

förbo



2016

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

- 4 VD har ordet
- 6 Jubileumsåret
- 10 Aktivitetsparker
- 12 Nyproduktion
- 14 Förbo i korthet
- 16 Vår verksamhet
- 18 Våra ägare
- 20 Våra bostäder
- 22 Våra kunder
- 26 Vår omvärld
- 27 Våra entreprenörer
- 28 Vårt ansvar för ett hållbart samhälle
- 32 Vår organisation
- 33 Våra medarbetare
- 35 Vår ekonomi
- 38 Finansiell utveckling under 5 år
- 39 Resultaträkning
- 40 Balansräkning
- 42 Kassaflödesanalys
- 44 Noter
- 50 Styrelsens underskrift
- 51 Revisionsberättelse
- 53 Granskningsrapport
- 53 Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter
- 54 Styrelse, vd och revisorer
- 55 Fastighetsförteckning



Förbo erbjuder boende i hyresrätt i fyra attraktiva kommuner i Göteborgsregionen; Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vår roll som allmännyttigt bolag är att ständigt vara med och utveckla hyresrätten. Det har vi gjort framgångsrikt sedan 1966. Under 2016 firade vi 50-årsjubileum tillsammans med hyresgäster, personal och ägare. Året blev samtidigt ett avstamp för vårt framåtriktade arbete.

ETT SPÄNNANDE ÅR!

”Ett femtioårsjubileum som ska bli en språngbräda och ytterligare flytta fram våra positioner” – så löd mina förhoppningar i förra årets årsredovisning. Mina förväntningar var högt ställda inför 2016.

ÅRET PRÄGLADES AV jubileumsfirande och dessutom lansering av ny affärsplan. Något som inte förekommer särskilt ofta och framförallt inte under samma år. Här fanns en möjlighet att åstadkomma något riktigt bra. Vår affärsplan med sina tre strategier har en tydlig koppling till Förbos historia. Den bygger på de 50 år som format Förbo till det bolag vi är idag, samtidigt som den är väl förankrad i vår samtid. Affärsplanen möter också de utmaningar vi står inför, baserad på en omvärldsanalys: behov av fler bostäder, ökad dialog och fokus på hållbarhet. Allt kopplat till ett attraktivt erbjudande för såväl kunder och ägare som personal och samarbetsparter. Valet av jubileumsaktiviteter med utgångspunkt från våra strategier kändes därför både relevant och naturligt. Hur gick det, infriades mina förväntningar och förhoppningar? Det korta svaret är: Ja!

NÄR JAG SUMMERAR alla genomförda aktiviteter och den respons och uppskattning vi fått under året i såväl enskilda möten med hyresgäster och leverantörer, som i tidningsartiklar om våra aktivitetsparker, så kan jag inte annat än att känna stolthet. Mina förväntningar infriades med råge! Utöver våra jubileumsaktiviteter har verksamheten ytterligare präglats av ett högt tempo och en bredd av aktiviteter. Inte minst renovering och underhåll i våra områden; för andra året i rad när vi ”all time high” i kronor räknat. En trend som sannolikt håller i sig ytterligare några år. Ökningen är en utmaning som kräver planering och framförhållning, inte minst för att möta den förväntan som finns från våra hyresgäster avseende delaktighet, tidig dialog och inflytande.

2016 ÄR OCKSÅ ÅRET då vi tog ett stort kliv framåt inför kommande nyproduktion. Vi har under året fått positiva planbesked för en stor del av de 1500 lägenheter som vi haft i våra projektidéer – vilket känns fantastiskt roligt i en tid av skriande bostadsbrist. Den resurs- och kapacitetsbrist som vi befarat inom flera områden är dock nu ett faktum och på flera marknader har det under året varit svårt att få in anbud vid större nyproduktionsprojekt.

DE OMVÄRLDSTRENDER vi tagit upp i vår affärsplan håller i sig och har delvis vuxit sig starkare. När jag summerar det gångna året känner jag mig därför stärkt i vårt val av strategisk inriktning och kan med stolthet lägga ytterligare ett år bakom oss. Ett år med femtioårsjubileum, ett år med hög aktivitet och ett år då vi lagt grunden för den uthållighet och långsiktighet som är avgörande för att vi skall nå våra högt uppställda mål.



Peter Granstedt
VD FÖRBO

”2016 ÄR OCKSÅ ÅRET DÅ VI TOG
ETT STORT KLIV FRAMÅT INFÖR
KOMMANDE NYPRODUKTION.”

VÅR HISTORIA LÄGGER GRUNDEN TILL VÅR FRAMTID



Under 2016 fyllde Förbo 50 år som kommunalt bostadsbolag. För oss blev året samtidigt ett tillfälle att berätta vilka vi är och vad vi står för. Med hjälp av en tidslinje och en kort film gjorde vi nedslag i utvalda nyckelhändelser under åren.

SEDAN STARTEN har vi utgått från några viktiga principer. Vi jobbar nära människan och erbjuder bostäder att trivas i, strax intill naturen och med goda kommunikationer. Från många års bostadsförvaltning och fastighetsutveckling har vi med oss erfarenheter och kunskaper som vi sedan

använder i vårt framåtriktade arbete. Våra strategier bottnar med andra ord i vår femtioåriga historia. Genom att dra nytta av vad vi lärt oss historiskt, kan vi också på bästa sätt skapa hållbara bostadsområden för framtiden.

Vad har gjort oss till det bolag vi är idag? Vilka värden finns egentligen i vår själ? Följ med på en resa genom femtio år av engagemang, nytänkande och tydlighet.

ROPEN SKALLA – BOSTÄDER ÅT ALLA! Förbo bildades 1966 med uppdraget att vara med och skapa en miljon bostäder på tio år. Redan från starten tänkte vi lite annorlunda. Hos oss undveks enorma höghusområden och anonyma bostadskomplex. I stället byggde vi i mindre skala, med plats för grannsamja och närhet till naturen. Än idag är två- och trevåningshus vanliga hos oss, liksom radhus med egen trädgård. På åttiotalet var detta nytänkande – idag vet vi att trenden att odla där man bor är här för att stanna.

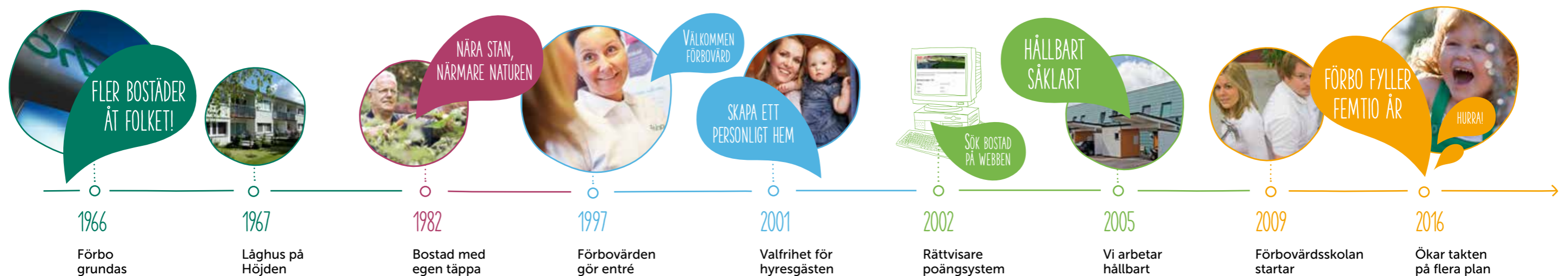
LÄNGE LEVE VALFRIHETEN! För att ge våra hyresgäster större möjligheter att själva bestämma när det är dags att måla om eller tapetsera förhandlade vi med Hyresgästföreningen om ett avdrag på hyran. Vi kallar det Personliga hem och konceptet utvecklas hela tiden. Idag kan hyresgästen göra en rad tillval, som altan, nytt golv och nya vitvaror i kök och badrum.

RÄTTVISAN SKA SEGRA. Att söka bostad kan vara både krångligt och tidskrävande. När det nya poängsystemet för bostadskön på hemsidan infördes, blev tillvaron enklare, tydligare och mer rättvis för blivande hyresgäster.

HÅLLBART SÅKLART. Idag är det en självklarhet att bidra till ett hållbart samhälle, men vi byggde vårt första passivhus redan 2005. Vi energieffektiviserar befintliga bostäder, håller oss uppdaterade inom ny teknik och har mod att testa nya lösningar.

EXAMEN I HYRESGÄSTKUNSKAP. För att få bli förbovärd behövs både social kompetens och praktiska kunskaper. Ett sätt att lära sig det mesta inom service är att gå förbovärdsskolan, som snart varit igång i tio år. Dialogen och kommunikationen med våra hyresgäster är fortsatt viktig för oss. Med förbovärdskontor i våra områden är förbovärderna ofta hyresgästens närmaste kontakt, och har mandat att fatta många av de dagliga besluten.

JUBILEUMSÅR! 2016 firade vi femtio år med kalasdagar för hyresgästerna, ny affärsplan och aktivitetsparker. Vi fortsätter att öka takten inom nyproduktion och underhåll, lägger upp en tydlig hållbarhetsstrategi och stärker erbjudandet. Allt för att utveckla hyresrätten genom att tilltala kunder, ägare, personal och entreprenörer. Idag och imorgon.



➡ Se jubileumsfilmen om vår historia på Förbos youtubekanal.

ETT JUBILEUMSÅR SOM LEVER KVAR, LÄNGE

Med vår långsiktiga ambition att utveckla hyresrätten genomförde vi under 2016 en rad aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster. Vi påbörjade också arbetet med att skapa fyra aktivitetsparker, en i varje kommun.

FÖRBO ÄR ETT STABILT BOLAG som står väl rustat inför framtiden. Vi jobbar nära våra hyresgäster och vi utvecklar hela tiden hyresrätten med hållbara förtecken. När vi firade 50 år passade vi på att under trevliga former möta våra hyresgäster, fånga upp åsikter och tankar och lyfta fram vad vi som hyresvärd står för. Jubileumsåret blev på så vis ett sätt att bygga vårt varumärke och stärka relationen till hyresgästerna.

AKTIVITETER MED TILLFÄLLEN ATT MÖTAS. Året har inneburit många möten med hyresgäster och mellan grannar. Till exempel har vi bjudit hyresgäster på bio, cirkus och fackelvandring. Som ett sätt att stärka

gransämja och stolthet över sitt område utsågs varje månad Bästa grannen, där våra hyresgäster fick nominera sina fantastiska grannar. Jubileumsåret kulminerade under två välbesökta helger i augusti och september då kalas anordnades i sju av våra områden. Såväl hyresgäster som andra besökare och kommuninvånare var varmt välkomna. För att berätta om, och bjuda in till, kalasen skickades en jubileumstidning till alla hushåll i de fyra kommunerna. Det långsiktiga arbetet med att skapa aktivitetsparker startade under 2016 med boendedialog och tillfälle att tycka till och lämna förslag. Aktivitetsparkerna är vårt sätt att ge ett bestående avtryck för framtiden i våra kommuner.

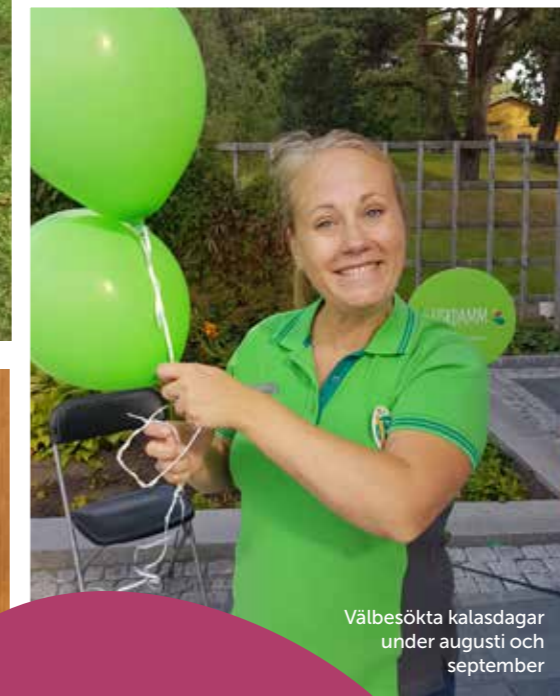
”ÅRET HAR INNEBURIT MÅNGA MÖTEN MED
HYRESGÄSTER OCH MELLAN GRANNAR.”



Arbetet med aktivitetsparkerna startas igång med boendedialog i Säteriet.



Hyresgästerna bjöds bland annat på bio.



Välbesökta kalasdagar under augusti och september



Rose-Marie Håkansson på Säteriet i Mölnlycke blev nominerad till "Bästa grannen" av grannarna Natascha Fricke och Stefan Andersson.

JUBILEUMSAKTIVITETER UNDER 2016



Fackelvandring på Bohus fästning.



PARKER MED AKTIVITETER FÖR ALLA

MÖTAS,
TRIVAS OCH
PÅVERKA

Som ett sätt att få jubileumsåret att leva kvar kommer vi att bygga en aktivitetspark i varje kommun, alltså totalt fyra stycken. Arbetet påbörjades under året då dialog med boende och andra intressenter inleddes.

ALLA AKTIVITETSPARKER placeras i anslutning till något av våra större bostadsområden. Parkerna kommer att innehålla aktiviteter för olika målgrupper, som till exempel lekutrustning, träningsredskap, grill, odling eller scen. I dialog med kommunerna, boende, skolor, föreningar med flera kommer vi tillsammans att ta fram hur aktivitetsparkerna kan se ut och vad de ska innehålla. Målsättningen är att skapa mötesplatser för alla, oavsett ålder och intresse. Vi vill bygga aktivitetsparker som sträcker sig från lekplats och lärmiljö till en inkluderande plats att mötas och utflyktsmål, även för dem som inte bor i området.

