

Förbos årsredovisning

2003



Innehåll

Viktiga händelser 2003

2

Förvaltningsberättelse

6

Finansiell femårsutveckling

8

Resultaträkningar

9

Kassaflödesanalyser

9

Balansräkningar

10

Noter

12

Revisionsberättelse

17

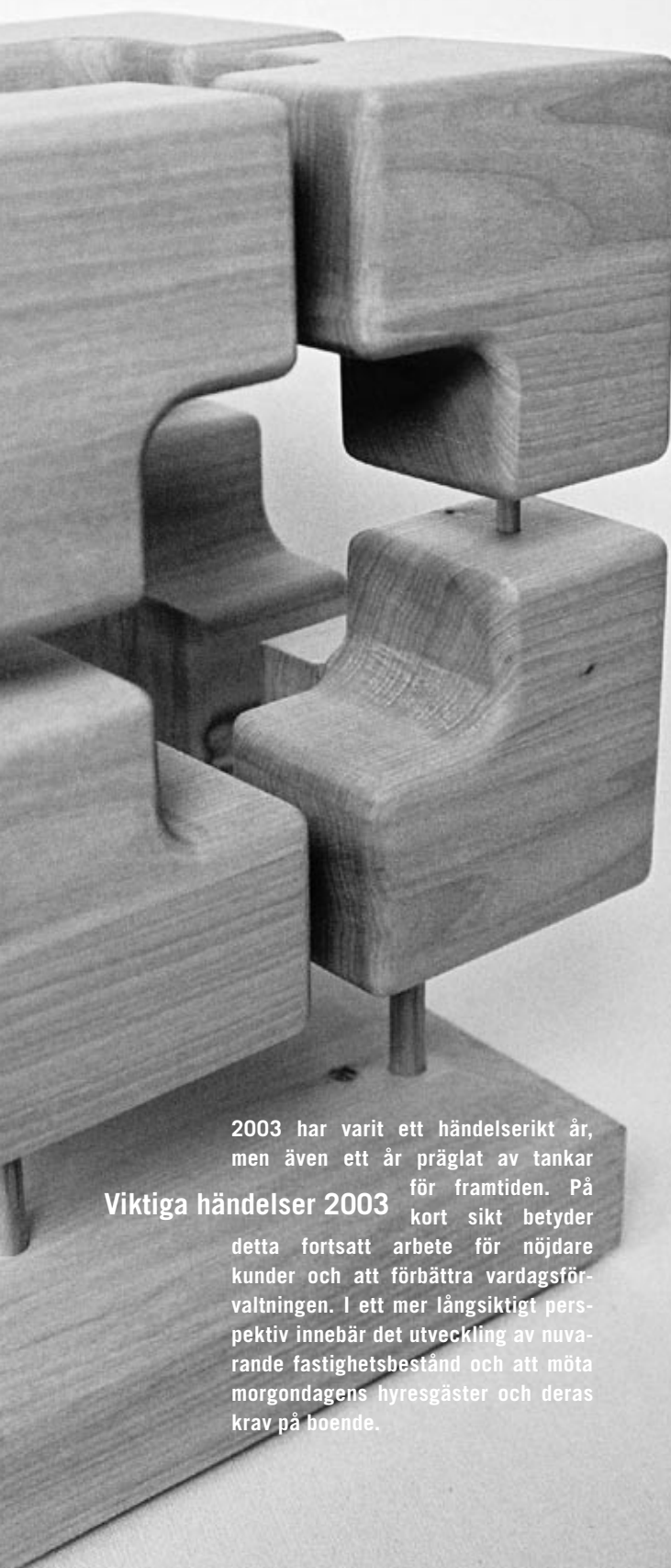
Fastighetsförteckning

18

VD, Styrelse och revisorer

20





Viktiga händelser 2003

2003 har varit ett händelserikt år, men även ett år präglad av tankar för framtiden. På kort sikt betyder detta fortsatt arbete för nöjdare kunder och att förbättra vardagsförvaltningen. I ett mer långsiktigt perspektiv innebär det utveckling av nuvarande fastighetsbestånd och att möta morgondagens hyresgäster och deras krav på boende.

Varumärket Förbo

För att binda samman lång- och kortsiktiga perspektiv har vi under 2003 vidareutvecklat vår varumärkesstrategi. Styrelsen har fastställt en varumärkespolicy där ramarna för varumärkesarbetet har preciserats. Här ingår bl.a. formulering av de kärnvärden varumärket Förbo bygger på: *modernt*, *framgångsrikt* och *professionellt*. Syftet med varumärkespolicyen är att tydliggöra Förbos värderingar för alla som arbetar i företaget och att bidra till att samma värderingar kommuniceras till omvärlden.

Utifrån varumärkespolicyen har praktiska riktlinjer för personalen tagits fram. Medarbetarna har fått utbildning i syftet med varumärkespolicyen samt riktlinjer och verktyg för att underlätta att ”leva varumärket”, d.v.s. den praktiska tillämpningen.

