



personliga hem
förbo
årsredovisning
2001



Förbo AB äger och förvaltar, över 5000 lägenheter i kommunerna Mölndal, Härryda, Lerum och Kungälv. Vi omsätter ca 300 miljoner kronor och har en justerad soliditet på drygt 30 procent. Bolaget som ägs av de fyra kommunerna har 41 anställda.

innehåll.

5	Förbo skapar förutsättningar.
6	Att utveckla hyresrätten.
8	En ljus och enkel bas med möjligheter.
10	Ett arbetssätt som ger resultat.
12	Närheten till de boende gör oss till en bättre hyresvärd.
14	Förvaltningsberättelse.
16	Förbos finansiella utveckling under fem år.
17	Styrelse.
18	Resultaträkningar.
19	Balansräkningar.
20	Noter.
23	Revisionsberättelse.
24	Fastighetsförteckning.
26	Marknadsvärdesbedömning.





Våra hyreshus ligger nära både stad och natur. Husen är mindre och lägre än vad hyreshus brukar vara. Det blir ofta god grannsämja med lite småstadskänsla i våra bostadsområden.

förbo skapar förutsättningar.

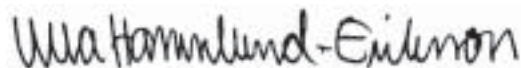
Förbo har under 2001 utvecklat verksamheten till att i högre grad än tidigare fokusera på bostäder. Vi har sålt de flesta av våra kommersiella lokaler genom att avyttra våra affärscentrum, samtidigt har vi köpt in bostadsfastigheter i både Lerum och Härryda. Genom att koncentrera vår kraft och kompetens till boendet i hyresrätt, utvecklar vi det vi är bäst på.

I diskussion med hyresgästerna har vi tagit fram ett nytt sätt att hantera underhållet, vilket ger varje hyresgäst större möjlighet att anpassa lägenheten till sina egna önskemål. Vi strävar efter att skapa ljusa och enkla bostäder där människor själva kan utveckla sin personliga stil. Basen i våra bostäder ska passa många och samtidigt inspirera hyresgästerna att skapa sitt egna hem.

Vi talar om fem viktiga områden, trivsel, trygghet, trädgård, tillgänglighet och sist men inte minst tydlighet. Dessa enkla ledord sammanfattar vårt arbete och hjälper oss att leda utvecklingen mot de mål vi sätter upp.

Även om vårt vardagsarbete kan tyckas handla mycket om byggnader, skötsel och ekonomi så glömmer vi aldrig att det i grund och botten är människor och deras hem det handlar om.

Alla våra hyresgäster ska kunna nå oss vare sig det gäller klagomål eller förslag på förändringar. Vi arbetar målmedvetet med att bli bättre på att vara lyhörda och professionella för att skapa förtroende för vårt arbete och våra beslut. Vårt mål är att skapa förutsättningar för trivsel och glädje i boendet.



Ulla Hammlund-Eriksson
verkställande direktör



att utveckla hyresrätten.



Människor är olika och har olika smak. Vissa tycker om starka färger, andra är mer försiktiga, somliga tycker att naturmaterial är vackrast och en del väljer ett modernt snitt. Detta är inget nytt, men har inte präglat den traditionella hyresrätten. Det ville vi på Förbo förändra och startade diskussioner med företrädare för hyresgästerna. Som ett första steg kom vi överens om att underhållet inte längre ingår i lägenheten som standard. Var och en får nu själv bestämma om – och när – man vill måla och tapetsera. Man kan göra arbetet själv eller köpa tjänsten av oss. Att få större möjligheter att påverka sitt boende skapar trivsel som länge har varit en självklarhet i andra boendeformer. Tidigare

var de flesta lägenheter i ett område identiska. Så behöver det inte vara längre. Många har på eget initiativ redan satt sin egen prägel på lägenheten men nu ges också en ekonomisk kompensation genom lägre hyra för detta arbete. Vi vill underlätta för människor att välja hyresrätt genom att erbjuda möjligheter att skapa sitt egna och alldeles personliga hem. Det är vårt sätt att utveckla hyresrätten.

Intresset för mat och matlagning har ökat enormt de senaste åren. Genom att använda råvaror och verktyg i inredningen kan du skapa en känsla som inspirerar dig i din kokkonst. Du kanske föredrar ett mustigt franskt lantkök eller varför inte ett rent japanskt sushi-tempel. Låt ditt intresse och dina smaklökar styra dig.



en ljus och enkel bas med möjligheter.

