

2004

Förbos årsredovisning





Innehåll

Resumé 2004

2

Förvaltningsberättelse

6

Finansiell femårsutveckling

9

Resultaträkningar

10

Kassaflödesanalyser

10

Balansräkningar

11

Noter

13

Revisionsberättelse

17

Fastighetsförteckning

18

VD, Styrelse och revisorer

20

Vi tror på hyresrätten och vill utveckla den. Hos Förbo hyr du en lägenhet men du skapar själv ditt hem. Dessutom har du möjligheten att påverka din omgivning där du bor. Genom egna initiativ, genom att engagera dina grannar och genom att låta oss höra vad du tycker, skapas förutsättningar för att bra områden blir ännu bättre.

Vår roll är att lyssna på våra hyresgäster och möta behov, önskemål och idéer på ett öppet och serviceinriktat sätt. Under 2004 har vi på olika sätt lyssnat på våra hyresgäster för att bättre förstå hur våra kunder vill att deras boende ska vara.

Vad tyckte våra hyresgäster?

Samtliga hyresgäster fick under 2004 chansen att sätta betyg på Förbo i vår årliga undersökning, *Nöjd kund*. 65 procent svarade. Det sammanvägda betyget blev 3,8 (3,7) på en femgradig skala. De högsta delbetygen fick trivsel i lägenhet, 4,2, och trivsel i område, 4,0. Lägst betyg, 3,3, fick tillgängligheten, d.v.s. hur lätt det är att komma i kontakt med Förbo.

Även Hyresgästföreningen lät utföra en undersökning under 2004. Samtliga hyresvärdar i Västsverige – både allmännyttiga och privatägda – undersöktes genom en hyresgästenkät om vardagsförvaltning. Resultatet redovisades på en skala mellan 10 och 100. Förbos betyg blev 47. Den bästa hyresvärden fick 73 och den sämsta 36.

Inför 2005 ser vi en stor utmaning i att förbättra vardagsförvaltningen. Som utgångspunkt har vi de konstruktiva synpunkterna vi fått av våra hyresgäster. Det engagemang som finns hos dem ger oss idéer om hur vi ska bli den bästa hyresvärden.

Underhåll, utveckling och nyproduktion

2004 investerade vi mer i nyproduktion och underhåll än på många år, vilket ger fler bostäder och bättre kvalitet för våra hyresgäster.

Fjärrvärme för miljön på Råda

732 lägenheter fick vattenburen värme istället för direktverkande el, när vi anslöt fastigheterna på Råda i Mölnlycke till fjärrvärmenätet. Åtgärderna bidrar till att uppfylla såväl Förbos som Härryda kommuns miljömål om ett minskat elberoende. Samtidigt får våra hyresgäster en bättre boendekomfort.

Bredband på köpet

I samband med fjärrvärmeanslutningen installerades även ett fibernät för bredbandsuppkoppling. Hyresgästerna på Råda erbjuds därmed möjlighet till t.ex. IP-telefoni, IP-TV, höghastighetsinternet m.m. Fibernätet gör även lösningar för elektroniska passer- och bokningssystem möjliga.

Nya lägenheter i Landvetter

Under 2004 kunde vi stolt presentera Förbos första nyproducerade bostadsfastighet på 10 år: 34 lägenheter med god tillgänglighet i Landvetter centrum. Det centrala läget innebär att all nödvändig service finns i närheten, vilket ger goda möjligheter till ett bekvämt boende. Härryda kommun blockhyr fastigheten och förmedlar lägenheterna till kommunens invånare.

I den nya fastigheten ryms även ett nytt kontor för våra förbovärdar i Landvetter.

Förbohallen – ett unikt samarbete

Från en grusgrop till en idrottshall på 10 månader; Förbohallen blev – efter att Förbo vunnit en anbudstävling utlyst av Lerums kommun – resultatet av ett fantastiskt samarbete mellan oss, Lerums kommun, Lerum friidrott och IK Baltichov. Nu erbjuder vi inte bara Lerumsborna bra boende utan även en meningsfull fritid, en satsning som ska göra Lerum till en än mer attraktiv kommun att leva i.

Vi blev fler

Under 2004 blev vi fler; det gör oss rustade att växa, vilket vi vill i långsam takt. Vi kommer även framöver att vara i behov av fler kvalificerade medarbetare med nya och kompletterande perspektiv.

Förbo behåller en stabil ekonomi

Den offensiva satsningen på långsiktigt underhåll är anledningen till att resultatet blev lägre än 2003. Under 2004 genomförde vi planerat underhåll för 36 Mkr (20 Mkr):

- Nya tak och fasader samt fjärrvärme i Småhöga/Grönbacka i Gråbo blev resultatet av vår största underhållsåtgärd under året.
- Stambytet på Koön avslutades under året. Samtidigt renoverades samtliga badrum och de hyresgäster som ville fick även sina kök renoverade.
- Många av våra trivsamma trähus – byggda under 80- och 90-talet – målades om för första eller andra gången.

