyttkedjor. Omsättningen på lägenheter i Förbo var under året fortsatt låg, ca 12%, (12) med viss variation mellan olika områden.





Miljö

Förbo har under 2011 miljöcertifieras enligt ISO 14001 som ett led i att tydliggöra och strukturera ett flerårigt miljöarbete. Miljöledningssystemet bidrar till att på ett systematiskt sätt minimera negativ påverkan på miljön och omgivningen. Det ger ett ramverk för att bevaka förändringar inom lagar och att förbättra miljöprestanda, inklusive identifiering av risker och möjligheter. Certifieringen innebär en årlig granskning av utomstående miljö- och kvalitetsrevisor.

Förbo kontrollerar i samband med upphandlingar att entreprenörer och leverantörer uppfyller gällande lagkrav.

Energianvändning

Uppvärmning sker till 85% från fjärrvärme i Förbos fastigheter. Sedan 2009 är olja helt avvecklad som uppvärmningsslag och ersatt med fjärrvärme, bergvärme eller pelletsspanna. Elen vi köper in för uppvärmning, hushållsel och fastighetsel är Bra Miljöval-deklarerad.

Förbo deltar sedan 2009 i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att företagen antar en kollektiv utmaning på att minska energianvändningen med 20 % fram till 2016 från 2007 års nivå.

Arbetet inom Förbo struktureras inom tre områden; *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 av vattenförbrukningen införs. I den pågående renoveringen av bostadsområdet Råda i Mölnlycke har energianvändningen minskat och målet är att gå från en nivå som 2008 var på 180 kwh/kvm till 109 kwh/kvm när alla anläggningar är driftoptimerade. Detta arbetssätt ingår också i renoveringen av bostäderna i Landvetter centrum som beräknas starta under 2012.

Nyproduktion i Förbo sker efter tydligt ställda krav på låg energiförbrukning. I pågående projekt finns maxtal på energianvändning och alternativa energiförsörjning från förnyelsebara källor som vind eller sol utreds i förhållande till respektive projekts förutsättningar. I alla nyproducerade bostäder införs individuell mätning av vatten. Plusvärmehusen på Höjdvändan, som färdigställdes under året, ska generera mer värme än de förbrukar under ett år. Ett nära samarbete med det lokala fjärrvärmebolaget är förutsättningen för att detta ska fungera.

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 2011 har ytterligare sju

undercentraler datoriserats vilket innebär att merparten av våra fastigheter är datoriserade. Fördelen är att effektivt kunna följa fastigheternas energianvändningen och snabbt kunna sätta in åtgärder om så krävs. Samtliga Förbos fastigheter är energiinventerade och finns i en plan för energiåtgärder.

Inomhusmiljö

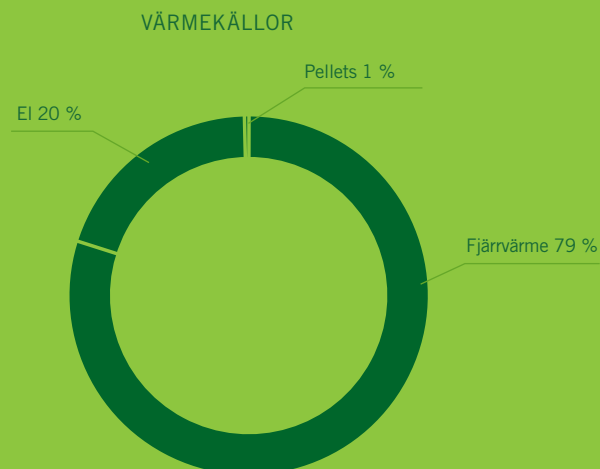
God inomhusmiljö är viktigt för hur man upplever sitt boende. Det finns en tydlig överenskommelse om vilken inomhus-temperatur som ska hållas i lägenheterna och inom ramen för certifieringen har också en rutin tagits fram för att följa upp om temperaturen avviker från den överenskomna. Förbo arbetar systematiskt med kontroll av ventilation och inomhusmiljö. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) görs sedan många år av egen personal med erforderlig certifiering. Även ej OVK-pliktiga områden besiktigas regelbundet.