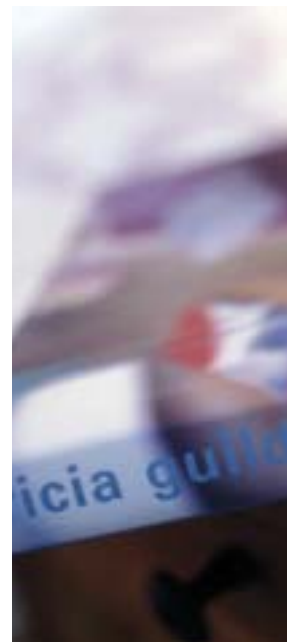
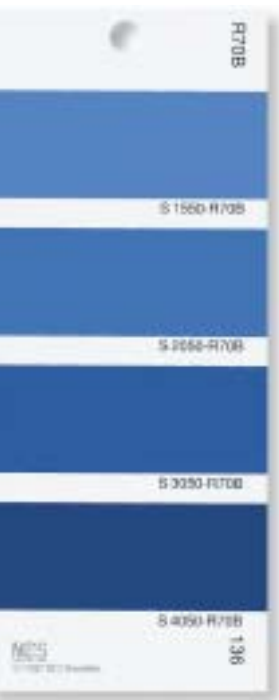
Förbos ambition är att tillhandahålla ljusa och enkla bostäder som varje person kan sätta sin personliga prägel på. Som vi ser det, ska våra lägenheter först och främst fungera som en bas för människors egna val.

Oavsett om våra hyresgäster föredrar gedigna trämöbler och hemvävda trasmattor eller kromade bokhyllor och svarta läderfåtöljer så kan de ljusa väggarna och de rena golvmaterialen vara den fond som får vars och ens personlighet att framträda. Vårt långsiktiga mål är att den ljusa och enkla grunden ska bli verklighet i alla våra lägenheter. Målsättningen kommer att förverkligas i takt med att lägenheterna byter innehavare eller ska renoveras.

Vi på Förbo försöker, i den mån det är möjligt, att tillmötesgå de boendes förslag och önskemål om förändringar men det största inflytandet över att utforma sin bostad har var och en själv.

För att våra lägenheter ska förvandlas från bostäder till hem krävs det människor som förutom möbler, lampor och gardiner också tar med sig dofter, minnen och en atmosfär som är deras egen. Att själv inreda sin lägenhet skapar en hemtrevnad som inte går att hyra.

Den trivseln skapas i själva boendet.





Ibland styrs vi allt för mycket av traditioner. Detta gäller inte minst när vi möblerar våra hem. Varför inte pröva att sätta sängen en bit ut från väggen eller att helt sonika sätta den på diagonalen. Du kommer att märka att rummet får en helt annan rymd.



Förhållandet mellan ljus, skuggor och mörker innebär stora möjligheter när man inreder sitt hem. Prova hur enkelt du kan förändra ett rums karaktär genom att experimentera med olika ljussättningar. Du kommer att bli överraskad av effekten.





*ett arbetssätt
som ger resultat.*

Som hjälp att fatta kloka beslut, vare sig det är långsiktiga investeringar eller vardagsfrågor arbetar vi med fem viktiga ledord: trygghet, trivsel, trädgård, tillgänglighet och tydlighet. Det innebär att personalen i ett område kan prioritera utomhusbelysningen för att öka trivseln och kanske även tryggheten. I något annat område kan man samtidigt lägga kraft och resurser på att byta utrustning och maskiner i de gemensamma tvättstugorna som ett led i att förbättra trivseln. Åtgärderna syftar hela tiden till att hålla fastigheterna i gott skick och samtidigt skapa en miljö och ett boende som gör att människor trivs i våra bostadsområden och i sina hem. Då söker sig fler till oss och de stannar kvar längre.



Att välja hyresrätten som boendeform innebär att du släpper en del ansvar till oss som hyresvärd, det ger dig vissa rättigheter men också en del skyldigheter. Vi tror på hyresrätten som en stark boendeform i framtiden. Den erbjuder den bekvämlighet och flexibilitet som allt fler önskar i sitt boende.



Linoleummattor är inte som många tror tillverkade av plast. Tvärtom, de är tillverkade av rena naturmaterial som linolja, kalk och harts från barrträd. Dagens linoleumgolv finns i många varianter och utseenden. Vi har valt linoleumgolv i många av våra fastigheter just för att det är ett miljöriktigt alternativ som dessutom är mjukt och skönt att gå på.



närheten till de boende gör oss till en bättre hyresvärd.

Förbos mål är att skapa förutsättningar för ett personligt och tryggt boende. Vi kallar det boglädje. För att lyckas med våra mål är det av största vikt att lyssna på vad våra kunder, hyresgästerna, tycker och efterfrågar. Eftersom våra Förbovärdar finns i bostadsområdena blir en av deras viktigaste uppgifter att just lyssna och hålla kontakten med de boende. Det kan handla om så enkla saker som en pratstund i området för att svara på vardagsfrågor eller att fatta beslut om större underhållsåtgärder som påverkar hyresgästerna under lång tid. Ett av våra viktigaste möten är kontraktskrivningen då vi tillsammans med de nya hyresgästerna går igenom hur vi arbetar i Förbo. Ett personligt och tryggt boende är inte kravlöst. Vi vill vara noga med att tydligt tala om vad vi förväntar oss av våra hyresgäster och vad man som hyresgäst kan förvänta sig av oss. Förbovärdarna är vårt sätt att på ett enkelt och direkt sätt skapa denna dialog.



