



Slå dig ner hos oss

FÖRBO ÅRSREDOVISNING 2002

Förbo årsredovisning 2002

Viktiga händelser under 2002.....	2	Resultaträkningar	7	Revisionsberättelse	13
Förvaltningsberättelse	4	Kassaflödesanalyser	7	Fastighetsförteckning	14
Finansiell femårsutveckling	6	Balansräkningar	8	VD, Styrelse och revisorer	16
		Noter	10		

STOLAR SOM SYMBOLER

Vilken annan möbel är egentligen så viktig och praktisk som stolen?
Eller fyller så många funktioner.

Vi tror att det i varje hem finns minst en stol eller en fåtölj som skiljer sig från andra genom sitt affektionsvärde för någon. Favoriten som man bara måste ta med sig när man flyttar, och som i allmänhet kanske speglar vem man är men i synnerhet visar vilken personlig smak eller stil man har.

Förbo handlar om hem, om att bo och om att trivas.
Och detta tycker vi att stolar och fåtöljer är bra symboler för.



Viktiga händelser under år 2002

Förbo gör sitt bästa resultat sedan starten 1966, långsiktigt stabil ekonomi är också ett av våra två huvudmål. En stabil ekonomi gör det möjligt att nå det andra huvudmålet, nöjda kunder. Företaget har kraft att fortsätta att utveckla boendet för nuvarande hyresgäster och möta de krav som framtidens hyresgäster kommer att ställa.

Nöjd kund

För att kunna följa upp målet *Nöjd kund* har vi börjat genomföra egna mätningar under 2002. Det handlar om rullande kundenkäter, dvs vi frågar hyresgäster i vårt lägenhetsbestånd i etapper och får på så sätt en ständig återkoppling till genomförda förbättringar. Det visar sig att det finns synpunkter som återkommer, men också att det finns skillnader mellan områdena. Dessa rullande enkäter ger oss möjlighet att arbeta med förbättringsåtgärder och snabbt kunna följa upp resultatet. Våra hyresgäster visar stort engagemang och ger oss många egna kommentarer i enkätsvaren.

Vi har genomfört en första mätning under 2002 och kommer under 2003 att ha tillfrågat de flesta av våra hyresgäster. Det vi har fått med oss in i 2003 är framför allt att bli tydligare, genom att lämna snabbare besked och lämna information om vårt ansvar respektive hyresgästens ansvar.

Långsiktigt stabil ekonomi

Förbo gör, år 2002, sitt bästa resultat någonsin, med ett resultat efter finansiellt netto på 55 MKR är det 8 MKR bättre än 2001 rensat för jämförelsestörande poster.

Vi har ökande kostnader för bevakning, en tjänst som vi för några år sedan inte alls köpte. I flera fall samarbetar vi med respektive kommun och köper s.k. ronderingar av vaktbolag. För 2002 är kostnaden 1,0 MKR mot beräknad kostnad på 0,6 MKR.

Vi har drabbats av flera bränder under året. Den mest omfattande var i Lerums kommun på Höjdenområdet. Där blev två lägenheter totalt utbrända och ytterligare åtta lägenheter vatten- och rökskadade, samtliga lägenheter har totalrenoverats. Branden belastar resultatet med 1,2 MKR för självrisk, avskrivningar och återställande till nybyggnadsstandard. Ytterligare tre mindre lägenhetsbränder har kostat 0,8 MKR.

Större underhållsåtgärder

Planerade underhållsåtgärder har genomförts under året, till ett värde av 14,7 MKR. De största åtgärderna redovisas nedan.

