

Fabs uppdrag

Fabs AB är ett av Alingsås kommun ägt bolag. Enligt företagspolicyn skall Fabs AB vara ett aktivt instrument för näringslivsutveckling och lokalförsörjning för kommunal verksamhet. Bolaget skall genom att bygga, förvärva, äga, förvalta och sälja fastigheter:

- erbjuda lokaler och kontor anpassade till kundernas behov,
- exploatera och sälja mark för verksamheter av olika slag,
- medverka till att företag i kommunen utvecklas, företagsetableringar sker och nyföretagande stimuleras,
- medverka till att kommunens olika verksamheter har ändamålsenliga lokaler och att dessa används effektivt. Bolagets verksamhet skall aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas.

Fabs affärsidé

Fabs skall aktivt verka för en positiv samhällsutveckling i Alingsås kommun genom att erbjuda näringslivet och den offentliga verksamheten mark och lokaler, anpassade till kundens behov och önskemål.

Våra ledord är: bred kompetens, stort kontaktnät och hög servicenivå som leder till trygghet och långsiktighet för våra kunder.



Fabs personal.

Innehållsförteckning

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och noter	11
Revisionsberättelse	14
Granskningsrapport	14
Styrelse och revisorer	15



Minskad energiförbrukning

Genom regelbundna driftkontroller av våra byggnaders försörjnings-system har vi optimerat energianvändningen. Detta har lett till att energiförbrukningen har minskat trots ökade lokalytor. Mest glädjande är att oljeförbrukningen dels genom konvertering till annat energislag, dels genom besparingar minskat med 27 %.



VD har ordet

Det har nu gått fyra år sedan det nya Fabs bildades. Vi känner en trygghet och tillfredsställelse med att vi har byggt upp vår organisation, etablerat vision/affärsidé, skaffat oss ny logotyp och strukturerat vårt sätt att arbeta.

År 2008 har vi startat fyra stora hyresgästanpassningar:

- Sveagatan 12, som vi ägt sedan 1946, skall få en ny gemensam entré till tre kommunala tekniska förvaltningar. Förutom hyresgästanpassningar skapar vi ett gemensamt fikarum och sammanträdesrum som alla kan boka. Vi tror att detta, att förvaltningar fysiskt sitter nära varandra, är ett strategiskt och riktigt steg för att öka samverkan och optimalt kunna utnyttja allas kompetens.
- Nolbyskolans renovering och ombyggnad har varit ett angeläget projekt för oss då vi avvaktat med renovering för att tillsammans med skolledningen även anpassa lokalerna till moderna utbildningsmetoder. Projektet färdigställs under 2009.
- Genom ett mycket bra samarbete med barn- och ungdomsförvaltningen har vi genom en ombyggnad i Nolhagaskolan etablerat en ny särskola.
- Alströmergymnasiet är vår största förvaltningsfastighet. Den utgör en strategisk resurs för Alingsås kommun men också för kranskommunerna genom sina unika yrkesinriktade utbildningar. Vi har tillsammans med representanter från skolan tagit fram förslag till förbättringar, och genom en gemensam satsning genomför vi nu en uppgradering av den yttre miljön med nya entréer, nya markbeläggningar, nya träd och buskar, cykelställ och sittplatser. Vi kommer också att genom ny ljussättning förvalta Alingsås ambitioner om att ses som ett "Ljuscentrum".

Alingsås har haft en bra befolkningsutveckling som bland annat inneburit att behovet av barnomsorgsplatser ökat. Under året färdigställde vi den första passivhusförskolan i Norden med plats för 100 barn. Dessutom har vi kortsiktigt etablerat elva avdelningar i förskolepaviljonger på sex platser runt om i kommunen. Idag är det en konkurrensfördel för kommunen att direkt kunna erbjuda förskoleplatser.

På näringslivssidan har vi i samarbete med Futurum identifierat att kommunens nuvarande förråd m m, med en markyta på totalt 27 000 m², kan utvecklas till ett handelsområde. Kommunfullmäktige har nu fattat beslutet och vi har gått ut till 16 stycken intresserade fastighetsexploaterare med en anbudsfrågan. Trots nedgången i den globala ekonomin har intresset för att etablera sig i kvarteret Fodret här i Alingsås varit stort. Under 2009 räknar vi med att utse samarbetspartner för att tillsammans kunna medverka till en ny detaljplan för området. Vi ser fram emot en invigning av 10 000 m² ny affärsyta under våren/hösten 2011.