Förvaltningsberättelse

Förbo ägs av kommunerna Härryda (42,0%), Kungälv (9,0%), Lerum (21,4%) och Mölndal (27,6%). Förbo bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Beståndet utgörs till närmare 100% av bostäder och specialbostäder

Sammanfattning

Förbos fastighetsbestånd har under året genomgått flera större förändringar.

- Den 22 februari förvärvades aktierna i Lerums Förvaltnings AB från Lerums kommun. Bolaget som under året har fusionerats med Förbo AB innehöll främst bostadsfastigheter i Lerums kommun och till ett värde av 158,9 Mkr.
- Den 30 november avyttrades tio fastigheter till Kungsleden AB för 180,0 Mkr, dessa fastigheter var belägna i Mölnlycke, Landvetter, Hindås, Lerum, Floda, och Lindome fastigheterna bestod till drygt 90 % av kommersiella ytor.
- Den 1 december förvärvades två bostadsfastigheter i Mölnlycke för 70,0 Mkr.
- Därutöver har en mindre kommersiell fastighet i Landvetter avyttrats.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 67,0 Mkr (43,7). Borträknat jämförelsestörande poster var resultatet efter finansiella poster 43,7 Mkr (37,2).

Från verksamheten internt tillförda medel, kassaflöde, har under året uppgått till 76,4 Mkr (66,8) varav 48,9 (0,1) Mkr har använts till investeringar.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för bostäder har under året ökat p.g.a nyförvärv, hyresnivåerna har varit oförändrade dvs. ca 755 kr/kvm.

Lokalhyrorna har under året varit i stort sett oförändrade. Förbos lokaler hyrs till drygt 90 % av de fyra ägarkommunerna och av offentliga hyresgäster. Dessa lokaler är specialanpassade för hyresgästerna och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 8,5 år och hyresnivå till 950 kr/kvm.

Uthyrningsgraden har under året varit 99,5% (98,8%).

Kostnader

Förbos kostnader för drift, underhåll och administration har under året ökat p.g.a nyförvärv. Kostnadsnivån uttryckt i kr/kvm för drift har ökat sedan föregående år medan nivån för underhåll har sjunkit. Sammantaget har kostnadsnivåerna nästan varit oförändrade i jämförelse med föregående år.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader	Mkr	kr/kvm
Fastighetsskötsel	33,3	83
Uppvärmning, el	38,8	96
Vatten och renhållning	17,9	44
Övriga driftskostnader	6,6	16
Summa	96,6	240

Underhållskostnader

Underhållskostnader	Mkr	kr/kvm
Planerat underhåll	21,6	54
Övrigt underhåll	20,6	51
Summa	42,2	105

Fastighetsskatten har minskat med 1,9 Mkr från föregående år. Förändringen beror främst på minskad skattesats för bostäder från 0,7 % till 0,5 % respektive 1,2 % till 1,0 %.

Kostnaderna för uthyrning och administration har under året uppgått till 21,8 Mkr (22,4). Häre ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning och marknadsavdelning.

Finansiella poster

Nettot av räntekostnader och ränteintäkter har under året ökat med 4,3 Mkr p.g.a. investeringar, samtidigt har räntebidragen minskat med 2,7 Mkr. Sammantaget har detta inneburit en ökad kostnad på 7,0 Mkr jämfört med 2000.

Förbos genomsnittliga låneränta har dock sjunkit med cirka 0,5 % i jämförelse med föregående år.

Finanspolicy

De övergripande riktlinjerna för finansverksamheten har fastställts av Förbos styrelse i en finanspolicy. Denna policy innehåller i stora drag följande punkter;

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare står för mer än 50% av låneportföljen.
- Ränterisken begränsas genom att högst 75% av låneportföljen binds på kortare tid än tre år.
- Derivatinstrument används endast för att minska

bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.

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

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årets slut uppgick till 13 månader. Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp Mkr	Andel %	Ränta %
2002	237,0	20	5,0
2003	441,9	37	4,8
2004	167,2	14	5,5
2005	108,8	9	5,1
2006 och senare	241,4	20	5,1
Summa	1 196,3	100	5,0

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 850 Mkr vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 13 månader till 34 månader och minskar den genomsnittliga räntan från 5,02% till 4,72%. Kontrakten består av ränteswapar och räntetak.

Den genomsnittliga lånebindningstiden vid årets slut uppgick till 31 månader.

Skatter

Förbos skattesituation framgår av not 1 på sid 20.

Investeringar

Förbo har under året inte genomfört några större ny- eller ombyggnader. Förbos underhållskostnader framgår av uppställningen på föregående sida.

Fastighetsvärdering

Förbos fastigheter har värderats av externt värderingsinstitut per den 31 december 2001 (se sid 26). Fastigheternas värde uppgår till 2 380,0 Mkr vilket skall jämföras med det bokförda värdet om 1 529,0 Mkr. Något nedskrivningsbehov föreligger inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 921,8 Mkr efter beaktande av latent skatt om 28 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till 38,3 %.

Utblick mot 2002

Fastighetsbeståndet kommer under 2002 att i genomsnitt vara 16 000 kvm mindre än under 2001. Lokalytorna minskar med 20 000 kvm och bostadsytorna ökar med 4 000 kvm.

