

A photograph of two children roller skating on a wooden boardwalk at a playground. The child on the left is wearing a black t-shirt with the text 'FRES TALLE' and light blue pants. The child on the right is wearing a white sweater and a light blue skirt. Both are wearing black helmets and roller skates. In the background, there are orange wooden pillars and a red and blue play structure. The word 'förbo' is written in the top right corner.

förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2022

MED HELHETSGREPP
OM BOSTADSOMRÅDENA

TILLSAMMANS FÖR
ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

Vd om året som gått	4
Mål, styrning och processer	6
Intressentdialog	8
Prioriterade hållbarhetsområden	9
Trygga och attraktiva bostadsområden	10
Hållbar renovering	12
Skapa bostäder	14
Hållbar nyproduktion	16
Effektiv resursanvändning	18
Hållbart boende	20
Hyresgästens inflytande på boendet	22
Skapa arbetstillfällen för unga	24
Medarbetare	26
Bolagsstyrning	28
Styrelsen	29

EKONOMISK REDOVISNING	30
Förvaltningsberättelse	30
Flerårsjämförelse	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Noter	40
Undertecknande	47
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	50
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	50
Fastighetsförteckning	51
GRI-index	55

PRODUKTION: Förbo **FOTO:** Markus Andersson/Förbo **OMSLAGSFOTO:** Björkbacken, nyuppförd aktivitetspark i Förbos bostadsområde Björkås i Ytterby, Kungälv.

»Trots osäkerheten i vår omvärld står Förbo väl rustat inför tuffare tider.«

PETER GRANSTEDT, vd Förbo



FRAMÅT GENOM OVISSA TIDER

Vi lämnar en epok av låga räntor och en ekonomi som stimulerats av diverse stöd under de svåra pandemi-åren och går en oviss framtid till mötes.

MOT TUFFARE TIDER

En begynnande inflation fick extra fart i Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Europas energiberoende mot rysk gas blir uppenbar och energipriserna rusar mot nya toppnivåer vilket driver på inflationen ytterligare.

Riksbankerna tvingas agera kraftfullt med höjda styrräntor vilket kommer att påverka privatpersoner, företag och inte minst fastighetsbolag med hög belåningsgrad.

Flera bolag har påbörjat sin anpassning mot nya förutsättningar genom försäljning av fastighetsinnehav eller begränsningar i korsägande.

Det höga kostnadsläget och en nedåtgående konjunktur leder till en kraftig inbromsning av nyproduktionsstarter och andra större investeringar. Läget kan kort och gott beskrivas som en snabb och delvis smärtsam omställning till nya omvärlds-förutsättningar.

Framtiden är svårbedömd men med en positiv grundsyn är bedömningen att 2023 fortsatt blir ett år av osäkerhet och anpassning varpå en begynnande normalisering till de nya förutsättningarna sker under 2024.

VERKSAMHETSÅRET

Förbos verksamhet under året har i hög grad följt den planering som ligger i linje med vår affärsplan. Extra fokus har legat på minskad elanvändning, förbättrad närbarhet och återkoppling samt avfallshantering. Vårt kundlöfte att återkoppla inom två arbetsdagar har implementerats under året och vi ser tydlig förbättring på dessa delar

i vår årliga kundmätning vilket är mycket positivt.

I december 2022 tecknade vi avtal om försäljning av fyra kvarter med byggrätter i området Säteriet i Mölnlycke. Köpare är bostadsutvecklaren Nordr som kommer att uppföra 360 bostadsrättslägenheter

AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kunder i Göteborgs-regionen ett trivsamt boende i fyra av de mest attraktiva kommunerna: Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vi erbjuder möjlighet att påverka och har engagerad och serviceinriktad personal. Vår styrka är ett långsiktigt arbetssätt som utvecklar hyresrätten.

fördelat i etapper över flera år. Affären är ytterligare ett steg i utvecklingen av området där vi tidigare genomfört renoveringar av hus och utemiljö, kompletterat med nybyggda radhus och hyreslägenheter samt uppfört en aktivitetspark.

En översyn av Förbos ägardirektiv är genomförd där beslut förväntas tas i kommunfullmäktige i respektive kommun under början av 2023.

FORTSATT OSÄKERHET

Planeringen för 2023 är lagd men graden av osäkerhet i omvärlden fortsätter att vara hög. Den nya modellen för de årliga hyresförhandlingarna som sjösattes under hösten 2022 kommer att prövas under årets tuffa förhandlingar. Den nya trepartsöverenskommelsen med sina fem parametrar tolkas olika av parterna. Stor osäkerhet råder således kring både nivåer och tidplan för 2023 års hyresjusteringar.

Förbo kommer att följa utvecklingen kring framför allt kostnadsutvecklingen för byggkostnader kopplat till nyproduktion och renovering i syfte att anpassa vår planering för kommande projekt. Bedömningen är att vi kan se en stabilisering och normalisering under 2024.

Om vi sammanfattningsvis blickar framåt så är bedömningen att:

- Vi ser en dämpning av inflationen under 2023.
- Styrräntan stabiliseras för att sedan justeras ned något under 2024.
- Osäkerheten kring elpriserna kvarstår.
- Det säkerhetspolitiska läget i vår omvärld till följd av Rysslands agerande kvarstår där mycket talar för ett utdraget krigsförlopp.

Trots osäkerheten i vår omvärld står Förbo väl rustat inför tuffare tider.