Ett annat gott tecken på stadens attraktivitet är att vi sedan 2006 sålt 41 153 m² tomtmark till företag som valt att bygga sina lokaler här.



Ett annat spännande projekt är uppdraget att tillsammans med ett nybildat aktiebolag, Alingsås HK Hallen AB, bygga om och till Nolhagahallens A-hall. Ambitionen är att få en hall som håller internationella mått och kan ta emot 1 870 åskådare vid idrottsevenemang och 2 700 vid nyttjande av planen. Detta vore ett mycket välkommet tillskott för attraktionen av Alingsås som evenemangstad. Projektet beräknas starta under 2009 och vara färdigställt året efter.

På personalsidan har vi mycket medvetet satsat på utbildning både i bredd och djup. Våra personalansvariga chefer har alla gått "Utveckling GruppLedarskap" UGL. Tre förvaltare har startat en tvåårig fastighetsförvaltarutbildning om totalt 13 utbildningsdagar och våra fastighetstekniker har utbildats i elsäkerhet under totalt en vecka.

Året 2008 utnämnde vi till "Hälsans år". Vi har genomfört nio aktiviteter, allt från föredrag om droger, kurs i självkännedom och stegtävling till kostseminarium. Det har varit en mycket lyckad satsning, sammanfattad i vårt hälsobokslut, som vi är stolta över.

Hälsa, effektivitet och lönsamhet är varandras förutsättningar. Om människor mår bra, mår företaget bra och förutsättningar skapas för effektivitet och lönsamhet!

Peter Jakobson, verkställande direktör



Alströmergymnasiet

Alströmergymnasiet är vår största förvaltningsfastighet. Vi genomför nu en uppgradering av den yttre miljön med nya entrétak, nya markbeläggningar, nya träd och buskar, cykelställ och sittplatser.



Verksamhet

Fabs AB (org nr 556048-9162), vars ursprungliga namn var Fastighets AB Småindustrier, bildades 1946 för att förvärva, bebygga och förvalta fastigheter som var till gagn för det allmänna. Bolaget är helägt av AB Alingsås Rådhus (org nr 556656-2244).

Bolagets verksamhet skall medverka till en positiv näringslivsutveckling i Alingsås kommun och till att kommunens olika verksamheter har ändamålsenliga lokaler som används effektivt.

Omsättning och resultat

Omsättningen i Fabs AB för 2008 uppgick till 128 184 tkr (122 360 tkr). Av omsättningen avsåg 127 302 tkr (121 693 tkr) fastighetsförvaltningen och 880 tkr (667 tkr) tomtförsäljningen.

Rörelseresultatet för Fabs AB uppgick till 27 121 tkr (24 029 tkr) före finansiella poster. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8 783 tkr (8 116 tkr).

Till periodiseringsfonden har avsatts 468 tkr och återförts 312 tkr. Obeskattade reserver uppgår till 5 177 tkr.

Fastighetsförvaltning

Fabs fastigheter innehåller sammanlagt 171 422 m² lokalyta. Vakansgraden är 1 %.

Kostnaderna för underhållsarbeten uppgick under 2008 till 13 816 tkr (11 570 tkr). Kostnaderna för reparationsarbeten uppgick till 4 091 tkr (4 994 tkr). Den genomsnittliga kostnaden för underhåll och reparationer uppgick till 95 kr (97 kr) per m².

Bland större insatser för underhåll och reparation kan nämnas:

Fastighet	Belopp (tkr)	Yta m ²	Kr per m ²
Alströmerskolan	2 019	21 435	94
Kv. Skräddaren	1 681	4 080	412
Nolhagaskolan	1 086	8 615	126
Bolltorp	992	22 186	45
Östlyckeskolan	849	11 537	74
Ingaredsskolan	796	4 610	172
Nolhalla	795	3 436	231
Kullingsbergsskolan	769	4 553	169
Brandstation Sollebrunn	750	1 003	747
Sollebrunns skola	735	9 414	78
Kabom	715	5 341	134
Nolbyskolan	619	3 888	159
Rådhuset	567	2 266	250
Kv. Kristina	496	2 079	238



Investeringar görs på Alströmergymnasiets yttre miljö. Här syns dock en interiörbild, skolans kafeteria.