Avfallshantering

Som ett led i att minska miljöpåverkan införs successivt omhändertagande av komposterbart matavfall i respektive kommun. För att motivera en snabb omställning anpassar kommunerna sin taxesättning för avfallshantering. För Förbos del har införande av omhändertagande av matavfall genomförts i merparten av områdena i Mölndals Stad och i Härryda kommun har kompostering införts i Landvetter. Förbo har tagit fram ett arbetssätt som baseras på respektive områdes förutsättningar och omställningen sker i nära samarbete med respektive kommun. Takten följer kommunernas planering.

Fordon

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



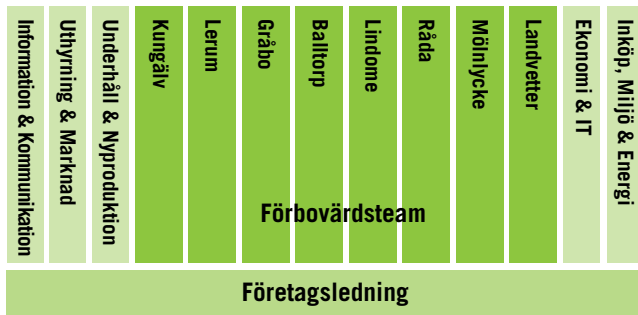
Organisation

Personalen är en förutsättning för att få nöjda kunder. Arbets sättet i företaget bygger på en engagerad och serviceinriktad personal. Ledare och ansvariga ska ge personalen möjligheter att utföra sitt arbete på ett sätt som skapar engagemang och servicevilja.

Organisation

Sedan många år arbetar Förbos personal utifrån en organisation som bygger på att varje medarbetare har tydligt beslutade mål och handlingsplaner. För att kunna genomföra sina arbetsuppgifter på bästa sätt arbetar personalen tillsammans i team; förbovårdsteam eller stabsteam. Besluten tas så nära hyresgästen som möjligt.

Verksamhetsansvaret är direkt mot ledningsgruppen och bedrivs i åtta geografiskt avgränsade förbovårdsteam (Kungälv, Lerum, Gråbo, Balltorp, Lindome, Råda, Mölnlycke och Landvetter) som har all kundkontakt och resultatansvar för sitt geografiska område.



Organisationen är enkel med snabba beslutsvägar i syfte att ge snabba besked och beslut om åtgärd till hyresgäster.

Övriga team är information, marknad, underhåll, ekonomi och inköp & miljö som stödjer och utvecklar verksamheten genom sin speciella kompetens. För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns interna nätverk, inriktade på frågor inom drift, utemiljö och yttre och inre underhåll som sammanträder regelbundet.

Inom var och en av företagens processer; huvudprocesser, ledningsprocesser och stödprocesser finns en ansvarig processledare som ska driva arbetet med ständig förbättring. Detta arbets sätt tillför dynamik och bidrar till utveckling i många delar av organisationen.

Den interna utbildningen *Förbovårdsskolan*, som startade 2009, avslutade sin första grupp i november 2011. Syftet med utbildningen är att genom praktik och handling förbereda unga medarbetare för arbete som förbovård inför eventuella

personalförändringar. De två första eleverna har efter avslutad skola kunnat erbjudas förbovårdstjänster i organisationen. Satsningen har utvärderats positivt och kommer att drivas vidare under 2012.

Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var över 140. Sammanlagt erbjöds 28 ungdomar plats att under sommaren arbeta i våra bostadsområden med åtgärder som bidrar till fler nöjda kunder.

Styrelsens arbete

Förbos styrelse tillsätts av respektive ägarkommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i densamma. Dessutom medverkar fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av 7 styrelseledamöter samt 7 suppleanter. Styrelsen följer en upprättad plan där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2011 sex ordinarie samt tre extra styrelsemöten.

Bolagets ledning

I företagsledningen finns, förutom verkställande direktör, följande ansvarsområden representerade: Ekonomi, Fastighet & teknik, Marknad, Information, Miljö & Inköp samt Verksamheten. Företagsledningen sammanträder veckovis. Antal chefer var vid årets slut 7 (7).