SAMHÄLLSNYTTA GENOM ALLMÄNNYTTA

Vår roll som kommunägt bostadsföretag är att erbjuda, bygga och utveckla bostäder. Som långsiktig förvaltare skapar vi trygga och tillgängliga miljöer i hållbara bostadsområden – där hyresgästerna trivs och bor kvar. I samverkan med våra hyresgäster och våra fyra ägarkommuner bidrar vi till integration och mångfald.

Utifrån vårt ägardirektiv har vi stakat ut vägen för att kunna bidra till kommunernas framgång. Det gör vi bland annat genom att arbeta mot de ekonomiska målen där direktavkastningen ska uppgå till minst 3,5 procent, soliditeten aldrig understiga 20 procent och genom att ha konkurrenskraftiga hyror. Vi bidrar också med fler bostäder i attraktiva kommuner där många vill bo.

MÄTETAL FÖR VERKSAMHETEN FRAMÅT

Våra övergripande mål är nöjda hyresgäster, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Genom kvantitativa och kvalitativa mätningar ser vi till att vi hela tiden är på rätt väg. De fem mätetalen handlar om; antal byggstarter, minskad energianvändning, serviceindex, engagemangsindex och driftnetto (se nedan). Med utgångspunkt i affärsplanens fyra strategiområden;

skapa fler bostäder, agera hållbart, kunden i fokus och en attraktiv arbetsplats, lägger vi grunden för en fortsatt stabil verksamhet.

UPPFÖLJNING FÖR ÖVERGRIPANDE MÅL

Utöver kvantitativa nyckeltal förs även en dialog med intressegrupperna för att få en kvalitativ indikation på verksamheten, inte minst inom de områden där utveckling sker. I den årligen återkommande kundundersökningen hämtar vi in kunskap om vilka områden våra hyresgäster uppskattar och tycker fungerar bra – och var vi behöver anstränga oss extra för att möta behov och önskemål.

Tillsammans med representanter för ägarna hålls regelbundna möten där mål och förväntningar stäms av och möjligheter till framtida samarbeten utvärderas. Medarbetarenkäten som görs i slutet av varje

år ger oss såväl kvantitativa index som ett bra underlag för att fördjupa och utveckla arbetssätt i och mellan teamen. Detta på ett sätt som utvecklar verksamheten och tar tillvara på det stora engagemang som finns på Förbo.