- Lekplatser förbättras tillsammans med omkringliggande ytor, nedlagda kostnader 0,6 MKR.
- Vattenbesparande åtgärder genomförs under tre år i hela Förbos bestånd, under 2002 är nedlagda kostnader 0,7 MKR.
- I bostadsområdet Råda Säteri, Härryda kommun, fortsätter förbättringsarbetet med åtgärder som fasadvättning och lagning av fasader, tak, vindfång samt markarbete till en sammanlagd kostnad av 1,5 MKR.
- I bostadsområdet Björkås, Kungälv kommun, har ytterligare trapphus byggts om till en kostnad av 0,6 MKR.
- I Lindome centrum, Mölndals kommun, fortsätter förbättringsarbetet med åtgärder som målning av trapphus, inklädnad av fönster, byte av loftgångsdörrar och markarbeten till en sammanlagd kostnad av 1,2 MKR.
- I Gråbo, Lerums kommun, har tvättstugan renoverats, källargångar gjorts säkrare med bl a belysning och nya låssystem till en kostnad av 0,7 MKR.

Hyresgästerna hos Förbo har möjlighet att förändra sin lägenhetsstandard genom olika former av tillval. De vanligaste tillvalen är målning och tapetsering, golv och vitvaror. Dessa produkter betalar hyresgästen genom ett tillägg på hyran. Det innebär för Förbo att kostnaden belastar resultatet första året medan motsvarande intäkt tillfaller resultatet under flera år. Under de senaste två åren har vi utökat möjligheterna till tillval vilket många hyresgäster har utnyttjat. För 2002 ingår i underhållskostnader tillval för 4,8 MKR.

Nyckeltal

Förbos synliga soliditet har ökat från 18,6 % till 21,5 % och den justerade soliditeten från 38 % till 40 %. Avkastningen på fastigheterna har ökat från 9,2 % till 9,5 %. Fastigheterna är värderade enligt bokföringsnämndens rekommendation.

Från bebyggelsevisioner till nyproduktion

På bolagsstämman i mars 2002 presenterades en utställning under rubriken "Bebyggelsevisioner". Syftet med utställningen var att väcka debatt kring frågan, ska Förbo bygga nytt?

Utställningen följdes upp med en presentation på Förbos hemsida. Utgångspunkten för bebyggelsevisionerna var att beskriva ett projekt i var och en av Förbos fyra ägarkommuner samt en vision för utveckling av "höghuset" i Mölnlycke. Följande projekt presenterades

- om- och påbyggnad av höghuset i Mölnlycke,
- förtätning inom Höjdenområdet,
- förtätning inom Balltorp,
- förtätning Centralvägen i Mölnlycke,
- nyproduktion i Ytterby med utgångspunkt från Kungälv kommuns planförslag.

Diskussioner har därefter förts med respektive kommuns berörda tjänstemän, som visat stort intresse för projekten. Vid dessa diskussioner har också framkommit andra alternativ som finns planlagda i kommunerna och som kan vara möjliga projekt för Förbo.



Förbos styrelse antog i december ett ramprogram för nyproduktion som innehåller mål, handlingsplan, lönsamhetskalkyl och informationsplan. I ramprogrammet står att

"Förutom ett gott samarbete med nuvarande och potentiella hyresgäster behöver vi en noggrann marknadsstudie med bedömd efterfrågan och betalningsvilja som grund för varje projekt. Lägenheternas utformning, standard, storlek och planlösning ska vara motiverade av efterfrågan på bostäder i området".

Med detta som grund har vi startat ett arbete med att ta fram en omvärldsanalys. Analysen kommer att bygga på externa uppgifter som tillsammans med vår egen statistik och erfarenhet ska ge oss en säkrare bild av efterfrågan och betalningsviljan i bostadsområden, tätorter och kommundelar i våra fyra kommuner.

Framtidsutsikter

Året har präglats av diskussionen bland ägarkommunerna om det framtida ägandet av Förbo. Från årsskifte 2002/2003 är ägarna överens om att fortsätta samarbetet och under 2003 hoppas vi att det ska ge oss nya ägardirektiv.

Det finns inga tecken på en avmattning av efterfrågan på hyresmarknaden under det kommande året. Förbos bestånd ligger i en tillväxtregion där tillgången på bostäder är lägre än efterfrågan.

Företaget kommer att fortsätta att utveckla hyresrätten till en ännu bättre boendeform för många människor. Inom beståndet finns redan flera intressanta varianter av hyresrättsboende som innebär olika grad av eget engagemang för hyresgästerna. Dessa former av boende är uppskattade och intresse finns att utveckla dem både i befintliga och tillkommande områden.