FÖRST UT VAR SÄTERIET I MÖLNLYCKE. Vi har under året arbetat med parkernas innehåll, genom en dialog med olika intressenter. Under våren fick till exempel barnen på Säteriskolan i uppgift att rita teckningar på hur de helst av allt vill leka. Sedan bjöd vi in dem till platsen

för parken och de fick berätta om sina teckningar och tankar. Studsmatta, spökslott, lekhus, krokodil att klättra i, pool, bollplan, trädkoja, kompisgunga, lian, armgång, hängmatta var bara några av förslagen som kom in. Under kalasdagen hade allmänheten möjlighet att lämna förslag till parken. Vi avslutade året med en ljusfest där hyresgästerna fick gå en ljuspromenad och ge synpunkter på våra framtagna förslag.

SÅ BIDRAR VI TILL VÅRA KOMMUNERS UTVECKLING. Aktivitetsparkerna är ett medel för att arbeta med dialog och påverkan. Vi ser därför gärna ett nära samarbete med kommunerna. För oss är en aktivitetspark en plats som skapar möjligheter för möten mellan människor över alla gränser – oavsett ålder och intresse – och som på så sätt bidrar till samhällsutvecklingen i kommunerna.

“EN PLATS SOM SKAPAR MÖJLIGHETER FÖR MÖTEN
MELLAN MÄNNISKOR ÖVER ALLA GRÄNSER”

VI BYGGER NYA BOSTÄDER

Hyresrätten är en populär boendeform och idag är efterfrågan större än utbudet i samtliga av Förbos fyra kommuner. Förbo utvecklar beståndet genom att bygga nya, attraktiva hyresrätter, vilket också bidrar till kommunernas utveckling och framgång. Vi på Förbo har bestämt oss för att vi ska bygga fler bostäder, samtidigt som vi ska agera hållbart.

Sammanlagt har vi identifierat möjlighet att bygga minst 1500 nya bostäder på egen mark i anslutning till våra befintliga områden. För att kunna starta arbetet med planeringen söker vi planbesked hos respektive kommun. Vi har exempelvis fått besked om att planarbetet för cirka 600 lägenheter i Balltorp, Mölndal, kan starta 2018. Det ger oss utrymme att utvärdera hur vi kan tillföra

värden i bostadsområdet som passar både dagens och morgondagens hyresgäster. Planeringsarbete kommer att pågå under 2017 då Förbo tar fram förutsättningar och för en dialog med de boende i området. I vår affärsplan har vi som mål att bygga minst 500 nya lägenheter till och med 2020.



VÅRA HYRESGÄSTER ÄR VÅRA EXPERTER

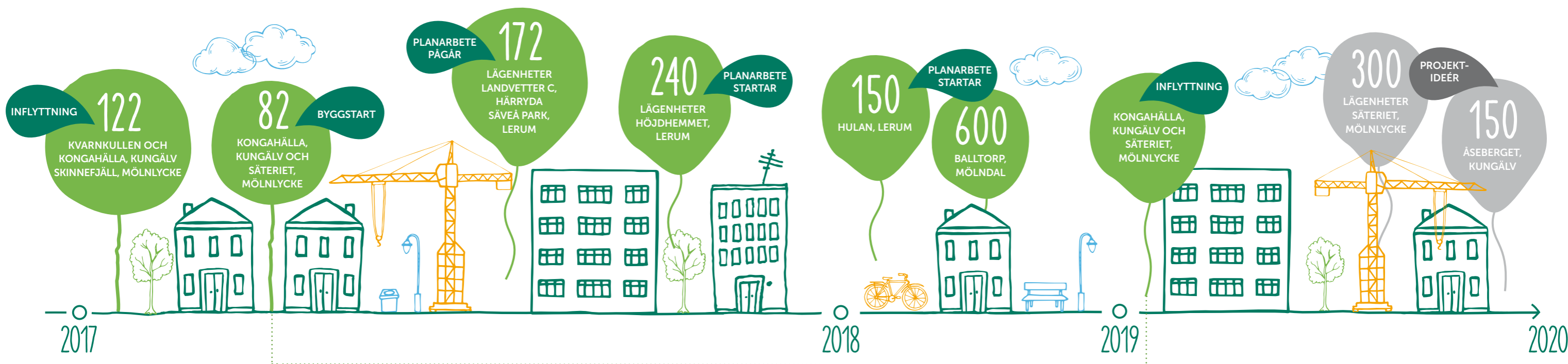
De som bor i ett område känner det bäst. Därför vill vi att de boende ska bidra med sina erfarenheter och idéer om hur vi kan utveckla området på ett bra sätt. Det gäller såväl vid renoveringar som ombyggnationer och nybyggnadsprojekt. Boendedialog är för oss ett sätt att få höra från hyresgäster om vad som fungerar bra och vad som behöver förbättras. Vi samlar in synpunkter genom till exempel workshops, referensgrupper eller öppet hus i

området där hyresgästerna kan komma till tals. De kund-enkäter som är gjorda i ett område används också som underlag. Efter insamling sammanställs resultatet av arbetet och presenteras för hyresgästerna. Nästa steg är att utifrån genomförda inventeringar och hyresgästernas synpunkter och idéer utforma ett förslag som blir underlag för en ny detaljplan. Detta görs tillsammans med arkitekter och konsulter.

HÅLLBARHETSFOKUS

När vi utvecklar hyresrätten är vi lyhörda för hur ny teknik kan bidra till hållbara bostadsområden där människor trivs. Resurssnåla energilösningar prioriteras. I våra projekt har vi till exempel som standard att sträva efter miljöklassning Silver enligt Sweden Green Building Council. Vi har också byggt passivhus på Höjden i Lerum och när husen på Brattåsvägen rustas upp är det med

lösningar som leder till både minskad energiförbrukning och bättre komfort i lägenheterna. Ett exempel på hur vi tar ansvar när det gäller social hållbarhet är den avsiktsförklaring som tecknats med Kungälv kommun med syfte att underlätta framtagandet av nya bostäder och utveckla och stärka våra befintliga bostadsområden.





FÖRBO I KORTHET

I FYRA KOMMUNER NÄRA GÖTEBORG

HÄRRYDA

Hindås
Hällingsjö
Landvetter
Mönlycke
Rävlanda

LERUM

Floda
Gråbo
Lerum
Tollered
Stenkullen

KUNGÄLV

Kareby
Kungälv
Kärna
Marstrand
Ytterby

MÖLNDAL

Balltorp
Källered
Lindome



BOSTADSYTA 387 837 KVM

LOKALYTA 30 427 KVM



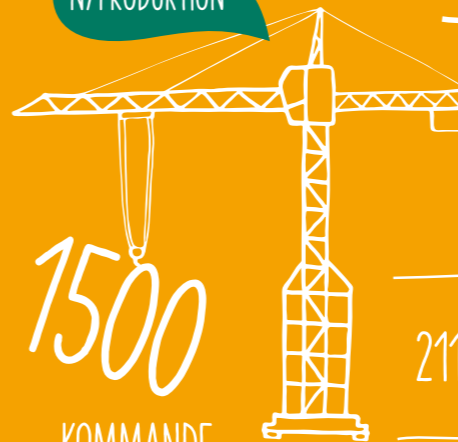
5 570 LÄGENHETER

VI ÄR
63 ANSTÄLLDA



VÅR MEDELÅLDER ÄR
44 ÅR

NYPRODUKTION



1500

KOMMANDE
PROJEKT

AKTUELLA SIFFROR FRÅN 2016

Siffrorna från 2016 pekar på ett starkt bolag med nöjda hyresgäster och god ekonomi. Det ger oss möjlighet att stärka vår roll och fortsätta att utveckla hyresrätten.

NÖJD KUND SERVICEINDEX

79

211 MILJONER KRONOR



LADES PÅ UNDERHÅLL

SOLIDITET 34,3%

DIREKTAVKASTNING 3,6%

KÖTID I GENOMSnitt: 9 ÅR

VÅR VERKSAMHET

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 engagerad och serviceinriktad personal. Vår styrka är ett långsiktigt arbetssätt som utvecklar hyresrätten.

VISION

FÖRBO SKA UPPFATTAS SOM EN AV SVERIGES BÄSTA HYRESVÄRDAR

Förbo AB, med organisationsnummer 556109-8350, ägs gemensamt av kommunerna Härryda (42,0 procent), Mölndal (27,6 procent), Lerum (21,4 procent) och Kungälv (9,0 procent). Förbo är ett allmännyttigt bostadsbolag som bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder.

Affärsplan

I början av året färdigställdes Affärsplan 2016 – 2020 som anger hur företaget ska infria de förväntningar som ställs från ägarna och möta de utmaningar som sker i omvärlden. Inom följande tre strategiområden ska Förbo flytta fram positionerna under perioden:

VI BYGGER FLER BOSTÄDER med målsättningen att starta minst 100 lägenheter per år. För att lyckas med det har ett par kritiska moment i processen att få fram fler bostäder identifierats. Det handlar å ena sidan om att säkerställa tillgång till detaljplanerad mark och å andra sidan att ha en effektiv och kvalitetssäkrad projektprocess så att både resurser och kompetens säkerställs samt att det är ett tydligt kostnadsfokus som gör projekten hållbara över tid.

VI AGERAR HÅLLBART med målsättningen att hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten och att Förbo ska vara känt för sitt hållbarhetsarbete. Det uppnås genom att sätta fokus på hållbarhetsfrågor som också rimmar väl med kommunernas fokus för perioden. Förbo ska bidra med insatser inom områden där bolaget kan påverka och verkligen göra skillnad.

VI STÄRKER ERBJUDANDET med målsättningen att boend erbjudandet ska särskilja Förbo från andra bostadsbolag och uppfattas som ett av de mest uppskattade i branschen. För att åstadkomma det gäller det att ha en nära dialog med hyresgästerna för att utveckla både området, bostaden och servicen kring boendet på ett sätt som passar för enskilda individers olika behov. Dessutom behöver Förbo synas mer och erbjudandet till kunder och ägare lyftas fram tydligare. På så vis uppnås attraktivitet för såväl dagens som morgondagens kunder, ägare, personal och entreprenörer.

Måluppfyllelse

Nöjda kunder som bor kvar, är stolta, och talar gott om Förbos områden och om Förbo som hyresvärd, bidrar till framgång. Bra bostadsområden där människor trivs sammanfaller också med de mål ägarna har.

MÅL

Nöjda kunder

Mål/utfall	2016	2017	2020
Serviceindex, %	i u/79	80	85
Rekommendera Förbo, %	i u/88	90	93
Nöjd medarbetare, NPS*	i u/44	45	48

*Net Promotor Score, skala -100 till +100

För att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar 2020 ska förväntningarna från ägare och kunder uppfyllas. Det handlar om att ha en stabil ekonomi och att tillföra fler hyresrätter. För kunderna är det främst service och underhåll som påverkar hur nöjd man är med Förbo som hyresvärd. Goda resultat inom dessa områden kan endast uppnås med en nöjd personal.

De övergripande målen för verksamheten utgörs av nöjda kunder och nöjda ägare. 2016 beslutade man om mätmetoder för att kontinuerligt följa dessa mål under perioden fram till 2020.

NÖJDA KUNDER

Förbo har under året anlitat AktivBo för att genomföra kundmätningar. Resultatet kan jämföras med ett stort antal bostads- och fastighetsbolag runt om i Sverige, både privata och kommunägda. Resultatet redovisas för ett stort antal frågor som även grupperas till index. De två måttal som används för att läsa av det övergripande målet, Nöjda kunder, är serviceindex samt frågan om hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Förbo. Måttal har angivits för kommande år och för 2020.

Resultatet för 2016 visar i en särskild fråga att hyresgästerna är mer nöjda med Förbo än tidigare även om det varierar mellan olika områden.

För att nå nöjda kunder är det avgörande att ha nöjda medarbetare. Alla medarbetare på Förbo har under året tillfrågats i en undersökning vars resultat redovisas per fråga och i ett antal index. Som måttal för kommande år och för 2020 anges ett index, NPS, Net Promotor Score, som visar på personalens vilja att rekommendera Förbo som arbetsgivare som övergripande mål. Det kan vara värt att notera att skalan här går från -100 till +100.

Resultatet visar att personalen i stor utsträckning vill rekommendera Förbo som en attraktiv arbetsgivare.

NÖJDA ÄGARE

Representanter för de fyra ägarkommunerna, både tjänstemän och politiker, tillfrågades under året om bland annat deras samlade uppfattning om Förbo och andra bostadsbolag. Måttal på detta omdöme har angivits för kommande år och för 2020.

Nöjda ägare

Mål/utfall	2016	2017	2020
Samlat omdöme, index	i u/81	82	85
Driftsnetto, Mkr	187/197	200	DA* 3,5%
Byggstart av nya bostäder, antal	120/6	100	100/år=500

*Direktavkastning

I ägardirektivet anges att bolaget på egna meriter ska skapa förutsättningar för nyproduktion och erforderliga ombyggnationer i det befintliga beståndet. Ett mål är att byggstarta minst 100 lägenheter per år. Av de 120 lägenheter som planerats starta 2016 blev 114 försenade och beräknas komma ingång 2017. I ägardirektiven anges även tydliga ekonomiska mål, nämligen att soliditeten endast i undantagsfall får understiga 20 procent samt att direktavkastningen ska uppgå till lägst 3,5 procent. 2016 uppgick soliditeten till 34,3 (34,6) procent och direktavkastningen till 3,6 (3,7) procent. För verksamheten är driftnettot det ekonomiska mål som i sin tur påverkar direktavkastningen.

Förbo är således väl rustat för kommande satsningar på nyproduktion och underhåll.