Resultat efter finansnetto uppgick 2004 till 34 Mkr (46 Mkr). Den synliga soliditeten är fortfarande på en stabil nivå, 24,8 procent (23,7 procent), liksom den så viktiga räntekänsligheten, 7 procent (9 procent), som visar vilken räntenivå Förbos rörelseresultat klarar.

Fastigheterna är värderade till 2500 Mkr, bokfört värde är 1526 Mkr.

Framtidsutsikter

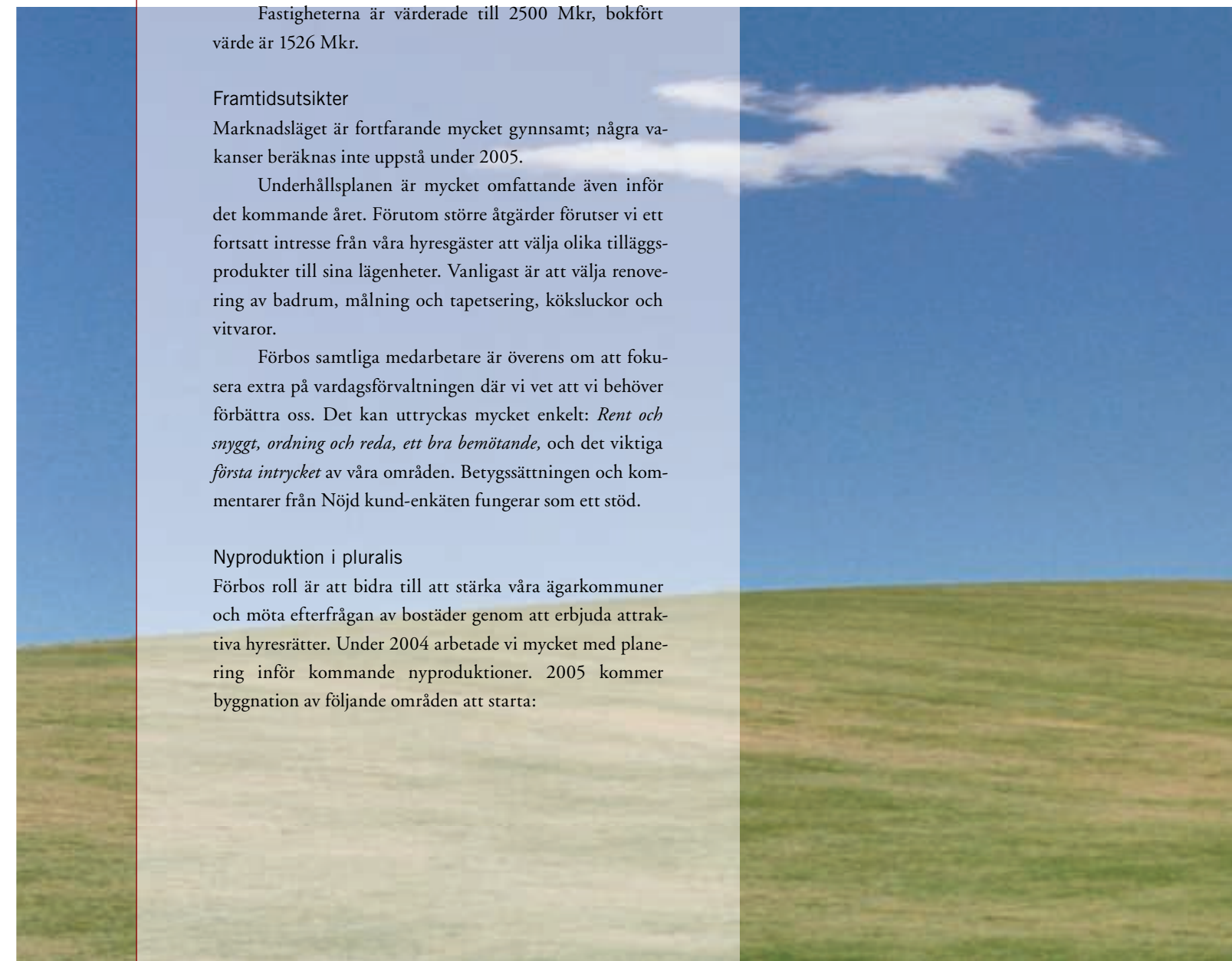
Marknadsläget är fortfarande mycket gynnsamt; några risker beräknas inte uppstå under 2005.

Underhållsplanen är mycket omfattande även inför det kommande året. Förutom större åtgärder förutser vi ett fortsatt intresse från våra hyresgäster att välja olika tilläggsprodukter till sina lägenheter. Vanligast är att välja renovering av badrum, målning och tapetsering, köksluckor och vitvaror.

Förbos samtliga medarbetare är överens om att fokusera extra på vardagsförvaltningen där vi vet att vi behöver förbättra oss. Det kan uttryckas mycket enkelt: *Rent och snyggt, ordning och reda, ett bra bemötande*, och det viktiga *första intrycket* av våra områden. Betygsättningen och kommentarer från Nöjd kund-enkäten fungerar som ett stöd.