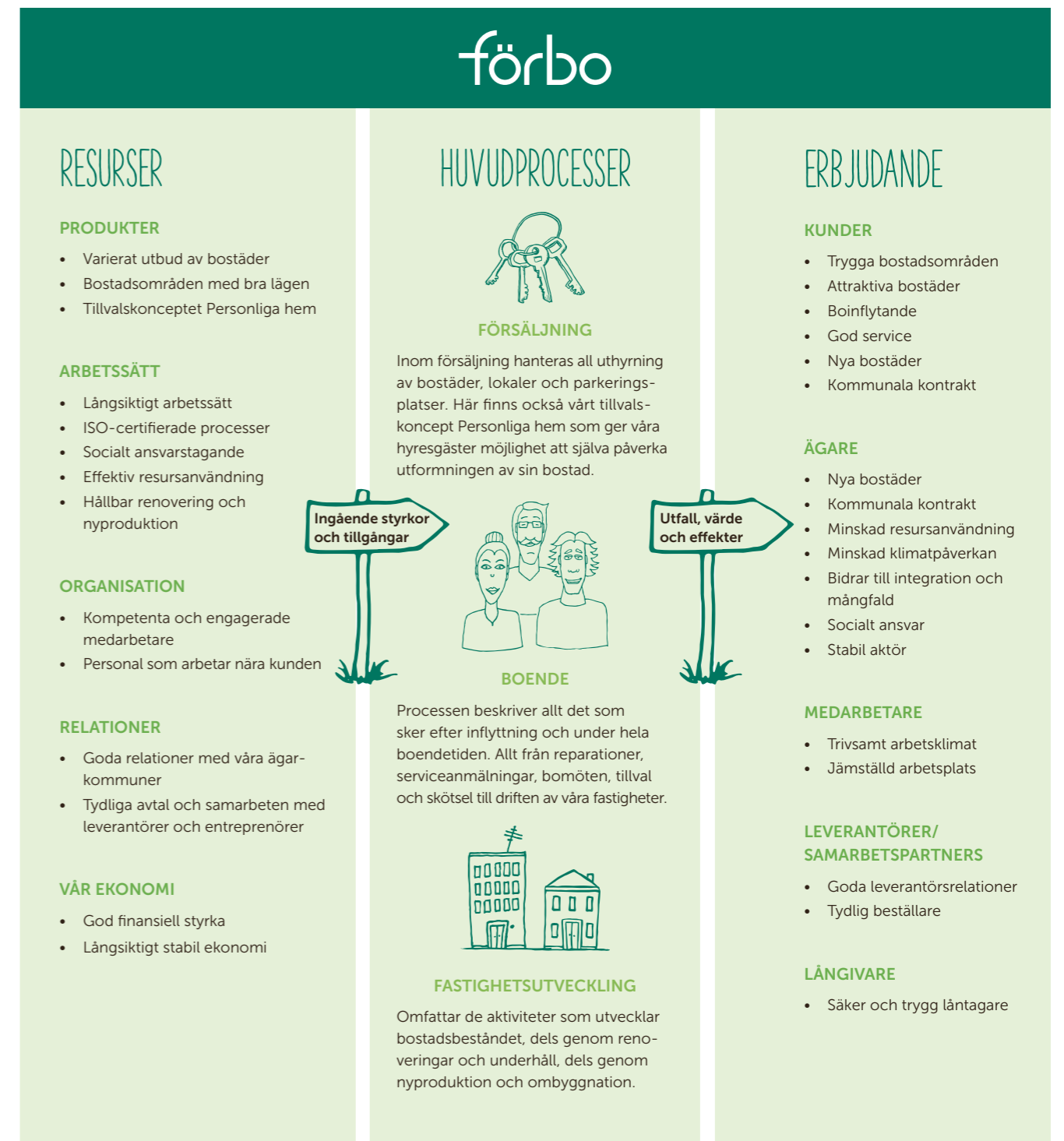
FOKUSOMRÅDEN ÖKAR EFFEKTEN

För att omsätta de strategiska ambitionerna till effekter på vardagsförvaltningen lägger vi extra kraft inom ett par områden. Minskad energianvändning och förbättrad avfallshandling är två fokusområden vi har arbetat med under 2022, som både förbättrar driftnettot och bidrar till fler nöjda kunder. Utöver de två har vi ett tredje fokusområde som syftar till ökad närbarhet och tillgänglighet för hyresgäster.

MÄTETAL FÖR AFFÄRSPLANEN

Målområden	2021	2022		2023	2024	2025
	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Mål	Mål
Antal byggstarter	3	100	360	100	100	100
Minskad energianvändning (kWh/kvm Atemp)	119,7	119	114,1	117	115	113
Serviceindex	78,4	80	78,9	81	82	83
Engagemangsindex	82	79,5	82	81	82,5	84
Driftnetto (mnkr)	238	248	248	238	3,5 %*	3,5 %*

VÄRDEKEDJA



MEDARBETARE

- Medarbetarenkät med uppföljning
- Utbildningsdagar
- Personaldagar
- Teamträffar

HYRESGÄSTER

- Årlig kundundersökning
- Ambulerande Öppet hus
- Dialog i samband med underhållsarbeten
- Bomöten
- Digital dialog

ÄGARE

- Löpande dialog i styrelsearbete och presidieträffar
- En gång per år presenteras Förbos verksamhet i kommunfullmäktige i respektive kommun
- Löpande träffar med tjänstepersoner på kommunerna kring till exempel sociala frågor och samhällsbyggnad
- Ägarråd med möjlighet till dialog

LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS

- Möten vid avtalsstart
- Löpande uppföljningsmöten
- Möten vid eventuella indexregleringar under pågående avtalsperiod
- Kontinuerlig dialog, även under pandemin

DIALOG – ETT VIKTIGT VERKTYG ATT ANVÄNDA

Vårt arbete inom hållbarhet koncentreras till områden där vi som bostadsbolag tillsammans med våra intressenter har störst möjlighet att påverka och göra skillnad – och på så vis bidra till ett hållbart samhälle. Utifrån intressentdialogen utkristalliserades åtta väsentliga hållbarhetsområden.

År 2017 började vi redovisa vårt hållbarhetsarbete genom GRI (Global Reporting Initiative). Vi identifierade de viktigaste hållbarhetsfrågorna utifrån en väsentlighetsanalys som gjordes med hjälp av våra intressenter. De frågor som konstaterades viktigast då gäller även 2022. Hur processen genomfördes och resultatet av väsentlighetsanalysen går att läsa om på forbo.se/hallbarhet.

Det handlar om att ta ett helhetsansvar för sin verksamhet ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv. Den enskilt viktigaste

faktorn för våra möjligheter att lyckas med vårt hållbarhetsarbete ur flera perspektiv är att ständigt arbeta för en regelbunden och öppen dialog med våra intressenter. Inom social hållbarhet kraftsamlar vi för att utveckla våra största bostadsområden. När det gäller den ekonomiska delen handlar det bland annat om hur vi jobbar utifrån en varsam renoveringsstrategi och inom det ekologiska området arbetar vi för att minska vår energianvändning och vårt klimatavtryck.

Varje år mäter vi hur nöjda våra viktigaste

intressenter är för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Även i år har våra hyresgäster kunnat svara på kundenkäten både digitalt och per post, vilket troligtvis har bidragit till den höga svarsfrekvensen.

Vi har löpande uppföljningsmöten och ständiga dialoger med våra samarbetspartners, vilket underlättar om vi behöver förändra något under avtalets gång.

ÅTTA OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA STOR SKILLNAD

I vårt hållbarhetsarbete utgår vi från ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. I dialog med våra intressenter har vi identifierat åtta områden där vi som hyresvärd och fastighetsbolag har störst möjlighet att påverka och genom det bidra till ett hållbart samhälle.



TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Ett nära samarbete med hyresgäster, entreprenörer och kommuner bidrar till att varje område utvecklas. Vår vardagsförvaltning är en bas för trygghet och kvalitet.



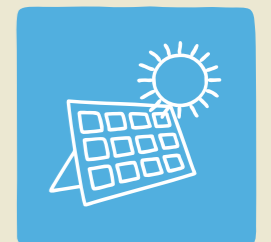
HÅLLBAR RENOVERING

Utifrån en hållbar renoveringsstrategi arbetar vi ekonomiskt, varsamt och trygghetsskapande.



SKAPA BOSTÄDER

Vi arbetar aktivt i tidiga skeden för att skapa fler bostäder, både genom att bygga nytt själva och sälja mark där andra kan uppföra nya bostäder. Vi omvandlar lokaler till lägenheter.