Investeringar

Stadsskogen förskola	24 572
Nolhagaskolan, om- och tillbyggnad för sarskola	5 771
Gustav Adolfsskolan, ombyggnad	2 374
Tegelslagaren, ventilation	1 409
Gustav Adolfsskolan, larm	1 391
Rådhuset, serverrum "inkrom"	1 293
Långareds skola, brandlarm	1 249
Rådhuset, serverrum	1 182
Gustav Adolfsskolan, markiser	1 164
Ingaredsskolan, ombyggnad av kök	954
Lendahlsskolan, larm	574
Hemsjö skola, larm	548
Noltorpsskolan, ventilation	535
Ödenäs skola, larm	451
Sollebrunns skola, handikappanpassning	407
Kullingsbergsskolan, sophus	377
Ångaboskolan, ventilation	331
Kv. Kristina, ombyggnad	330
Kabom, styrsystem	300
Bygg- och anläggning, ventilation	265
Förskolan Linden, installation av hiss	238
Ångaboskolan, yttre miljö	197
Kullingsbergsskolan, P-platser	176
Tegelslagaren, utbyte av skåp	172
Alströmerskolan, ventilation	170
Noltorpsskolan, nytt kapprum och dörrar	129
Sollebrunns skola, ombyggnad nya torkskåp	123
Brandstation Sollebrunn, larm	107
Övriga små investeringar	370
Summa	47 159

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 22 391 tkr. Bland större projekt kan nämnas följande (tkr):

Skräddaren 5, ombyggnad	7 175
Alströmerskolan, yttre miljö	2 853
Nolbyskolan, inre miljö	2 408
Hemsjö, ny förskola	2 282
Sollebrunn, ny förskola	1 988
Sollebrunns skola, brandlarm	1 312
Nolbyskolan villan, ombyggnad	923
Nolhagahallen, ombyggnad	862
Hemsjö skola, ny ventilation	355
Kv. Fodret, förädling	347

Fastighetsförsäljning

Under året har följande fastighet sålts:
Spiken 5 (2 981 m²) för 329 tkr.

Försäljningen gav en sammanlagd vinst på 180 tkr.

Fastighetsförvärv

Under året har följande fastigheter förvärvats:
Erska 2:41 (byggnad och mark) för 47 tkr
Hemsjö 5:5 Borragården (mark) för 250 tkr
Ädellövskogen 1 (mark) för 1 286 tkr.

Tomtförsäljning

En tomt på Södra Sävelund, kv. Sylen 1 på 8 000 m², har sålts.

Tomtmark

På industriområdena Borgen, Södra Sävelund och Stommen äger Fabs sammanlagt 98 600 m² tomtmark. De nerlagda kostnaderna uppgår till 7 703 tkr, vilket ger en genomsnittlig kostnad på 78 kronor/m². Styrelsen och verkställande direktören bedömer att värdet på marken överstiger de nerlagda kostnaderna.

Miljöredovisning

Fabs AB blev, genom kontorets första miljöberättelse, omdiplomerat 2008-09-04. Miljöberättelsen handlar om och hur vi uppfyllt vår miljöpolicy, inköpsrutiner och våra miljömål, samt i vilken omfattning vi utbildat personalen i miljöfrågor och hur vi avser att fortsätta vårt miljöarbete under kommande år.

Miljöarbetet har hittills drivits av miljöansvarig i samarbete med övrig personal, framförallt våra fastighetstekniker. Under 2007 bestämde ledningsgruppen att miljöarbetet skall rapporteras på Fabs arbetsplatsträffar, 3 ggr/år, för att vi skall få en levande diskussion och förankra arbetet bättre i verksamheterna.

Fabs hade fem miljömål 2007–2008. Ett av miljömålen var att minska koldioxidutsläppen från tjänstebilar. Detta har vi åstadkommit genom att minska antalet tjänstebilar med två stycken, tre bilar har bytts ut från större fordon typ Toyota Hiace till VW Caddy, ytterligare tre bilar av samma typ är beställda för leverans vid årsskiftet 08–09. På VW Caddy är bränsleförbrukningen 0,3 l/mil lägre än på tidigare fordon. Vid en körsträcka på 1 500 mil/år blir minskningen av bränsle 450 liter x 3 fordon = 1 350 liter.

Energi Av vårt totala bestånd värms 80 % av byggnadsytan i Alingsås och Sollebrunn genom fjärrvärme. 95 % av denna värme produceras med biobränsle. Av övrig yta värms 10 % med el, 8 % med olja och 2 % i lokala biobränslepannor.