Nyproduktion i pluralis

Förbos roll är att bidra till att stärka våra ägarkommuner och möta efterfrågan av bostäder genom att erbjuda attraktiva hyresrätter. Under 2004 arbetade vi mycket med planering inför kommande nyproduktioner. 2005 kommer byggnation av följande områden att starta:



Hindås – god tillgänglighet i traditionsrik miljö

Vår ambition med byggnationen är att erbjuda ett bekvämt boende med god tillgänglighet som samtidigt tar till vara kvaliteter och traditioner på orten. Fantastisk natur och goda kommunikationer med såväl Göteborg med omnejd som Bollebygd/Borås gör att många vill bo kvar i Hindås. Inflyttning 2006.

Balltorp – vi fyller ett tomrum

Med bra läge i Mölndal och natursköna omgivningar i omedelbar närhet är Balltorp ett attraktivt och efterfrågat område. Mitt i Förbos område finns en yta lämplig för förtätning. Där bygger vi – både marknära och med god tillgänglighet. Balkong eller uteplats hör till varje lägenhet. Inflyttning 2006.

Höghuset – Mölnlyckes bästa utsikt

Nu blir det ännu bättre. Förbos åttavåningshus – byggt på 1950-talet – i Mölnlycke centrum kommer att totalrenoveras och byggas på med ytterligare två våningar. När vi bygger tar vi hänsyn till dåtid, nutid och framtid. Inflyttning 2006.

Mölndal 2005-02-20

Ulla Hamnlund-Eriksson

Ulla Hamnlund-Eriksson



Förbo AB med org. nr. 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 av till närmare 100 procent av bostäder och specialbostäder.

Sammanfattning

Under 2004 har nybyggnation av 34 lägenheter i Landvetter slutförts. Lägenheterna blockhyrs av Härryda kommun från den 1 juli 2004. En idrottshall, Förbohallen, har uppförts i Stenkullen. Hallen som var klar den 1 december 2004 hyrs av Lerums kommun. Konvertering av direktverkande el till vattenburen fjärrvärme på Råda, Härryda kommun som omfattar drygt 730 lägenheter har pågått under 2004 och beräknas bli färdigställt under första kvartalet 2005.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 34 Mkr (46 Mkr). Resultatförändringen beror främst på ett omfattande program av planerade underhållsåtgärder. De största åtgärderna är konvertering av direktverkande el till vattenburen fjärrvärme på Råda, Härryda kommun, stambyte och badrumsrenovering på Marstrand, Kungälvs kommun samt tak och fasadarbeten i Småhöga/Grönbacka, Lerums kommun. Kassaflöde från den löpande verksamheten har under året uppgått till 77,2 Mkr (71,9) vilket huvudsakligen har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 82,8 Mkr (14,1).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har under året ökat. Förhandlingar med hyresgästföreningen medförde hyreshöjningar för bostäder med i genomsnitt 2,6%. Hyresnivån för bostadslägenheter under 2004 uppgick i genomsnitt till 819 kr/kvm (795 kr/kvm).

Under år 2004 har hyresintäkterna för lokaler ökat efter nybyggnation av blockuthyrda lägenheter i Landvetter. Förbos lokaler hyrs till drygt 90 % av de fyra ägarkommunerna och av andra offentliga hyresgäster. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande del till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 9,0 år (8,2). Hyresnivån under 2004 uppgick till i genomsnitt 916 kr/kvm (912).

Uthyrningsgraden totalt har under året varit 99,8% (99,7%).



Konstnärlig utsmyckning av Bibbi Forsman på Idrottsvägen i Landvetter

Kostnader

Drift- och underhållskostnaderna har ökat med ca 19% jämfört med föregående år främst beroende av ökade underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader uppgick till:

	2004	2003	2004	2003
Driftskostnader	Mkr	Mkr	kr/kvm	kr/kvm
Fastighetsskötsel	34,3	31,2	88	80
Uppvärmning, el	45,8	45,2	117	117
Vatten och renhållning	19,1	17,4	49	45
Övriga driftskostnader	8,7	7,4	23	19
Summa	107,9	101,2	277	261
Underhållskostnader	2004	2003	2004	2003
Planerat underhåll	35,9	19,6	92	50
Övrigt underhåll	40,1	33,6	104	87
Summa	76,0	53,2	196	137

Bland underhållskostnaderna ingår bl a kostnader för konvertering av direktverkande el till vattenburen fjärrvärme på Råda, Härryda kommun med 8,4 Mkr. Skälet härför är bland annat teknisk förslitning och miljöhänsyn. Åtgärden vilken beräknas bli klar under första kvartalet 2005 beräknas totalt uppgå till ca 60 Mkr varav drygt 10 Mkr kommer att kostnadsföras. Statliga bidrag för konverteringen beräknas till ca 15 Mkr, varav 6,8 Mkr har erhållits under 2004. Bland underhållskostnaderna ingår även kostnader för stambyte och badrumsrenovering på Marstrand, Kungälv kommun, totalt 9,5 Mkr varav 6,7 Mkr har belastat resultatet. I området Småhöga/Grönbacka i Lerums kommun har omfattande tak och fasadarbeten genomförts om totalt 3,9 Mkr.