Det känns också angeläget att kunna tillföra fler bostäder i hyresrätt, eftersom det är en mycket omtyckt och efterfrågad boendeform i våra kommuner. Förbo är unikt genom att erbjuda både radhus och lägenheter med hyresrätt.

MÖLNDAL 2003-02-20

Ulla Hamnlund-Eriksson

Ulla Hamnlund-Eriksson

Förvaltningsberättelse

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

Sammanfattning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 55,3 MKR (67,0). Exklusive jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 55,3 MKR (47,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, har under året uppgått till 94,0 MKR (58,9) vilket huvudsakligen har använts till att minska låneportföljen med totalt 83,3 Mkr (33,4).

Under året har ett äldreboende förvärvat i Lerums kommun för 7,6 MKR.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har under året ökat dels på grund av de förändringar i fastighetsbeståndet som gjordes under år 2001 dels efter förhandlingar med hyresgästföreningen vilket medförde hyreshöjningar för bostäder med i genomsnitt 3,2%. Genomsnittlig bruttohyra i bolagets bostadslägenheter har uppgått till 783 KR/KVM (755 KR/KVM).

Hyresintäkterna för lokaler har minskat till följd av att flertalet kommersiella lokaler avyttrades under år 2001. 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 7,8 år (8,5). Hyresnivån under 2002 uppgick till i genomsnitt 910 KR/KVM (950).

Uthyrningsgraden har under året varit 99,6% (99,5%).

Kostnader

Totalt sett har kostnaderna i princip varit oförändrade jämfört med föregående år medan uttryckt i KR/KVM har förvaltningskostnaderna ökat jämfört med föregående år från 396 KR/KVM till 412 KR/KVM. Kostnadsnivån för drift har ökat vilket främst beror på ökade kostnader för uppvärmning och el. Kostnaderna för underhåll har sjunkit då flertalet kommersiella lokaler avyttrades under föregående år vilket i sin tur medfört att kostnaderna för lokalanpassningar minskat.

DRIFTSKOSTNADER	MKR	KR/KVM
Fastighetsskötsel	33,8	87
Uppvärmning, el	40,8	105
Vatten och renhållning	18,2	47
Övriga driftskostnader	6,8	18
Summa	99,6	257

UNDERHÅLLSKOSTNADER	MKR	KR/KVM
Planerat underhåll	14,7	38
Övrigt underhåll	25,2	65
Summa	39,9	103

Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat med anledning av att taxeringsvärden har höjts.

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 20,7 MKR(21,8). Häri ingår kostnader för företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning och marknadsavdelning.

Finansiella poster

Räntenettet har under året förbättrats med 14,4 MKR vilket främst beror på en lägre lånevolym. Erhållna räntebidrag fortsätter att minska och uppgick under 2002 till 0,5 MKR(0,8). Förbos genomsnittliga låneränta är i allt väsentligt oförändrad 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 långivare, där ingen enskild långivare 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 räntebindingstiden uppgick vid årets slut till 31 månader. Lånens ränteförfallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, MKR	Andel, %	Ränta, %
2003	498,4	45	4,7
2004	65,8	6	5,3
2005	108,8	10	5,1
2006	90,0	8	5,4
2007 och senare	350,0	31	5,1
Summa	1 113,0	100	5,0

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 750 MKR (850) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindingstid från 9 månader till 31 månader och minskar den genomsnittliga räntan från 5,0 % till 4,7 %. Kontrakten består av ränteswapar och framtida ränteavtal.

Den genomsnittliga lånebindingstiden vid årets slut uppgick till 25 månader (31).

Fastighetsvärdering

Per den 31 december 2001 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.

Föregående års värdering har justerats för de förändringar som skett i beståndet under året varpå Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 963 MKR (922) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgår därmed till ca 40 % (38).

Utblick mot 2003

Förbos resultat efter finansiella poster för 2003 förväntas uppgå till 2002 års nivå. Hyresintäkterna bedöms öka med drygt 1 % och uthyrningsgraden är fortsatt hög och stabil.