Hyresintäkterna förväntas uppgå till drygt 310 Mkr. Hyreshöjningen 2002 för bostäder är i genomsnitt 3 %. Uthyrningsläget är fortsatt stabilt.

Kostnaderna förväntas att sjunka dels p.g.a minskat fastighetsbestånd och dels p.g.a effektivisering.

Fastighetsskatten kommer att öka med anledning av uppräknade taxeringsvärden.

Finansnettot (räntekostnader minskat med räntebidrag och ränteintäkter) kommer att minska med omkring 10 Mkr p.g.a. lägre räntenivå samt en mindre låneportfölj.

Resultatet för 2002 efter finansiella poster, exklusive jämförelsestörande poster, beräknas enligt prognos uppgå till minst 50 Mkr.

Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt 2002, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1%	2,8
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	0,1
Uthyrningsgrad	+ / - 1%	2,9
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	3,9
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1%	1,0

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	121,3 Mkr
Årets vinst	46,4 Mkr
Totalt	167,7 Mkr

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

Utdelas till aktieägarna	1,4 Mkr
Balanseras i ny räkning	166,3 Mkr
Totalt	167,7 Mkr

Förbos finansiella utveckling under fem år

Belopp i Mkr

	2001	2000	1999	1998	1997
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	321,0	300,9	298,4	302,2	290,7
Drift- och underhållskostnader	-138,8	-134,3	-136,3	-149,3	-38,6
Fastighetsskatt	-9,5	-12,4	-13,2	-13,6	-13,2
Avskrivningar enligt plan	-37,9	-35,7	-35,8	-36,4	-30,1
Bruttoresultat	134,8	118,5	113,1	102,9	108,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-21,8	-22,4	-21,7	-21,8	-23,8
Jämförelsestörande poster	19,9	6,5	39,0	3,8	1,7
Övriga rörelseintäkter	-	-	2,2	4,3	3,8
Rörelseresultat	132,9	102,6	132,6	89,2	90,5
Räntebidrag	0,8	3,5	11,7	18,4	30,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-66,7	-62,4	-78,9	-100,1	-113,4
Resultat efter finansiella poster	67,0	43,7	65,4	7,5	7,6
Skatter och bokslutsdispositioner	-20,6	-19,4	-25,0	-0,2	-1,4
Årets vinst	46,4	24,3	40,4	7,3	6,2
Balansräkningar					
Fastigheter och byggnationer	1 529,0	1 497,0	1 532,4	1 596,4	1 613,0
Övriga anläggningstillgångar	4,4	7,0	5,6	4,0	3,5
Omsättningstillgångar	19,2	32,2	4,6	15,9	14,0
Bank och placeringar	0,1	-	17,6	5,8	81,2
Summa tillgångar	1 552,7	1 536,2	1 560,2	1 622,1	1 711,7
Eget kapital	266,0	221,0	196,7	156,4	149,1
Obeskattade reserver	31,5	21,0	12,6	0,7	0,8
Räntebärande skulder	1 196,3	1 229,7	1 284,4	1 407,8	1 502,3
Övriga skulder	58,9	64,5	66,5	57,2	59,5
Summa eget kapital och skulder	1 552,7	1 536,2	1 560,2	1 622,1	1 711,7
Kassaflödesanalyser					
Medel tillförda från löpande verksamhet	58,9	62,1	70,8	40,2	48,4
Nettoinvesteringar (-)	-50,3	-0,1	64,4	-21,1	-137,5
Finansieringsbehov (-)	8,6	62,0	135,2	19,1	-89,1
Förändring av räntebärande skulder, ökning (+)	-33,4	-54,7	-123,4	-94,5	42,6
Förändring av bank och placeringar, minskning (+)	24,9	-7,3	-11,8	75,4	46,5
Summa finansiering	0,1	-62,0	-135,2	-19,1	89,1
Nyckeltal					
Förvaltd yta, tkvm	387,2	383,9	385,6	391,8	391,8
Antal lägenheter	5 150	4 868	4 868	4 868	4 958
Uthyrningsgrad, %	99,5	98,8	97,5	97,3	97,2
Direktavkastning på bokfört värde, %	9,2	8,8	8,3	7,5	6,9
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,7	4,6	5,8	6,5	7,7
Synlig soliditet, %	18,6	15,4	13,2	9,7	8,7



Ordinarie styrelseledamöter, övre raden från vänster: Henrik Ripa, Ann-Marie Zackrisson, Ewa Lövgren, Björn Björneberg, Lisbeth Årgårdh, Bengt Hedberg. Nedre raden: Ulla Hamnlund-Eriksson, Ing-Marie Samuelsson ordförande tom 2001-12-07, Jan Gustafsson.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jan Gustafsson (s),

Härryda kommun. Ordförande,
invalid 1980.

Bengt Hedberg (m),

Mölnåls kommun. Vice ordförande,
invalid 1992.

Björn Björneberg (fp),

Härryda kommun. Invald 1989.

Ann-Marie Zackrisson (m),

Kungälv kommun. Invald 1999.