ISO-certifiering för kvalitet och miljö

Förbo är sedan 2011 certifierade för kvalitet enligt ISO 9001 och för miljö enligt ISO 14001. Syftet är att skapa effektivitet och tydlighet, samt att ha ett större kundfokus genom väldokumenterade rutiner, ett enhetligt arbetssätt och ett arbete med ständiga förbättringar. Verksamhetssystemet består av tre huvudprocesser; försäljning, boende och fastighetsutveckling, samt lednings- och stödprocesser. Omcertifieringen, som blev klar i december 2014, visar att organisationen lever upp till de högt ställda krav på kvalitet och miljö som sätts enligt ISO-standarderna. Under 2016 har obligatoriska interna revisioner genomförts av flera processer och resultatet är mycket bra. Intresset för att bidra med förbättringsförslag och att rapportera avvikelser är fortfarande stabilt. I september 2015 uppraderades kraven för ISO 9001 och ISO 14001, vilket innebär att certifierade bolag har tre år på sig att anpassa verksamheten till de nya kraven. Därför har flera medarbetare under året deltagit i utbildning för att förbereda för de kommande förändringar som de nya kraven innebär för organisationen. Förbos målsättning är att förändringarna ska vara införda senast 2017 då nästa omcertifiering sker. En plan för detta togs fram under 2016.

VI HAR EN TYDLIG
MÅLSÄTTNING: NÖJDA ÄGARE
OCH NÖJDA KUNDER

VÅRA ÄGARE

Förbo bildades 1966 av ett antal kommuner runt Göteborg för att bidra till att bygga fler bostäder i regionen. Allt eftersom kom fler kommuner med, men efter kommunsammanslagningen 1971 så är det de fyra kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv som äger Förbo.

Ägardirektiv

Som grund för verksamheten ligger de ägardirektiv som gemensamt har tagits fram av, och beslutas i, de fyra kommunernas fullmäktige. I ägardirektiven anges bland annat ändamål med, och förutsättningarna för, verksamheten samt vilka ekonomiska målsättningar som ägarna har på bolaget.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH ÄNDAMÅL

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja Härrydas, Mölndals, Lerums och Kungälv kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter. Verksamheten ska bedrivas enligt affärs-mässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska:

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete.
- bidra till integration och mångfald.
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

SÄRSKILT OM BOLAGETS EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna.

Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- Konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen.
- Direktavkastning på lägst 3,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet: endast undantagsvis tillåtas understiga 20 procent.

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

Styrelsens arbete

Förbos styrelse tillsätts av respektive ägarkommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i densamma. Dessutom ingår fackliga representanter från personalen. Styrelsen består av nio styrelseledamöter samt nio suppleanter. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Styrelsen höll under 2016 sex ordinarie samt två extra styrelsemöten.

Uttalande från styrelsen

Enligt ägardirektiven ska styrelsen i förvaltningsberättelsen uttala sig om hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot det i bolagsordningen och dess direktiv angivna syftet.

UTTALANDE FÖR 2016:

”Styrelsen har under året arbetat utifrån ägardirektiven. Detta genom att stärka styrelsens kompetens genom löpande utbildning till presidiet och styrelseledamöterna i ansvarsrollen, fastighetsutveckling och finansiering. Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företagets förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar. Dessa utbildningar har utvärderats löpande. Affärsplaneutvecklingen är en del av detta arbete. Vidare har samarbetet mellan styrelse, VD och ledningsgrupp stärkts genom dessa insatser. Styrelsen har också aktivt arbetat med sina representanter i de olika ägarkommunerna i syfte att synliggöra Förbo och dess verksamhet.”



VÅRA BOSTÄDER

Fastighetsbeståndet

Bostadsbeståndet präglas av en stor variation avseende ålder, utformning och läge. Merparten utgör fastigheter byggda från slutet av 60-talet fram till och med 80-talet. Den äldsta fastigheten finns på Marstrand och är daterad till 1700-talet. Flera nyproduktioner pågår där inflyttning sker under 2017.

När det gäller lägenhetsstorlekar ligger tyngdpunkten på två- och tre rumslägenheter som tillsammans utgör närmare 80 procent av beståndet. Utmärkande för en stor del av bostäderna i Förbo är möjligheten till egen uteplats, balkong eller trädgård. Geografiskt är beståndet beläget i fyra kommuner, på arton orter i drygt femtio bostadsområden.

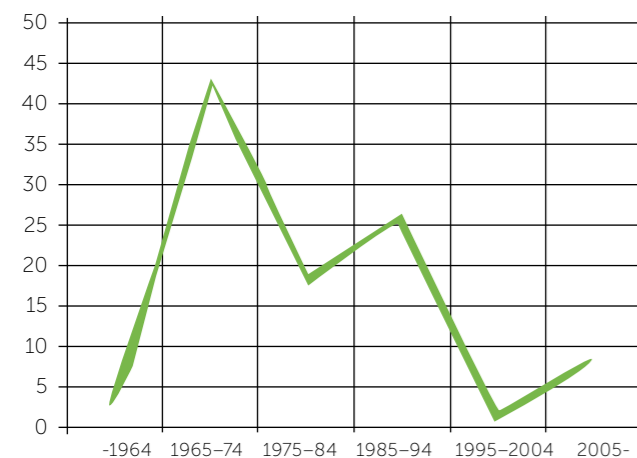
Vid årsskiftet uppgick antalet bostäder till 5 570 (5 570) vilket motsvarar en total uthyrningsbar yta till 418 264 kvm (418 264) varav 93 procent utgörs av bostadsyta. Cirka 7 procent av fastighetsbeståndet utgörs av lokalytor som företrädesvis hyrs ut till kommunal förvaltning för förskoleverksamhet, gruppboende eller äldreomsorg.

Hållbar förvaltning

Den stora variationen i beståndet ger skilda förutsättningar för effektiv förvaltning. Fastighetsunderhållet följer en långsiktig underhållsplan i syfte att göra åtgärder i rätt tid. För närvarande är bolaget i en flerårig fas med stort fokus på underhåll i befintligt bestånd och utveckling av den löpande förvaltningen. Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar i det befintliga fastighetsbeståndet ingår också i underhållsplaneringen och bidrar till en långsiktig och hållbar utveckling av fastigheterna.

Även under 2016 har arbetet med att datorisera fastigheterna i beståndet fortsatt vilket inneburit att fler fjärrvärmecentraler och bergvärmepumpar har kunnat knytas till det webbaserade

FÖRDELNING LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR, %



styr- och reglernätverket. Det ger förbättrad möjlighet att effektivt följa anläggningarnas funktion och förebygga eventuella driftstörningar. På detta sätt kan driften optimeras och god inomhuskomfort erbjudas till hyresgästerna.

STORA RENOVERINGSPROJEKT

Det fleråriga arbetet med att renovera de drygt 700 lägenheterna i området Säteriet i Mölnlycke, har fortsatt under året. Halva området var klart i slutet av 2013. Projekteringen inleddes redan 2008 och i syfte att säkerställa att valda åtgärder också har önskvärd effekt, utvärderades arbetet under 2014. Förutom de löpande enkäter som berörda hyresgäster fyllt i samlades synpunkter från olika verksamheter i området in vid en workshop. Därtill har en inventering av stammarna i området genomförts. Förnyelsen av Säteriet i Mölnlycke tog fart igen 2015 kompletterat med stambyte och nya badrum, vilket innebär en mer omfattande renovering som påverkar hyresgästerna i än högre grad. Under 2016 blev första etappen, som omfattade två hus, klar och en andra etapp som omfattade fem hus startade. Resterande hus finns i en flerårig plan.

Arbetet med att renovera befintliga fastigheter på Brattåsvägen i Landvetter centrum fortsatte. Ytterligare tre hus har färdigställts under året i den andra etappen. Sista etappen beräknas vara klar 2017.

Första delen av en flerårig renovering av Stommen i Landvetter har inletts.

UNDERHÅLL PÅ BRED FRONT

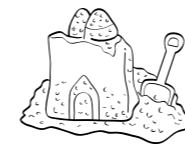
Renovering av fasader och trappor samt målning av fasaderna på andra hälften av husen på Lingonvägen i Mölnlycke har genomförts under året. Tak- och fasadarbeten har skett i flera områden under året, till exempel på Segerstadsvägen och Parasollen i Gråbo, Höjden i Lerum, Björkedal i Floda, Mandelkremlan och Stationsvägen i Mölnlycke. Fönsterbyten har utförts i Tollered. Ett flerårigt arbete med att renovera fasader och tak på Peppareds torg och äng i Balltorp pågår och beräknas vara klart 2017.

Badrumsrenoveringar har genomförts på olika håll i fastighetsbeståndet.

En stor andel av underhållsarbeten i Förbos bestånd utgörs av målningsarbeten, ofta i kombination med fasad- och/eller takrenovering. På grund av en överklagan av upphandlingen kom arbetena igång avsevärt mycket senare än planerat. Det innebär besvär framförallt för hyresgästerna, men även för de entreprenörer som ska utföra arbetet, och för Förbo då det blir en mycket ojämn arbetsbelastning under perioden. Under sommaren kunde arbetena komma igång i Kyrkängen i Lindome, i Tollered, Stenkullen i Floda samt Båtmanstorpet i Mölnlycke.

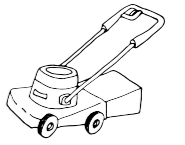
I Drängsered i Floda har resterande del av beståndet målats under året. Arbetet startade 2015.

Förbo har ett systematiskt arbetssätt för att följa upp och fastställa behov av renovering i syfte att få en samlad insats i ett eller



LEKPLATSER

GRÄSYTOR



FASADTVÄTT

SPOLNING AVLOPP

OMLÄGGNING ASFALT

KRYPGRUNDSAVFUKTARE

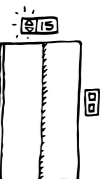


LÅSSYSTEM



PLANTERINGAR

HISSRENOVERING



flera områden åt gången. Under året har alla områden byggda före 1989 inventeras för framtida underhåll. Inventeringen fortsätter med resterande fastigheter kommande år.

Bygga hållbart

Ett av de övergripande strategiområdena är att bygga fler bostäder. Förbo har en ambition att arbeta utifrån varje områdes specifika kvaliteter och förutsättningar i utvecklingsarbetet både vad gäller nyproduktion och större renovering. Arbetet med fastighetsutveckling är en bärande del i varumärkesarbetet varför varje projekt också ska stämma överens med det Förbo står för.

NYPRODUKTION FÖR LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING

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

Under året har produktionen av 51 nya lägenheter på Kvarnkullen i Kungälv fortsatt. Bostäderna riktar sig särskilt till personer över 70 år som söker ett tryggt boende. Efterfrågan på lägenheterna var stor och inflyttningen sker i början av 2017.

I det gemensamma projektet Kongahälla, som ska bli en helt ny stadsdel i Kungälv, har byggnation av 65 nya lägenheter i kvarteret Kronan pågått under året. Alla lägenheter var uthyrda vid årsskiftet och inflyttning sker andra halvåret 2017. Förutom bostäder rymmer kvarteret också en förskola med tre avdelningar.

En lokalombyggnad i Mölnlycke innebär att sex nya lägenheter står inflyttningsklara i början av 2017. I Källered har en lokal gjorts om till korttidsboende som drivs av Göteborgs Kyrkliga Stadsmission.

Sammanlagt är det 122 lägenheter i produktion med inflyttning under 2017.

Kommande etapp i Kongahälla, 31 lägenheter i kvarteret Kransen, har blivit försenad då det vid upphandlingen endast kom ett enda anbud. Förbo valde då att pausa projektet för att inte äventyra de ekonomiska förutsättningarna.

Av samma anledning pausades ett projekt om 51 lägenheter i Säteriet, Mölnlycke. En utvärdering av förutsättningarna har gjorts och båda projekten förväntas bli klara för byggstart under 2017.

MÅNGA PROJEKT I FÖRBOS PORTFÖLJ

I syfte att öka takten på nyproduktionen har alla befintliga områden kartlagts för att utvärdera var det finns möjligheter till förtätning. Det är ett viktigt sätt för att säkerställa tillgång till detaljplanlagd mark. Det har resulterat i att bolaget under året fått planbesked för närmare 1 000 lägenheter i Mölndals och Lerums kommuner. Ansökan om planbesked för 300 lägenheter är sökt i Härryda kommun och i Kungälv kommun pågår en dialog med kommunen om cirka 300 nya bostäder i Ytterby. Utöver de 122 lägenheter som är i produktion planeras byggstart för drygt 160 lägenheter under 2017. Ambitionen är att tillföra minst 100 nya bostäder per år. Då är det avgörande att ha projekt i flera skeden av planprocessen eftersom oförutsedda händelser kan påverka tidplanen för enskilda projekt.



VÅRA KUNDER

Förbo har ett attraktivt och varierat bostadsbestånd, ofta med omedelbar närhet till naturen, och befinner sig på en stark marknad. Att fortsätta utveckla verksamheten genom en lyhördhet för vad både dagens och morgondagens kunder förväntar sig i sitt boende är viktigt för att även framåt kunna erbjuda ett attraktivt boende. Under året har arbetet med att utveckla kommunikationen med hyresgästerna fortsatt. Ett omarbetat material för inflyttning information samt nya rutiner för välkommandet av nya hyresgäster har införts. Parallellt har den digitala kommunikationen fortsatt utvecklas med ökad möjlighet att få återkoppling via appen och boka tvättstuga digitalt i fler områden.

Förbos hyresgäster bor kvar allt längre. Omsättningen på lägenheter i Förbo var under året fortsatt mycket låg, 10 procent (11), med viss variation mellan olika områden. Det innebär att en hyresgäst i genomsnitt bor hos Förbo i knappt 10 år.

Förbo firade 50 år

2016 firade Förbo 50 år och det uppmärksammades i en rad aktiviteter under året. Hyresgästerna bjöds in att nominera "månadens granne" som sedan fick en blomsterhälsning. Med text och bild uppmärksammades detta även i Förbos olika kanaler, vilket i sin tur fångades upp av andra tidningar. Fyra gånger under året bjöd Förbo på särskilda upptåg, cirkus i Mölndal, biokväll i Härryda och Lerum samt fackelvandring med lucia i Kungälv. Biljetter till dessa evenemang släpptes via Mina sidor.

I september var det exakt 50 år sedan Förbo bildades och i anslutning till det var det kalasdagar på sju olika orter under två sensommarhelger. Förutom hyresgäster bjöds allmänheten in att delta i firandet. För att avisera detta och passa på att lyfta fram Förbo lokalt producerades en jubileumsutgåva av tidningen Förbobladet som distribuerades till alla hushåll i respektive kommun, totalt cirka 80 000 mottagare.