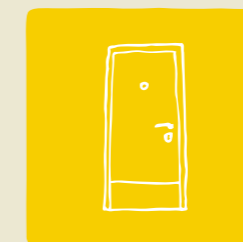
HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vid nyproduktion har vi stora möjligheter att påverka fastighetens klimatavtryck ur ett livscykelerspektiv.



EFFEKTIV RESURS-ANVÄNDNING

Genom vårt sätt att arbeta med nya, energismarta lösningar bidrar vi till en effektiv resursanvändning.



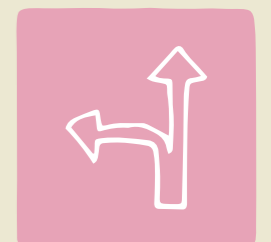
HÅLLBART BOENDE

Vi underlättar för hyresgäster att göra kloka val och uppmuntrar dem att bidra till ett hållbart boende i sin vardag.



HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

Vi vill att alla hyresgäster ska vara med och påverka sitt boende och känna delaktighet i sitt område.



SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

Vi ger unga en väg in på arbetsmarknaden genom feriearbete, praktik och tillfälliga anställningar.



DEN NYA MÖTESPLATSEN I BJÖRKÅS INVIGD

Genom att skapa mötesplaster bidrar vi till trygghet och gemenskap. Detta är en del av vårt arbetssätt när vi områdesutvecklar våra stora bostadsområden. Ett mål är att ha en större aktivitetspark i varje kommun. Nu är vår andra aktivitetspark, Biorkabacken i Ytterby, invigd.

Det är hyresgästerna i Björkås som varit med och tyckt till om vad som ska finnas i den nya aktivitetsparken. Denna dialog är en viktig del i vårt arbete med aktivitetsparkerna. Utformning av parken är resultatet av ett års dialog med hyresgäster, intresseföreningar och skolor för att samla in önskemål och tankar. Som underlag för innehållet i parken anordnade vi workshops, öppet hus, utemiljödag och ljusfest i området.

SAMARBETE MED DESIGNELEVER

I arbetet med att utveckla parken samarbetade vi också med HDK, Högskolan för design och konsthantverk. Sju studenter från skolan genomförde ett eget projekt med aktivitetsparken som utgångspunkt. I projektet har studenterna haft olika aktiviteter i Björkås och även träffat elever på

Ytterbyskolan. Resultatet blev flera kreativa förslag på hur parken kan se ut och vad den kan innehålla, alla med utgångspunkt utifrån de önskemål man samlat in. Bland HDK-studenternas idéer stack Huiying Mas förslag ut lite extra. "Generation path" är ett förslag som går ut på att skapa tillgänglighet för alla till parken.

Området ligger i en dal, med branta trappor upp till bostadsområdet. Tack vare gångbro och en plattform ut över parken skapas möjlighet att vara mitt i leken, även för den som inte deltar aktivt. Under plattformen hänger redskap för barnen att leka i.

Önskemål om tubrutschkana, pingisbord och en hundrastgård har alla infriats, och den efterlängtrade aktivitetsparken kunde invigas i september!

– Vi vill att både unga och äldre ska träffas

och umgås här i parken, använda grillarna och njuta av omgivningen. Att det helt enkelt blir en naturlig mötesplats, säger Malin Augustsson, projektledare för aktivitetsparken.

HÄR FINNS NÅGOT FÖR ALLA!

Här finns något att hitta på för alla åldrar; med sandlådor och lekborg, multisportarena, fotbollsplan, långbord och sittplatser. Namnet Biorkabacken kommer ur det fornnordiska namnet för björk, ett trädslag som det finns gott om i Björkås. Här finns också flera fruktträd och ätbara bär som hallon, blåbär och havtorn. Här kan man leka, träna och träffas – eller bara ta en paus.

OMRÅDEARBETEN PÅGÅR I MÖLNDAL

OMRÅDEARBETE I MÖLNDAL

Mölnadalens stad driver både områdesarbete i Balltorp och i Lindome i syfte att öka trygghet och trivsel samt skapa delaktighet. Alla som bor i där ska kunna påverka sitt område. Därför arbetar projekten med att samla in de boendes åsikter och idéer kring hur en positiv utveckling kan skapas. Tankar kring vad som får en att trivas och att känna sig trygg är huvudfrågor som fångas upp i arbetet. Inom projektet ryms bland annat demokratifrågor, arrangemang, generationsmöten, läxhjälp, miljöfrågor och workshops i dans, foto och graffiti.

Områdesarbetet bygger på ett samarbete mellan olika förvaltningar inom Mölnadalens stad och externa parter – som till exempel föreningar, bostadsrättsföreningar, studieförbund, polis och trossamfund. Förbo är med och stödjer projekten som helhet. För

oss på Förbo är det ett viktigt arbete som bidrar till att förbättra trivsel, trygghet och delaktighet. Det är också ett bra nätverk där vi med olika perspektiv och kunskaper samarbetar och skapar nytta tillsammans.

HYRESGÄSTER SKAPADE MOSAIKKONST

I samband med att Mölnadal fylldes 100 år bjöd vi in våra hyresgäster i Balltorp till en workshop med Mosaikfabriken. Kreativiteten flödade när barn och vuxna skapade konst av mosaik. Mosaikutsmyckningarna blev formade som flygande drakar och pryder nu tre olika husväggar i Balltorp. Både unga och gamla var med och skapade konsten till området. Aktiviteter som denna har som syfte att bidra till samhörighet och att skapa stolthet och ägarskap för sitt bostadsområde.