Kostnaderna förväntas öka vilket främst beror på högre taxebundna kostnader och ökat underhåll.

Finansnettot kommer att minska p.g.a. lägre räntenivåer samt en mindre låneportfölj.

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	2003, 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%	0,5

Förslag till vinstdisposition

Till bolagstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	166,3 MKR
Årets vinst	29,9 MKR
Totalt	196,2 MKR

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

Utdelas till aktieägarna	1,4 Mkr
Balanseras i ny räkning	194,8 Mkr
Totalt	196,2 MKR

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i MKR

RESULTATRÄKNINGAR	2002	2001	2000	1999	1998
Hysesintäkter	313,2	321,0	300,9	298,4	302,2
Drift- och underhållskostnader	-139,3	-138,8	-134,3	-136,3	-149,3
Fastighetsskatt	-11,1	-9,5	-12,4	-13,2	-13,6
Avskrivningar enligt plan	-35,3	-37,9	-35,7	-35,8	-36,4
Bruttoresultat	127,5	134,8	118,5	113,1	102,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-20,7	-21,8	-22,4	-21,7	-21,8
Jämförelsestörande poster	-	19,9	6,5	39,0	3,8
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	2,2	4,3
Rörelseresultat	106,8	132,9	102,6	132,6	89,2
Räntebidrag	0,5	0,8	3,5	11,7	18,4
Ränteintäkter och räntekostnader	-52,0	-66,7	-62,4	-78,9	-100,1
Resultat efter finansiella poster	55,3	67,0	43,7	65,4	7,5
Skatter och bokslutsdispositioner	-25,4	-20,6	-19,4	-25,0	-0,2
Årets vinst	29,9	46,4	24,3	40,4	7,3
BALANSRÄKNINGAR					
Byggnader och mark	1 502,1	1 529,0	1 497,0	1 532,4	1 596,4
Övriga anläggningstillgångar	6,7	7,4	7,0	5,6	4,0
Omsättningstillgångar	3,5	16,2	32,2	4,6	15,9
Bank och placeringar	0,7	0,1	-	17,6	5,8
Summa tillgångar	1 513,0	1 552,7	1 536,2	1 560,2	1 622,1
EGET KAPITAL	294,4	266,0	221,0	196,7	156,4
Obeskattade reserver	43,7	31,5	21,0	12,6	0,7
Räntebärande skulder	1 113,0	1 196,3	1 229,7	1 284,4	1 407,8
Övriga skulder	61,9	58,9	64,5	66,5	57,2
Summa eget kapital och skulder	1 513,0	1 552,7	1 536,2	1 560,2	1 622,1
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94,0	58,9	62,1	70,8	40,2
Nettoinvesteringar (-)	-10,1	-50,3	-0,1	64,4	-21,1
Finansieringsbehov (-)	83,9	8,6	62,0	135,2	19,1
Förändring av räntebärande skulder, ökning (+)	-83,3	-33,4	-54,7	-123,4	-94,5
Förändring av bank och placeringar, minskning (+)	-	24,9	-7,3	-11,8	75,4
Summa finansiering	0,6	0,1	-62,0	-135,2	-19,1
NYCKELTAL					
Förväntad yta, tkvm	387,7	387,2	383,9	385,6	391,8
Antal lägenheter	5 130	5 150	4 868	4 868	4 868
Uthyrningsgrad, %	99,6	99,5	98,8	97,5	97,3
Direktavkastning på bokfört värde, %	9,5	9,2	8,8	8,3	7,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	4,7	4,7	4,6	5,8	6,5
Synlig soliditet, %	21,5	18,6	15,4	13,2	9,7