Nöjda kunder

Genom våra egna kundenkäter får Förbo hyresgästernas synpunkter på hur de trivs i sina lägenheter, i sitt område, hur vi sköter vardagsförvaltningen, om det är lätt att nå oss och många andra viktiga frågor. Eftersom enkäterna genomförs rullande får vi kontinuerligt veta vad vi måste bli bättre på. Ibland får vi även bekräftelse på att något är riktigt bra, som exempelvis vårt lokala informationsblad, Förbovårdsbladet, som vi genom enkäten vet att ”alla” läser.

Enkäterna har utvecklats till en bra grund för dialogen mellan hyresgäster och Förbos personal i dagliga kontakter, genom informationsbladet och gemensamma träffar. Våra hyresgäster är mycket engagerade i sitt boende och lämnar gärna konstruktiva synpunkter till oss. Inte minst hyresgästernas representanter i de lokala hyresgästföreningarna bidrar till detta engagemang.

Personal

Att beslut ska tas så nära hyresgästen som möjligt har sedan flera år varit grunden för Förbos arbetssätt. Organisationen är därför platt och stor beslutsrätt ligger hos den enskilde medarbetaren. Detta kräver att var och en tar stort personligt ansvar och att vi litar på varandra.

Under 2003 har vi haft nöjet att anställa nya medarbetare som med sina kunskaper och erfarenheter bidrar till fortsatt utveckling. Det är positivt att samtidigt som befintlig personal hela tiden utvecklas även få idéer av nya medarbetare.

För att ytterligare förbättra vår interna information, öka tillgängligheten på våra interna dokument och skapa en intern gemensam grund, inte minst för att stärka vårt varumärke, införde vi under året ett intranät, Insidan.

Nyproduktion – i plan och tanke...

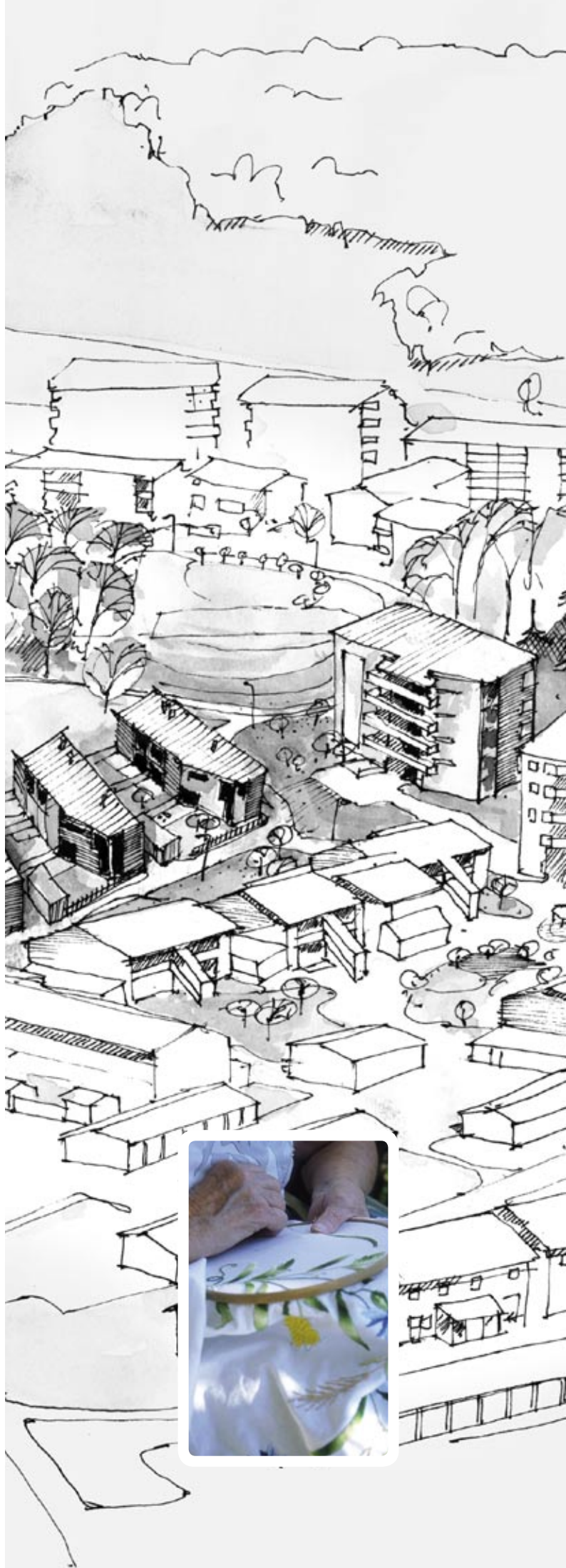
Ett antal nyproduktioner har planerats under året som gått. Förtätning i Östra Balltorp, Mölndals kommun, i Höjdenområdet, Lerums kommun och Ytterby centrum, Kungälvskommun är de projekt där planerna har kommit längst. Där kan nyproduktion bli aktuell redan under 2004-2005. Långtgående planer finns även att bygga i Hindås, Mölnlycke och Landvetter i Härryda kommun.

Planerna har tagits fram tillsammans med tjänstemän i våra ägarkommuner. En extern marknadsanalys, genomförd under 2003, har tillsammans med intern statistik och erfarenhet gett oss en bra grund för att bedöma efterfrågan och betalningsviljan för hyresrätt i olika kommundelar.