Henrik Ripa (m),

Lerums kommun. Invald 1998.

Lisbeth Årgårdh (s),

Mölnåls kommun. Invald 1999.

Ewa Lövgren (s),

Lerums kommun. Invald 1999.

Verkställande direktör

Ulla Hamnlund-Eriksson,

Anställd 1996.

Suppleanter

Ing-Marie Samuelsson (s),

Härryda kommun. Invald 1995.

Gunnar Häggström (m),

Härryda kommun. Invald 1999.

Gunvor Eriksson (s),

Kungälv kommun. Invald 1995.

Ann-Christin Håkansson (kd),

Kungälv kommun. Invald 2001.

Irène Brodd (fp),

Mölnåls kommun. Invald 1995.

Kenneth Dahlgren (s),

Mölnåls kommun. Invald 1999.

Berit Sjöberg (kd),

Lerums kommun. Invald 1999.

Revisorer

Björn Grundvall, ordinarie

Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Sven-Arne Gårdh, suppleant

Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Lekmannarevisorer

Karl-Erik Nilsson, Lerums kommun.

Gun Kristiansson, Mölnåls kommun.

Bengt Gustafsson, Kungälv kommun.

Håkan Persson, Härryda kommun.

Arbetstagarrepresentanter

Lennart Köhlberg, Fastighets, ordinarie.

Kristina Olsson, SIF, ordinarie.

Ingvar Åkesson, Fastighets, suppleant.

Elvy Jönsson, SIF, suppleant.

Resultaträkningar

Belopp i Mkr

		2001	2000	1999
Hysesintäkter	not 2	321,0	300,9	298,4
Driftskostnader		-96,6	-87,9	-87,3
Underhållskostnader		-42,2	-46,4	-49,0
Fastighetsskatt		-9,5	-12,4	-13,2
Avskrivningar enligt plan	not 3	-37,9	-35,7	-35,8
Bruttoresultat		134,8	118,5	113,1
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3	-21,8	-22,4	-21,7
Jämförelsestörande poster				
- Vinst vid fastighetsförsäljningar		19,5	2,8	39,0
- Återbetalning SPP		0,4	3,7	-
Övriga rörelseintäkter		-	-	2,2
Rörelseresultat		132,9	102,6	132,6
Räntebidrag		0,8	3,5	11,7
Ränteintäkter		0,5	1,5	0,5
Räntekostnader		-67,2	-63,9	-79,4
Resultat efter finansiella poster		67,0	43,7	65,4
Förändring periodiseringsfond		-10,5	-8,4	-11,7
Överavskrivningar inventarier		-	-	-0,2
Skattekostnad		-10,1	-11,0	-13,1
Årets vinst		46,4	24,3	40,4

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr

		2001	2000	1999
Löpande verksamhet				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		321,0	300,9	300,6
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-169,0	-167,9	-170,1
Jämförelsestörande poster		0,4	3,7	-
Finansiella intäkter och kostnader		-65,9	-58,9	-67,2
Skattekostnad		-10,1	-11,0	-13,1
Från verksamheten internt tillförda medel		76,4	66,8	50,2
Förändring av kortfristiga fordringar		-11,9	-2,7	11,3
Förändring av ej räntebärande skulder		-5,6	-2,0	9,3
Medel tillförda från löpande verksamhet		58,9	62,1	70,8
Investeringar				
Investering i materiella anläggningstillgångar		-241,6	-2,2	-10,0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		1,5	-1,5	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		191,2	3,6	74,4
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		10,0	62,0	135,2
Finansiering				
Utdelning till aktieägare		-1,4	-	-
Förändring av räntebärande skulder		-33,4	-54,7	-123,4
Förändring av kortfristiga placeringar		24,9	-24,9	-
Årets kassaflöde		0,1	-17,6	11,8
Likvida medel vid årets ingång		-	17,6	5,8
Likvida medel vid årets utgång		0,1	0,0	17,6