Medarbetare

Under året minskade antalet verksamma i företaget från 56 till 55 personer baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster. Personalomsättningen uppgick till 5,4 % (8,9) under året. Antalet långtidsfrånvarande uppgick till 0 % (1,4). Genomsnittsåldern i bolaget var 44 år (43).

Samtliga anställda har personliga handlingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal.

Under 2011 har tre personalträffar genomförts med all personal. Vid den första var fokus på resultatet i nöjd kund mätningen, på den andra omvärldsförutsättningar och den tredje presentation av kommande års planering.

Nöjd medarbetar-index

Ett av de fyra övergripande huvudmålen för Förbo är nöjda medarbetare. Nyckeltalet för detta mål är ett nöjd medarbetarindex som långsiktigt ska uppgå minst 80. Alla anställda erbjuds svara i undersökningen som genomförs med tvåårsintervaller. Förra mätningen genomfördes under 2010 och resultatet uppgick till 79,6. Nästa mätning genomförs under 2012.

Ekonomi

Resultat och ställning

Förbo omsatte 409,5 Mkr (399,8) under 2011. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 18,2 Mkr (17,2) vilket var något lägre än verksamhetsplanen för året. Soliditeten uppgår vid årets slut till 27,3% (26,8).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 62,0 Mkr (61,7) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 59,0 Mkr (66,6).

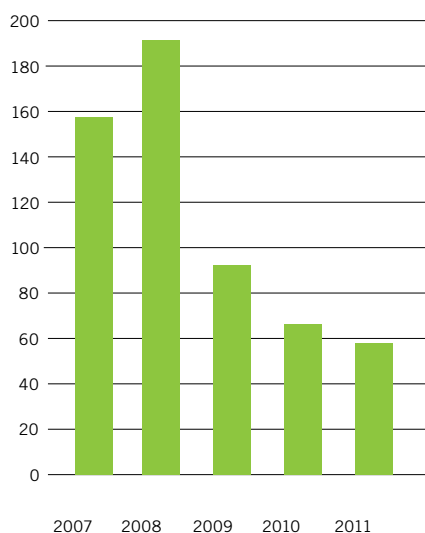
Förbo hade tidigare ett ramavtal med Husbyggnadsvaror HBV Förening upa angående elkraftsleveranser. Avtalet avslutades under 2009 men parterna var då inte överens om den slutgiltiga avräkningen. Under året har en förlikning träffats som inte innebar några ytterligare kostnader för Förbo.

Hyresintäkter

1 januari 2011 trädde ny lagstiftning med förändrade villkor för allmännyttiga bolag i kraft och samtidigt infördes nya regler för hyressättningen. Den innebär i korthet att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas på affärsmässiga villkor och att den hyresnormerade rollen är borta.

Under 2011 har ett omfattande arbete lagts på att klassificera Förbos fastigheter tillsammans med Hyresgästföreningen i Region västra Sverige i ett gemensamt bovärdesystem. Lägenheternas standard, utformning, läge och den service som finns i områden graderas. Detta ligger sedan till grund för differentieringen av kommande hyresförändringar.

INVESTERINGAR I MATERIELLA TILLGÅNGAR, MKR



Bostadshyra samt garage och parkeringsplatser

Nyproduktion av lägenheter i Lerum har medfört att hyresintäkterna för bostäder har ökat. Hyresförhandlingen resulterade i en genomsnittlig höjning av hyran med 1,98% från 1 februari 2011. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2011 uppgick i genomsnitt till 952 kr/kvm (930).

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

Lokalhyra

Förbos lokaler hyrs till cirka 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 5,7 år (6,7). Hyresnivån under 2011 uppgick till i genomsnitt 955 kr/kvm (946).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,7% (98,9).

Kostnader

Förbos kostnader har ökat under året. Kostnaderna för underhåll har ökat till följd av att mer åtgärder gjorts men även på grund av att flera mindre vattensskador. Kostnaden för avskrivningar ökade till följd av nyproduktion och den återföring av nedskrivningar som gjordes vid bokslutet 2010.

Drifts och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget minskat något jämfört med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 138,5 Mkr (144,8), och underhållskostnaderna uppgick till 94,1 Mkr (88,8). Minskade driftskostnader förklaras av mildare vinter under sista kvartalet 2011 vilket påverkat både kostnader för uppvärmning och snöröjning. Ökade underhållskostnader beror främst på ökat löpande och planerat underhåll.

Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 31,9 Mkr (31,0). 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. Fastighetstaxeringen för småhus 2011 innebar ökad kostnad för fastighetsskatt.

Avskrivningar

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt aktivering av vissa standardhöjande projekt har avskrivningarna ökat. Den återföring av nedskrivning som genomfördes 2010 gav också ökade årliga avskrivningskostnader.

Finansiella poster

Ökningen i räntekostnaderna är främst hänförlig till uppgången i marknadsräntorna under första halvåret 2011. Låneskulden har under året ökat med 10,0 Mkr till 1 393,0 Mkr. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan har under året varit 4,3 % (3,7). Erhållna räntebidrag uppgick under 2011 till 0,3 Mkr (0,6). De statliga räntebidragen har fasats ut under 2011.

Skatt

Av skattekostnaden avser 0,0 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, %
2012	443,0	32	3,0
2013	100,0	7	4,0
2014	300,0	21	4,8
2015	150,0	11	3,8
2016 och senare	400,0	29	3,7
Summa	1 393,0	100	3,8

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 100,0 Mkr (850,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,9 år. Kontrakten består av ränteswapar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -78,3 Mkr (-44,1) 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 2,9 år (2,6) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,1 år (1,4).

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 %	3,6
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,7
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	3,6
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,2
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	5,7

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Början av 2011 präglades av optimistiska förväntningar på värde- och hyresutvecklingen. Förväntningarna dämpades något av stigande marknadsräntor och finansiell oro i omvärlden. Värderingen är utförd internt och har kvalitets-säkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2011 års utgång har bedömts uppgå till 4 319 Mkr (4 298). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och

det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 2 243 Mkr (2 257) efter beaktande av uppskjuten skatt om 26,3% för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till ca 52% (52).

Utblick mot 2012

Mot bakgrund av den höga efterfrågan på lägenheter under 2011 bedömer vi marknadsläget vara fortsatt stabilt under 2012 med stor efterfrågan på bostäder i regionen. Hyresförhandlingen för 2012 innebär höjda hyror med i genomsnitt 2,2% från 1 januari 2012. På kostnadssidan är det främst kommunala taxor, planerat underhåll och avskrivningar som ökar. Förbos resultat efter finansiella poster för 2012 förväntas uppgå till ca 20 Mkr. 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	453 722 309 kronor
Årets vinst	13 009 328 kronor
Totalt	466 731 637 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	683 048 kronor
Balanseras i ny räkning	466 048 589 kronor
Totalt	466 731 637 kronor

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkning					
Hysesintäkter	409,5	399,8	388,2	370,1	354,1
Drift- och underhållskostnader	-232,6	-233,6	-223,4	-211,9	-211,7
Fastighetsskatt	-12,6	-12,1	-12,1	-9,8	-7,1
Avskrivningar enligt plan	-54,4	-49,9	-48,9	-44,9	-41,4
Bruttoresultat	109,9	104,2	103,8	103,5	93,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-31,9	-31,0	-29,9	-26,9	-26,7
Rörelseresultat	78,0	73,2	73,9	76,6	67,2
Räntebidrag	0,3	0,6	0,8	1,0	0,9
Ränteintäkter och räntekostnader	-60,1	-56,6	-56,9	-56,9	-51,5
Resultat efter finansiella poster	18,2	17,2	17,8	20,7	16,6
Skatter och bokslutsdispositioner	-5,2	-4,7	-4,9	-6,3	-3,0
Årets vinst	13,0	12,5	12,9	14,4	13,6
Balansräkning					
Byggnader och mark	2 044,3	2 041,6	2 026,0	1 879,4	1 732,2
Övriga anläggningstillgångar	5,6	4,3	4,1	17,6	22,2
Omsättningstillgångar	13,2	18,1	6,2	19,0	29,0
Kassa och bank	7,1	0,0	0,0	0,1	0,5
Summa tillgångar	2 070,2	2 064,0	2 036,3	1 916,1	1 783,9
Eget kapital	564,9	552,6	540,9	453,9	440,5
Obeskattade reserver	0,9	0,7	0,8	0,9	1,4
Avsättningar	16,8	16,8	16,0	0,0	0,0
Långfristiga skulder	1 397,5	1 392,9	1 387,5	1 356,4	1 265,6
Kortfristiga skulder	90,1	101,0	91,1	104,9	76,4
Summa eget kapital och skulder	2 070,2	2 064,0	2 036,3	1 916,1	1 783,9
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,0	61,7	62,3	100,8	36,9
Nettoinvesteringar	-59,5	-67,1	-93,5	-192,0	-157,8
Finansieringsbehov	2,5	-5,4	-31,2	-91,2	-120,9
Förändring av långfristiga skulder, minskning	4,6	5,4	31,1	90,8	120,8
Årets kassaflöde	7,1	0,0	-0,1	-0,4	-0,1
Nyckeltal					
Förvaltad yta, kvm i tusental	416,1	414,2	414,2	406,7	399,9
Antal lägenheter	5 475	5 443	5 443	5 349	5 252
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,9	99,7	99,9	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %*	6,6	6,2	6,5	7,5	7,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,3	3,7	3,9	4,2	4,0
Synlig soliditet, %**	27,3	26,8	26,6	23,7	24,7

* Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

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

Resultaträkning

Belopp i Mkr		2011	2010
Hysesintäkter	not 2	409,5	399,8
Driftskostnader	not 3,8	-138,5	-144,8
Underhållskostnader	not 8	-94,1	-88,8
Fastighetsskatt		-12,6	-12,1
Avskrivningar enligt plan	not 4	-54,4	-49,9
Bruttoresultat		109,9	104,2
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5	-31,9	-31,0
Rörelseresultat		78,0	73,2
Räntebidrag		0,3	0,6
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-60,3	-56,8
Resultat efter finansiella poster		18,2	17,2
Överavskrivningar inventarier		-0,2	0,1
Skattekostnad	not 6	-5,0	-4,8
Årets vinst		13,0	12,5

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr		2011	2010
Löpande verksamhet			
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		409,5	399,8
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-276,7	-276,1
Finansiella intäkter och kostnader		-59,8	-56,0
Betald skatt		-6,3	-2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66,7	65,2
Förändring av kortfristiga fordringar		4,9	-11,9
Förändring av kortfristiga skulder		-9,6	8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62,0	61,7
Investeringar			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-59,0	-66,6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,2	0,3
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		3,2	-4,6
Finansiering			
Utdelning till aktieägare		-0,7	-0,8
Förändring av långfristiga skulder		4,6	5,4
Årets kassaflöde		7,1	0,0
Likvida medel vid årets ingång		0,0	0,0
Likvida medel vid årets utgång		7,1	0,0

Balansräkning

Tillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	not 7	
- Byggnader och mark	2 030,4	1 985,5
- Inventarier	5,5	4,0
- Pågående nyanläggningar	13,9	56,1
Summa materiella anläggningstillgångar	2 049,8	2 045,6
Finansiella anläggningstillgångar		
- Aktier och andelar	0,1	0,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,3
Summa anläggningstillgångar	2 049,9	2 045,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
- Hyresfordringar	0,7	1,0
- Övriga kortfristiga fordringar	0,0	1,5
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	12,5
Kassa och bank	7,1	-
Summa omsättningstillgångar	20,3	18,1
Summa tillgångar	2 070,2	2 064,0

Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr		2011	2010
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		453,7	441,9
- Årets vinst		13,0	12,5
Summa eget kapital		564,9	552,6
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0,9	0,7
Summa obeskattade reserver		0,9	0,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	not 1	16,8	16,8
Summa avsättningar		16,8	16,8
Långfristiga skulder			
Banklån	not 12	1 393,0	1 383,0
Övriga skulder	not 12	4,5	4,5
Checkräkningskredit, limit 50,0		0,0	5,4
Summa långfristiga skulder		1 397,5	1 392,9
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27,7	38,2
Skatteskulder		2,4	3,7
Övriga skulder		1,4	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	58,6	57,4
Summa kortfristiga skulder		90,1	101,0
Summa eget kapital och skulder		2 070,2	2 064,0
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		1 435,0	1 429,7
Ansvarsförbindelser			
Garantieförbindelser		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 planenliga 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 2011/2012, 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 2011.

Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten 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 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 9,3 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

Övriga tillgångar och skulder

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

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftskostnad.

Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Dock, görs prövning av alla 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 nettoredo visas 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 lokalyresavtal, beloppen är ringa och specificeras därför ej i särskild not.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Per objektstyp		
Bostäder	363,8	354,8
Lokaler	32,1	31,9
Övrigt	14,5	13,9
Hyresbortfall	-0,9	-0,8
Summa	409,5	399,8
Per geografiskt område		
Härryda	145,0	142,9
Kungälv	54,3	52,9
Lerum	101,8	98,8
Mölndal	108,4	105,2
Summa	409,5	399,8

Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Medelantalet anställda		
Antal män	28	29
Antal kvinnor	27	27
Summa	55	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,4	1,3
Övriga anställda	22,6	21,8
Summa	24,0	23,1

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	7,6	7,3
Summa	8,0	7,7
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	1,1	1,0
Övriga anställda	1,7	2,4
Summa	2,8	3,4

	2011	2010
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro %	0,7	2,1
Långtidssjukfrånvaro %	0,0	1,4
Sjukfrånvaro män %	0,0	2,9
Sjukfrånvaro kvinnor %	0,0	1,3
Anställda 30-49 år %	0,6	2,9
Anställda 50 år- %	0,9	0,9

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

Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter

	2011	2010
Styrelse		
Antal män	6	6
Antal kvinnor	3	3
Summa	9	9
Företagsledning		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	4
Summa	7	7

Not 4. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Byggnader	52,9	48,8
Inventarier	1,9	1,7
Summa	54,8	50,5

Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.

0,4 0,6

Not 5. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till vald revisor från PwC utgått med 0,2 Mkr (0,3) varav 0,0 Mkr (0,0) avser ersättning för konsultationer.

Not 6. Skattekostnad

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Betald skatt	5,0	4,0
Uppskjuten skatt	0,0	0,8
Summa	5,0	4,8

Not 7. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2011-01-01	2 484,3	140,0	26,1	56,1
Inköp under året	-	-	3,5	55,5
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-1,5	-
Omklassificeringar	95,9	1,8	-	-97,7
Anskaffningsvärde 2011-12-31	2 580,2	141,8	28,1	13,9
Ackumulerade avskrivningar 2011-01-01	-758,3	-	-22,0	-
Årets avskrivningar	-49,3	-	-1,9	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	1,3	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar 2011-12-31	-807,6	-	-22,6	-
Ingående uppskrivningar 2011-01-01	131,4	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2011-12-31	127,8	-	-	-
Ingående nedskrivningar 2011-01-01	-11,8	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2011-12-31	-11,8	-	-	-
Ingående värde 2011-01-01	1 845,6	140,0	4,1	56,1
Utgående värde 2011-12-31	1 888,6	141,8	5,5	13,9
Taxeringsvärde	2 173,4	1026,8		

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

Not 8. Drifts- och underhållskostnader

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Driftskostnader		
Värme	36,1	39,9
El	13,6	13,4
Vatten och avlopp	15,5	15,2
Avfallshantering	9,1	8,8
Fastighetsskötsel	53,0	57,0
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,2

Övrigt	9,9	9,3
Summa	138,5	144,8

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	37,0	37,4
Planerat inre underhåll	31,5	28,7
Löpande underhåll	25,6	22,7
Summa	94,1	88,8

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Förutbetalda driftskostnader	4,0	3,7
Derivatkontrakt	6,0	10,1
Upplupna hyror och ersättningar	2,5	1,8
Summa	12,5	15,6

Not 10. Förändring av eget kapital

<i>Belopp i Mkr</i>	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	454,4	552,6
Utdelning	-	-	-0,7	-0,7
Årets vinst	-	-	13,0	13,0
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	466,7	564,9

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2011	2010
Löner och sociala kostnader	4,4	4,2
Räntekostnader	2,4	2,3
Hysesintäkter	30,8	29,8
Övriga upplupna kostnader	21,0	21,1
Summa	58,6	57,4