ÖKAD TRYGGHET MED LÅSTA TRAPPHUS

Efter önskemål från hyresgästerna har vi installerat lås och porttelefon i en fastighet i Balltorp. Önskemålet framkom först i kundundersökningen och därefter har vi skickat ut förfrågningar till de boende i fastigheten som berörs av förändringen. En enhällig majoritet av de boende gav sitt tydliga svar och porttelefon och lås kunde därefter installeras. Tack vare lås i trappuppgången är det nu ännu tryggare och bara boende har tillgång till trapphus och loftgångar.





SÅ OFTA RENOVERAR VI

ETT HUS LIVSCYKEL beräknas till 100 år. Under dessa år genomför vi på Förbo återkommande renoveringar för att huset ska må så bra som möjligt. Här visar vi några exempel på åtgärder.

- **10–15 år**, ommålning av träfasader
- **15–20 år**, maskinella byten av ventilation
- **25 år**, omläggning av papptak
- **25–30 år**, ytskikt i badrum och översyn av värmesystem
- **30 år**, fönsterbyten och upprustning av utemiljö
- **40 år**, byte av takpannor
- **40–50 år**, elinstallationer
- **50 år**, byte eller reparation av vatten- och avloppsledningar

Liljewalls visualisering av hur husen och gårdarna kommer att se ut när renoveringen är klar.

NÄR KULTURVÄRDET HAR EN VIKTIG ROLL

Renoveringen av Dotegården och Smörkullegården i Lindome centrum utgör en del av vår ambition att utveckla och förnya hela bostadsområdet och kopplingen till centrum.

Lindome centrum byggdes 1974 och är ett miljonprogramsområde. Husen är byggda i två till tre våningar och dess utformning har unika särdrag i form av rundade utanpåliggande trapphus och horisontella markeringar i fasaden.

Bebyggelsen har många kvaliteter som i renoveringsarbetet lyfts fram och görs till värdefulla ingredienser i den nya miljön. Därbland upplysta och trygga trapphus och beständiga fasadmaterier som kommer att åldras bra. Utformningen lyfter fram de detaljer som är kulturhistoriskt intressanta.

”UTFORMNINGEN ÄR OMSORGSFULLT BEARBETAD OCH LYFTER FRAM DE DETALJER SOM ÄR KULTURHISTORISKT INTRESSANTA.”

FOKUS PÅ TRYGGHET OCH TEKNIK

Stort fokus har lagts på en trygg och välkomnande boendemiljö, men också på att tekniskt förbättra husen. Nya moderna tekniska system, som utbytta avloppsstammar, fjärrvärme och återvinning på ventilation är viktiga åtgärder för att nå dagens alla krav på hållbarhet.

I renoveringen går teknisk förbättring, historisk förankring och nya idéer, hand i hand. Med renoveringen är vi övertygade om att Lindome och vårt område blir en uppskattad och populär plats att bo och leva på.

DIALOG MELLAN HYRESGÄSTERNA OCH OMBYGGNADSSAMORDNAREN

LENA BACKNER ÄR EN AV TVÅ ombyggnadssamordnare på Förbo och länken mellan projekten, hyresgäster och entreprenörer vid ombyggnationer.

– I Lindome renoveras fasader, loftgångar, trapphus och nya fönster, dörrar och räcken sätts upp. Dessutom genomför vi stambyte och renoverar badrummen,

FTX-ventilation sätts in och elen byts ut, säger Lena.

Inför renoveringen har hyresgästerna fått delta i en samrådsgrupp där vi har kunnat samla in åsikter och svarat på frågor som hyresgästerna har inför en så stor renovering.

För att renoveringen ska flyta på så smidigt som möjligt har vi i projektgruppen

testat ett nytt arbetssätt som går under namnet ”check in, check ut”. Det innebär att de berörda hyresgästerna flyttar ut ur sina lägenheter medan renoveringen pågår och flyttar in i tillfälliga lägenheter i området som är fullt möblerade.



FÖRBOS RENOVERINGSSTRATEGI

Renoveringsstrategin ger en tydlighet i vad som behöver göras och när det behöver göras. Alla val ska vara hållbara. Byts något ut finns en långsiktighet i materialvalen och vi tänker förvaltningseffektivt. De värdeord vi satt upp för hur Förbo arbetar med renove-

ringar är: **ekonomiskt, varsamt och trygghetskapande**. Det betyder att vi behöver ha god kunskap om våra fastigheter. Renoveringsstrategin innebär också att när vi renoverar handlar det om att arbeta effektivt, göra rätt insatser i rätt tid och sträva efter rimliga hyreshöjningar.

STOR RENOVERING PÅ LINGONVÄGEN – EN AV TVÅ ETAPPER KLAR

PÅ LINGONVÄGEN I MÖLNLYCKE har en större renovering som omfattar ny el, ventilation och badrum genomförts.

Precis som inför alla våra större renoveringsprojekt har vi fört dialog inför arbetet med hyresgäster och entreprenör tillsammans med en av Förbos ombyggnadssamordnare. Den inledande dialogen hölls under pandemin och fick ta sig uttryck i enskilda samtal istället för grupp och varje hushåll fick chans att titta på en visningslägenhet var för sig.