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 21,7 Mkr (23,5). Minskning beror främst på lägre personalkostnader. Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för planering av nybyggnation, företagsledning, stabsfunktioner, ekonomiavdelning och marknadsavdelning.

Finansiella poster

Räntenettot har under året förbättrats med 4,6 Mkr vilket beror på en lägre räntenivå och minskad lånevolym. Från och med 2003 utgår en borgensavgift om 0,25%, totalt 2,1 Mkr (2,1) till ägarkommunerna. Erhållna räntebidrag uppgick under 2004 till 0,5 Mkr (0,5). Förbos genomsnittliga låneränta är oförändrad jämfört 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

Räntefallostruktur

Lånens räntefallostruktur framgår av nedanstående tabell.

Förfalloår	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Ränta, %
2005	408,6	39	3,9
2006	90,0	9	5,4
2007	151,7	14	4,8
2008	100,0	9	4,8
2009 och senare	300,0	29	4,3
Summa	1050,3	100	4,4

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 750 Mkr (550) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 4 månader till 32 månader. Kontrakten består av ränteswapar.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 32 månader (26) och den genomsnittliga lånebindningstiden till 23 månader (26).

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%	1,3

Fastighetsvärdering

I början av 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 bokfört värde. Sedan den externa värderingen genomfördes har ränteläget gått ned och den allmänna fastighetsmarknaden har kännetecknats av höjda priser. Förbo har därför inte gjort någon ny extern värdering av fastighetsbeståndet under 2004. Den externa värderingen har justerats för de förändringar som skett i beståndet under året varpå Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 1 070 Mkr (1 021) efter beaktande av uppskjuten skatt om 28 % för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgår till ca 43 % (42).

Miljö

Förbo bedriver ett systematiskt miljöarbete och är miljödiplomerade sedan ett flertal år. Arbetet med omdiplomerings pågår och beräknas färdigställas under mars 2005.

Grunden för miljöarbetet är miljöplanen där mål och riktlinjer sätts avseende energi, vatten, avlopp, sophantering, utvändigt miljö, om- och nybyggnation, våra kontor, transporter och kemikalier. Åtgärder som genomförts under 2004 är bl a konvertering av direktverkande el till vattenburen fjärrvärme av drygt 700 lägenheter på Råda samt löpande uppföljning av energi- och vattenförbrukning i våra fastigheter och miljöprogram i samband med större om- och nybyggnationer.

Nöjd kund mätningar

Förbo mäter varje år hur hyresgästerna upplever sitt boende genom att skicka ut en kundenkät. Under 2004 har enkäten skickats ut till samtliga Förbos hyresgäster. Svarefrekvensen

var ca 65%. Frågorna omfattar trivsel i lägenheten och bostadsområdet, trygghet, yttre miljö, information, tillgänglighet och bemötande.

Hyresgästerna får svara enligt skalan ”Mycket bra, Bra, Ganska bra, Mindre bra eller Inte bra alls”. Svaren omräknas till en femgradig betygsskala där fem är Mycket bra, fyra är Bra osv. Betygen vägs samman till ett totalbetyg för Förbo vilket blev 3,8 (3,7). Möjlighet finns för hyresgästerna att lämna kommentarer. Resultatet och kommentarerna i enkäten är en viktig del vid framtagandet av handlingsplaner för våra olika områden. Under 2005 kommer vi att prioritera bemötande och tillgänglighet, ordning och reda, rent och snyggt och första intrycket av våra områden. Vårt mål för 2005 är ett totalbetyg på 4,0.

Utblick mot 2005

Förbos resultat efter finansiella poster för 2005 förväntas uppgå till ca 25 Mkr p.g.a. ökade kostnader för underhåll, ökade taxebundna kostnader samt högre räntekostnader för planerad nybyggnation. Hyresintäkterna bedöms öka med ca 1% och uthyrningsgraden bli fortsatt hög och stabil.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	220,3 Mkr
Årets vinst	19,7 Mkr
Totalt	240,0 Mkr

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

Utdelas till aktieägarna	1,0 Mkr
Balanseras i ny räkning	239,0 Mkr
Totalt	240,0 Mkr