För att skapa något beständigt för hyresgäster, bostadsområdena och kommunerna med anledning av jubileumet beslutade Förbo att satsa på att bygga aktivitetsparker i alla kommunerna. Ett flerårigt arbete startades för att ta fram rätt utformning och innehåll. Det sker genom ett omfattande dialogarbete där både hyresgäster, kommunen och andra intressenter är med. Första parken planeras i Säteriet i Mölnlycke och där har under året flera olika träffar hållits för att samla in synpunkter och uppslag till det

fortsatta arbetet. Projektet har beviljats statligt stöd från Boverket, varav 5,0 Mkr har utbetalats 2016. Parallellt pågår arbete i övriga kommuner.

Relationen till hyresgästerna

Förbos decentraliserade organisation innebär att förbovärdarna är hyresgästernas kontaktpersoner i allt som rör boendet från det att hyreskontraktet tecknas. Efter inflyttning hålls en första inflyttningsträff i bostaden. Under boendetiden kan hyresgästerna nå sina förbovärdar via telefon, öppet hus eller boka tid för besök. Det går att göra serviceanmälan digitalt dygnet runt via Mina sidor på Förbos hemsida eller via telefonsvarare. En rad arbeten i bostadsområdena utförs av egen personal och förbovärdarna, men många arbeten utförs av entreprenörer. Det ställer stora krav på tydlighet och samstämmighet i relation till hyresgästen. Samarbetet med entreprenörerna är viktigt för att nå fler nöjda kunder.

KOMMUNIKATION I OLIKA FORMAT

Inom ramen för större underhållsåtgärder, och/eller nyproduktion i befintliga områden, för Förbo dialog med hyresgästerna. Det kan ske på olika sätt; bomöten, öppet hus eller personliga besök hos berörda hyresgäster. Hyresgäster har olika önskemål och synpunkter och därför kombineras olika former av kommunikation. Dels för att nå så många som möjligt, dels för att så många som möjligt ska få komma till tals och även få svar på sina individuella frågor. I Stommen, Landvetter har även Hyresgästföreningen involverats på ett tidigt stadiet i kommunikationen kring den fleråriga renovering som inletts.

TIDNING MED LOKAL ANKNYTNING

Förbo har under många år haft en kundtidning som utkommer fyra gånger per år och som fungerar som en viktig informationskanal. Här finns allmän information om sådant som händer inom Förbo, fakta om hur bolaget arbetar i olika frågor samt reportage med olika inriktning. Varje nummer av Förbobladet görs i åtta lokala upplagor vilket ger möjlighet att kommunicera lokal information.



HEMSIDA MED MINA SIDOR FÖR ÖKAD TILLGÄNGLIGHET

Att via digitala kanaler ha en tillgänglighet dygnet runt har varit självklart för Förbo i flera år. Bostäder kan sökas och serviceanmälan göras via Förbos hemsida, www.förbo.se, oavsett tid på dygnet. Antal besökare på hemsidan är mycket stort och det är främst bostadssökande som bevakar uthyrningsbara lägenheter. Kopplat till hemsidan finns en löpande utvärdering där cirka 2 000 besökare årligen svarar på frågor om användarvänlighet, information och struktur. Överlag har många lämnat in positiva reaktioner men även en rad förbättringsförslag har inkommit. Vissa förslag, som till exempel en bättre funktion för att annonsera intresse för lägenhetsbyte, har åtgärdats under året och givit direkta resultat på besökarnas betyg på hemsidan.

Förbo har en tjänst både för bostadssökande och för hyresgäster som kallas Mina sidor. Varje hyresgäst har där möjlighet att på en egen sida ta del av information som rör det egna boendet. Förutom att söka bostad via Mina sidor finns även lediga parkeringsplatser och förråd att söka. Under året har både möjligheten att boka tvättstuga öppnats för fler områden och möjligheten att följa en serviceanmälan börjat i mindre skala. Det är ett led i att förenkla hanteringen både för hyresgäster och personal. Mina sidor nås också via en app som kan laddas ner på surfplatta eller mobiltelefon. Där kan man få meddelanden som berör det egna området. Även Förbos facebooksidan är flitigt använd för frågor, synpunkter och information. Fortlöpande utveckling av de här kanalerna pågår.

NYA KANALER UTVÄRDERAS

Förbo fortsätter att bevaka även nya kommunikationskanaler i syfte att ge hyresgäster och andra intressenter relevanta alternativ för att komma i kontakt. Flera kortare filmer har producerats

under året, dels som en dokumentation av genomförda aktiviteter, dels som ett sätt att nå ut och presentera Förbo för en specifik publik. Det är ett komplement till övriga kanaler och en form som kommer inkluderas mer i den framtida kommunikationen för ökad tillgänglighet.

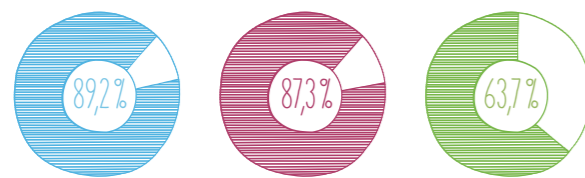
Kundnöjdhetsmätningar

Förbo har inlett ett samarbete med AktivBo för att genomföra kundundersökningar. Detta samarbete ger möjlighet att jämföra resultat med andra bostadsbolag, både kommunalägda och privatägda, runt om i landet. Mätningen är inte jämförbar med tidigare mätningar men det ställs frågor till hyresgästerna om hur de själva bedömer tendensen inom flera områden från föregående år. Där pekar resultatet tydligt på att hyresgästerna upplever en förbättring. Sammantaget visar resultatet att Förbo har en bit kvar till ett resultat i paritet med de bolag som har allra nöjdst hyresgäster.

Ett par snabba åtgärder gjordes direkt efter resultatet presenterades under senhösten. Hyresgästerna upplevde inte att de kände igen de entreprenörer som arbetar på plats i områdena och därför togs det fram ett profilmaterial som entreprenörerna kan bära för att tydligare visa att de arbetar för Förbo. Vidare kunde en förbättringspotential utläsas vad gäller telefontiderna. Under hösten beslutades därför att öppna tillgängligheten via telefon till att omfatta hela dagar, alla vardagar, med start under första kvartalet 2017. Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område. I den långsiktiga underhållsplanen vävs resultatet i mätningen in. Återkoppling av mätningen till hyresgästerna sker via Förbos hemsida, genom direktutskick till alla hyresgäster, på Mina sidor, i Förbobladet och vid bomöten i många områden. Nästa mätning planeras till våren 2017.

NÖJD KUND, TREND

Andel hyresgäster som bedömer att utvecklingen under det senaste året blivit bättre eller är oförändradt bra.



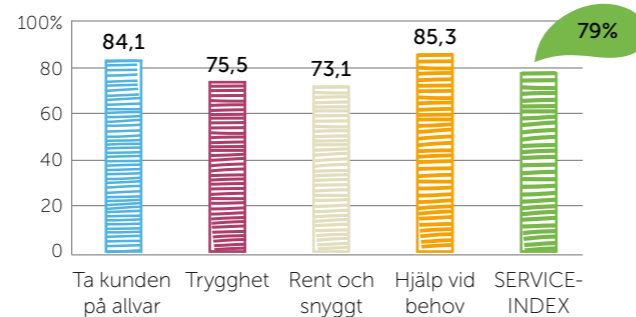
Kontakt med personalen

Service vid fel i lägenheten

Underhåll av fastigheten

NÖJD KUND, SERVICEINDEX

Servicekvaliteten fångar in vad kunderna upplever i "sanningens ögonblick" i mötet med företagets medarbetare, tjänster och produkter.



Ta kunden på allvar

Trygghet

Rent och snyggt

Hjälp vid behov

SERVICEINDEX

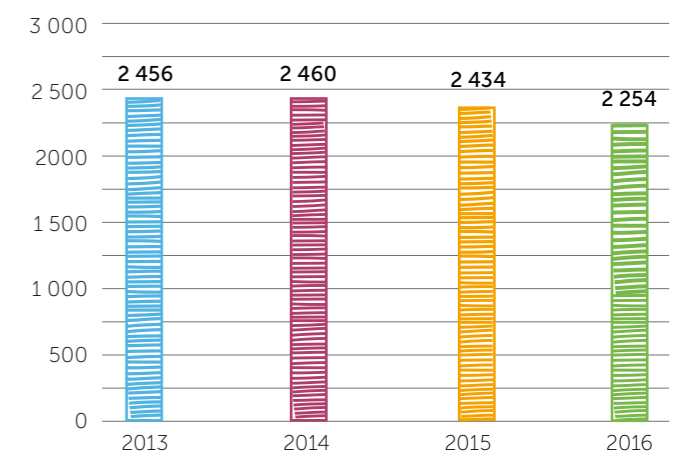
**Personliga hem**

Förbo erbjuder sedan många år hyresgästerna möjlighet att själva påverka utformningen i lägenheten genom olika val. Systemet, som kallas Personliga hem, innebär att alla hyresgäster får rabatt på hyran, undantagna är de som bor i en nyproducerad lägenhet. Rabatten kan användas för att välja inre underhåll som målning och tapetsering. Inom konceptet finns också möjlighet att välja till exempel klinker, köksluckor, parkett eller laminatgolv och vitvaror som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare till lägenheten. Hyresgästen kan välja att beställa arbetet av Förbo eller göra det själv. Valmöjligheten innebär även att hyresgästen kan behålla den lägre, rabatterade hyran utan att beställa åtgärder. Rabatten och priserna på produkterna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. På förbovårdskontoren och på Förbos hemsida finns information, kollektioner, tips och råd.

Förbos koncept Personliga hem är fortfarande förhållandevis unikt i branschen och kundmätningar visar att hyresgästerna uppskattar möjligheten att själva kunna påverka utformningen i sina hem. Intresset för systemet är stort både från branschkollegor och bland hyresgäster. Som ett led i att förklara hur man med Personliga hem själv kan påverka sin bostad hålls återkommande informationskvällar i bostadsområden eller på förbovårdskontoren. I Förbobladet och på Förbos hemsida uppmärksammas konceptet regelbundet.

Det totala antalet beställningar under året är på jämförbar nivå som föregående år 2 254 (2 434). Flesta beställningar får, även i år, målning och tapetsering samt laminatgolv. Installation av diskmaskin och spis med keramikhåll är också mycket populärt.

Konceptet Personliga hem är en mycket viktig och uppskattad del av Förbos erbjudande och under året har förberedelser gjorts för att utveckla konceptet vidare.

ANTAL BESTÄLLNINGAR INOM PERSONLIGA HEM

VÅR OMVÄRLD

Förbo som bolag lever i samklang med omvärlden och det är viktigt att ta sig an förändringar som bidrar till utveckling. Personalen i allmänhet, men ledning och specialister i synnerhet, ska hålla sig uppdaterade och vara beredda att tänka om och testa nytt.

Nya tekniker för digitalisering och byggande

- Digitaliseringen ökar och intelligenta hem med mer uppkopplad teknik ställer krav på bandbredd.
- Byggandet blir mer energieffektivt och resurssnåla lågenergilösningar prioriteras – hela vägen in i lägenheterna.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

För att utveckla hyresrätten behövs en lyhördhet för hur ny teknik kan bidra till hållbara bostadsområden där människor trivs. Ny teknik används också vid nyproduktion, för bättre hållbarhet och minskade kostnader.

Ny syn på ägande och service

- Att äga är inte självklart.
- Större krav på kringtjänster – mer fokus på service i bostadsbolagen.
- Boinflytande är en självklarhet.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

Förbo vill stärka hyresrätten genom att visa upp ett boendeerbjudande som även inkluderar tjänster och service. Möjligheterna för hyresgästerna att vara delaktiga och påverka sitt boende är många och utvecklade.

Befolkningsstillväxt och nyproduktion

- Urbaniseringen ökar, bostadsbristen blir större i storstadsregionerna.
- Flyktingströmmar.
- Stora kullar nittiotialister på bostads- och arbetsmarknaden.
- Åldrande befolkning.
- Nyproduktionen ökar.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

Förbo behöver öka takten på bostadsbyggandet för att kunna fortsätta att bidra med bostäder som skapar varierade bostadsområden, för alla människor i olika skeden av livet. Trycket på bostadsmarknaden innebär att andrahandsuthyrning och direktbyten ökar. Ökad pendling ökar intresset för våra områden.

Hållbarhetsfrågor tar plats – ekonomiskt, socialt och ekologiskt

- Klimatfrågan blir allt viktigare.
- Önskemål att odla där man bor.
- Krav ställs på att företag och kommuner tar ett större socialt ansvar.
- Upphandlingar kopplas till krav på arbetstillfällen i samband

- med exempelvis nybyggnation.
- Större socialt engagemang – visa på nyttan med allmännyttan.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

Hållbarhet är en fråga för alla. Förbo bidrar till exempel genom att effektivisera energianvändningen. Medan många företag i fastighetsbranschen idag profilerar sig inom socialt ansvar, är socialt ansvar en del av Förbos uppdrag. Det behövs förbättring för att tydligare lyfta fram de aktiviteter som faktiskt görs inom området.

Låg ränta och låg tillväxt

- Låg eller negativ ränta, låg eller ingen inflation och låg BNP-tillväxt i omvärlden.
- Arbetslösheten sjunker.
- Nya låneregler.
- Stimulanspaket lanseras.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

Med en låg ränta är förutsättningar för att satsa på nyproduktion och underhåll mycket gynnsamma. Nya låneregler kan öka trycket på hyresrätter ytterligare.

Tillgång på resurser och kompetens

- Pensionsavgångar i fastighetsbranschen.
- Många stora bygg- och infrastrukturprojekt i regionen.
- Ökat fokus på värderingar hos arbetsgivaren.

SÅ PÅVERKAR DET FÖRBOS VERKSAMHET

Tillgången på personal eller konsulter inom vissa yrken minskar vilket kan påverka takten i projekt. Arbetsgivarvarumärket och strategiskt arbete med personalfrågor blir viktigt för att behålla och locka ny personal.