... och i verkligheten: Serviceboende i Landvetter

Vi kan fr.o.m. sommaren 2004 erbjuda ett nytt Serviceboende mitt i centrala Landvetter. De 34 servicelägenheterna ger möjlighet för äldre som vill fortsätta att leva ett självständigt och bekvämt liv.

Förtroendet att bygga och förvalta serviceboendet fick Förbo efter att ha vunnit en anbudstävling i hård konkurrens med andra aktörer på marknaden. Härryda kommun kommer att blockhyra fastigheten och själv förmedla lägenheterna till sina invånare.



Större underhållsåtgärder

Förbo arbetar långsiktigt och offensivt med planering av underhållsåtgärder. Det handlar om att bibehålla en god standard och samtidigt utveckla fastigheterna enligt nya krav och förväntningar.

Under 2003 har vi genomfört planerat underhåll för 20 Mkr. Nedan följer exempel på några av de större underhållsprojekten.

Säkrare lekplatser

Stolt kan vi konstatera att Förbos samtliga lekplatser nu uppfyller europeiska krav på standard och säkerhet. Det känns tryggt både för oss som fastighetsägare, men säkert också för alla de hyresgäster som har barn som leker på lekplatserna.

Belysningsprojektet

”Välkommen att vara med när vi tänder en annorlunda belysning i några av våra bostadsområden”, inleddes ett pressmeddelande som Förbo skickade ut i oktober. Till sammans med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige har vi arbetat med ett uppmärksammat belysningsprojekt under 2003. Den spännande samarbetsformen hade som mål att med hjälp av belysning skapa något utöver det vanliga i Förbos bostadsområden. Förutom belysning i bokstavlig mening tändes även idéer till framtida gemensamma satsningar.

Modernisering

Förbättringsarbeten för att bibehålla och modernisera funktionella bostadsområden pågår i många av våra områden. Målning och fasadarbeten i Gråbo och Floda, i Lerums kommun, nya trapphus och egna entréer i Björkås, Kungälv kommun, målningsarbeten i Balltorp, Mölndals kommun, är några exempel. För att få hyresgästernas åsikter bjuder vi in dessa till diskussioner i tidiga skeden.

Fjärrvärme på Råda

I december tog Förbos styrelse beslut om att påbörja konvertering av direktverkande el till vattenburen värme i bostadsområdet Råda, Härryda kommun. 731 lägenheter omfattas av arbetet som är ett av Sveriges största i sitt slag. Projektet ger ett miljövänligare uppvärmningsalternativ som stödjer Härryda kommuns miljöplan och ökar komforten för hyresgästerna. I samband med nya rördragningar till området dras också fiber in som ger möjlighet för hyresgästerna att ansluta sig till bredband med hög hastighet. Arbetet kommer att pågå hela 2004.



Förbo behåller en stabil ekonomi

Resultat efter finansnetto för 2003 blev 46,5 Mkr, 9 Mkr lägre än året innan. Hyresförhandlingen gav en hyreshöjning på 1,3% vilket långt ifrån motsvarade kostnadsökningarna under året; elpriset steg dramatiskt, liksom andra kostnader för uppvärmning. Mindre bränder och vattenskador på grund av översvämning bidrog också till ökade kostnader. Resultatet är trots detta tillfredsställande och stabilt.

Den synliga soliditeten ökar från 21,5% till 23,7 %. Det så viktiga nyckeltalet räntekänslighet som visar vilken räntenivå Förbos rörelseresultat klarar är tillfredställande 9 %. Fastigheterna är värderade enligt bokföringsnämndens rekommendation till 2.400 mkr, bokfört värde är 1.500 Mkr.

Framtidsutsikter

Vi har under 2003 lagt grunden för vårt varumärkesbyggande och skapat goda förutsättningar för att tydligt kunna föra ut Förbos budskap. Det innebär att vi genom en noggrann planering och samordning av redan tänkta åtgärder bättre kommer att lyfta fram det vi gör. Det kan handla om större nyproduktionsprojekt som vi arbetar med, åtgärder som genomförs inom ramen för vår omfattande underhållsplan eller positiva händelser i vardagsarbetet i våra bostadsområden. Förbos roll är att bidra till att stärka våra ägarkommuner genom en attraktiv hyresrätt. Vi tror på hyresrätten som en viktig boendeform för framtiden och bidrar gärna till att utveckla denna boendeform ytterligare.

Mölnadal 2004-02-20

Ulla Hamnlund-Eriksson

Ulla Hamnlund-Eriksson



Förvaltningsberättelse

Förbo AB med organisationsnummer 556109-8350 ägs av kommunerna Härryda (42,0%), Mölndal (27,6%), Lerum (21,4%) och Kungälv (9,0%). Förbo bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till närmare 100% av bostäder och specialbostäder.

Sammanfattning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 46,5 MKR (55,3). Resultatförändringen beror på att den generella hyreshöjningen inte motsvarade kostnadsökningarna. Kostnadsökningarna hänförs främst till kostnader för el och uppvärmning, ökat underhåll samt kostnader efter vatten- och brandskador som överstigit erhållna försäkringsersättningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten, har under året uppgått till 71,9 MKR (94,0) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 14,1 MKR (8,8) samt amorteringar av lån med totalt 36,9 MKR (83,3).