Finansiell utveckling under fem år

Belopp i Mkr

	2004	2003	2002	2001	2000
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	330,6	319,7	313,2	321,0	300,9
Drift-och underhållskostnader	-183,9	-154,5	-139,3	-138,8	-134,3
Fastighetsskatt	-11,4	-10,8	-11,1	-9,5	-12,4
Avskrivningar enligt plan	-35,5	-35,3	-35,3	-37,9	-35,7
Bruttoresultat	99,8	119,1	127,5	134,8	118,5
Försäljnings-och administrationskostnader	-21,7	-23,5	-20,7	-21,8	-22,4
Jämförelsestörande poster	-	-	-	19,9	6,5
Rörelseresultat	78,1	95,6	106,8	132,9	102,6
Räntebidrag	0,5	0,5	0,5	0,8	3,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-45,0	-49,6	-52,0	-66,7	-62,4
Resultat efter finansiella poster	33,6	46,5	55,3	67,0	43,7
Skatter och bokslutsdispositioner	-13,9	-19,9	-25,4	-20,6	-19,4
Årets vinst	19,7	26,6	29,9	46,4	24,3
Balansräkningar					
Byggnader och mark	1 526,3	1 480,2	1 502,1	1 529,0	1 497,0
Övriga anläggningstillgångar	7,0	6,5	6,7	7,4	7,0
Omsättningstillgångar	11,9	5,8	3,5	16,2	7,3
Bank och placeringar	0,4	20,7	0,7	0,1	24,9
Summa tillgångar	1 545,6	1 513,2	1 513,0	1 552,7	1 536,2
Eget kapital	338,2	319,5	294,4	266,0	221,0
Obeskattade reserver	62,1	54,5	43,7	31,5	21,0
Räntebärande skulder	1 062,4	1 076,1	1 113,0	1 196,3	1 229,7
Övriga skulder	82,9	63,1	61,9	58,9	64,5
Summa eget kapital och skulder	1 545,6	1 513,2	1 513,0	1 552,7	1 536,2
Kassaflödesanalyser					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77,2	71,9	94,0	58,9	62,1
Nettoinvesteringar (-)	-83,8	-15,0	-10,1	-50,3	-0,1
Finansieringsbehov (-)	-6,6	56,9	83,9	8,6	62,0
Förändring av räntebärande skulder, ökning (+)	-13,7	-36,9	-83,3	-33,4	-54,7
Förändring av placeringar, minskning (+)	-	-	-	24,9	-7,3
Årets kassaflöde	-20,3	20,0	0,6	0,1	0,0
Nyckeltal					
Förväntad yta,tkvm	393,0	387,8	387,7	387,2	383,9
Antal lägenheter	5 143	5 142	5 130	5 150	4 868
Uthyrningsgrad,%	99,8	99,7	99,6	99,5	98,8
Direktavkastning på bokfört värde,%	8,3	8,7	9,5	9,2	8,8
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder,%	4,2	4,2	4,7	4,7	4,6
Synlig soliditet,%	24,8	23,7	21,5	18,6	15,4

Resultaträkningar

Belopp i Mkr

		2004	2003	2002
Hysesintäkter	not 2	330,6	319,7	313,2
Driftskostnader	not 3	-107,9	-101,2	-99,6
Underhållskostnader		-76,0	-53,3	-39,7
Fastighetsskatt		-11,4	-10,8	-11,1
Avskrivningar enligt plan	not 4	-35,5	-35,3	-35,3
Bruttoresultat		99,8	119,1	127,5
Försäljnings- och administrationskostnader	not 3,4,5,8	-21,7	-23,5	-20,7
Rörelseresultat		78,1	95,6	106,8
Räntebidrag		0,5	0,5	0,5
Ränteintäkter		0,4	0,2	0,1
Räntekostnader		-45,4	-49,8	-52,1
Resultat efter finansiella poster		33,6	46,5	55,3
Förändring periodiseringsfond		-7,4	-10,5	-12,5
Överavskrivningar inventarier		-0,2	-0,3	0,2
Skattkostnad	not 6	-6,3	-9,1	-13,1
Årets vinst		19,7	26,6	29,9

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr

		2004	2003	2002
Löpande verksamhet				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter		330,6	319,7	313,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar		-216,3	-188,5	-170,2
Finansiella intäkter och kostnader		-44,5	-49,1	-51,5
Betald skatt		-8,6	-13,7	-10,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		61,2	68,4	81,2
Förändring av kortfristiga fordringar		-3,8	-0,4	12,6
Förändring av ej räntebärande skulder		19,8	3,9	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77,2	71,9	94,0
Investeringar				
Investering i materiella anläggningstillgångar		-82,8	-14,1	-8,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	0,5	0,1
Finansieringsbehov (-), överskott (+)		-5,6	58,3	85,3
Finansiering				
Utdelning till aktieägare		-1,0	-1,4	-1,4
Förändring av räntebärande skulder		-13,7	-36,9	-83,3
Årets kassaflöde		-20,3	20,0	0,6
Likvida medel vid årets ingång		20,7	0,7	0,1
Likvida medel vid årets utgång		0,4	20,7	0,7