Attraktiva kommuner

Att Förbos bostäder finns i attraktiva kommuner i en tillväxtregion märks tydligt i efterfrågan. Under året uppgår antalet sökande per bostad i genomsnitt till 165 personer (186) och som mest 525 (575) sökande på samma bostad.

De flesta av de orter där Förbo har bostäder har utmärkta allmänna kommunikationer för pendling och god service. De är därmed mycket attraktiva för dem som söker bostad. Efterfrågan är stark på samtliga orter där Förbo verkar, även om de orter som ligger närmare Göteborg har fler sökande än dem som ligger längre ifrån.

Statistiken visar att bostäder som är inriktade mot åldersgruppen över 55 har färre sökande då den målgrupp som kan söka dessa är begränsad. Antalet sökande är också färre för nyproducerade bostäder då hyrorna för dessa är högre än för äldre hus. Därmed är det färre som kan, eller vill, betala den hyresnivån. Längst kötider gäller för stora lägenheter, framförallt i radhus, i hus byggda på 90-talet och tidigare. Här kan det krävas mycket långa väntetider, ofta över tio år.

VÅRA ENTREPRENÖRER



Förbo arbetar med ett stort antal entreprenörer inom såväl fastighetsförvaltning, underhåll, nyproduktion som administration. Regelbundet genomförs upphandlingar av ramavtal som löper under en längre period och av enskilda tidsbestämda projekt. Förbo köpte under 2016 varor och tjänster för sammanlagt 502 Mkr.

Upphandlingar

Som kommunalt bolag lyder Förbo under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Förbo publicerar upphandlingar på Visma Tendsign och hanterar upphandlingarna i det verktyget. Som medlem i inköpsnätverket Husbyggnadsvaror (HBV) kan Förbo avropa varor och tjänster som är förupphandlade av nätverket. Det finns också möjlighet att använda andra inköpsavtal såsom Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Göteborgs upphandlingsbolag samt inom speciella avtalsområden där upphandling görs tillsammans med någon av ägarkommunerna, exempelvis klottersanering med Härryda kommun.

Samarbete mellan en entreprenör och Förbo inleds med ett introduktionsmöte som sedan följs av ett antal avstämningar och erfarenhetsuppföljningar under avtalsperioden. En ny del i skötselupphandlingarna är också att avtalet inleds med en gemensam utbildningsdag där bland annat förfrågningsunderlaget stäms av. Ett led i att kvalitetssäkra entreprenörernas arbete är att genomföra stickprovskontroller på arbeten som utförs i lägenheterna. Samarbetet med entreprenörerna är mycket viktigt för att nå nöjda kunder.

Förbo har under året köpt varor och tjänster av 350 samarbetspartners (leverantörer/entreprenörer) för summor mellan 55 kr till 78 Mkr. Den största delen av kostnaderna ligger på nyproduktion, ombyggnationer och underhållsprojekt där femton företag har genomfört arbeten för 250 Mkr. Arbeten i lägenheterna utfördes med upphandlade ramavtalsentreprenörer inom bland annat golv, måleri, el samt rör till ett värde av 74 Mkr. Inom kategorin skötsel av utemiljö och städning köptes tjänster för 17 Mkr.

Under det gångna året har nya skötselavtal och nya ramavtal för nyinstallation och service av vitvaror, puts- och betonglagning och elarbeten handlats upp. Även ramavtal för konsulttjänster inom bygglösning, utemiljö, besiktning av lekplatser och inventering av fastigheter har upphandlats.

Mot bakgrund av det ökade antalet underhållsprojekt och kommande nyproduktion har organisationen under året förstärkts med en upphandlare.

I syfte att öka intresset för att delta i upphandlingar, av till exempel större byggnationer eller underhållsarbete, har Förbo under året bjudit in till entreprenörsträffar. Uppföljning efter upphandling har också genomförts för att öka kunskapen om entreprenörens förutsättningar och förväntningar på en kommande beställare.

VÅRT ANSVAR FÖR ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Att agera hållbart är en av Förbos strategier, där ambitionen är att hållbarhetsarbetet ska genomsyra hela verksamheten. Under året har en kartläggning gjorts för att synliggöra de områden där Förbo har störst möjlighet att bidra till ett hållbart samhälle. Kartläggningen visar att bolaget inom vissa områden ligger långt framme medan det finns andra områden med stor potential att göra skillnad. En plan för det fortsatta arbetet har tagits fram i en särskild hållbarhetsstrategi. Som stöd och inspiration har Förbo under året anslutit sig till organisationen CSR Västsverige (Corporate Social Responsibility).

Ett vanligt sätt att strukturera hållbarhetsarbetet är att tala om ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Ekonomisk hållbarhet

En viktig del i Lagen om allmännyttiga kommunala bolag är att verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga principer. I Förbos ägardirektiv är det också tydligt att verksamheten ska finansieras genom internt genererade medel och/eller upplåning samt att även nyproduktion ska finansieras på detta vis. De vinster som genereras återinvesteras i verksamheten. Det kan handla om förbättringar i fastighetsbeståndet eller nyproduktion. Allt för att på bästa sätt utveckla ett bostadsbestånd som är uppskattat av såväl dagens som morgondagens hyresgäster.

Social hållbarhet

Förbos bostadsbestånd har en åldersfördelning med betoning på bostäder från 1960-talet till och med 1980-talet vilka är inne i en underhållsintensiv period. Förbo har sedan flera år påbörjat detta arbete och arbetet går enligt plan. För varje område görs en noggrann förstudie som också tar hänsyn till vilka behov och önskemål som finns från hyresgästerna i ett enskilt område. Förbo har ett ansvar att boendet ska vara attraktivt för såväl dagens som morgondagens hyresgäster. Genom konceptet Personliga hem erbjuds alla hyresgäster att själva påverka standarden på det inre underhållet medan större standardförbättringar i fastigheten tas ut som en generell hyreshöjning, alltid förhandlad med Hyresgästföreningen.

Förbo samarbetar med varje kommun för att kunna ta ett socialt ansvar för bostadsmarknaden genom att erbjuda bostäder till personer som inte kan få ett kontrakt på egna meriter. Det praktiska samarbetet med respektive kommun regleras via avtal som följs upp vid återkommande möten mellan Förbo och representanter för socialtjänsten. Periodiciteten för dessa möten varierar mellan kommunerna.

UTDRAG UR POLICY FÖR SOCIALT ENGAGEMANG

SYFTE. Kommunen och Förbo har ett gemensamt intresse av att kommunens invånare har tillgång till ett bra boende och att segregation i boendet undviks. Detta intresse kan tillgodoses genom väl fungerande bostadsområden som skapar grund för ett bra liv.

BAKGRUND. Kommunen har ansvar för att alla kommunens invånare har tillgång till goda bostäder. Kommunen har förtursförmedling av bostadslägenheter till personer som av medicinska eller sociala skäl har svårighet att själva skaffa sig en bostad. Kommunen förpliktigar sig även att ta emot ett visst antal nyanlända. Förbo ska i samarbete med kommunen i rimlig omfattning tillgodose kommunens behov av lägenheter.

AVSIKTSFÖRKLARING I KUNGÄLV

Under året har Förbo tecknat en avsiktsförklaring med Kungälv kommun om att bygga 300 lägenheter i kommunen 2017 – 2021. Syftet är att underlätta, effektivisera och tidsbegränsa processerna runt markanvisning, detaljplanering, bygglov, planläggning och byggnation för att kunna skapa fler bostäder. Inom ramen för samarbetet ingår att minska utanförskapet vilket är en del i kommunens sociala översiktsplan.

SAMARBETE MED KOMMUNERNA

Under 2016 var behovet av bostäder för nyanlända stort i samtliga kommuner. Förbo står i nära kontakt med kommunerna för att kunna bistå på det som står till buds. Mot den bakgrunden justerades andelen bostäder som enligt avtal lämnas till kommunens fördelning tillfälligt. Mölndals stad har ett boende för ensamkommande ungdomar i Balltorp. Flera av dessa ungdomar fick möjlighet till sommarjobb hos Förbo under ett par veckor.

SATSAR PÅ UNGA

I Mölndal deltar Förbo sedan 2006 i Lindomeprojektet som syftar till att genom samverkan mellan kommunen, fastighetsägare, Hyresgästföreningen och företagarföreningen öka tryggheten och, om möjligt, skapa meningsfull sysselsättning för ungdomar i Lindome.

Förbo stöttar också flera lokala idrottföreningar i syfte att bidra till meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar. För åttonde året i följd genomfördes inomhuscupen Förbo cup i fotboll tillsammans med Floda BoIF. Detta är ett sätt att skapa en gemenskap kring en positiv verksamhet som rör ungdomar.

VI SKA HA ETT AKTIVT
MILJÖARBETE SAMT LÅTA
VERKSAMHETEN PRÄGLAS AV
ETT SOCIALT ANSVAR





Varje sommar erbjuds feriejobb inom förvaltningen till ungdomar, sommaren 2016 arbetade 28 ungdomar i Förbos olika områden.

Miljömässig hållbarhet

Förbo är certifierade enligt ISO 14001 som ett led i att tydliggöra och strukturera det fleråriga miljöarbetet. 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 förbättra miljöprestanda, inklusive identifiering av risker och möjligheter. Certifieringen innebär en årlig granskning som utförs av en utomstående miljö- och kvalitetsrevisor. Förbo kontrollerar i samband med upphandlingar att entreprenörer och leverantörer motsvarar Förbos krav.

MINSKAD RESURSANVÄNDNING

Den enskilt största möjligheten för Förbo att påverka miljön är att minska energianvändningen. Uppvärmning sker till 86 procent med fjärrvärme i Förbos fastigheter. Sedan 2009 är olja avvecklad som uppvärmningsslag och ersatt med fjärrvärme, bergvärme eller pelletspanna. Upphandlad el för uppvärmning, hushållsel och fastighetsel är Bra Miljöval-deklarerad.

Inom den dagliga förvaltningen är energianvändningen i fokus och åtgärder i form av injustering av ventilation och värme, ny styr- och reglerteknik samt ny ventilation med återvinningsfunktion. Genom en successiv datorisering av undercentraler kan vi effektivt följa fastigheternas energianvändning

och snabbt sätta in åtgärder om så krävs. Under det gångna året har flera investeringar gjorts för att modernisera anläggningar och fortsätta uppkopplingen av undercentraler i syfte att effektivisera uppföljning. Under 2016 installerades en luftvärmepump i ett område i Källered som inneburit en minskning av energianvändningen med cirka 30 procent för den specifika anläggningen. Förbo har förutom denna luftvärmepump också femton bergvärmepumpar för uppvärmning i vårt fastighetsbestånd.

Samtliga Förbos fastigheter är energideklarerade och finns i en plan för energiåtgärder. Energiingenjören driver detta arbete tillsammans med driftansvariga i respektive område. Under året genomfördes en förstudie med fokus på energieffektivisering i två utvalda bostadsområden; Stommen i Landvetter och Björkås i Ytterby. Rapporten ger ett bra underlag för fortsatt arbete med energieffektivisering i samband med renovering av dessa områden.

Under året har satsningar gjorts på uppvärmning och gemensam belysning. Bland annat har vi genomfört byten av fjärrvärmecentraler, datorisering, injustering av värme och ventilation, byte av FTX-ventilationsaggregat i flera områden. När det gäller trapphus- och utebelysning så har ett tiotal projekt genomförts som omfattar införande av närvarostyr belysning samt montering av nya armaturer med LED-ljuskällor. Förutom minskad energianvändning har det också medfört en ökad kundnöjdhet. Förbo deltar sedan 2009 i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket innebär att företagen har antagit en kollektiv utmaning om att minska energianvändningen med 20 procent fram till 2016 från

2007 års nivå. Inom ramen för Skåneinitiativet hade energianvändningen i Förbo minskat med 14,5 procent vid senaste sammanställningen. Slutresultatet av årets insatser presenteras i kommande sammanställning.

KOMMUNIKATION MED HYRESGÄSTER

Förbo deltar i den av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, framtagna energispar kampanjen som ger inspiration till hur våra hyresgäster kan minska resursanvändningen. Det är viktigt för Förbo att arbeta aktivt med kommunikationen till hyresgästerna för att visa på deras stora möjligheter att bidra och vilken påverkan det har för miljön.

INOMHUSMILJÖ

God inomhusmiljö är viktigt för hur man upplever sitt boende. Det finns en samsyn inom bostadsbolagen och hyresgäströrelsen om vilken inomhustemperatur som ska hållas i lägenheterna. Inom ramen för certifieringen har också en rutin tagits fram för att följa upp om temperaturen avviker. Förbo arbetar systematiskt med kontroll av ventilation och inomhusmiljö.

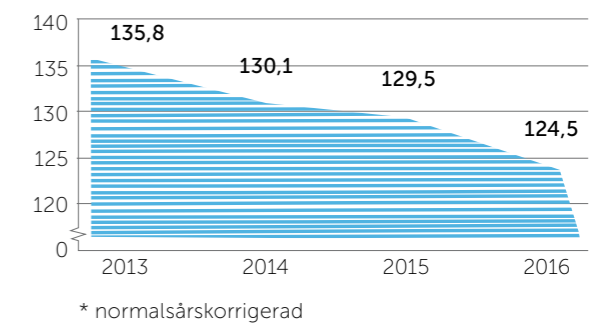
RADONMÄTNING

Radonmätning har nu genomförts i Förbos samtliga områden. Under året har mätningar genomförts i närmare 800 lägenheter i Förbos bostadsområden. I senaste mätningen har tolv lägenheter med förhöjda radonhalter identifierats och där har åtgärder vidtagits. En ny mätning genomförs för att säkerställa att halterna har reducerats. Från år 2020 gäller nya gränsvärden för radon i bostäder. Eftersom samtliga fastigheter nu är kontrollerade kommer även eventuella åtgärder bli genomförda i god tid i enlighet med Boverkets riktlinjer.