Resultaträkningar

Belopp i MKR

		2002	2001	2000
Hysesintäkter	not 2	313,2	321,0	300,9
Driftskostnader		-99,6	-96,6	-87,9
Underhållskostnader		-39,7	-42,2	-46,4
Fastighetsskatt		-11,1	-9,5	-12,4
Avskrivningar enligt plan	not 3	-35,3	-37,9	-35,7
Bruttoresultat		127,5	134,8	118,5
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3	-20,7	-21,8	-22,4
Jämförelsestörande poster				
- Vinst vid fastighetsförsäljningar		-	19,5	2,8
- Återbetalning SPP		-	0,4	3,7
Rörelseresultat		106,8	132,9	102,6
Räntebidrag		0,5	0,8	3,5
Ränteintäkter		0,1	0,5	1,5
Räntekostnader		-52,1	-67,2	-63,9
Resultat efter finansiella poster		55,3	67,0	43,7
Förändring periodiseringsfond		-12,5	-10,5	-8,4
Överavskrivningar inventarier		0,2	-	-
Skattekostnad		-13,1	-10,1	-11,0
Årets vinst		29,9	46,4	24,3

Kassaflödesanalyser

Belopp i MKR

		2002	2001	2000
LÖPANDE VERKSAMHET				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		313,2	321,0	300,9
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-170,2	-169,0	-167,9
Jämförelsestörande poster		-	0,4	3,7
Finansiella intäkter och kostnader		-51,5	-65,9	-58,9
Skattekostnad		-10,3	-15,0	-11,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		81,2	71,5	66,8
Förändring av kortfristiga fordringar		12,6	-11,8	-2,7
Förändring av ej räntebärande skulder		0,2	-0,8	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		94,0	58,9	62,1
INVESTERINGAR				
Investering i materiella anläggningstillgångar		-8,8	-241,6	-2,2
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-	1,5	-1,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0,1	191,2	3,6
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		85,3	10,0	62,0
FINANSIERING				
Utdelning till aktieägare		-1,4	-1,4	-
Förändring av räntebärande skulder		-83,3	-33,4	-54,7
Förändring av kortfristiga placeringar		0	24,9	-24,9
Årets kassaflöde		0,6	0,1	-17,6
Likvida medel vid årets ingång		0,1	-	17,6
Likvida medel vid årets utgång		0,7	0,1	0,0

Balansräkningar

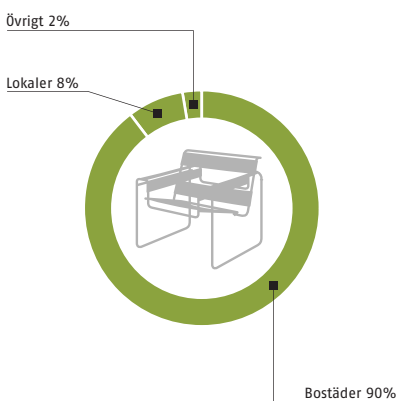
Belopp i MKR

TILLGÅNGAR

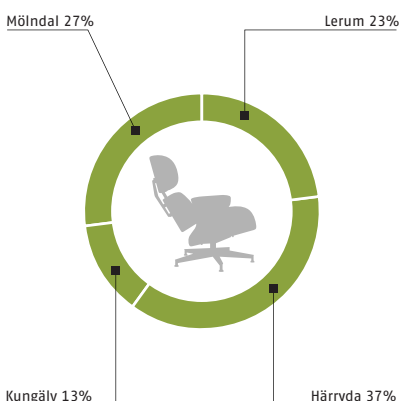
	2002	2001	2000
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 4		
Byggnader och mark	1 502,1	1 529,0	1 497,0
Inventarier	3,4	4,1	5,2
Summa materiella anläggningstillgångar	1 505,5	1 533,1	1 502,2
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordran SPP-medel	-	-	1,5
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	3,0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	3,3	3,3	-
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
- Hyresfordringar	0,6	1,0	1,4
- Skattefordringar	-	0,1	-
- Övriga kortfristiga fordringar	1,1	12,9	1,8
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 5	1,8	4,1
Kortfristiga placeringar	-	-	24,9
Kassa och bank	0,7	0,1	-
Summa omsättningstillgångar	4,2	16,3	32,2
Summa tillgångar	1 513,0	1 552,7	1 536,2