Under 2003 har nybyggnation påbörjats av ett serviceboende i Landvetter, Härryda kommun. Investeringen i serviceboendet beräknas uppgå till 35 mkr och vara klart under sommaren 2004.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har under året främst ökat dels på grund av de förändringar i fastighetsbeståndet som gjorts, dels efter förhandlingar med hyresgästföreningen vilket medförde hyreshöjningar för bostäder med i genomsnitt 1,3%. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick till 795 kr/kvm (783 kr/kvm).

Under 2002 minskade hyresintäkterna för lokaler kraftigt till följd av att flertalet kommersiella lokaler avyttrades under slutet av 2001. Under 2003 har hyresintäkterna för lokaler ökat något då en fastighet förvärvades under 2002. 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 8,2 år (8,7). Hyresnivån under 2003 uppgick till i genomsnitt 912 kr/kvm (910).

Uthyrningsgraden har under året varit 99,7% (99,6%).

Kostnader

Totalt sett har kostnaderna ökat med ca 10% jämfört med föregående år. Kostnadsnivån för drift och underhåll har främst ökat beroende på ökade kostnader för uppvärmning och el, kostnader i samband med vatten- och brandskador samt ökat underhåll. Drifts- och underhållskostnader uppgick till:

Driftskostnader	Mkr	kr/kvm
Fastighetsskötsel	31,2	80
Uppvärmning, el	45,2	117
Vatten och renhållning	17,4	45
Övriga driftskostnader	7,4	19
Summa	101,2	261

Underhållskostnader	Mkr	kr/kvm
Planerat underhåll	19,6	50
Övrigt underhåll	33,6	87
Summa	53,2	137

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 23,5 MKR (20,7). Ökningen beror främst på ökade kostnader för planering av nybyggnation och arbete med varumärkesstrategi. Bland försäljnings- och administrationskostnader ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning och marknadsavdelning.

Finansiella poster

Räntenettet har under året förbättrats med 2,4 MKR vilket främst beror på en lägre räntenivå och minskad lånevolym. Fr o m 2003 utgår en borgensavgift om 0,25%, totalt 2,1 MKR, till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2003 till 0,5 MKR (0,5). Förbos genomsnittliga låneränta har sjunkit med ca 0,5 procentenheter vid en 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

Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2004	110,6	10	4,5
2005	408,8	38	4,6
2006	191,5	18	4,1
2007	90,2	8	4,0
2008 och senare	275,0	26	4,4
Summa	1 076,1	100	4,4

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 550 MKR (750) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 7 månader till 26 månader och minskar den genomsnittliga räntan från 4,4% till 4,2%. Kontrakten består av ränteswapar.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 26 månader (31) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 26 månader (25).

Fastighetsvärdering

Vid årsskiftet 2001/2002 värderades Förbos fastighetsbestånd av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde uppgick då till 2 380 MKR och något nedskrivningsbehov förelåg inte vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärde och bokförda värde. Under året bedöms inga väsentliga förändringar ha skett på fastighetsmarknaden i de områden där Förbo innehar fastigheter varför någon ny värdering inte har gjorts av fastighetsbeståndet vid detta årsskifte.

Den externa värderingen har justerats för de förändringar som skett i beståndet under året varpå Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 1 021 MKR (963) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28% för övervärde i fastigheter samt obeskickade reserver. Den justerade soliditeten uppgår därmed till ca 42% (40).

Utblick mot 2004

Förbos resultat efter finansiella poster för 2004 förväntas uppgå till ca 35 MKR p.g.a. kraftigt ökade underhållsåtgärder samt ökade taxebundna kostnader. Hyresintäkterna bedöms öka med ca 2,5% och uthyrningsgraden bli fortsatt hög och stabil.

Finansnettot förväntas bli oförändrat p.g.a. beräknat oförändrat ränteläge och att årets kassaflöde används till investeringar.

Känslighetsanalys

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

Resultatpost	Förändring	Resultateffekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1%	2,9
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,4
Uthyrningsgrad	+ / - 1%	3,1
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	3,9
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1%	2,9

Förslag till vinstdisposition

Till bolagstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	194,7 Mkr
Årets vinst	26,6 Mkr
Totalt	221,3 Mkr

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

Utdelas till aktieägarna	1,0 Mkr
Balanseras i ny räkning	220,3 Mkr
Totalt	221,3 Mkr