De regelbundna driftkontrollerna av våra byggnaders försörjningssystem, som görs för att optimera energianvändningen, har haft avsedd verkan. Trots ökade ytor har energianvändningen totalt minskat. Mest glädjande är att oljeförbrukningen dels genom konvertering till annat energislag, dels genom besparingar minskat med 27 %. Fjärrvärmens och elförbrukningen har under året minskat med i snitt 2,5 %.

Vatten Genom aktiv driftövervakning åtgärdar vi de fastigheter där förbrukningen ligger över medelvärdet eller där förbrukningen ökar. Trots ökade ytor, minskade förbrukningen mot föregående år med 1 %.

Avfall Samtliga hyresgäster får i samband med tillträde till lokalerna information om hur avfallet skall sorteras för att återvinning skall kunna ske. Vid planering av ny- eller ombyggnad projekterar vi moderna lösningar för avfallshantering.

Finansiering och likviditet Likvida medel uppgick 2008-12-31 till 3 892 tkr (14 644 tkr). De räntebärande skulderna uppgick till 438 040 tkr (429 410 tkr) och medelräntan på bolagets lånefinansiering till 4,45 % (3,86 %). Eget kapital uppgick 2008-12-31 till 117 812 tkr (115 618 tkr). Soliditeten uppgick vid periodens slut till ca 20 % (20 %).

Framtida utveckling Alingsås kommun intar en framskjuten plats i arbetet för en uthållig kommun med fokus på förnyel-

sebar energi, hållbarhet och ekologisk medvetenhet. Under våren arrangerar kommunen "EnBo09" som kommer att bli Sveriges största mässa för energieffektivt byggande. Under en vecka samlas byggare, kommuner och tillverkare i Alingsås för att visa upp energieffektiva lösningar. Fabs kommer där att presentera vår unika förskola byggd i passivhusteknik. Planer finns nu på att Fabs skall bygga en skola och en idrottshall i passivhusteknik i det nya området Stadsskogen. Vi samarbetar också med Alingsås Energi i ett nytt projekt för att förfina mätmetoder och uppföljning av energiförbrukningar i Bolltorps Industriområde.

Ett stort projekt som skall genomföras nästa år är att omvandla ett markområde på 27 000 m² för förrådsverksamhet till ett handelsområde för livsmedel och handel med skrymmande varor, som ett komplement till de befintliga butikerna i innerstaden.

Under nästa år kommer ombyggnaden av Sveagatan 12 att färdigställas. Tre tekniska förvaltningar flyttar då in i nyrenoverade lokaler som kan erbjuda "en dörr in". Innanför den nya entrén möts man av en reception som kan ta hand om kunden för att lotsa vidare till aktuell tjänsteman. Samnyttjande av mötesrum och gemensamt lunchrum m m kommer att vara stimulerande för samarbete över förvaltningsgränserna. Vi arbetar också tillsammans med kommunledningskontoret och våra hyresgäster med en långsiktig lokalför-sörjningsplan för att ännu bättre tillgodose ett förändrat lokalbehov.

Fabs har en central roll i Alingsås utveckling för att nå målen i Vision 2019. Vi har därför startat ett långsiktigt arbete med att utarbeta en marknadsplan. För att kontrollera målen kommer vi att genomföra "nöjd-kund-undersökningar".

Den kraftfulla satsningen på utbildning av vår personal skall nu fortsätta med spetsutbildning och målfokusering.

Disposition av bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	49 622 952
Årets resultat	6 189 608
Totalt	55 812 560

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	55 812 560
-------------------------	------------

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 5 550 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 3 996 tkr.

Det lämnade koncernbidraget reducerar bolagets soliditet till 20 %. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsätter att bedrivas med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes acceptabel nivå.