Projektet har dessvärre kantats av en del förseningar och utmaningar under utförandet. Tack vare den nära dialogen mellan ombyggnadssamordnare, entreprenör och hyresgäst har uppkomna problem kunnat lösas snabbt och under året blev den första delen av två klar.





Illustration: OPG AB

NÄR GAMMALT MÖTER NYTT

Lindome centrum i Mölndal är ett uppskattat område nära centrum, natur och kommunikationer. Det byggdes i miljonprogrammets slutskede och är kulturmiljöintressant med tidstypisk bebyggelse. Det är något Förbo vill bygga vidare på när utveckling av området ska ske.

Att ta hänsyn till gestaltning och struktur är viktigt när Förbo nu utvecklar Lindome centrum vidare och planlägger för fler bostäder.

Dotegården och Smörkullegården är idag halvslutna bostadskvarter som omringar en lugnare gård. Husen förhåller sig följsamt till terrängen och anpassas i läge och höjd efter landskapet.

Även när vi nu utvecklar området vidare och planlägger för fler bostäder har kulturvärdet fått styra. Det nya förslaget på detaljplan bygger på den befintliga strukturen om bilfria innergårdar och öppnar upp för fler entréer in till bostadsområdet för att skapa nya stråk. På det viset kan vi öka flödet genom området, förstärka stråken och knyta ihop bostadsområdet med centrum.

OMRÅDET RITAS OM FÖR ÖKAD TRIVSEL

För att bereda väg för de nya husen behöver en tredjedel av de befintliga fastigheterna ersättas med nya. De nya husen anpassas till befintlig byggnation i antal våningar och blir tillgängliga lägen-

heter med hiss som tidigare inte funnits i Lindome centrum.

Vår ambition med utvecklingen av området grundar sig i samtal och undersökningar som boende och besökare i Lindome har fått svara på. Att, till exempel, öppna upp gårdarna och skapa fler passager in och ut ur området är ett trygghetsskapande inslag.

STOR VARIATION AV BOENDEFORMER

Lägenheterna kommer att byggas i en variation av storlekar och antal rum så att utbudet passar olika människor och livssituationer.

Vid sidan av Dotegården har vi också planerat för ett antal radhus, en uppskattad boendeform. Radhusen kommer att bli hyresrätter och blir ett fint komplement till lägenheterna i centrum. Utvecklingen av området och renoveringen kommer att pågå parallellt.

FÖRANKRING VIA BOENDETRÄFFAR

I samband med förändringar är det viktigt att förankra projektet hos de boende i om-

rådet. Under våren hölls ett flertal boendeträffar för hyresgäster i Lindome centrum där de kunde ställa frågor och komma med synpunkter.

Vi har funnits på plats i projektloken i området dit man kunnat komma för att höra Förbos representanter berätta om de bakomliggande tankarna och hur vi ser på områdets framtid. I fönstrena till projektloken har vi även skyltat upp vad som är på gång.

Utöver den personliga kontakten har vi fört digital kommunikation för att förankra de framtida planerna samt gjort postala utskick för att nå så många som möjligt.

I nära samarbete med Mölndals stad fortsätter vi nu arbetet med att få till en färdig detaljplan för området.

UTVECKLINGEN AV SÄTERIET GÅR VIDARE

Säteriet är ett attraktivt bostadsområde i Mölndal med närhet till centrum, natur och bra kommunikationer. Förbo har utvecklat området under flera år genom renoveringar, upprustad utemiljö, en ny aktivitetspark och nyproducerade hyresrätter. Nu möjliggör vi för bostadsutvecklare att tillföra fler bostäder till området i andra upplåtelseformer.

FÖRSÄLJNING AV BYGGRÄTTER

I december blev det klart att bostadsutvecklaren Nordr förvärvar fyra av de fem kvarteren som ingår i detaljplanen för Säteriet. Vi

behåller ett bostadskvarter för att bygga ett fyrtyotal lägenheter och ett parkeringsgarage. Försäljningen beräknas ge ett tillskott på 360 nya bostadsrättslägenheter i Säteriet och kvarteren kommer att byggas etappvis under ett flertal år framöver.

Detta är ett led i utvecklingen av Säteriet som nu går in i nästa fas där området kompletteras med fler bostadsrättslägenheter. Tillsammans med Nordr kommer vi nu att bygga vidare på de kvaliteter som finns i området och skapa ett hållbart och attraktivt bostadsområde.

»Som ett led i utvecklingen av Säteriet är det glädjande att vi nu går in i nästa fas där området kompletteras med bostadsrättslägenheter. Vi ser fram emot att tillsammans med en bostadsutvecklare bygga vidare på de kvaliteter som finns i området och skapa ett hållbart och attraktivt bostadsområde.«



ANNA OLÁ,
fastighetsutvecklingschef på Förbo



Visualisering: Liljewall

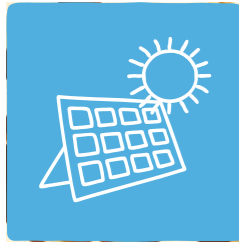
INFÖRANDE AV TILLSTÅNDSPARKERING

NÄR SÄTERIET VÄXER ser vi också över parkeringar, vägar och andra ytor. Som ett första steg införs tillståndsparkering. Det innebär att hyresgästerna köper ett tillstånd som ger möjlighet att parkera på Förbos parkeringsplatser inom hela

Säteriet. Ett nytt parkeringsdäck kommer att ingå i tillståndsparkeringen framöver och ska byggas för Förbos hyresgäster. Förutom detta kommer det även att finnas markparkeringar. Genom att sprida ut parkeringarna längs gatorna får

vi mer rörelse i området och kan arbeta med gatubelysning på ett bättre sätt. I området planeras det också för bilpool och cykelpool.