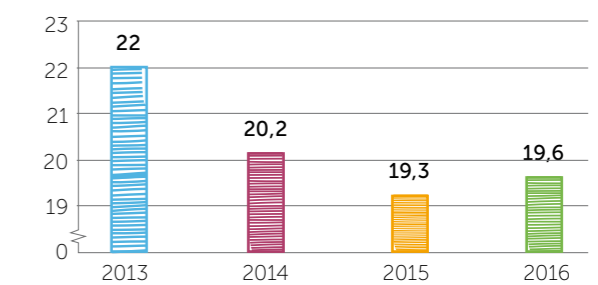
UTSORTERING AV MATAVFALL

Som ett led i att minska miljöpåverkan införs successivt omhändertagande av komposterbart matavfall i respektive kommun. För att motivera en snabb omställning anpassar kommunerna taxeringsättningen för avfallshantering. Förbo har tagit fram ett arbetsätt som baseras på respektive områdes förutsättningar. Under året fortsatte omställning i Lerum och Kungälv kommun. Omställningen sker i nära samarbete med respektive kommun.

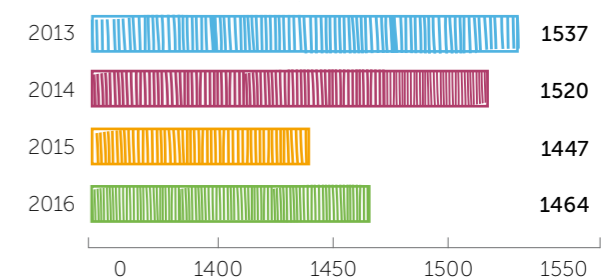
ENERGISTATISTIK VÄRME KWH/KVM



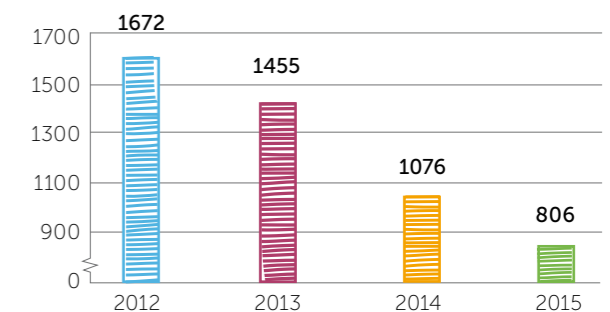
ENERGISTATISTIK EL KWH/KVM



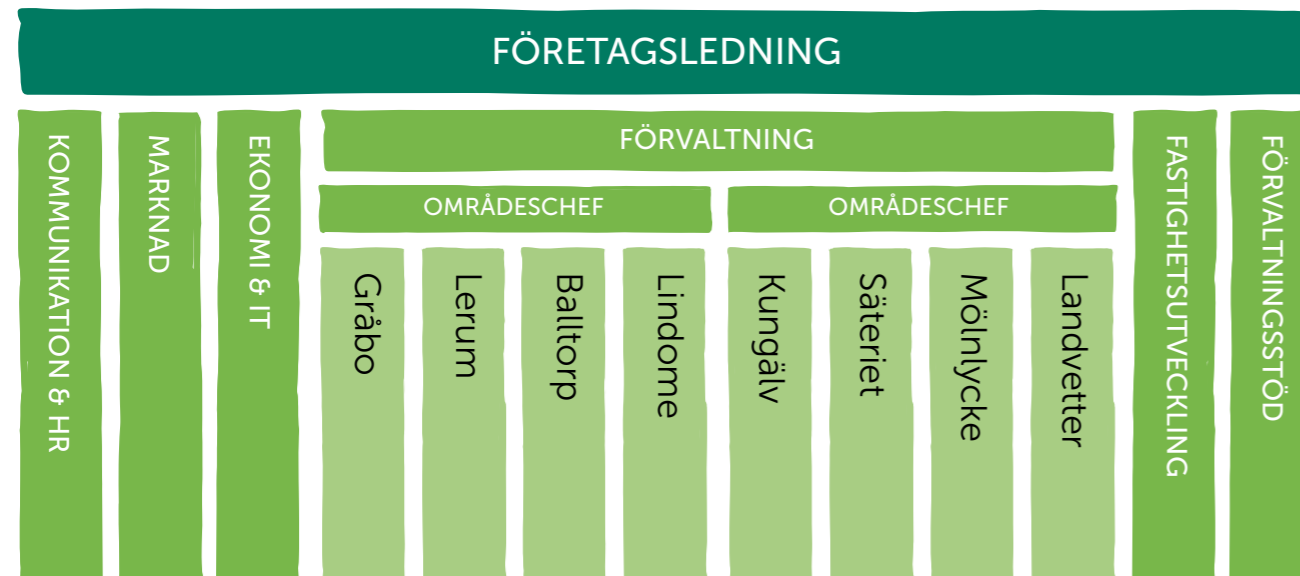
ENERGISTATISTIK VATTEN L/KVM



KLIMATPÅVERKAN TON CO2



VÅR ORGANISATION



Förbos arbetssätt bygger på en engagerad och serviceinriktad personal som tar stort eget ansvar i de löpande kontakterna med både hyresgäster och entreprenörer. Ledare och ansvariga ska ge personalen möjligheter att utföra sitt arbete på ett sätt som skapar engagemang och servicevilja. Personalen är en mycket viktig förutsättning för att få nöjda kunder.

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. Besluten tas så nära hyresgästen som möjligt.

Förbo har 63 anställda varav hälften arbetar i något av de åtta förbovårdsteam som har ansvar för en geografiskt avgränsad del av beståndet. Verksamhetsansvaret är direkt mot ledningsgruppen och förbovårdsteamerna har kundkontakt och kostnadsansvar för sitt geografiska område. Det är två områdeschefer som har personalansvar för fyra förbovårdsteam var. Förutom det formella personalansvaret ska områdescheferna stötta förbovårdarna i förvaltningsfrågor och de ska avlasta genom att ta ett samordnande ansvar för frågor som kommer i flera team. De är också ledare för varsin tvärfunktionell grupp som beskrivs nedan. Organisationen är enkel med korta beslutsvägar, med ett tydligt syfte om att ge snabba besked och beslut om åtgärd till hyresgäster.

Övriga team är kommunikation, marknad, fastighetsutveckling, ekonomi och förvaltningsstöd som alla stödjer och utvecklar verksamheten genom sin speciella kompetens. För att samordna och utveckla kunskapsutbyte mellan teamen finns tvärfunktionella arbetsgrupper, inriktade på frågor inom drift, utemiljö, yttre samt inre underhåll.

Inom var och en av företags processer; huvudprocesser, lednings-

processer och stödprocesser finns en ansvarig processledare som driver arbetet med ständig förbättring. Detta arbetssätt tillför dynamik och bidrar till utveckling i många delar av organisationen.

FÖRBOVÄRDSSKOLAN

Under våren 2016 startade den femte upplagan av den interna utbildningen Förbovårdsskolan. Syftet med utbildningen är att under ett års tid genom praktik och handling förbereda unga medarbetare för arbete som förbovård inför eventuella personalförändringar. Tidigare års elever har efter avslutad utbildning erbjudits tjänster som förbovård. Av totalt sex förbovårdselever sedan 2009 är fem fortfarande i tjänst på Förbo.

FERIEARBETE OCH PRAKTIKPLATSER

Antalet ansökningar till Förbos feriearbeten under ett par sommarveckor var 86. Sammanlagt erbjöds i år 28 ungdomar plats att under sommaren arbeta i våra bostadsområden med åtgärder som bidrar till fler nöjda kunder. Årligen erbjuder bolaget också ett antal praktikplatser till yrkesutbildningar inom olika områden samt arbetsprövning i begränsad omfattning.

Bolagets ledning

I företagsledningen finns, förutom verkställande direktör, viktiga ansvarsområden representerade; ekonomi, fastighetsutveckling, marknad, inköp- och miljö, förvaltning och kommunikation. Under året gavs kommunikationschefen ett utökat ansvar för strategiska personalfrågor och inköps- och miljöchefen fick en samordnande roll för hållbarhetsfrågor. Företagsledningen sammanträder varannan vecka. Antal chefer i företagsledningen var vid årets slut 7 (7).

Under året uppgick antalet verksamma i företaget till 63 personer (62) baserat på genomsnittligt antal heltidstjänster.

VÅRA MEDARBETARE



Personalomsättningen uppgick till 13,8 procent (19,2) under året. Genomsnittsåldern i bolaget var 44 år (45).

Samtliga anställda har personliga utvecklingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal. För medarbetarsamtal och lönesättning finns företagsgemensamma mallar och strukturer som utvärderas löpande.

Nöjda medarbetare

Under våren erbjöds alla anställda att delta i en medarbetarenkät. Eftersom många av teamen har förhållandevis få anställda var det avgörande att arbeta med en metod som gav tydlig återkoppling till varje team kring både dess styrkor och utmaningar. Resultatet visade att Förbos personal placerar företaget över medel inom både engagemang och effektivitet inom teamet samt på medel när det gäller ledarskap. I ett sammanfattande index som anger hur gärna personalen skulle rekommendera sin arbetsgivare ligger Förbo mycket bra till i jämförelse med andra kunder till Net-survey som genomfört studien.

Friska medarbetare

I början av året erbjöds alla anställda en kurs i hjärt- och lungräddning i samband med att en hjärtstartare installerades på huvudkontoret i Mölnlycke.

Förbo har under året handlat upp företagshälsovård och en av de första insatserna för den nya samarbetsparten var att genomföra en hälsoprofilundersökning där alla anställda erbjudits möjlighet att delta. Resultatet presenteras i början av 2017.

Rekrytering

Flera nyanställningar har gjorts under året både för att ersätta personal och för att förstärka området upphandling inför kommande satsningar inom både nyproduktion och underhåll. Alla

anställda erbjuds ett individuellt introduktionsprogram för att lära känna verksamheten utifrån sin roll.

Personalträffar

För att förankra den fleråriga affärsplanen har fyra personalträffar hållits under året. Fokus har varit dels på de strategiska områdena med övergripande mål, dels på strukturer för uppföljning. Inledningsvis hölls en kick-off där alla anställda fick arbeta med hur värdeorden engagemang, tydlighet och nytänkande omsätts i vardagen. Under hösten har olika former av uppföljning skett med hela personalstyrkan samt en gemensam studieresa gjorts med de tre strategiområdena i fokus. Som ett led i arbetet med ständig förbättring sker utvärderingar av gemensamma arrangemang i syfte att ta tillvara på synpunkter och förslag till förbättringar.

Våra värderingar

Som ett resultat av det interna varumärkesarbetet som genomfördes under 2015 har Förbos värdeord uppdaterats. De ord som bäst speglar Förbos värderingar är engagemang, nytänkande och tydlighet. Hur de genomsyrar arbetet var dag har teamen arbetat med på olika sätt under året.

Merparten av bolagets verksamhet innebär en koppling till privatpersoners hem, vilket gör att integriteten är viktig och att alla anställda har tystnadsplikt. Detta gäller särskilt i uthyrings-situationen där upplysningar och referenser begärs in om privatpersoners ekonomi och tidigare boende. Hanteringen av personuppgifter sker i enlighet med Personuppgiftslagen (PUL). Samtlig personal genomgick en utbildning kring PUL under året.

VÅR EKONOMI

Resultat och ställning

Förbo omsatte 458,0 Mkr (454,0) under 2016. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 72,6 Mkr (64,1) och den största förändringen är lägre räntekostnader. Resultatet för 2016 var 13 Mkr högre än verksamhetsplanen för året till följd av lägre kostnader för drift och underhåll och avskrivningar. Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,3 procent (34,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 171,3 Mkr (134,6) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 272,5 Mkr (118,0) varav investeringar i nyproduktion 144,9 Mkr (53,3).

Hyresintäkter

Bostadshyrorna utgör 90 procent (90) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

HYRESSÄTTNING

Tillsammans med Hyresgästföreningen i Region västra Sverige har Förbos fastigheter klassificerats i ett gemensamt bovärdesystem. Klassificeringen innebär att lägenheternas standard, utformning, läge och den service som finns i områdena har graderats och ligger till grund för differentieringen i samband med hyresförändringar.

BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Hyresintäkterna ökade med 4 Mkr vilket beror på den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med 0,72 procent från 1 mars 2016.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 065 kr/kvm (1 055). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till cirka 80 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 4,8 år (4,9). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 946 kr/kvm (946). Under året har ombyggnation av en lokal till sex nya lägenheter pågått med inflyttning i början av 2017. Uthyrningsgraden totalt har under året varit 97,9 procent (98,4).

Kostnader

Förbos totala kostnader minskade jämfört med 2015, vilket är lägre än verksamhetsplanen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget minskat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 162,4 Mkr (163,0), och underhållskostnaderna uppgick till 85,7 Mkr (88,5). I samband med bytet av elleverantör under 2015 avslutades ingångna prissäkringar för åren 2016–2018 och ingick år 2015 i driftskostnaderna med 4,2 Mkr varav 2,2 Mkr avsåg prissäkringar för år 2016. Lägre underhållskostnader beror på att det planerade underhållet till en större del avsett byten av komponenter vilket redovisas som en investering. Totalt sett har underhåll och investeringar i fastigheterna ökat kraftigt.

FASTIGHETSSKATT

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusenheter.

AVSKRIVNINGAR

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt ökad aktivering efter övergången till K3 ökar kostnaden för avskrivningar.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna har under året uppgått till 18,3 Mkr (16,7). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning och central administration.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer. Under året har en swapp avslutats vilket inneburit en engångskostnad på 6,4 Mkr vilket ger lägre räntekostnader under kommande år. För att finansiera pågående projekt har låneskulden ökat med 85,0 Mkr mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 1,7 procent (2,4).