Styrelsens och verkställande direktörens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

(Belopp i tkr)			
	Not	2008	2007
Nettoomsättning	1, 2, 3	128 184	122 360
Fastighetskostnader	4, 5	-98 149	-96 559
Bruttoresultat		30 035	25 801
Administration och marknadsföring	5, 6, 7	-3 095	-3 280
Försäljning av anläggningstillgångar	12, 14	181	1 508
Rörelseresultat		27 121	24 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	929	1 298
Räntekostnader	9	-18 607	-16 549
Borgensavgift		-660	-662
Resultat efter finansiella poster		8 783	8 116
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-468	-1 700
Återföring av periodiseringsfond		312	536
Resultat före skatt		8 627	6 952
Skatter			
Aktuell skatt	10	-430	-1 257
Uppskjuten skatt	10, 11	-2 007	-548
ÅRETS RESULTAT		6 190	5 147

Balansräkning

(Belopp i tkr)

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12, 13	545 193	513 950
Inventarier	14	928	1 201
Pågående nyanläggningar		22 391	28 034
Summa materiella anläggningstillgångar		568 512	543 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos Alingsås kommun	16	591	0
Andelar i andra företag		4	4
Uppskjuten skattefordran	11	43	496
Summa finansiella anläggningstillgångar		638	500
Summa anläggningstillgångar		569 150	543 685
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bränslelager		208	311
Exploateringsmark	13, 17	7 703	8 320
Pågående arbete för annans räkning		362	0
Summa varulager m m		8 273	8 631
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		445	193
Fordringar hos Alingsås kommun	18	1 839	14 347
Fordringar hos kommunala bolag		1 043	0
Övriga fordringar		5 280	3 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 981	938
Summa kortfristiga fordringar		10 588	19 114
Kassa och bank	19	3 892	1 136
Summa omsättningstillgångar		22 753	28 881
SUMMA TILLGÅNGAR		591 903	572 566

(Belopp i tkr)

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		62 000	62 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		53 618	52 467
Koncernbidrag		-5 550	-5 550
Skatteeffekt av koncernbidrag		1 554	1 554
Årets resultat		6 190	5 147
Summa fritt eget kapital		55 812	53 618
Summa eget kapital		117 812	115 618
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	5 177	5 021
Skulder			
Långfristiga skulder	22, 23		
Skulder till kreditinstitut		191 670	154 010
Skulder till Alingsås kommun		160 000	160 000
Summa långfristiga skulder		351 670	314 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och Alingsås kommun	22, 23	86 370	115 400
Leverantörsskulder		16 929	13 670
Skulder till Alingsås kommun	24	4 438	631
Skulder till kommunala bolag		4 244	2 894
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		256	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 007	5 045
Summa kortfristiga skulder		117 244	137 917
Summa skulder		468 914	451 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		591 903	572 566
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	23	Inga	Inga
Ansvarförbindelser		0	0

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)			
	Not	2008	2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		27 121	24 029
Avskrivningar	12, 14	17 698	19 659
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-619	-1 570
		44 200	42 118
Erhållen ränta		677	1 230
Erhållna utdelningar		0	0
Erlagd ränta		-19 532	-16 986
Betald inkomstskatt		-430	-1 632
		24 915	24 730
Ökning (-)/minskning (+) varulager		358	1 370
Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar		0	0
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-4 654	1 211
Ökning (+)/minskning (-) leverantörsskulder		3 259	3 491
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga rörelseskulder		1 925	540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 803	31 342
Investeringsverksamheten			
Investeringar	15	-44 558	-28 998
Sålda materiella anläggningstillgångar		329	7 913
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-138	-496
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 367	-21 581
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		0	0
Lämnat koncernbidrag		-5 550	-5 550
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga finansiella skulder		13 362	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 812	-5 550
Årets kassaflöde		-10 752	4 211
Likvida medel vid årets början		14 644	10 433
Likvida medel vid årets slut	19	3 892	14 644

Redovisningsprinciper och noter

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, medel på koncernkonto och skattekonto.

Avskrivningar

En justering av avskrivningstiderna gjordes under 2005 i samband med förvärv av fastigheter från Alingsås kommun.

Genom omfattande förbättringar av de kommunala fastigheterna, som gjordes strax före och efter förvärvet, har fastigheternas kvalitet förbättrats och det är rimligt att anta att fastigheterna har en nyttjandeperiod som snarare stämmer överens med 33 år än 25 år. Mot bakgrund av denna bedömning har avskrivningstiden för dessa fastigheter ändrats från 25 år till 33 år fr.o.m. 2008-01-01. Nya fastigheter som tillkommer får samma avskrivningstid. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2–4 %
Byggnadsinventarier	10 %
Övriga maskiner och inventarier	20 %

NOTER

(Belopp i tkr)

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Hyror och debiterade avgifter	121 649	116 341
Ersättningar för förvaltningsuppdrag	4 923	5 013
Intäkter tomtförsäljning	880	667
Övriga intäkter	732	339
Totalt	128 184	122 360

Av årets nettoomsättning avser 92 % (87 %) intäkter från andra koncernbolag och Alingsås kommun.