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr

	2003	2002	2001	2000	1999
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	319,7	313,2	321,0	300,9	298,4
Drift-och underhållskostnader	-154,5	-139,3	-138,8	-134,3	-136,3
Fastighetsskatt	-10,8	-11,1	-9,5	-12,4	-13,2
Avskrivningar enligt plan	-35,3	-35,3	-37,9	-35,7	-35,8
Bruttoresultat	119,1	127,5	134,8	118,5	113,1
Försäljnings-och administrationskostnader	-23,5	-20,7	-21,8	-22,4	-21,7
Jämförelsestörande poster	-	-	19,9	6,5	39,0
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	2,2
Rörelseresultat	95,6	106,8	132,9	102,6	132,6
Räntebidrag	0,5	0,5	0,8	3,5	11,7
Ränteintäkter och räntekostnader	-49,6	-52,0	-66,7	-62,4	-78,9
Resultat efter finansiella poster	46,5	55,3	67,0	43,7	65,4
Skatter och bokslutsdispositioner	-19,9	-25,4	-20,6	-19,4	-25,0
Årets vinst	26,6	29,9	46,4	24,3	40,4
Balansräkningar					
Byggnader och mark	1 480,2	1 502,1	1 529,0	1 497,0	1 532,4
Övriga anläggningstillgångar	6,5	6,7	7,4	7,0	5,6
Omsättningstillgångar	5,8	3,5	16,2	7,3	4,6
Bank och placeringar	20,7	0,7	0,1	24,9	17,6
Summa tillgångar	1 513,2	1 513,0	1 552,7	1 536,2	1 560,2
Eget kapital	319,5	294,4	266,0	221,0	196,7
Obeskattade reserver	54,5	43,7	31,5	21,0	12,6
Räntebärande skulder	1 076,1	1 113,0	1 196,3	1 229,7	1 284,4
Övriga skulder	63,1	61,9	58,9	64,5	66,5
Summa eget kapital och skulder	1 513,2	1 513,0	1 552,7	1 536,2	1 560,2
Kassaflödesanalyser					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71,9	94,0	58,9	62,1	70,8
Nettoinvesteringar (-)	-15,0	-10,1	-50,3	-0,1	64,4
Finansieringsbehov (-)	56,9	83,9	8,6	62,0	135,2
Förändring av räntebärande skulder, ökning (+)	-36,9	-83,3	-33,4	-54,7	-123,4
Förändring av placeringar, minskning (+)	-	-	24,9	-7,3	-11,8
Årets kassaflöde	20,0	0,6	0,1	0,0	0,0
Nyckeltal					
Förvaltad yta,tkvm	387,8	387,7	387,2	383,9	385,6
Antal lägenheter	5 142	5 130	5 150	4 868	4 868
Uthyrningsgrad,%	99,7	99,6	99,5	98,8	97,5
Direktavkastning på bokfört värde,%	8,7	9,5	9,2	8,8	8,3
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder,%	4,2	4,7	4,7	4,6	5,8
Synlig soliditet,%	23,7	21,5	18,6	15,4	13,2

Resultaträkningar

Belopp i Mkr

		2003	2002	2001
Hysesintäkter	not 2	319,7	313,2	321,0
Driftskostnader	not 3	-101,2	-99,6	-96,6
Underhållskostnader		-53,3	-39,7	-42,2
Fastighetsskatt		-10,8	-11,1	-9,5
Avskrivningar enligt plan	not 4	-35,3	-35,3	-37,9
Bruttoresultat		119,1	127,5	134,8
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5,7	-23,5	-20,7	-21,8
Jämförelsestörande poster				
- Vinst vid fastighetsförsäljningar		-	-	19,5
- Återbetalning SPP			-	0,4
Rörelseresultat		95,6	106,8	132,9
Räntebidrag		0,5	0,5	0,8
Ränteintäkter		0,2	0,1	0,5
Räntekostnader		-49,8	-52,1	-67,2
Resultat efter finansiella poster		46,5	55,3	67,0
Förändring periodiseringsfond		-10,5	-12,5	-10,5
Överavskrivningar inventarier		-0,3	0,2	-
Skattekostnad	not 6	-9,1	-13,1	-10,1
Årets vinst		26,6	29,9	46,4

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr

		2003	2002	2001
Löpande verksamhet				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		319,7	313,2	321,0
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-188,5	-170,2	-169,0
Jämförelsestörande poster		-	-	0,4
Finansiella intäkter och kostnader		-49,1	-51,5	-65,9
Skattekostnad		-13,7	-10,3	-15,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		68,4	81,2	71,5
Förändring av kortfristiga fordringar		-0,4	12,6	-11,8
Förändring av ej räntebärande skulder		3,9	0,2	-0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71,9	94,0	58,9
Investeringar				
Investering i materiella anläggningstillgångar		-14,1	-8,8	-241,6
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-	-	1,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,5	0,1	191,2
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		58,3	85,3	10,0
Finansiering				
Utdelning till aktieägare		-1,4	-1,4	-1,4
Förändring av räntebärande skulder		-36,9	-83,3	-33,4
Förändring av kortfristiga placeringar		-	-	24,9
Årets kassaflöde		20,0	0,6	0,1
Likvida medel vid årets ingång		0,7	0,1	-
Likvida medel vid årets utgång		20,7	0,7	0,1