SKATT

Av skattekostnaden avser 14,4 Mkr (13,7) 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 bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor, och val av denna resulterar i en andel överstigande 50 procent, ska beslut om avsteg från denna regel fattas av presidiet.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansiering till maximalt 50 procent 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. Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagets förmåga att klara negativa scenarier och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Handlingsfriheten avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelser från normportföljens förfallostruktur.
- 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	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2017	765,0	52	1,3
2018	300,0	21	2,1
2019	50,0	3	0,5
2020	100,0	7	2,6
2021 och senare	250,0	17	2,7
Summa	1 465,0	100	1,7

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 000,0 Mkr (1 250,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,2 år. Kontrakten består av ränteswappar. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -34,3 Mkr (-41,5) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,2 år (3,0) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,4 år (1,5).

Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Föränd- ring	Resultat- effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,1
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,1
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,2
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	+5,9/-4,4

Fastighetsvärdering

Under året har en ny värdering av Förbos fastighetsbestånd genomförts. Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil, och avkastningskraven har sjunkit något under 2016. Stark inhemsk ekonomi och fortsatt låga räntnivåer innebär att efterfrågan på fastigheter är hög. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2016 års utgång har bedömts uppgå till 5 488 Mkr (5 338). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 385 Mkr (3 245) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 59 procent (59).

Utblick mot 2017

Med en ny affärsplan tar Förbo sikte på 2020 med en tydlig målsättning om att få både nöjda ägare och nöjda kunder genom att bygga fler bostäder, agera hållbart och stärka erbjudandet mot kund. Tempot inom såväl nyproduktion och underhåll i befintligt bestånd kommer att vara fortsatt högt. Efterfrågan på bostäder i regionen är mycket hög och Förbo har som målsättning att bidra med minst 100 nya bostäder per år.

Hyresförhandlingen för 2017 är inte klar. Arbetet med kvalitetshyror är en viktig del i förhandlingen. Förbos resultat efter finansiella poster för 2017 förväntas uppgå till cirka 70 Mkr och innefattar fortsatt stora satsningar på underhåll.

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

Risker

Risken för minskade hyresintäkter bedöms i nuläget som mycket låg. Förbo verkar i områden där det är brist på bostäder och har ett stort antal sökande för varje ledig lägenhet. De två största riskerna finns i kostnadsutvecklingen och i tillgången på personal med rätt kompetens. Under kommande år förväntas byggpriser öka till följd av ökad efterfrågan på byggentreprenader. Högre byggpriser i nybyggnation innebär högre hyresnivåer och kan även innebära ett nedskrivningsbehov för nya fastigheter. Ett ökat antal överklaganden av offentliga upphandlingar innebär både ökade kostnader och en risk för förseningar i genomförande av projekt. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet och ekonomi är stark, däremot kan förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntnivåer innebära högre finansieringskostnader.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	710 470 822 kronor
Årets vinst	57 928 356 kronor
Totalt	768 399 178 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	256 382 kronor
Balanseras i ny räkning	768 142 796 kronor
Totalt	768 399 178 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	2016	2015	2014*	2013*	2012
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	458,0	454,0	443,4	428,5	418,1
Drift- och underhållskostnader**	-248,1	-251,5	-236,7	-240,6	-235,3
Fastighetsskatt	-13,3	-12,5	-12,6	-12,3	-12,1
Avskrivningar enligt plan	-66,8	-64,1	-59,5	-55,4	-54,6
Bruttoresultat	129,8	125,9	134,6	120,2	116,1
Försäljnings- och administrationskostnader**	-18,3	-16,7	-17,2	-16,2	-34,4
Rörelseresultat	111,5	109,2	117,4	104,0	81,7
Ränteintäkter och räntekostnader	-38,9	-45,1	-48,2	-51,8	-53,3
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	20,1	0,0	54,7
Resultat efter finansiella poster	72,6	64,1	89,3	52,2	83,1
Skatter och bokslutsdispositioner	-14,7	-18,5	-8,9	-5,4	-9,6
Årets vinst	57,9	45,6	80,4	46,8	73,5
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	2 506,2	2 302,5	2 249,6	2 177,3	2 042,2
Övriga anläggningstillgångar	5,1	5,0	5,0	3,3	4,6
Omsättningstillgångar	18,4	13,4	10,8	6,9	9,0
Kassa och bank	1,5	17,7	9,3	1,2	18,2
Summa tillgångar	2 531,2	2 338,6	2 274,7	2 188,7	2 074,0
Eget kapital	866,6	808,9	763,8	684,0	637,7
Obeskattade reserver	1,0	0,7	0,6	0,4	7,9
Avsättningar	50,1	35,7	21,9	17,5	13,7
Långfristiga skulder	1 469,5	1 384,5	1 392,5	1 392,5	1 312,5
Kortfristiga skulder	144,0	108,8	95,9	94,3	102,2
Summa eget kapital och skulder	2 531,2	2 338,6	2 274,7	2 188,7	2 074,0
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171,3	134,6	122,7	92,2	94,5
Nettoinvesteringar (-)	-272,8	-118,5	-135,0	-190,7	-96,4
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,3	0,3	20,4	1,5	98,0
Finansieringsbehov (-)	-101,2	16,4	8,1	-97,0	96,1
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	85,0	-8,0	0,0	80,0	-85,0
Årets kassaflöde	-16,2	8,4	8,1	-17,0	11,1
NYCKELTAL					
Förvaltat yta, kvm i tusental	418,3	418,3	417,7	412,3	410,2
Antal lägenheter	5 570	5 570	5 568	5 458	5 407
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,8	99,8	99,7	99,7
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	8,0	7,9	8,1	7,9	7,0
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,6	3,7	4,1	3,6	3,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,7	2,4	3,1	3,7	4,0
Synlig soliditet, %	34,3	34,6	33,6	31,3	31,0

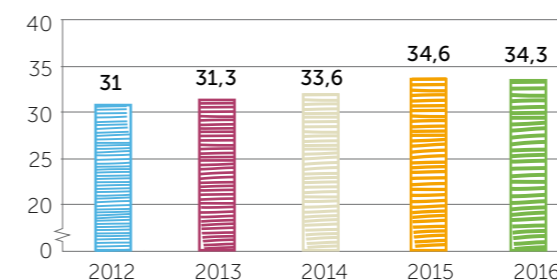
* Anpassat efter K3-regelverket, år 2014 omfattar koncernen.

** Kostnaderna för fastighetsanknuten administration ingår i driftskostnaderna från och med år 2013.

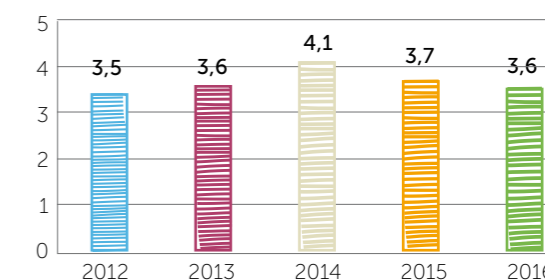
RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	2016	2015	
Hysesintäkter	not 2	458,0	454,0
Driftskostnader	not 3, 4	-162,4	-163,0
Underhållskostnader	not 3	-85,7	-88,5
Fastighetsskatt		-13,3	-12,5
Avskrivningar enligt plan	not 5	-66,8	-64,1
Bruttoresultat		129,8	125,9
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-18,3	-16,7
Rörelseresultat		111,5	109,2
Ränteintäkter		0,2	0,3
Räntekostnader		-39,1	-45,4
Resultat efter finansiella poster		72,6	64,1
Bokslutsdispositioner	not 7	-0,3	-0,1
Skattekostnad	not 8	-14,4	-18,4
Årets vinst		57,9	45,6

SYNLIG SOLIDITET



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE



DEFINITIONER

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

BALANSRÄKNING

Tillgångar

Belopp i Mkr	2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
- Byggnader och mark	2 252,7	2 215,5
- Inventarier	5,0	4,9
- Pågående nyanläggningar	253,5	87,0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 511,2	2 307,4
Finansiella anläggningstillgångar		
- Aktier och andelar	0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar	2 511,3	2 307,5
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
- Hyresfordringar	0,5	0,5
- Skattefordringar	9,1	5,7
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8,8	7,2
Kassa och bank	1,5	17,7
Summa omsättningstillgångar	19,9	31,1
Summa tillgångar	2 531,2	2 338,6

Eget kapital och skulder

Belopp i Mkr	2016	2015
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
- Aktiekapital	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
Fritt eget kapital		
- Balanserad vinst	710,5	665,1
- Årets vinst	57,9	45,6
Summa eget kapital	866,6	808,9
OBESKATTADE RESERVER		
Ackumulerade överavskrivningar	1,0	0,7
Summa obeskattade reserver	1,0	0,7
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld	50,1	35,7
Summa avsättningar	50,1	35,7
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Banklån	1 465,0	1 380,0
Övriga skulder	4,5	4,5
Summa långfristiga skulder	1 469,5	1 384,5
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörskulder	56,1	45,3
Övriga skulder	28,4	1,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59,5	62,1
Summa kortfristiga skulder	144,0	108,8
Summa eget kapital och skulder	2 531,2	2 338,6

Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
2016			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	710,8
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	57,9
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	768,4
2015			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	646,2
Utdelning	-	-	-0,5
Fusionsresultat	-	-	19,4
Årets vinst	-	-	45,6
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	710,7

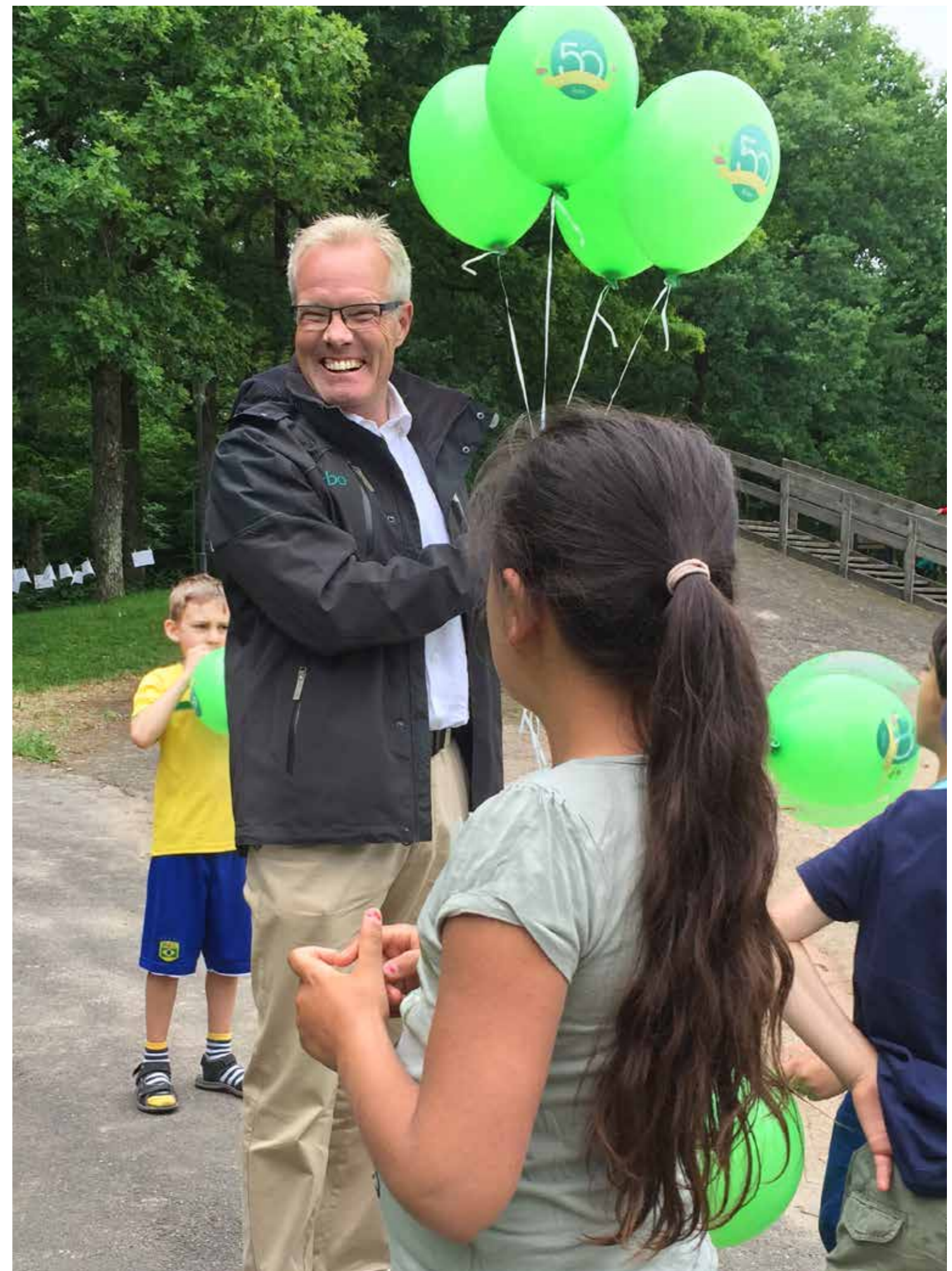
Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2016 uppgick till 1:58 kronor per aktie.

Under 2015 fusionerades dotterbolaget Ekslutningen Fastighet Holding AB (556963-1848) med Förbo AB.

Fusionsdagen var den 26 maj 2015.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2016	2015
LÖPANDE VERKSAMHET		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	458,0	454,0
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-278,0	-279,9
Finansiella intäkter och kostnader	-38,9	-45,1
Betald skatt	-3,4	-11,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	137,7	117,6
Förändring av kortfristiga fordringar	-1,6	3,1
Förändring av kortfristiga skulder	35,2	13,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171,3	134,6
INVESTERINGAR		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-272,5	-118,0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,3	0,3
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-100,9	16,9
FINANSIERING		
Utdelning till aktieägare	-0,3	-0,5
Förändring av långfristiga skulder	85,0	-8,0
Årets kassaflöde	-16,2	8,4
Likvida medel vid årets ingång	17,7	9,3
Likvida medel vid årets utgång	1,5	17,7



NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2016 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungliga anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Efter övergången till K3 sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandetid. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandetid.

Byggnaderna är uppdelade i olika komponenter. Komponenterna kan ha olika nyttjandetid beroende av den bedömda tekniska livslängden (till exempel beroende av om en fasad är i tegel eller trä).