Not 2 Större hyresgäster

	Kvm	Andel av intäkter, %
Alingsås kommun	129 315	92,0
AMADA Sweden AB	1 515	0,81
Elfi Elektrofilter AB	1 370	0,72
Bilia Personbilar AB	1 319	0,49
Ilack AB	1 109	0,29
PEAB Sverige AB	923	0,30
ACT Produkter AB	740	0,21

Not 3 Hyreskontraktens löptider

Löptid till år	Hyra	Andel, %
2009	5 544	4,6
2010	12 402	10,2
2011	9 860	8,1
2014	67 795	55,8
2015	5 648	4,7
2016	18 412	15,1
2019	1 810	1,5
Totalt	121 471	100

I ovanstående sammanställning ingår aktuell årshyra.

Not 4 Fastighetskostnader

	2008	2007
Planerat underhåll	-13 816	-11 570
Driftkostnader	-65 082	-63 898
Fastighetsskatt	-1 273	-1 281
Kostnader tomtförsäljning	-617	-490
Avskrivningar	-17 361	-19 320
Totalt	-98 149	-96 559

Av årets driftkostnader avser 44 % (51 %) kostnader till andra koncernbolag och Alingsås kommun. Förändring av avskrivningstiden under 2008 har inneburit att årets avskrivningar har minskat med 2 300 tkr.

Avskrivningar på inventarier för fastighetsskötsel och kontor ingår i driftkostnader.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2008	2007
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	24	24
Totalt	28	28

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	776	787
Övriga anställda	8 602	8 767
Totala löner och ersättningar	9 378	9 554

Sociala avgifter enligt lag och avtal

	3 228	3 339
--	-------	-------

Pensionskostnader

Styrelse och verkställande direktör	188	179
Övriga anställda	614	774
Totala pensionskostnader	802	953

Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	13 408	13 846
--	--------	--------

Enligt avtal med verkställande direktören är uppsägningstiden 3 månader från bolagets och VD:s sida. Vid uppsägning från bolagets sida skall lön utgå under uppsägningstiden. Därutöver skall avgångsersättning utgå motsvarande 12 månadslöner. Under 2008 har ersättningen till verkställande direktören uppgått till 597 172 (597 172) kronor, kostnaden för avtalspension till 115 649 (106 260) kronor och kostnaden för pensionsförsäkring till 72 761 (72 424) kronor.

Not 6 Sjukfrånvaro

	2008
Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	1,7 %
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0 %
Uppdelning efter kön och ålderskategori redovisas inte eftersom varje grupp omfattar mindre än 10 personer.	

Noter

Not 7 Arvode och kostnadsersättning

	2008	2007
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	68	72
Andra uppdrag	14	0
Av kommunen vald lekmannarevisor		
Revisionsuppdrag	10	10
Totalt	92	82

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns vid sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Ränteintäkter

	2008	2007
Ränteintäkter från Alingsås kommun	853	1 276
Övriga ränteintäkter	76	22
Totalt	929	1 298

Not 9 Räntekostnader

	2008	2007
Räntekostnader till Alingsås kommun	7 096	5 360
Övriga räntekostnader	11 511	11 189
Totalt	18 607	16 549

Not 10 Skatt på årets resultat

	2008	2007
Aktuell skatt för året	-435	-1 460
Justerad skatt för 2004, 2005	0	203
Justerad skatt för 2007	5	0
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-453	1 006
Skatt på lämnat koncernbidrag	-1 554	-1 554
Totalt	-2 437	-1 805

Sambandet mellan redovisat resultat före skatt och periodens skattekostnad

	2008	2007
Redovisat resultat före skatt	8 627	6 952
Skatt enligt svensk skattesats (28 %)	-2 415	-1 946
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-65	-62
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9	0
Ändrad skattesats för uppskjuten skatt	29	0
Justerad skatt för 2004, 2005	0	203
Justerad skatt för 2007	5	0
Totalt	-2 437	-1 805

Not 11 Uppskjuten skatt

	2008	2007
Uppskjuten skattefordran		
Fastigheter	65	518
Skatteeffekt av koncernbidrag	-22	-22
Summa uppskjuten skattefordran	43	496