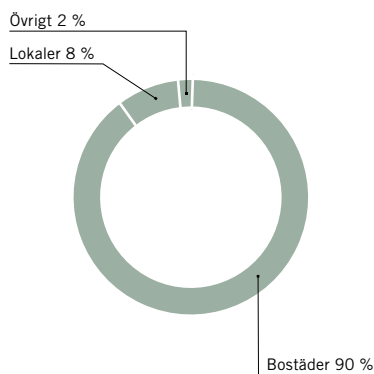
Balansräkningar

Belopp i Mkr

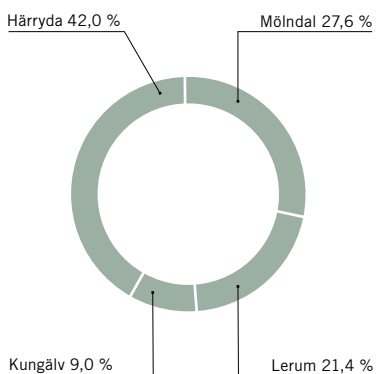
Tillgångar

	2003	2002	2001
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar not 8			
Byggnader och mark	1 468,9	1 502,1	1 529,0
Inventarier	3,2	3,4	4,1
Pågående nyanläggningar	11,3	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	1 483,4	1 505,5	1 533,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran not 1	3,0	3,0	3,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3,3	3,3	3,3
Summa anläggningstillgångar	1 486,7	1 508,8	1 536,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	0,3	0,6	1,0
- Skattefordringar	1,9	-	0,1
- Övriga kortfristiga fordringar	0,6	1,1	12,9
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter not 9	3,0	1,8	2,2
Kassa och bank	20,7	0,7	0,1
Summa omsättningstillgångar	26,5	4,2	16,3
Summa tillgångar	1 513,2	1 513,0	1 552,7

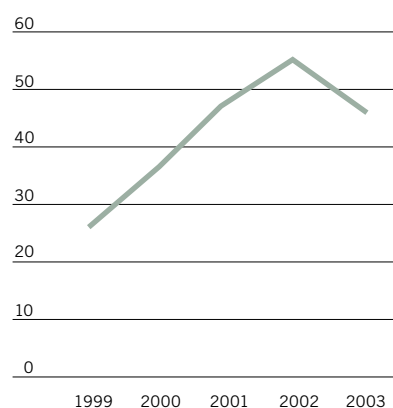
Hyresintäkternas fördelning per objekttyp



Kommuners del av bostadsyta



Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster



Eget kapital och skulder

		2003	2002	2001
Eget kapital	not 10			
Bundet eget kapital				
- 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		194,7	166,3	121,3
- Årets vinst		26,6	29,9	46,4
Summa eget kapital		319,5	294,4	265,9
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond tax 1997		-	-	0,5
Periodiseringsfond tax 1998		-	0,2	0,2
Periodiseringsfond tax 2000		11,7	11,7	11,7
Periodiseringsfond tax 2001		8,4	8,4	8,4
Periodiseringsfond tax 2002		10,5	10,5	10,5
Periodiseringsfond tax 2003		12,9	12,9	-
Periodiseringsfond tax 2004		10,7	-	-
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0,3	-	0,2
Summa obeskattade reserver		54,5	43,7	31,5
Räntebärande skulder				
Banklån	not 12	1 076,1	1 101,5	1 193,0
Checkräkningskredit, limit 50,0		-	11,5	3,3
Summa räntebärande skulder		1 076,1	1 113,0	1 196,3
Ej räntebärande skulder				
Leverantörskulder		20,7	13,6	21,0
Skatteskulder		-	2,7	-
Övriga skulder		0,8	0,7	0,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	41,6	44,9	37,3
Summa ej räntebärande skulder		63,1	61,9	59,0
Summa eget kapital och skulder		1 513,2	1 513,0	1 552,7
Ställda pantar				
Fastighetsinteckningar		291,5	291,5	291,5
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser		0,2	0,3	0,3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2 % per år på byggnadens anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 20 procent per år.

Samtliga fastigheter värderades 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 procent skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2003.

Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skat-

teändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skattefordran om 18 mkr. Av total uppskjuten skattefordran om 18 mkr har 3 mkr upptagits i balansräkningen under finansiella anläggningstillgångar.

Uptagen fordran om 3 mkr motsvarar en försiktig beräkning av den temporära skillnaden som förväntas utnyttjas inom de närmaste åren. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt fastighetsförsäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skattefordran om 46 mkr p.g.a. särskilda övergångsregler.

Övriga tillgångar och skulder

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

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftskostnad. Förbo kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll förutsatt att skattelagstiftningen så tillåter. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande förbättringsåtgärder som förändrar fastighetens funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

Räntor

Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt.

Ränteintäkter som uppstår vid förtidsinlösen av lån periodiseras över samma löptid som de ursprungliga lånen.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Per objektstyp			
Bostäder	286,7	281,5	271,4
Lokaler	25,1	24,2	43,2
Övrigt	8,7	8,3	8,1
Hyresbortfall	-0,8	-0,8	-1,7
Summa	319,7	313,2	321,0
Per geografiskt område			
Härryda	118,5	116,7	119,2
Kungälv	37,4	36,8	35,5
Lerum	78,4	75,8	78,5
Mölnadal	85,4	83,9	87,8
Summa	319,7	313,2	321,0

Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Medelantalet anställda			
Antal män	23	23	26
Antal kvinnor	18	16	15
Summa	41	39	41
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och verkställande direktör	1,0	0,9	0,9
Övriga anställda	12,9	11,9	11,3
Summa	13,9	12,8	12,2

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

Sociala kostnader

Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,3	0,3
Övriga anställda	4,8	3,8	3,6
Summa	5,1	4,1	3,9

Pensionskostnader

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

Sjukfrånvaro

	män	kvinnor	30-49 år	50 år -	totalt
2003-07-01 - 2003-12-31	1,7 %	1,4%	1,3%	2,0%	1,5%
Långtidssjukvaro					0%

Uppgift kan inte lämnas för anställda under 29 år pga av att den kan hänföras till en enskild individ.