Balansräkningar

Belopp i Mkr

	2001	2000	1999
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	not 4		
Fastigheter	1 529,0	1 497,0	1 532,4
Pågående byggnationer	-	-	-
Inventarier	4,1	5,2	5,3
Summa materiella anläggningstillgångar	1 533,1	1 502,2	1 537,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordran SPP-medel	-	1,5	-
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	0,3	1,8	0,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	1,0	1,4	1,0
- Skattefordringar	3,1	-	-
- Övriga kortfristiga fordringar	12,9	1,8	1,4
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 5	2,2	4,1
not 5	2,2	4,1	2,2
Kortfristiga placeringar	-	24,9	-
Kassa och bank	0,1	-	17,6
Summa omsättningstillgångar	19,3	32,2	22,2
Summa tillgångar	1 552,7	1 536,2	1 560,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	not 6		
- Aktiekapital, 191 330 aktier à nominellt 100 kr	19,1	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1	79,1
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst	121,3	98,5	58,1
- Årets vinst	46,4	24,3	40,4
Summa eget kapital	265,9	221,0	196,7
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond tax 1997	0,5	0,5	0,5
Periodiseringsfond tax 1998	0,2	0,2	0,2
Periodiseringsfond tax 2000	11,7	11,7	11,7
Periodiseringsfond tax 2001	8,4	8,4	-
Periodiseringsfond tax 2002	10,5	-	-
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	0,2	0,2	0,2
Summa obeskattade reserver	31,5	21,0	12,6
Räntebärande skulder			
Banklån	1 193,0	1 224,7	1 284,4
Checkräkningskredit, limit 50,0	3,3	5,0	-
Summa räntebärande skulder	1 196,3	1 229,7	1 284,4
Ej räntebärande skulder			
Leverantörsskulder	21,0	20,9	16,7
Skatteskulder	-	4,8	9,7
Övriga skulder	0,7	1,0	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 7	37,3	37,8
not 7	37,3	37,8	39,1
Summa ej räntebärande skulder	59,0	64,5	66,5
Summa eget kapital och skulder	1 552,7	1 536,2	1 560,2
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	291,5	287,8	344,5
Ansvarsförbindelser			
Garantiförbindelser	0,3	0,3	0,3
Pensionsutfästelser	-	1,2	-

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Anläggningstillgångar

Samtliga fastigheter har värderats av ett externt värderingsinstitut vid årsskiftet 2001/2002. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 15% skrivs ned. Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärde och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden.

Inventarier skrivs av med 20% per år. Byggnader skrivs av med 2% per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Skattemässigt görs maximala avskrivningar. För fastigheter kan latent ej bokförd skatt beräknas dels genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde, dels genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt fastighetsförsäljning. I den förstnämnda beräkningen har Förbo en latent skattefordran uppgående till 16,1 Mkr och i den sistnämnda beräkningen har Förbo en latent skattefordran uppgående till 44,0 Mkr.

Övriga tillgångar och skulder

Värdering har skett till anskaffningsvärde eller nominellt värde om ej annat anges.

Underhållskostnader

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

Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande åtgärder som förändrar fastighetens funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>1999</i>
Per objektstyp			
Bostäder	271,4	255,9	256,2
Lokaler	43,2	41,6	41,2
Övrigt	8,1	7,2	7,2
Hyresbortfall	-1,7	-3,8	-6,2
Summa	321,0	300,9	298,4
Per geografiskt område			
Härryda	119,2	117,5	115,7
Kungälv	35,5	35,4	34,1
Lerum	78,5	60,5	60,0
Mölnadal	87,8	87,5	86,5
Göteborg	-	-	2,1
Summa	321,0	300,9	298,4

Not 3. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>1999</i>
Fastigheter	36,8	34,7	34,9
Inventarier	2,2	2,2	2,0
Summa	39,0	36,9	36,9

Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader

1,1 1,2 1,1

Not 4. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Inventarier</i>
Anskaffningsvärde 2001-01-01	1 696,5	61,7	18,0
Inköp under året*	302,4	59,8	1,5
Försäljningar och utrangeringar	-193,2	-7,9	-0,3
Anskaffningsvärde 2001-12-31	1 805,7	113,6	19,2
Ack. avskrivningar 2001-01-01	-294,5	-	-12,8
Årets avskrivningar**	-154,7	-	-2,5
Försäljningar och utrangeringar	52,8	-	0,2
Ack. avskrivningar 2001-12-31	-396,4	-	-15,1
Ingående uppskrivningar 2001-01-01	188,8	-	-
Försäljning	-26,1	-	-
Årets avskrivningar	-4,0	-	-
Utgående uppskrivningar 2001-12-31	158,7	-	-
Ingående nedskrivningar 2001-01-01	-155,5	-	-
Försäljning	8,9	-	-
Utgående nedskrivningar 2001-12-31	-152,6	-	-
Ingående värde 2001-01-01	1 435,3	61,7	5,2
Utgående värde 2001-12-31	1 415,4	113,6	4,1
Taxeringsvärde	1 266,1	306,9	

* Varav fusionen med Lerums Förvaltnings AB avser byggnader 243, 6, mark 47,3 och inventarier 0,6.

** Varav fusionen med Lerums Förvaltnings AB avser byggnader -121,9 och inventarier -0,3.

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2001	2000	1999
Räntebidrag	-	0,2	1,0
Förutbetalda driftskostnader	1,5	1,7	0,8
Upplupna hyror och ersättningar	0,7	2,2	0,4
Summa	2,2	4,1	2,2

Not 6. Förändring av eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	122,7	220,9
Utdelning	-	-	-1,4	-1,4
Årets resultat	-	-	46,4	46,4
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	167,7	265,9

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2001	2000	1999
Löner och sociala kostnader	1,8	2,1	1,4
Räntekostnader	11,3	12,0	13,2
Hysesintäkter	11,3	12,5	16,4
Derivatkontrakt	9,0	8,9	4,9
Övrigt	3,9	2,3	3,2
Summa	37,3	37,8	39,1

Not 8. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till Ernst & Young AB utgått med 0,2 Mkr (0,2) varav - Mkr (0,1) avser ersättning för konsultationer.