Not 12 Byggnader och mark

	2008	2007
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	533 073	523 865
Förvärv/investeringar	47 159	14 604
Försäljning	0	-5 396
Utgående anskaffningsvärden	580 232	533 073
Ingående avskrivningar	-91 420	-72 637
Försäljning	0	537
Årets avskrivningar	-17 361	-19 320
Utgående avskrivningar	-108 781	-91 420
Utgående planenligt restvärde	471 451	441 653
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	72 297	72 789
Förvärv/investeringar	1 594	490
Försäljning	-148	-982
Utgående anskaffningsvärden	73 743	72 297

Not 13 Taxeringsvärden

	2008	2007
Byggnader och mark	161 544	158 013
Exploateringsmark	9 210	10 903
Totalt	170 754	168 916

Not 14 Inventarier

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	2 948	2 938
Inköp	79	37
Försäljningar och utranseringar	-634	-27
Utgående anskaffningsvärden	2 393	2 948
Ingående avskrivningar	-1 747	-1 429
Försäljningar och utranseringar	619	21
Årets avskrivningar	-337	-339
Utgående avskrivningar	-1 465	-1 747
Utgående planenligt restvärde	928	1 201

Not 15 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2008	2007
Årets investeringar	43 188	27 628
Betalning av skulder för tidigare investeringar	1 370	1 370
Totalt	44 558	28 998

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2008	2007
Fordringar hos Alingsås kommun	591	0
Alingsås Futurum Ideell förening		
Andelskapital, 10 andelar	4	4
Uppskjuten skattefordran	43	496
Totalt	638	500

Noter

Not 17 Exploateringsmark

	2008	2007
Borgen	5 826	5 826
Södra Sävelund	919	1 536
Stommen	958	958
Totalt	7 703	8 320

Not 18 Fordringar hos Alingsås kommun

	2008	2007
Tillgodohavande på koncernkonto	0	13 508
Övriga fordringar	1 839	839
Totalt	1 839	14 347

Not 19 Likvida medel

	2008	2007
Kassa och bank	3 892	1 136
Koncernkonto	0	13 508
Totalt	3 892	14 644

Not 20 Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	60 000	2 000	53 618	115 618
Lämnat koncernbidrag			-5 550	-5 550
Skatteeffekt av koncernbidrag			1 554	1 554
Årets resultat			6 190	6 190
Belopp vid årets utgång	60 000	2 000	55 812	117 812

Antalet aktier uppgår till 600 000 med kvotvärde.

Not 21 Obeskattade reserver

	2008	2007
Periodiseringsfonder		
Taxeringsår 2003	0	312
Taxeringsår 2006	1 804	1 804
Taxeringsår 2007	1 205	1 205
Taxeringsår 2008	1 700	1 700
Taxeringsår 2009	468	0
Totalt	5 177	5 021

Not 22 Skulder till kreditinstitut och Alingsås kommun

Förfallotid	Kapitalskuld 2008	Kapitalskuld 2007
Inom ett år	86 370	161 370
Två till fem år	186 880	180 280
Längre än fem år	164 790	87 760
Totalt	438 040	429 410

Räntebindning till	Kapitalskuld 2008	Genomsnitts- ränta	Andel av lån, %
Rörlig ränta	21 640	3,99	4,94
2009	75 000	3,49	17,12
2010	49 800	4,55	11,37
2011	210 000	4,71	47,94
2012	16 000	4,50	3,65
2013	65 600	4,82	14,98
Totalt	438 040	4,45	100

Not 23 Säkerheter för skulder till kreditinstitut

Alingsås kommun går i borgen för externa lån om 268 040 tkr (269 410 tkr).

Not 24 Skulder till Alingsås kommun

	2008	2007
Skuld på koncernkonto	3 362	0
Övriga skulder	1 076	631
Totalt	4 438	631
Limit (internkredit på koncernkonto)	5 000	5 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Beräknad fastighetsskatt	1 273	1 281
Upplupna personalkostnader	1 163	1 209
Upplupna räntekostnader	1 241	1 430
Förutbetalda hyror	421	913
Värme- och vattenavräkning	17	102
Övriga upplupna kostnader	892	110
Totalt	5 007	5 045

Alingsås 2009-02-26

Bo Lundblad <i>Styrelsens ordförande</i>	Monica Gustavsson	Jan-Olof Börjesson
Nils Malmros	Hans Lindell	Ulf Unosson
Britt Andersson Näsman	Lars Friskopp <i>Personalrepresentant</i>	Jan Kempe <i>Personalrepresentant</i>
Peter Jakobson <i>Verkställande direktör</i>		