Könsfördelning inom företagsledning

Inkl. arbetstagarrepresentanter

Styrelse	2003	2002	2001
Antal män	6	6	6
Antal kvinnor	3	3	3
Summa	9	9	9
Företagsledning			
Antal män	2	2	4
Antal kvinnor	4	3	2
Summa	6	5	6

Not 4. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Byggnader	34,6	34,5	36,8
Inventarier	1,6	1,8	2,2
Summa	36,2	36,3	39,0
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings-och administrationskostnader	0,9	0,9	1,1

Not 5. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämmevald revisor utgått med 0,2 Mkr (0,2) varav - Mkr (-) avser ersättning för konsultationer.

Not 6. Skattekostnad

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Betald skatt	9,1	13,1	9,1
Uppskjuten skatt	-	-	1,0
Summa	9,1	13,1	10,1

Not 7. Operationella leasingavtal

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
2001	-	-	1,1
2002	-	1,4	1,4
2003	1,4	1,4	1,4
2004	1,5	1,3	1,3
2005 eller senare	0,8	0,2	0,2
Summa	3,7	4,3	5,4

Operationella leasingavtal avser i huvudsak lokalhyresavtal

Not 8. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar
Anskaffningsvärde 2003-01-01	1 809,1	114,2	19,4	-
Inköp under året	1,3	-	1,5	11,3
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-3,5	-
Anskaffningsvärde 2003-12-31	1 810,4	114,2	17,4	11,3
Ackumulerade avskrivningar 2003-01-01	-425,2	-	-16,0	-
Årets avskrivningar	-30,8	-	-1,6	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	3,4	-
Ackumulerade avskrivningar 2003-12-31	-456,0	-	-14,2	-
Ingående uppskrivningar 2003-01-01	160,5	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,8	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2003-12-31	156,7	-	-	-
Ingående nedskrivningar 2003-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2003-12-31	-156,4	-	-	-
Ingående värde 2003-01-01	1 388,0	114,2	3,4	-
Utgående värde 2003-12-31	1 354,7	114,2	3,2	11,3
Taxeringsvärde	1 369,1	351,1		

Justering av ingående värde har gjorts relaterad till fastighetsförsäljning år 2001. Nettoeffekten på bokförda värden uppgår till 0 tusen kr. Pågående nyanläggning avser byggnation av ett serviceboende i Landvetter.

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Räntebidrag	0,1	0,1	-
Förutbetalda driftskostnader	2,4	1,2	1,5
Upplupna hyror och ersättningar	0,5	0,5	0,7
Summa	3,0	1,8	2,2

Not 10. Förändring av eget kapital

<i>Belopp i Mkr</i>	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	196,2	294,4
Utdelning	-	-	-1,5	-1,5
Årets resultat	-	-	26,6	26,6
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	221,3	319,5

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2003	2002	2001
Löner och sociala kostnader	2,6	2,2	1,8
Räntekostnader	6,0	6,9	11,3
Hysesintäkter	13,7	14,1	11,3
Derivatkontrakt	9,3	13,6	9,0
Övrigt	10,0	8,1	3,9
Summa	41,6	44,9	37,3

Not 12 Förfallotid skulder

<i>Belopp i Mkr</i>	Skuld per	Förfaller till betalning		
		inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skuld	2003-12-31			
Skulder till kreditinstitut	1 076	110,6	965,5	-



Möndal, den 8 mars 2004

Björn Björneberg
Björn Björneberg,
Styrelsens ordförande

Bengt Hedberg
Bengt Hedberg

Morgan Hedman
Morgan Hedman

Ewa Lövgren
Ewa Lövgren

Henrik Ripa
Henrik Ripa

Ing-Marie Samuelsson
Ing-Marie Samuelsson

Lisbeth Årgårdh
Lisbeth Årgårdh,
Vice ordförande

Ulla Hamnlund-Eriksson
Ulla Hamnlund-Eriksson,
Verkställande direktör

*Vid styrelsens behandling av årsredovisningen har även de av
arbetstagarna utsedda representanterna Lennart Köhlberg och
Tommy Andersson 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 2003. 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 revisionssed 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 resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, den 8 mars 2004