MED FOKUS PÅ DETALJPLANER

Priserna i pågående byggprojekt har ökat i snitt med 10 procent, i vissa fall med upp till 30 procent. Förbo har behövt pausa projekt på grund av detta och använder nu tiden för att utveckla fler detaljplaner.

SKENANDE BYGGKOSTNADER

De skenande byggkostnaderna utmanar möjligheten att bygga nya bostäder med hyror som är hanterbara. Vi har under året behövt avsluta och pausa vissa projekt på grund av kostnadsökningarna.

ANBUDSPRISER AVVIKER KRAFTIGT

En undersökning* bland Sveriges Allmännyttas medlemsföretag visar att anbudspriserna i en tredjedel av allmännyttans pågående upphandlingar avviker kraftigt från förväntat pris. Priserna i pågående byggprojekt har ökat i snitt med 10 procent, i vissa fall med upp till 30 procent.

Även vi har känt av de ökade priserna under året där anbud som kommit in avvikt väsentligt från det vi har räknat med. Detta

har lett till att vi under 2022 inte har startat någon nyproduktion då det har varit svårt att få ihop kalkylen med en hyresnivå som vi känner är gångbar.

Vi befinner oss i en fas där vi inte har så många startklara byggrätter och som läget är nu på marknaden kan vi nyttja tiden till att arbeta på med våra detaljplaner. På så vis har vi fler byggrätter i portföljen att starta när marknaden vänder.

*Sveriges Allmännytta har under två veckor i april frågat sina 315 medlemsbolag hur de påverkas av de ökade kostnaderna. Cirka hälften av medlemmarna har svarat på enkäten.

HÅLLBAR NYPRODUKTION

Yteffektiva lägenheter Med skenande byggkostnader behöver vi göra vår nyproduktion så effektivt som möjligt.

Materialval Hus och inredning är gjorda av noga utvalda material med hög kvalitet för att kunna hålla så länge som möjligt.

Solceller Fastighetsel som exempelvis hiss och trapphus drivs av den el som solcellsanläggningarna på taket producerar.

Bilpool Genom att samarbeta med bilpoolsföretag kan vi erbjuda hyresgästerna möjlighet att boka en elbil vid behov.

Läget Platsen där vi bygger är viktig, närhet till centrum och kollektivtrafik gör att behovet av egen bil minskar.



FÖRBOS VÄLJER NIVÅ SILVER

Den svenska certifieringen Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som ställer krav på inomhusmiljö, energieffektiviseringskriterier och material. Byggnaden bedöms av en oberoende specialist. En Miljöbyggnadscertifiering är giltig i 10 år eller tills dess att en större ombyggnation görs. Byggnaden kan få Brons, Silver eller Guld i betyg. Förbo har beslutat att alla nyproduktioner med start från 2016 ska nå lägst Miljöbyggnad Silver. För att nå Silver krävs mer av byggnaden än att bara följa lagkrav; bland annat måste inomhusklimatet, ljudmiljön och ventilationen vara bättre.



Energifrågan är en prioriterad fråga i Förbos hållbarhetsarbete. Med stigande elpriser har just minskandet av elanvändningen fått ett än mer ökat fokus i hela organisationen. Här är ett urval av alla de insatser vi gjort 2022.

BERGVÄRMEPUMPAR I BJÖRKÅS

Bostadsområdet Björkås i Kungälv har direktverkande el. För att minska förbrukningen i området har vi låtit installera bergvärmepumpar som producerar varmvatten. Nu när årets installation av tre bergvärmepumpar är klar så försörjs hela området av varmvatten från bergvärmepumpar.

REFERENSGIVARE I LÄGENHETERNA MED SMARTA BRANDVARNARE

Ett projekt som har pågått under året är att sätta upp "smarta" brandvarnare i alla

lägenheter. Förutom att de upptäcker bränder innehåller de också en funktion som samlar in data om temperaturen i lägenheten. Detta ger oss möjlighet att hitta kalla och varma lägenheter. Vi kan på detta sätt använda värdena för att reglera temperaturen i lägenheterna. Arbetsättet kommer bli viktigt för oss att fortsätta utveckla.

HYRESGÄSTERNAS ENGAGEMANG OCH HJÄLP – DRIFTOPTIMERING I VARDAGEN

I år fick energifrågan ett enormt fokus med de stigande elpriser som vi drabbades av.

Det löpande arbete som vi har haft intensifierades och vi har fortsatt resan med att byta ut gamla ljuskällor till LED samt skickat ut med energispärtips till alla våra hyresgäster. Förutom det har vi även:

- ställt om drifttider på ventilationsaggregat
- ställt in rätt temperatur i gemensamma utrymmen
- installerat närvarobelysning
- inventerat elinstallationer i garage
- sett över tidreläer med mera.

FÖRBO ÄR EN DEL AV ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

192 företag med drygt 806 000 lägenheter har hittills anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. Klimatinitiativets övergripande mål är:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Genom att inspirera andra, utbyta erfarenheter och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig

Som en del i allmännyttan har Förbo en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vår medverkan i Klimatinitiativet är ett sätt att visa att vi tar vårt ansvar till en positiv förändring. Under året har webbkonferenser och digitala möten varit självklara kanaler för kunskapsutbyte.