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMponenter:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30–50 år
Värme och sanitet	50 år
Elinstallationer	40 år
Fasad	12–50 år
Fönster	35 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	25–50 år
Ventilation	25 år
Transport och hiss	30 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år

När en komponent byts ut, uttrangeras kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan baserad på bedömd nyttjandeperiod.

För inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på inventarier sker med 20 procent per år.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2016/2017 och ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt och bedöms som bestående skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2016 eller 2015.

Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

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. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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 50,1 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med

skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 28,4 Mkr på grund av särskilda övergångsregler.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Ränteswappar

Ränteswappar används för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader nettoredo visas under räntekostnader. Vinster eller förluster då en swapp avslutas redovisas i resultaträkningen.

Marknadsvärdering av ingånga ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna redovisas inte om kraven för säkringsredovisning uppfylls.

Pantbrevskostnader

Bolaget aktiverar utgiften för uttag av pantbrev på förvaltningsfastigheter när uttaget innebär ekonomiska fördelar.

Operationella leasingavtal

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

Not 2. Hysesintäkternas fördelning

Belopp i Mkr	2016	2015
Per objektstyp		
Bostäder	413,9	409,5
Lokaler	29,0	29,2
Övrigt	16,2	16,1
Hysesbortfall	-1,1	-0,8
Summa	458,0	454,0
Per geografiskt område		
Härryda	167,6	166,9
Kungälv	59,7	59,1
Lerum	116,6	115,3
Mölnadal	114,1	112,7
Summa	458,0	454,0

Not 3. Drifts- och underhållskostnader

Belopp i Mkr	2016	2015
Driftskostnader		
Värme	32,6	32,2
El	10,0	15,9
Vatten och avlopp	19,3	18,4
Avfallshantering	9,4	8,9
Fastighetsskötsel	78,4	73,8
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,4
Övrigt	11,4	12,4
Summa	162,4	163,0
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	17,1	23,2
Planerat inre underhåll	34,6	36,3
Löpande underhåll	34,0	29,0
Summa	85,7	88,5

Not 4. Personal

Belopp i Mkr	2016	2015
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	31	30
Kollektiv	32	32
Summa	63	62

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 59, därutöver är 2 visstidsanställda samt 2 under provanställning.

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1,6	1,7
Övriga anställda	27,1	25,9
Summa	28,7	27,6

Sociala kostnader

Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,5
Övriga anställda	9,3	8,9
Summa	9,8	9,4

Pensionskostnader

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

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägningstid om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65% av pensionsmedförande lön från och med 62 års ålder och utbetalas i tre år.

Könsfördelning inom styrelse

Inkl. arbetstagarrepresentanter

Antal män	5	5
Antal kvinnor	4	4
Summa	9	9

Könsfördelning inom företagsledning

Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	4
Summa	7	7

Könsfördelning personal

Antal män	34	33
Antal kvinnor	29	29
Summa	63	62

Not 5. Avskrivningar enligt plan

Belopp i Mkr	2016	2015
Byggnader	66,1	63,1
Inventarier	1,5	1,8
Summa	67,6	64,9
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,8

Not 6. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämموvald revisor utgått med 0,1 Mkr (0,1) varav 0,0 Mkr (0,0) avser ersättning för konsultationer.

Not 7. Bokslutsdispositioner

Belopp i Mkr	2016	2015
Överavskrivning inventarier	-0,3	-0,1
Summa	-0,3	-0,1

Not 8. Skattekostnad

Belopp i Mkr	2016	2015
Aktuell skatt	0,0	4,7
Uppskjuten skatt	14,4	13,7
Summa	14,4	18,4

Avstämning effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	72,3	64,0
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (22%)	17,7	14,1

Skatteeffekt av

Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	14,7	13,9
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-13,4	-13,3
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,2	0,1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-19,2	-11,0
Skattemässigt underskott tax 17	1,8	0,0
Justering skattekostnad tidigare år	0,0	0,9
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	14,4	13,7

Redovisad skatt **14,4** **18,4**

Effektiv skattesats, % **19,9** **28,8**

Not 9. Materiella anläggningstillgångar

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2016-01-01	3 143,0	151,4	26,8	87,0
Inköp under året	-	-	1,8	270,7
Försäljningar och utrangeringar	-1,3	-	-1,4	-0,1
Omklassificeringar	104,0	-	-	-104,1
Anskaffningsvärde 2016-12-31	3 257,5	151,4	27,2	253,5
Akkumulerade avskrivningar 2016-01-01	-1 067,5	-	-21,9	-
Årets avskrivningar	-66,1	-	-1,5	-
Försäljningar och utrangeringar	0,7	-	1,2	-
Akkumulerade avskrivningar 2016-12-31	-1 132,9	-	-22,2	-
Ingående nedskrivningar 2016-01-01	-11,5	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2016-12-31	-11,5	-	-	-
Ingående värde 2016-01-01	2 064,0	151,4	4,9	87,0
Utgående värde 2016-12-31	2 101,3	151,4	5,0	253,5
Taxeringsvärde	2 728,1	1 323,7		

*Pågående nyanläggning avser främst nybyggnation i Kungälv samt ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda.

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2016	2015
Förutbetalda driftskostnader	3,7	3,9
Derivatkontrakt	0,1	0,3
Upplupna hyror och ersättningar	5,0	3,0
Summa	8,8	7,2

Not 11. Ackumulerade överavskrivningar

Belopp i Mkr	2016	2015
Akkumulerade överavskrivningar	1,0	0,7
Summa	1,0	0,7

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2016	2015
Löner och sociala kostnader	4,9	4,7
Räntekostnader	0,1	0,2
Hysesintäkter	33,6	34,0
Övriga upplupna kostnader	20,9	23,2
Summa	59,5	62,1

Not 13. Förfallotid skulder

Belopp i Mkr	2016	2015
Skulder som förfaller inom ett år	610,0	660,0
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	859,5	724,5
Summa	1 469,5	1 384,5

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 Mkr (50,0) utnyttjas med 27,0 (0).

Not 14. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 566,6	1 430,4
Eventalförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	0,5	0,5

Not 15. Händelser efter balansdagen

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

Not 16. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	710 470 822 kronor
Årets vinst	57 928 356 kronor
Totalt	768 399 178 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	256 382 kronor
Balanseras i ny räkning	768 142 796 kronor
Totalt	768 399 178 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN 24 FEBRUARI 2017



Anders Halldén,
Ordförande



Gun Kristiansson,
Vice ordförande



Thomas Gustafsson



Bengt Hedberg



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Caroline Jigfors



Oskar Fridell,
Arbetsstagarrepresentant



Magdalena Nielsen,
Arbetsstagarrepresentant



Peter Granstedt,
Verkställande direktör

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 9 MARS 2017



Eva From
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Rapport om årsredovisningen

UTTALADEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 14-48 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förbo AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisorsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

GÖTEBORG DEN 9 MARS 2017

Eva From

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016. 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.

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

Syfte

Att inför revisorer och andra berörda intyga att Förbos internvärdering med Värderingsdatas värderingsmodell AVM väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

Värderingsmodellen

Förbo har internvärderat sina fastigheter med Värderingsdatas värderingsmodell AVM.

Forum Fastighetsekonomi AB har stått för indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och ungefärliga nivåer på tillägg för så kallade avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exempelvis radhuslägenheter till enskilda fastigheter) medan Förbo och/eller värderingsmodellen stått för areor, hyror, taxeringsvärden, drift- och underhållskostnader och justeringar.

Värderingsmodellens uppbyggnad är ej känd i detalj av oss men bedöms vara översiktlig och förenklad och kan därför ibland vara mindre god avseende en enskild fastighet/värderingsobjekt. På en summerad nivå avseende ett helt fastighetsbestånd bedöms den dock vara tillförlitlig.

Granskning och korrigeringar

Vi har granskat av Förbo gjorda utkast till sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt.

MÖLNLYCKE DEN 26 FEBRUARI 2016

Kai Bengtsson, *lekmannarevisor*

Björn Brogren, *lekmannarevisor*

Jan-Erik Lindström, *lekmannarevisor*

Ing-Britt Magnusson, *lekmannarevisor*

Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastig-hetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala marknadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda fastigheternas/värderingsobjektens marknadsvärden i detalj och det innebär att enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

Intygande

Den slutliga sammanställning av 120 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 5 488 010 000 kr, motsvarande 12 989 kr/kvm och 5,03% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2016-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2017

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp

Civilingenjör

MRICS

Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



STYRELSE, VD OCH REVISORER

Styrelse

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
 Gun Kristiansson (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2015
 Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
 Bengt Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2015
 Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
 Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2015
 Caroline Jigfors (UP), Kungälv kommun, invald 2015
 Oskar Fridell, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2012
 Magdalena Nielsen, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2013
 Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

Revisor

Eva From, ordinarie auktoriserad revisor, KPMG AB

Suppleanter

Gunnar Häggström (M), Härryda kommun, invald 1999
 Anna Palmér (S), Härryda kommun, invald 2010
 Iréne Brodd (L), Mölndals stad, invald 1995
 Holger Cannerfors (V), Mölndals stad, invald 2016
 Bo Cedergårdh (L), Lerums kommun, invald 2015
 Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2003
 Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
 Stefan Nolstad, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2016
 Anna Granander, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2016

Lekmannarevisorer

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
 Jan-Erik Lindström (S), Mölndals stad
 Kai Bengtsson (M), Lerums kommun
 Björn Brogren (S), Kungälv kommun

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGG- NADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	73,9	7,1
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/56	59	3 069	52	3 121	34,9	3,2
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 031	-	9 031	84,1	9,8
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	37,1	3,9
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 253	12	4 265	46,6	4,3
Hönekulla 1:67	Skogsläntan	1981/2013	180	14 280	48	14 328	173,7	14,8
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 577	517	8 094	92,5	9,2
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	86,2	6,7
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	733	50 151	3 649	53 800	502,2	56,9
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 731	1 092	5 823	67,9	5,9
Delsumma			1 530	107 262	6 601	113 863	1 199,1	121,8
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	92,8	11,0
Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2007	30	1 890	-	1 890	22,3	2,4
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	46,6	5,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	31,4	3,6
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	54,6	6,7
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	21,2	2,0
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1983/89	12	687	991	1 678	16,1	1,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	23,1	2,9
Delsumma			393	26 548	4 048	30 628	308,1	35,5
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	31,9	4,2
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	22,3	2,5
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	4,5	0,8
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	123	3 223	14,6	3,2
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1967	12	508	48	556	2,6	0,5
Delsumma			158	10 209	430	10 639	75,9	11,2
Totalt Härryda			2 081	144 019	11 111	155 130	1 583,1	168,5



Solstensgårdet, Mölnlycke



Frökullen, Hällingsjö

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970	337	24 242	354	24 596	199,3	24,6
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 335	-	2 335	20,3	2,1
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	27,4	3,1
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1957/07	124	7 453	292	7 745	81,7	9,0
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1949/67	18	1 250	109	1 359	10,8	1,2
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	3,6	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	9,8	1,7
Delsumma			563	38 935	1 454	40 389	352,9	42,1
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärsgatan	1957/66/82	77	4 801	148	4 949	63,4	5,1
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	23,0	1,8
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1964	6	397	264	661	6,2	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1970	10	680	-	680	8,9	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1970/50	14	1 085	-	1 085	13,6	1,0
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	14	944	1 124	2 068	30,3	2,4
Delsumma			144	9 580	1 545	11 125	145,4	11,6
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 126	-	1 126	15,1	1,2
Kvarnkullen	Ytterbyvägen 31-51	Pågående nyprod.	-	-	-	-	24,2	-
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	36,2	3,7
Delsumma			53	3 221	0	3 221	47,1	4,9
Totalt Kungälv			760	51 736	2 999	54 735	573,8	58,6



Hagenvägen, Kareby



Vidkärrsvägen, Ytterby

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	18,6	1,9
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	26,5	2,9
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	27,4	3,1
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	42,8	4,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	298	20 232	-	20 232	177,3	20,8
	Kullgårdsvägen, Halle- gårdstappan, -gränden,	1967/92/						
Lerum 1:69, 1:71	Höjdenvändan	2009/11	140	9 276	5 102	14 378	101,1	15,9
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	53,6	4,1
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	112,1	11,5
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	32,3	3,4
Delsumma			793	55 806	5 116	60 922	591,7	68,2
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1957/88	30	2 024	25	2 049	16,9	2,2
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,1	3,3
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,9	2,5
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	32,1	3,5
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1988	22	1 180	-	1 180	9,9	1,3
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10	1988	10	679	-	679	5,6	0,7
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia	1988	23	2 232	-	2 232	16,1	1,8
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	3,9	0,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 409	238	5 647	46,7	5,2
Delsumma			287	22 072	263	22 335	185,2	21,1
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 468	744	10 212	68,2	10,4
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	40	2 194	4 087	6 281	-	6,8
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 454	15	5 469	42,0	5,6
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,8
Delsumma			250	17 116	7 396	24 512	110,2	24,6
Totalt Lerum			1 330	94 994	12 775	107 769	887,1	113,9



Ölslanda lycka, Stenkullen



Mårdvägen, Floda

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almäsgången 6 med flera	1974	344	21 435	479	21 914	200,1	23,2
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	19,3	2,2
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 338	94	8 432	73,5	9,3
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1983	246	17 124	107	17 231	216,7	19,6
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	44,8	4,2
Delsumma			780	51 755	1 075	52 830	554,4	59,1
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	51,9	5,1
Jättetickan 1, Bröd tickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds torg	1981/87	233	17 717	1 656	19 373	159,4	18,6
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	108,3	12,8
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	114,7	13,6
Delsumma			592	43 685	1 702	45 387	434,3	50,1
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 648	765	2 413	19,1	3,1
Delsumma			27	1 648	765	2 413	19,1	3,1
Totalt Mölndal			1 399	97 088	3 542	100 630	1 007,8	112,3
Totalt Förbo			5 570	387 837	30 427	418 264	4 051,8	453,3



Konditorivägen, Lindome



Peppareds torg, Balltorp



förbo