Björn Grundvall
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Adress	Byggnads/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttobyra	
Härryda								
Mölnlycke								
Hulebäck 1:586,1:578,1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57	93	4 898	233	5 131	26,1	3,9
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 022	-	9 022	45,1	7,6
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	278	4 490	20,3	3,1
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 245	16	4 261	32,4	3,5
Hönekulla 1:67	Skogsglantan	1983	170	13 606	815	14 421	75,0	11,6
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 584	517	8 101	48,5	7,5
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	-	6 428	35,7	5,6
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m fl	1969/98	731	50 188	3 337	53 525	245,4	45,1
Solsten 1:105,1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 727	1 012	5 739	31,4	5,1
	Delsumma		1 496	104 910	6 208	111 118	559,9	93,0
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	10 527	53	10 580	41,9	8,5
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 020	89	6 109	25,6	5,0
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 746	1 016	3 762	18,6	3,5
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 236	457	2 693	11,1	2,5
	Delsumma		315	21 529	1 615	23 144	97,3	19,4
Hindås								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 871	237	4 108	12,6	3,3
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	3,1	0,7
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 605	152	3 757	10,2	2,9
	Delsumma		130	8 422	389	8 811	25,9	6,9
Totalt Härryda			1 941	134 861	8 212	143 073	683,1	119,3
Kungälv								
Ytterby								
Baljan 1,2,3,Kastellegården 1:379,								
Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 334	820	25 154	81,5	18,8
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 337	-	2 337	8,9	1,7
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1940/69	105	6 480	540	7 020	23,7	5,6
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnavägen m fl	1968/86	35	1 958	384	2 342	8,6	1,7
	Delsumma		503	35 109	1 744	36 853	122,7	27,9
Marstrand								
Marstrand 46:40 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusg., Körsbärgs., Myren	1958/83/93	100	6 464	73	6 537	32,7	5,2
Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamng., Hospitalsg., Långg. m fl	1950/65/82/88	38	2 801	1 708	4 509	27,6	3,6
	Delsumma		138	9 265	1 781	11 046	60,3	8,8
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 119	-	1 119	6,5	1,0
	Delsumma		20	1 119	-	1 119	6,5	1,0
Totalt Kungälv			661	45 493	3 525	49 018	189,5	37,7

Lerum		Byggnads/ omarbetsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Taxeringsvärde	Bruttobyra
Lerum								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 697	-	1 697	8,0	1,5
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 171	149	20 320	66,2	16,7
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	96	6 149	5 056	11 205	20,2	9,2
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 283	-	4 283	23,6	3,5
Ölslanda 1:265	Ölslanda Gärde, Hällebergsvägen, Ölslanda Lycka	1992	142	10 901	-	10 901	47,8	9,5
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	17,9	2,7
Delsumma			656	46 161	5 205	51 366	183,6	43,1
Floda								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödhavev., Drängseredsv. mfl	1960/88	72	5 772	25	5 797	25,8	4,3
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 682	-	2 682	12,8	2,2
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	17,9	2,9
Tollered 4:67, 4:73, 4:97, 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg, Dalalyckan	1975/90	65	4 615	40	4 655	18,4	3,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 408	160	5 568	18,2	4,2
Delsumma			287	22 051	225	22 276	93,1	17,1
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27,8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 490	736	10 226	28,3	8,2
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	-	-	6 274	6 274	-	4,2
Moledet 2:27,2:32	Småhøga, Grönbacka	1987	70	5 463	15	5 478	19,7	4,5
Delsumma			210	14 953	7 025	21 978	48,0	16,9
Totalt Lerum			1 153	83 165	12 455	95 620	324,6	77,1
Möndal								
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m fl.	1974	344	21 415	366	21 781	93,3	17,8
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 875	-	1 875	10,4	1,7
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 346	76	8 422	34,8	7,2
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	558	558	-	0,6
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Mattias väg, Kyrkängsv., Viktors väg	1983	246	17 154	-	17 154	84,1	15,2
Delsumma			740	48 790	1 000	49 790	222,6	42,4
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 935	-	3 935	22,4	4,0
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	29,1	3,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1,								
Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 602	1 517	19 119	108,5	15,2
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	270	19 339	120	19 459	129,2	17,9
Delsumma			620	46 250	1 637	47 887	289,3	40,7
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 644	765	2 404	11,1	2,7
Delsumma			27	1 644	765	2 404	11,1	2,7
Totalt Möndal			1 387	96 684	3 402	100 081	523,0	85,9
Totalt Förbo			5 142	360 203	27 594	387 792	1 720,2	320,0

VD, Styrelse och revisorer



Ulla Hamnlund-Eriksson
Verkställande direktör
Anställd 1996



Björn Björneberg (fp)
Härreda kommun
Ordförande
Invald 1989



Bengt Hedberg (m)
Mölnåls kommun
Invald 1992



Morgan Hedman (s)
Kungåls kommun
Invald 2003



Ewa Lövgren (s)
Lerums kommun
Invald 1999



Henrik Ripa (m)
Lerums kommun
Invald 1998



Ing-Marie Samuelsson (s)
Härreda kommun
Invald 1995



Lisbeth Årgårdb (s)
Mölnåls kommun
Vice ordförande
Invald 1999

Suppleanter

Irène Brodd (fp)
Mölnåls kommun
Invald 1995

Gunnar Häggström (m)
Härreda kommun
Invald 1999

Ann-Christin Håkansson (kd)
Kungåls kommun
Invald 2001

Patrik Linde (s)
Härreda kommun
Invald 2003

Folke Lindstedt (fp)
Lerums kommun
Invald 2003

Ingela Rossi(s)
Kungåls kommun
Invald 2003

Berit Stålhammar(s)
Mölnåls kommun
Invald 2003

Revisorer

Björn Grundvall, ordinarie
Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Lekmannarevisorer

Roy Olsson, Lerums kommun.
Gun Kristiansson, Mölnåls kommun.
Olle Björnström, Kungåls kommun.
Ulf-Göran Willén, Härreda kommun.

Arbetsstagarrepresentanter

Lennart Köhlberg, Fastighets, ordinarie.
Tommy Andersson, SIF, ordinarie.
Sven Olsson, Fastighets, suppleant.
Ragna Dahlström, SIF, suppleant.