8

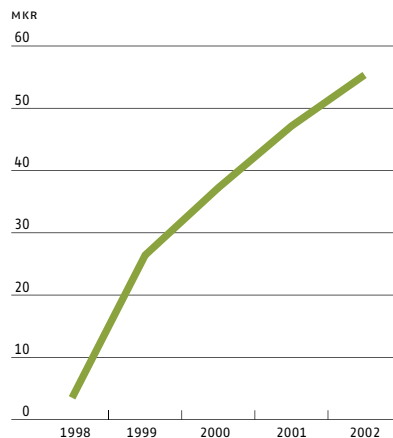
Hyresintäkternas fördelning per objekttyp



Kommuners del av bostadsyta



Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster



EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2002	2001	2000
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
- Balanserad vinst	166,3	121,3	98,5
- Årets vinst	29,9	46,4	24,3
Summa eget kapital	294,4	265,9	221,0
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond tax 1997	-	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	8,4
Periodiseringsfond tax 2002	10,5	10,5	-
Periodiseringsfond tax 2003	12,9	-	-
Akkumulerade överavskrivningar inventarier	-	0,2	0,2
Summa obeskattade reserver	43,7	31,5	21,0
RÄNTEBÄRANDE SKULDER			
Banklån	1 101,5	1 193,0	1 224,7
Checkräkningskredit, limit 50,0	11,5	3,3	5,0
Summa räntebärande skulder	1 113,0	1 196,3	1 229,7
EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER			
Leverantörsskulder	13,6	21,0	20,9
Skatteskulder	2,7	-	4,8
Övriga skulder	0,7	0,7	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 7	44,9	37,3
Summa ej räntebärande skulder	61,9	59,0	64,5
Summa eget kapital och skulder	1 513,0	1 552,7	1 536,2
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar	291,5	291,5	287,8
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Garantiförbindelser	0,3	0,3	0,3
Pensionsutfästelser	-	-	1,2

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2 procent per år på byggnadens anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. 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 2002.

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 skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en s k temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skatte-

pliktiga 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 19 MKR. Av total uppskjuten skattefordran om 19 MKR har 3 MKR upptagits i balansräkningen under finansiella anläggningstillgångar. Upptagen 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 47 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.

NOT 2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

<i>Belopp i MKR</i>	2002	2001	2000
PER OBJEKTSTYP			
Bostäder	281,1	271,4	255,9
Lokaler	24,2	43,2	41,6
Övrigt	8,3	8,1	7,2
Hysesbortfall	-0,8	-1,7	-3,8
Summa	313,2	321,0	300,9
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE			
Härryda	116,7	119,2	117,5
Kungälv	36,8	35,5	35,4
Lerum	75,8	78,5	60,5
Mölndal	83,9	87,8	87,5
Summa	313,2	321,0	300,9

NOT 3. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

<i>Belopp i MKR</i>	2002	2001	2000
Byggnader	34,5	36,8	34,7
Inventarier	1,8	2,2	2,2
Summa	36,3	39,0	36,9
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader	0,9	1,1	1,2

NOT 4. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

<i>Belopp i MKR</i>	Byggnader	Mark	Inventarier
Anskaffningsvärde 2002-01-01	1 805,7	113,6	19,2
Inköp under året	7,0	0,6	1,2
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	-1,0
Anskaffningsvärde 2002-12-31	1 812,7	114,2	19,4
Ackumulerade avskrivningar 2002-01-01	-396,4	-	-15,1
Årets avskrivningar	-31,0	-	-1,8
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	0,9
Ackumulerade avskrivningar 2002-12-31	-427,4	-	-16,0
Ingående uppskrivningar 2002-01-01	158,7	-	-
Försäljning	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,5	-	-
Utgående uppskrivningar 2002-12-31	155,2	-	-
Ingående nedskrivningar 2002-01-01	-152,6	-	-
Försäljning	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2002-12-31	-152,6	-	-
Ingående värde 2002-01-01	1 415,4	113,6	4,1
Utgående värde 2002-12-31	1 387,9	114,2	3,4
Taxeringsvärde	1 439,1	344,4	

NOT 5. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

<i>Belopp i MKR</i>	2002	2001	2000
Räntebidrag	0,1	-	0,2
Förutbetalda driftskostnader	1,2	1,5	1,7
Upplupna hyror och ersättningar	0,5	0,7	2,2
Summa	1,8	2,2	4,1