Not 12 Förfallotid skulder

<i>Belopp i Mkr</i>	Skuld per 2011-12-31	Förfaller till betalning inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 393,0	883,0	510,0	0
Skuld till kooperativ hyresrättsförening	4,5	4,5	0	0

Styrelsens underskrift

Den 24 februari 2012

Per Vorberg
Ordförande

Lisbeth Årgårdh
Vice ordförande

Thomas Gustavsson
Ledamot

Olle Bo Ivarsson
Ledamot

Finn Söderpalm
Ledamot

Barbro Thörnqvist-Kollarz
Ledamot

Renée Jeryd
Ledamot

Ulla Hamnlund-Eriksson
Verkställande direktör

Tommy Andersson
Arbetsgarerepresentant

Joakim Johansson
Arbetsgarerepresentant

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förbo AB
organisationsnummer 556109-8350

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Förbo AB för år 2011. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-33.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättel-

sen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för bolaget för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

den 24 februari 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2011. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens

förvaltning föreligger därmed inte.

Den 24 februari 2012

Ywonne Nordin
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor

Jan-Erik Lindström
Lekmannarevisor

Elsi-Brith Jodal
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 står 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.

Värdebedömningen har gjorts ca 1,5 månader före värdetidpunkten varför det föreligger en något större osäkerhet än när värdebedömningen görs efter värdetidpunkten.

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 122 st fastigheter/värderingsobjekt (dvs rader) som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om **4.319.300.000** kr, motsvarande 10,377 kr/kvm och 5,67% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2011-12-31.

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

Den 9 december 2011

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

Styrelse, vd, revisorer



1. Ulla Hamnlund-Eriksson, Verkställande direktör, anställd 1996
2. Lisbeth Årgårdh (s), vice ordförande, Mölndals stad, invald 1999
3. Renée Jeryd (s) Lerums kommun, invald 2011
4. Finn Söderpalm (m) Lerums kommun, invald 2004

Suppleanter

Gunnar Häggström (m) Härryda kommun, invald 1999
Anna Palmér (s) Härryda kommun, invald 2010
Iréne Brodd (fp) Mölndals stad, invald 1995
Ove Dröscher (s) Mölndals stad, invald 2007
Magnus Lansfeldt (m) Lerums kommun, invald 2011
Morgan Hedman (s) Kungälv kommun, invald 2003
Anton Nyblom (kd) Kungälv kommun, invald 2011

Revisorer

Peter Sjöberg, ordinarie auktoriserad revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Fredrik Heyman, suppleant auktoriserad revisor,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

5. Olle Bo Ivarsson (m) Kungälv kommun, invald 2007
6. Per Vorberg (m), ordförande, Härryda kommun, invald 2011
7. Thomas Gustavsson (s) Härryda kommun, invald 2007
8. Barbro Thörnqvist-Kollarz (m) Mölndals stad, invald 2009

Lekmannarevisorer

Ywonne Nordin, Kungälv kommun
Jan-Erik Lindström, Mölndals stad
Elsi-Brith Jodal, Lerums kommun
Ing-Britt Magnusson, Härryda kommun

Arbetstagarrepresentanter

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



Välkommen till
boende med poäng

Fastighetsförteckning

	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Härryda									
Mölnlycke									
	Hulebäck 1:578	Skolvägen	1957/06	38	2 408	124	2 532	33,0	3,2
	Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/56	59	3 069	105	3 174	25,5	2,8
	Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	60,8	8,7
	Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	264	4 476	30,9	3,4
	Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	16	4 269	38,5	3,8
	Hönekulla 1:67	Skogsläntan	1981	170	13 647	751	14 398	134,4	12,6
	Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremplan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	74,6	8,5
	Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	71,3	6,0
	Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	731	50 084	3 561	53 645	354,9	49,8
	Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 070	5 801	55,0	5,4
	Delsumma			1 500	105 441	6 443	111 884	878,9	104,2
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	57,7	9,2
	Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	19,7	2,2
	Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	22,4	3,1
	Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	35,9	5,6
	Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	30	2 101	17,0	1,8
	Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1983/89	12	687	986	1 673	12,1	1,7
	Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	477	2 715	19,4	2,6
	Delsumma			346	23 472	4 045	27 517	184,2	26,2
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda									
	Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	252	4 121	22,8	3,8
	Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	17,6	2,3
	Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	4,0	0,8
	Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	123	3 223	11,0	2,9
	Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1967	12	508	48	556	2,1	0,5
	Delsumma			158	10 209	423	10 632	57,5	10,3
	Totalt Härryda			2 004	139 122	10 911	150 033	1120,6	140,7