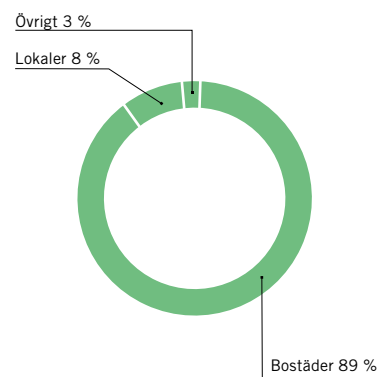
Balansräkningar

Belopp i Mkr

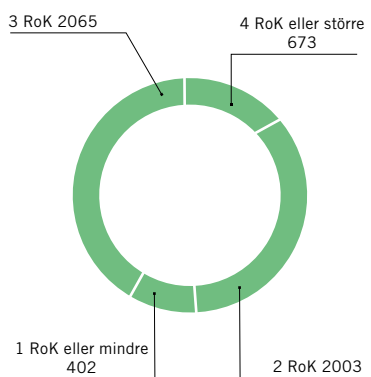
Tillgångar

	2004	2003	2002
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	not 7		
Byggnader och mark	1 489,6	1 468,9	1 502,1
Inventarier	3,7	3,2	3,4
Pågående nyanläggningar	36,7	11,3	-
Summa materiella anläggningstillgångar	1 530,0	1 483,4	1 505,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	0,3	0,3	0,3
Uppskjuten skattefordran	not 1	3,0	3,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3,3	3,3	3,3
Summa anläggningstillgångar	1 533,3	1 486,7	1 508,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar	0,8	0,3	0,6
- Skattefordringar	4,2	1,9	-
- Övriga kortfristiga fordringar	1,7	0,6	1,1
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 9	5,2	3,0
Kassa och bank	0,4	20,7	0,7
Summa omsättningstillgångar	12,3	26,5	4,2
Summa tillgångar	1 545,6	1 513,2	1 513,0

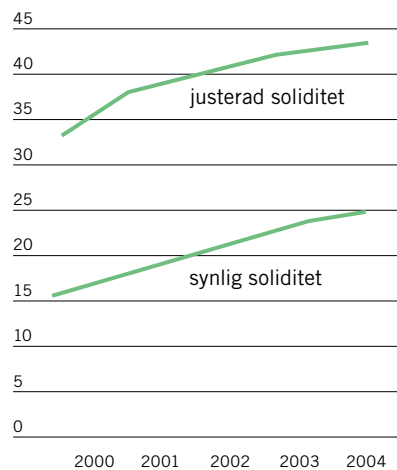
Hyresintäkternas fördelning per objekttyp



Antal lägenheter fördelat på storlek



Soliditet i procent



Eget kapital och skulder

		2004	2003	2002
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		220,3	194,7	166,3
- Årets vinst		19,7	26,6	29,9
Summa eget kapital		338,2	319,5	294,4
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond tax 1998		-	-	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	12,9
Periodiseringsfond tax 2004		10,7	10,7	-
Periodiseringsfond tax 2005		7,4	-	-
Akkumulerade överavskrivningar inventarier		0,5	0,3	-
Summa obeskattade reserver		62,1	54,5	43,7
Räntebärande skulder				
Banklån	not 12	1 050,3	1 076,1	1 101,5
Checkräkningskredit, limit 50,0		12,1	-	11,5
Summa räntebärande skulder		1 062,4	1 076,1	1 113,0
Ej räntebärande skulder				
Leverantörskulder		30,0	20,7	13,6
Skatteskulder		-	-	2,7
Övriga skulder		0,6	0,8	0,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	52,3	41,6	44,9
Summa ej räntebärande skulder		82,9	63,1	61,9
Summa eget kapital och skulder		1 545,6	1 513,2	1 513,0
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar		278,8	291,5	291,5
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser		0,4	0,2	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 i början av 2002. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2004.

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 17 Mkr. Av total uppskjuten skattefordran om 17 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 45 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. 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 ursprunglig löptid för respektive derivatkontrakt.

Not 2. Hyresintäkternas fördelning

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Per objektstyp			
Bostäder	295,4	286,7	281,5
Lokaler	26,7	25,1	24,2
Övrigt	9,3	8,7	8,3
Hyresbortfall	-0,8	-0,8	-0,8
Summa	330,6	319,7	313,2
Per geografiskt område			
Härryda	123,3	118,5	116,7
Kungälv	38,7	37,4	36,8
Lerum	80,7	78,4	75,8
Möln dal	87,9	85,4	83,9
Summa	330,6	319,7	313,2

Not 3. Personal

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Medelantalet anställda			
Antal män	21	23	23
Antal kvinnor	19	18	16
Summa	40	41	39
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och verkställande direktör	1,0	1,0	0,9
Övriga anställda	13,1	12,9	11,9
Summa	14,1	13,9	12,8

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	4,9	4,8	3,8
Summa	5,2	5,1	4,1

Pensionskostnader

Styrelse och verkställande direktör	0,3	0,2	0,2
Övriga anställda	1,2	2,4	0,8
Summa	1,5	2,6	1,0

Sjukfrånvaro

	2004	2003-07-01 till 2003-12-31
Total sjukfrånvaro	3,4%	1,5%
Långtidssjukfrånvaro	1,5%	0%
Sjukfrånvaro män	4,9%	1,7%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,6%	1,4%
Anställda 30-49 år	2,6%	1,3%
Anställda 50 år-	4,5%	2,0%

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	2004	2003	2002
Antal män	6	6	6
Antal kvinnor	3	3	3
Summa	9	9	9

Företagsledning

Antal män	2	2	2
Antal kvinnor	4	4	3
Summa	6	6	5

Not 4. Avskrivningar enligt plan

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Byggnader	34,9	34,6	34,5
Inventarier	1,3	1,6	1,8
Summa	36,2	36,2	36,3
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader	0,7	0,9	0,9

Not 5. Ersättning till revisionsbolag

Under året har ersättning till bolagsstämموvald revisor utgått med 0,3 Mkr (0,2) varav 0,1 Mkr (-) avser ersättning för konsultationer.