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-02-27

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har avgivits 2009-02-27

Per Göran Örwall
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fabs AB

Org. nr 556048-9162

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fabs AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 februari 2009

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Fabs AB

Org nr 556048-9162

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2008. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Min granskning har under 2008 i huvudsak inriktats på att kartlägga och översiktligt bedöma verksamhetens ändamål, styrningen av verksamheten och interna kontroll.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Alingsås den 27 februari 2009

Per-Göran Örwall
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Styrelse och revisorer

Styrelse

Av kommunfullmäktige utsedda ledamöter

Bo Lundbladh, ordförande

Monica Gustavsson, vice ordförande

Hans Lindell

Jan-Olof Börjesson

Nils Malmros

Ulf Unosson

Britt Andersson Näsman

Suppleanter

Gillis Karlsson

Bengt-Erik Johansson

Per-Gordon Tranberg

Ingvar Brodén

Karl H Wrede

Kent Nilsson

Valter Samuelsson

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedd lekmanarevisor

Per-Göran Örwall

Av bolagsstämman utsedd revisor

Hans Gavin

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Suppleant

Jane Jonsson

Suppleant

Peter Öfverström

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB



Stående från vänster: Gillis Karlsson, suppleant, Jan Kempe, personalrepresentant, Bengt-Erik Johansson, suppleant, Ulf Unosson, ledamot, Britt Andersson Näsman, ledamot, Jan-Olof Börjesson, ledamot, Nils Malmros, ledamot, Hans Lindell, ledamot, Lars Friskopp, personalrepresentant, Per-Gordon Tranberg, suppleant, Ingall Ohlsson, sekreterare, Eje Jansson, personalrepresentant, Peter Jakobson, vd. **Sittande från vänster:** Valter Samuelsson, suppleant, Monica Gustavsson, vice ordförande, Bo Lundbladh, ordförande, Karl H Wrede, suppleant. **Saknas:** Suppleanterna Ingvar Brodén och Kent Nilsson.

Sveagatan

Under 2008 startade ombyggnationen av Sveagatan 12. Bland annat byggs ett gemensamt fikarum och sammanträdesrum. Vi tror att detta, att förvaltningar fysiskt sitter nära varandra, är ett strategiskt och riktigt steg för att öka samverkan och optimalt kunna utnyttja allas kompetens.



Tomtmark

Fabs har industrimark till försäljning på Borgen och Södra Sävelund i Alingsås samt på Stommen i Sollebrunn. Totalt omfattar denna mark sammanlagt 98 600 m². På sikt kan även mark erbjudas i Alingsås södra kommundelar.

Näringslivsfastigheter

Fabs hyr ut industri- och kontorslokaler av varierande storlek på Bolltorps, Sävelunds och Borgens industriområden samt i centrum. Fabs förvaltar cirka 32 000 m² lokalyta. I framtiden kan Fabs etablera sig i Stadsskogen med fastigheter lämpliga för näringslivet.

Kommunfastigheter

Fabs äger och förvaltar drygt 50 kommunala fastigheter (cirka 139 000 m²). Den största fastigheten är Alströmergymnasiet. Andra stora fastigheter är grundskolorna, Nolhagahallen, Nollhalla ishall, Kabomhuset, Rådhuset och Utbildningens Hus.



Förskolan i Stadsskogen

Så är den då officiellt invigd – den nya förskolan i Stadsskogen. En förskola som låtit tala om sig tack vare att den är byggd med den så kallade passivhustekniken – och detta som första förskola i Norden.

Passivhustanken bygger på ett torrt, tätt hus med små värmeförluster genom väggar, fönster och ventilation. Detta ger vinster i minskade driftskostnader och gynnar på sikt miljön.

Det sedumtak som återfinns på delar av byggnaden bidrar inte bara med färgprakt utan förstärker också förskolans miljöprofil. Växtligheten gör att avrinningen blir mindre och lugnare eftersom växterna renar och suger upp en stor del av regnvattnet.

Förskolan inrymmer fem avdelningar och har plats för cirka 100 barn.



Fabs AB | 441 81 Alingsås
Besöksadress: Smålandsgatan 1
Tel 0322-61 77 50 | Fax 0322-61 77 51
info@fabs.se | www.fabs.se