Not 9. Personal

Belopp i Mkr	2001	2000	1999
Medelantalet anställda			
Antal män	26	28	33
Antal kvinnor	15	15	16
Summa	41	43	49
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och verkställande direktör	0,9	1,0	0,9
Övriga anställda	11,3	12,7	13,0
Summa	12,2	13,7	13,9
Sociala kostnader			
Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,6	0,5
Övriga anställda	3,6	5,2	5,5
Summa	3,9	5,8	6,0
Pensionskostnader			
Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,2	0,2
Övriga anställda	0,7	1,0	0,9
Summa	1,0	1,2	1,1

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tjugofyra månader.

Mölndal, den 12 mars 2002

Jan Gustafsson
Styrelsens ordförande

Bengt Hedberg
Vice ordförande

Björn Björneberg

Ann-Marie Zackrisson

Henrik Ripa

Lisbeth Årgårdh

Eva Lövgren

Ulla Hamnlund-Eriksson
Verkställande direktör

Vid styrelsens behandling av årsredovisningen har även de av arbetstagarna utsedda representanterna Lennart Köhlberg och Kristina Olsson deltagit.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förbo AB organisationsnummer 556109-8350. Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Förbo AB för räkenskapsåret 2001-01-01 till och med 2001-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions- sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder

och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultat- räkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, den 14 mars 2002

Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggnads- Omb.år	Antal lght	Bostads- yta, kvm	Lokalyta kvm	Totalt kvm	Tax. värde	Brutto- hyra	
HÄRRYDA									
Mölnlycke									
	Hulebäck 1:586,1:578,1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/56	93	4 898	173	5 071	22,6	3,8
	Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 022	-	9 022	39,1	7,4
	Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 338	111	4 449	17,6	3,0
	Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 245	-	4 245	36,4	3,4
	Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1983	170	13 618	715	14 333	65,6	10,9
	Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskiplingen, Björksoppen	1992	97	7 584	517	8 101	43,7	7,5
	Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	-	6 428	33,2	5,5
	Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1969/98	737	51 438	3 276	54 714	212,8	43,8
	Solsten 1:105,1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 727	1 012	5 739	27,9	5,0
	Delsumma			1 502	106 298	5 804	112 102	499,1	90,3
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	163	10 528	53	10 581	36,3	8,3
	Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 020	88	6 108	22,3	4,8
	Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983	29	2 061	1 671	3 732	16,0	3,5
	Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 236	457	2 693	9,7	2,4
	Delsumma			303	20 845	2 269	23 114	84,4	19,0
Hindås									
	Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 871	237	4 108	11,7	3,2
	Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	2,9	0,7
	Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 605	142	3 747	9,5	2,9
	Delsumma			130	8 422	379	8 801	24,1	6,7
Totalt Härryda				1935	135 565	8 452	144 017	607,5	116,0
KUNGÄLV									
Ytterby									
	Baljan 1, 2, 3, Kastellgården 1:379,								
	Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 437	681	25 118	70,7	18,1
	Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 337	-	2 337	9,8	1,7
	Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1940/69	105	6 480	520	7 000	20,5	5,5
	Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnavägen m.fl.	1968/86	35	1 967	344	2 311	7,4	1,7
	Delsumma			503	35 221	1 545	36 766	108,4	27,0
Marstrand									
	Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusgatan, Körsbärsgatan, Myren	1958/83/93	100	6 480	49	6 529	28,6	5,1
	Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamng., Hospitalsg., Långg. m.fl.	1965/88	38	2 802	1 748	4 550	23,8	3,6
	Delsumma			138	9 282	1 797	11 079	52,4	8,7
Kungälv									
	Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 119	-	1 119	6,7	0,9
	Delsumma			20	1 119	-	1 119	6,7	0,9
Totalt Kungälv				661	45 622	3 342	48 964	167,5	36,6