NOT 6. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i MKR	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	167,7	265,9
Utdelning	-	-	-1,4	-1,4
Årets resultat	-	-	29,9	29,9
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	196,2	294,4

NOT 7. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i MKR	2002	2001	2000
Löner och sociala kostnader	2,2	1,8	2,1
Räntekostnader	6,9	11,3	12,0
Hysesintäkter	14,1	11,3	12,5
Derivatkontrakt	13,6	9,0	8,9
Övrigt	8,1	3,9	2,3
Summa	44,9	37,3	37,8

NOT 8. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

NOT 9. PERSONAL

Belopp i MKR	2002	2001	2000
MEDELANTALET ANSTÄLLDA			
Antal män	25	26	28
Antal kvinnor	18	15	15
Summa	43	41	43
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR			
Styrelse och verkställande direktör	0,9	0,9	1,0
Övriga anställda	11,9	11,3	12,7
Summa	12,8	12,2	13,7
SOCIALA KOSTNADER			
Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,3	0,6
Övriga anställda	3,8	3,6	5,2
Summa	4,1	3,9	5,8
PENSIONS KOSTNADER			
Styrelse och verkställande direktör	0,2	0,3	0,2
Övriga anställda	0,8	0,7	1,0
Summa	1,0	1,0	1,2

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

MÖLNDAL, DEN 11 MARS 2003

Jan Gustafsson,
Styrelsens ordförande

Ann-Marie Zackrisson

Eva Lövgren

Bengt Hedberg, Vice ordförande

Henrik Ripa

Ulla Hamnlund-Eriksson,

Verkställande direktör

Björn Björneberg

Lisbeth Årgårdh

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 2002. 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 11 MARS 2003

Björn Grundvall

AUKTORISERAD REVISOR

Fastighetsförteckning

Adress	Byggnads/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalryta, kvm	Totalt, kvm	Skattvärde	Bruttohyra	
HÄRRYDA								
MÖLNLYCKE								
Hulebäck 1:586,1:578,1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/56	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	264	4 476	20,3	3,1
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 245	6	4 251	41,3	3,5
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1983	170	13 606	758	14 364	73,4	10,9
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	97	7 584	517	8 101	49,9	7,5
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 428	-	6 428	37,2	5,5
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m fl	1969/98	732	50 254	3 296	53 550	245,4	45,0
Solsten 1:105,1:106	Solstensgårdet	1988	66	4 727	1 012	5 739	31,4	5,1
	Delsumma		1 497	104 976	6 086	111 062	570,1	92,1
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	88	6 108	25,6	5,0
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983	29	2 061	1 701	3 762	18,3	3,5
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 236	457	2 693	11,1	2,5
	Delsumma		303	20 844	2 299	23 143	97,0	19,4
HINDÅS								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 871	237	4 108	12,0	3,3
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	3,0	0,7
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 605	152	3 757	9,8	2,9
	Delsumma		130	8 422	389	8 811	24,8	6,9
Totalt Härryda			1 930	134 242	8 774	143 016	691,8	118,4
KUNGÄLV								
YTTERBY								
Baljan 1,2,3,Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 334	815	25 149	81,5	18,7
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 337	-	2 337	10,4	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	1 739	36 848	124,1	27,7
MARSTRAND								
Marstrand 46:40 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusg., Körsbärgs., Myren	1958/83/93	100	6 464	63	6 529	32,9	5,2
Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamng. Hospitalsg. Långg. m fl	1965/88	38	2 801	1 725	4 526	27,6	3,6
	Delsumma		138	9 265	1 788	11 079	60,5	8,8
KUNGÄLV								
Kabellekan 2	Tvetgatan	1992	20	1 119	-	1 119	7,1	1,0
	Delsumma		20	1 119	-	1 119	7,1	1,0
Totalt Kungälv			661	45 493	3 527	49 046	191,8	37,5