Not 6. Skattekostnad

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Betald skatt	6,3	9,1	13,1
Uppskjuten skatt	-	-	-
Summa	6,3	9,1	13,1

Not 7. Materiella anläggningstillgångar

<i>Belopp i Mkr</i>	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar
Anskaffningsvärde 2004-01-01	1 810,4	114,2	17,4	11,3
Inköp under året	53,7	1,9	1,8	25,4
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-2,5	-
Anskaffningsvärde 2004-12-31	1 864,1	116,1	16,7	36,7
Akkumulerade avskrivningar 2004-01-01	-456,0	-	-14,2	-
Årets avskrivningar	-31,3	-	-1,3	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	2,5	-
Akkumulerade avskrivningar 2004-12-31	-487,3	-	-13,0	-
Ingående uppskrivningar 2004-01-01	156,7	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3,6	-	-	-
Utgående uppskrivningar 2004-12-31	153,1	-	-	-
Ingående nedskrivningar 2004-01-01	-156,4	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2004-12-31	-156,4	-	-	-
Ingående värde 2004-01-01	1 354,7	114,2	3,2	11,3
Utgående värde 2004-12-31	1 373,5	116,1	3,7	36,7
Taxeringsvärde	1 321,1	512,5		

Pågående nyanläggning avser främst konvertering från direktverkande el till fjärrvärme i Råda.

Not 8. Operationella leasingavtal

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
2002	-	-	1,4
2003	-	1,4	1,4
2004	1,4	1,5	1,3
2005	1,4	0,8	0,2
2006 eller senare	1,3	-	-
Summa	4,1	3,7	4,3

Operationella leasingavtal avser i huvudsak lokalyresavta

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Räntebidrag	-	0,1	0,1
Förutbetalda driftskostnader	4,6	2,4	1,2
Upplupna hyror och ersättningar	0,6	0,5	0,5
Summa	5,2	3,0	1,8

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	221,3	319,5
Utdelning	-	-	-1,0	-1,0
Årets resultat	-	-	19,7	19,7
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	240,0	338,2

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i Mkr</i>	2004	2003	2002
Löner och sociala kostnader	2,4	2,6	2,2
Räntekostnader	5,5	6,0	6,9
Hysesintäkter	23,8	13,7	14,1
Derivatkontrakt	10,1	9,3	13,6
Övrigt	10,5	10,0	8,1
Summa	52,3	41,6	44,9

Not 12 Förfallotid skulder

<i>Belopp i Mkr</i>	Skuld per	Förfaller till betalning		
	2004-12-31	inom ett år	ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	1 050,3	408,8	641,5	0

Mölnadal, den 10 mars 2005

Björn Björneberg, Ordförande

Ing-Marie Samuelsson

Bengt Hedberg

Finn Söderpalm

Morgan Hedman

Lisbeth Årgårdh, Vice ordförande

Ewa Lövgren

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 2004. 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 10 mars 2005

Björn Grundvall
Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

Adress	Byggnads/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Skattvärde	Bruttobyta	
Härryda								
Mölnlycke								
Hulebäck 1:586, 1:578, 1:603	Skolvägen, Centralvägen	1950/57	93	4 898	233	5 131	26,4	4,0
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968	139	9 022	-	9 022	41,5	7,9
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	278	4 490	18,9	3,2
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1988	59	4 245	16	4 261	31,5	3,5
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1983	170	13 606	815	14 421	75,0	11,5
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan, Fårtickan, Trattskiplingen, Björksoppen	1992	97	7 584	517	8 101	46,2	7,7
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	732	50 241	3 349	53 590	233,4	47,1
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988	66	4 727	1 070	5 797	30,8	5,0
Delsumma			1 497	104 963	6 278	111 241	539,3	95,7
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	47,0	8,8
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	-	2,8*
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 020	89	6 109	28,1	5,2
Landvetter 2:14, 4:79, 4:88	Byvägen	1983/88	41	2 746	1 016	3 762	21,6	3,2
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 236	477	2 713	12,8	2,4
Delsumma			315	21 529	4 055	25 584	109,5	22,4
Hindås								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 871	237	4 108	17,8	3,4
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1989/92	14	946	-	946	4,3	0,7
Rävlanda 4:95, 5:30, 5:38	Boråsvägen, Mejerivägen	1952/71	62	3 605	163	3 768	15,1	3,1
Delsumma			130	8 422	400	8 822	37,3	7,1
Totalt Härryda			1 942	134 914	10 733	145 647	686,1	125,2
* Omräknat till helårshyra								
Kungälv								
Ytterby								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379,								
Ytterby-Tunge 2:89	Hällebergsgatan	1970	337	24 334	826	25 160	102,1	19,3
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1992	26	2 337	-	2 337	9,1	1,8
Vidkärr 1, Portmaden 3,6	Skolvägen, Runängsgatan	1940/69	105	6 480	541	7 021	31,3	5,8
Ytterby-Tunge 2:65, Kärna 6:1, 39:1, 60:1	Häradsvägen, Kärnavägen m fl	1968/86	35	1 958	384	2 342	9,8	1,8
Delsumma			503	35 109	1 751	36 860	152,2	28,6
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5, 6:85	Bohusgatan, Körsbärgsgatan, Myren	1958/83/93	100	6 465	73	6 538	42,6	5,2
Marstrand 17:6, 23:14, 23:15, 47:1, 57:9, 77:2, 83:3	Hamngatan, Hospitalsgatan, Långgatan m fl	1950/65/82/88	38	2 801	1 708	4 509	30,5	3,7
Delsumma			138	9 266	1 781	11 047	73,0	8,9
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	45 494	3 532	49 026	231,8	38,5