Lindkullen, Mölnlycke



Önneröd, Landvetter

ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Kungälv								
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379,								
Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	835	25 077	155,7	22,2
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	19,4	1,9
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	25,0	2,9
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1957/08	124	7 453	394	7 847	63,3	8,2
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1949/67	18	1 250	29	1 279	8,2	1,1
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	2,7	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnav, Kärna torg, Syrenv	1968/69/86	25	1 536	384	1 920	7,7	1,6
	Delsumma		563	38 935	1 987	40 922	282,0	38,3
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1957/66/82	77	4 801	115	4 916	53,4	4,6
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	22,3	1,6
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1964	5	397	264	661	5,5	0,5
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1970	10	680	-	680	8,1	0,6
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1970/50	14	1 085	-	1 085	12,7	0,9
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsg	1982/88	9	638	1445	2 083	22,6	2,1
	Delsumma		138	9 274	1 833	11 107	124,6	10,3
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	13,0	1,0
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	33,6	3,4
	Delsumma		53	3 221	0	3 221	46,6	4,4
Totalt Kungälv			754	51 430	3 820	55 250	453,2	53,0



Kärnavägen, Kärna



Långgatan, Marstrand

Fastighetsförteckning forts.

	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALITYT, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA	
Lerum									
Lerum, Stenkullen									
	Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	15,0	1,8
	Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	20,9	2,7
	Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	21,8	2,8
	Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 232	100	20 332	142,5	18,7
	Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstäppan, -gränden, Höjdenvändan 1967/92/09/11		140	9 280	5 082	14 362	66,0	14,8
	Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	50,2	3,8
	Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	98,7	10,8
	Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	24,6	3,2
	Delsumma		754	53 005	5 182	58 187	439,7	58,6	
Floda									
	Drängsered 1:117	Rödakevägen, Trastvägen	1957	30	2 024	25	2 049	15,2	1,8
	Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,0	3,0
	Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,8	2,4
	Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	31,9	3,2
	Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1988	22	1 180	40	1 220	7,4	1,3
	Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10	1988	10	679	-	679	4,2	0,7
	Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia	1988	23	2 232	-	2 232	15,8	1,7
	Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	3,0	0,5
	Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	189	5 598	40,6	4,5
	Delsumma		287	22 072	254	22 326	171,9	19,1	
Gråbo									
	Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	50,7	9,5
	Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	6,8
	Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	36,9	4,9
	Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,7
	Delsumma		210	14 922	9 583	24 505	87,6	22,9	
Totalt Lerum			1 251	89 999	15 019	105 018	699,2	100,6	



Höjden, Lerum



Segerstadsvägen, Gråbo

Möndal

Lindome

ADRESS		BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE	BRUTTOHYRA
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången 6. m.fl.	1974	344	21 435	413	21 848	149,4	20,8
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	-	1 882	14,9	2,0
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	53,7	8,5
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	559	559	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsv	1983	246	17 124	-	17 124	199,6	17,6
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	34,7	3,6
Delsumma			780	51 755	1 066	52 821	452,3	53,1

Balltorp

Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	47,5	4,5
Grönrisikan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	63,3	3,8
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 627	1 553	19 180	153,6	16,5
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	97,5	11,5
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 391	3	11 394	98,6	12,3
Delsumma			659	48 972	1 596	50 568	460,5	48,6

Källered

Våmmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	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 3 427 105 802 927,0 104,6

Totalt Förbo 5 475 382 926 33 177 416 103 3 200,0 398,9



Dotegården, Lindome



Kantarellen, Balltorp

Här finns vi



Förbo är ett bostadsföretag med god service som utvecklar boendet i hyresrätt.

Förbo ägs gemensamt av Härryda, Kungälv och Lerums kommun samt Mölndals stad. Närmare 5 500 hushåll bor i Förbos fastigheter i 58 områden på 18 orter, i de fyra kommunerna.

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.





förbo

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