Adress	Byggnads/ omarbetsår	antal lägenheter	bostadsyta, kvm	lokalyta, kvm	totalt, kvm	taxeringsvärde	bruttohyra	
LERUM								
LERUM								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 697	-	1 697	9,8	1,5
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 171	129	20 300	66,2	16,6
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	40,7	3,5
Öislanda 1:265	Öislanda Gärde, Hellebergsvägen, Öislanda Lycka	1992	142	10 901	-	10 901	52,0	9,5
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1983	43	2 960	-	2 960	17,9	2,7
	Delsumma		656	46 161	5 185	51 346	206,7	43,0
FLODA								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödhakev., Drängseredsv. mfl	1960/88	72	5 772	25	5 797	43,1	4,3
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 682	-	2 682	19,5	2,2
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	31,5	2,9
Tollered 4:67, 4:73, 4:97, 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg, Dalalyckan	1975/90	65	4 615	-	4 615	16,4	3,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 408	160	5 568	18,2	4,1
	Delsumma		287	22 051	185	22 236	128,7	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	Småhöga, Grönbacka	1987	70	5 463	15	5 478	18,0	4,5
	Delsumma		210	14 953	7 025	21 978	46,3	16,9
Totalt Lerum			1 153	83 165	12 395	95 560	381,7	76,9
MÖLNDAL								
LINDOME								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m fl.	1974	344	21 415	366	21 781	93,3	17,7
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 875	-	1 875	10,4	1,8
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 346	96	8 442	35,0	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	1978	246	17 153	-	17 153	74,4	15,2
	Delsumma		740	48 789	1 020	49 809	213,1	42,4
BALLTORP								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 935	-	3 935	23,5	4,0
Grönriskan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	27,2	3,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	232	17 602	1 517	19 119	108,4	15,2
Mandelriskan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	269	19 299	120	19 419	135,1	17,9
	Delsumma		619	46 210	1 637	47 847	294,3	40,6
KÅLLERED								
Våmmedal 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 Mölndal			1 386	96 643	3 422	100 060	518,5	85,7
TOTALT FÖRBO			5 130	359 543	28 118	387 682	1 783,7	318,5

VD, Styrelse och revisorer

Ulla Hamnlund-Eriksson,
Verkställande direktör
Anställd 1996.



Jan Gustafsson (s),
Härryda kommun
Ordförande.
Invald 1980.



Björn Björneberg (fp),
Härryda kommun.
Invald 1989.



Henrik Ripa (m),
Lerums kommun.
Invald 1998.



Bengt Hedberg (m),
Mölnads kommun.
Vice ordförande.
Invald 1992.



Ewa Lövgren (s),
Lerums kommun.
Invald 1999.



Ann-Marie Zackrisson (m),
Kungälv kommun.
Invald 1999.



Lisbeth Årgårdh (s),
Mölnads kommun.
Invald 1999.

Suppleanter

Ing-Marie Samuelsson (s),
Härryda kommun.
Invald 1995.

Gunnar Häggström (m),
Härryda kommun.
Invald 1999.

Ann-Christin Håkansson (kd),
Kungälv kommun.
Invald 2001.

Kenneth Dahlgren (s),
Mölnads kommun.
Invald 1999.

Gunvor Eriksson (s),
Kungälv kommun.
Invald 1995.

Irène Brodd (fp),
Mölnads kommun.
Invald 1995.

Berit Sjöberg (kd),
Lerums kommun.
Invald 1999.

Revisorer

Björn Grundvall, ordinarie
Auktoriserad revisor, Ernst & Young.

Lekmannarevisorer

Karl-Erik Nilsson, Lerums kommun.
Gun Kristiansson, Mölnads kommun.
Bengt Gustafsson, Kungälv kommun.
Håkan Persson, Härryda kommun.

Arbetstagarrepresentanter

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

förbo

Brogatan 9

Box 244

431 23 Mölndal

Telefon 031-746 50 00

Fax 031-746 50 46

E-Post info@foerbo.se

www.foerbo.se

Förbo AB äger och förvaltar,
över 5000 lägenheter i
kommunerna Härryda,
Mölndal, Lerum och Kungälv.