Adress	Byggnads/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	Skattvärde	Bruttohyra	
Lerum								
Lerum								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 697	-	1 697	9,1	1,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971	297	20 171	179	20 350	90,0	17,5
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen	1967/92	96	6 149	5 056	11 205	28,2	9,4
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 283	-	4 283	23,6	3,6
Ölslanda 1:265	Ölslanda Gärde, Hällebergsvägen, Ölslanda Lycka	1992	142	10 901	-	10 901	54,5	9,6
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	-	2 960	19,0	2,7
	Delsumma		656	46 161	5 235	51 396	224,4	44,3
Floda								
Drängsered 1:117, 1:193	Rödakev., Drängseredsv. mfl	1960/88	72	5 772	25	5 797	27,1	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	20,9	3,7
Uddared 2:4	Havrevägen	1979	70	5 408	160	5 568	27,1	4,2
	Delsumma		287	22 051	225	22 276	105,8	17,4
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/88	140	9 490	736	10 226	40,5	8,5
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	19,7	4,6
Kålkulla 1:9, del av	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,5*
	Delsumma		210	14 953	9 575	24 528	60,1	17,3
Totalt Lerum			1 153	83 165	15 035	98 200	390,3	78,9
								* Omräknat till helårshyra
Mölnadal								
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Almåsgången m fl.	1974	344	21 415	407	21 822	109,6	18,5
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 875	-	1 875	11,4	1,8
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1968	120	8 346	76	8 422	40,8	7,5
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	15,7
	Delsumma		740	48 790	1 041	49 831	245,9	44,0
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 935	-	3 935	22,4	4,1
Grönrisikan 1	Gundas Gata	1990	68	5 374	-	5 374	29,1	3,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsången, Peppareds Torg	1981/87	232	17 602	1 517	19 119	103,2	15,5
Mandelrisikan 1, Vintertickan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1985	270	19 339	120	19 459	115,2	18,5
	Delsumma		620	46 250	1 637	47 887	269,9	41,7
Kålleröd								
Våmmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1990/94	27	1 644	765	2 409	9,6	2,8
	Delsumma		27	1 644	765	2 409	9,6	2,8
Totalt Mölnadal			1 387	96 684	3 443	100 127	525,4	88,5
Totalt Förbo			5 143	360 257	32 743	393 000	1 833,6	332,7



Styrelse, VD

Finn Söderpalm,

(m) Lerums kommun, invald 2004

Björn Björneberg,

Ordförande, (fp) Härryda kommun,
invald 1989

Ing-Marie Samuelsson,

(s) Härryda kommun, invald 1995

Bengt Hedberg,

(m) Mölndals stad, invald 1992

Ewa Lövgren,

(s) Lerums kommun, invald 1999

Morgan Hedman,

(s) Kungälv kommun, invald 2003

Ulla Hamnlund-Eriksson,

Verkställande direktör, anställd 1996

Lisbeth Årgårdh,

Vice ordförande, (s) Mölndals stad,
invald 1999

Suppleanter

Iréne Brodd

(fp) Mölndals stad, invald 1995

Ann-Christin Håkansson

(kd) Kungälv kommun, invald 2001

Gunnar Häggström

(m) Härryda kommun, invald 1999

Patrik Linde

(s) Härryda kommun, invald 2003

Folke Lindstedt

(fp) Lerums kommun, invald 2003

Ingela Rossi

(s) Kungälv kommun, invald 2003

Revisorer

Björn Grundvall, ordinarie,

auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisorer

Olle Björnström, Kungälv kommun

Gun Kristiansson, Mölndals stad

Roy Olsson, Lerums kommun

Ulf-Göran Willén, Härryda kommun

Arbetsgarerepresentanter

Tommy Andersson, SIF, *ordinarie*

Lennart Köhlberg, Fastighets, *ordinarie*

Ragna Dahlström, SIF, *suppleant*

Sven Olsson, Fastighets, *suppleant*



förbo

Förbo AB
Brogatan 9
Box 244
431 23 Mölndal
Tel 031 746 50 00
Fax 031 746 50 46
www.forbo.se