	Adress	Byggnads- Omb.år	Antal lght	Bostads- yta, kvm	Lokalyta kvm	Totalt kvm	Tax. värde	Brutto- hyra	
LERUM									
Lerum									
	Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 697	-	1 697	8,7	1,5
	Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 171	74	20 245	57,4	16,2
	Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	114	7 224	3 981	11 205	17,5	9,0
	Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 283	-	4 283	37,7	3,4
	Öslanda 1:265	Öslanda Gärde, Hellebergsvägen, Öslanda Lycka	1992	142	10 901	-	10 901	47,4	8,9
	Torp 2:95	Brogårdsvägen	1983	43	2 960	-	2 960	15,5	2,6
	Delsumma			674	47 236	4 055	51 291	184,2	41,6
Floda									
	Drängsered 1:117, 1:193	Rödhakevägen, Drängseredsvägen	1960/88	72	5 797	-	5 797	39,8	4,2
	Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 682	-	2 682	18,1	2,1
	Heden 1:28	Nya Nordås väg	1989	46	3 574	-	3 574	29,2	2,8
	Tollered 4:67, 4:73, 4:97, 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg, Dalalyckan	1975/90	65	4 615	-	4 615	15,7	3,4
	Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 489	79	5 568	15,8	3,9
	Delsumma			287	22 157	79	22 236	118,6	16,4
Gråbo									
	Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 633	440	10 073	24,6	7,8
	Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	4 919	4 919	-	5,0
	Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 478	-	5 478	16,7	4,4
	Delsumma			210	15 111	5 359	20 470	41,2	17,2
Totalt Lerum				1 171	84 504	9 493	93 997	344,0	75,2
MÖLNDAL									
Lindome									
	Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m.fl.	1974	344	21 415	699	22 114	80,9	17,2
	Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 875	-	1 875	9,1	1,7
	Lindome 17:2	Täbrovägen	1968	120	8 346	76	8 422	30,4	7,1
	Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	330	330	-	0,6
	Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Mattias väg, Kyrkängsv., Viktors väg	1978	243	17 153	210	17 363	67,1	15,0
	Delsumma			737	48 789	1 315	50 104	187,4	41,5
Balltorp									
	Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 935	-	3 935	21,0	4,0
	Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	24,3	3,5
	Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 531	1 462	18 993	94,0	14,9
	Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	269	19 299	120	19 419	117,6	17,4
	Delsumma			619	46 139	1 582	47 721	256,9	39,8
Källered									
	Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 644	760	2 404	9,6	2,7
	Delsumma			27	1 644	760	2 404	9,6	2,7
Totalt Mölndal				1 383	96 572	3 657	100 229	454,0	84,0
Totalt Förbo				5 150	362 263	24 944	387 207	1 573,0	311,8

Marknadsvärdebedömning avseende Förbo ABs fastighetsbestånd per årsskiftet 2001/2002

På uppdrag av Förbo AB ("Förbo") har bolagets fastighetsbestånd värderats av Arthur Andersen Global Corporate Finance AB / Real Estate ("Andersen") med värdetidpunkt årsskiftet 2001/2002.

Fastighetsbestånd

Förbo ABs fastighetsbestånd omfattar sammanlagt 111 st värderingsobjekt och en total uthyrningsbar area om cirka 385.000 kvm.

Värderingsunderlag

Underlag för värderingarna utgörs av aktuella hyresdebiteringslistor, uppgifter om hyresvillkor för lokalhyresavtal, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lägenheter och lokaler, faktiska och budgeterade drift- och underhållskostnader, större planerade investeringar och underhållsåtgärder. Utöver från ägaren erhållet material har kompletterande information erhållits via detaljplaner, FDS-utdrag samt egna orts- och marknadsdatabaser. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som inhämtats från ortsprisregister, registrerade köp enligt kommunal förköpsprovning samt inom Andersen analyserade köp och försäljningar.

Samtliga objekt har besiktigats okulärt i samband med beståndsvärderingen.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingar har utförts objektsvis med utredning och analys av respektive objekts status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har utförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värdebedömningarna grundas dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp under senare tid av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, s k ortsprisanalyser.

Framtida betalningsströmmar i kassaflödesmodellen beräknas utifrån en bedömning av framtida hyresintäkter och prognostiserade drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt i förekommande fall tomträttsavgälder. Härvid beaktas hyresutvecklingen enligt befintliga kontrakt under gällande löptider varefter marknadsmässiga hyres-

villkor bedöms. Vidare beaktas förväntade uthyrningar av vid värdetidpunkten vakanta lokaler med bedömning av marknadsmässig hyra, förväntade hyresrisker och långsiktig vakansgrad samt kostnader för hyresgästpassningar och nyuthyrning. Drift- och underhållskostnader har baserats på såväl faktiskt historiska kostnader, budgeterade nivåer samt egna erfarenheter från likartade objekt hämtade från fastighetsmarknaden.

Vakansutvecklingen har bedömts med beaktande av lägenhetens eller lokalens standard samt bedömd framtida utveckling på den lokala marknaden.

Värdebedömningen utifrån kassaflödesanalysen baseras på summan av nuvärdena av driftnetton under kalkylperioden samt nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Restvärdet har bedömts med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav relaterat till driftnettot vid kalkylperiodens slut.

Värderingen utförs i enlighet med de riktlinjer som anges av SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet är uppskattat som summan av de enskilda objekts marknadsvärden har av Andersen bedömts till avrundat 2.380 miljoner kronor. Värdet 2.380 miljoner kronor är redovisat som mittvärdet inom ett värdeintervall kring marknadsvärdet om +/- 200 miljoner kronor.

Marknadsvärdet utgör därvid det mest sannolika priset vid en separat försäljning under en normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden av respektive objekt vid värdetidpunkten.

Göteborg, den 20 februari 2002

Arthur Andersen Global Corporate Finance AB / Real Estate

Anders Rydstern

Henrik Ekeblad

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare



Grafisk form och produktion: Shape Crosscom.
För bildmaterial ber Förbo att få tacka sina
underleverantörer: Cylinda, Forbo/Forshaga,
Svedbergs och fotograferna Marlene Hamström
och Katarina Axelsson.
Repro och tryck: Billes Tryckeri.
Möln dal i mars 2002.

förbo

Box 244, 431 23 Mölndal
Telefon: 031-746 50 00
E-post: info@foerbo.se
www.foerbo.se