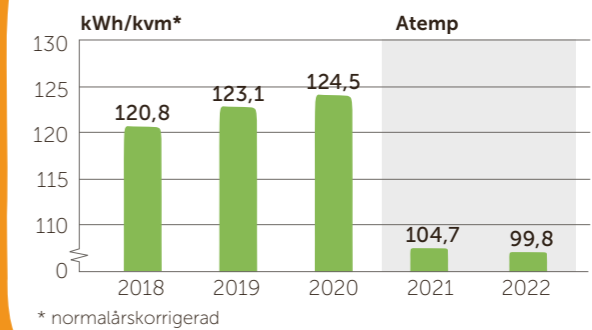
INSATSER I KALLHYRESOMRÅDEN

Våra hyresgäster som betalar sin egen uppvärmning och varmvatten har drabbats extra hårt av energikrisen. För att stötta dem i den mån vi kan har vi gjort riktade insatser.

I 606 lägenheter där vi har elpannor eller luftvärmepumpar betalar hyresgästerna för sin egen uppvärmning. Dessa hyresgäster har fått ett servicetillfälle inbokat där vi kontrollerat funktionen på deras värmeutrustning och justerat in den där det har behövts. Hyresgästerna har då även fått möjlighet till utbildning av sitt eget värmesystem och hur de själva kan justera inställningar. Vi har fått positiv feedback från hyresgästerna kring insatserna.

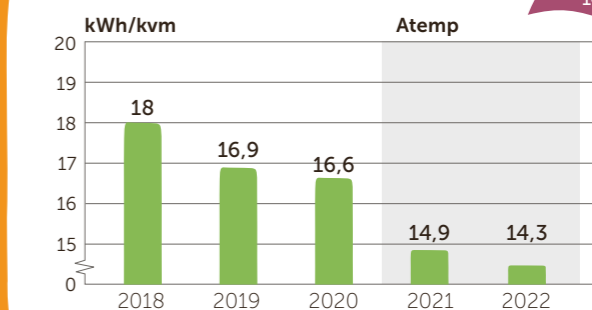
I några av våra kallhyresområden som har direktverkande el har vi undersökt möjligheten att installera luft/luftvärmepumpar för att minska elförbrukningen. Under 2023 kommer således fler hyresgäster att få den här möjligheten inom ramen för Personliga hem.

ENERGIANVÄNDNING VÄRME



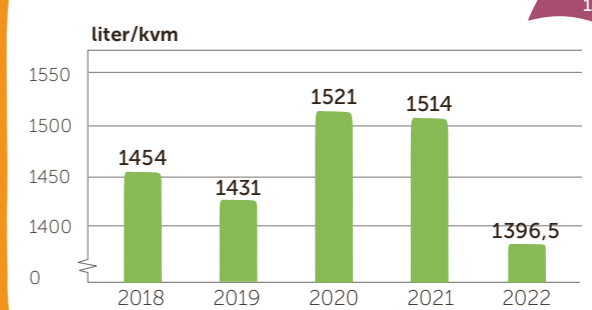
Från och med 2021 redovisas nyckeltal i Atemp, som är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindspan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

ELANVÄNDNING



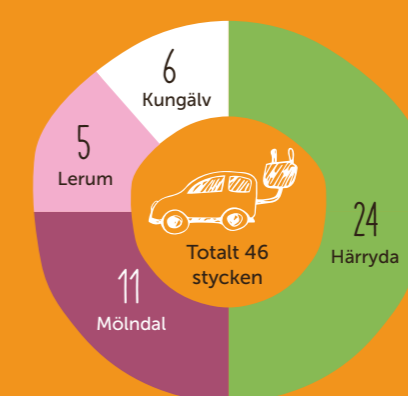
Från och med 2021 redovisas nyckeltal i Atemp, som är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindspan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

VATTENFÖRBRUKNING

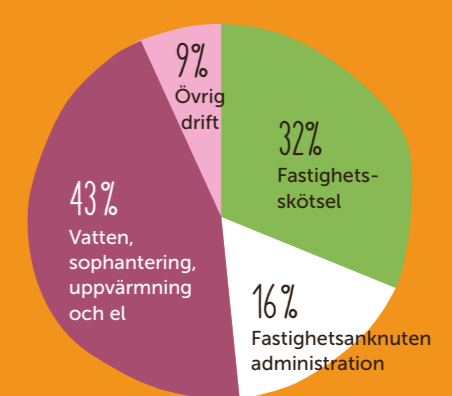


Med anledning av att vi löste en större vattenläcka i Björkås under året kan vi se att vattenförbrukningen gått ner. Detta i kombination med att pandemin tog slut bidrar till en extra stor minskning.

FÖRDELNING AV LADDSTOLPAR



FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER





FRAMTIDEN ÄR DIGITAL

För att kunna föra en snabb och aktuell kommunikation med våra hyresgäster arbetar vi aktivt med att stärka den digitala dialogen. Vi har under året satsat på att förbättra upplevelsen så flera ska inse fördelarna med att få information, och göra serviceanmälan, digitalt.

Under hösten uppdaterade vi Mina sidor för att göra det enklare för våra hyresgäster att hitta information, avtal och avier. Med uppdateringen finns det nu också fler sätt att kontakta oss på, nu har hyresgäster möjlighet att ställa frågor direkt till oss digitalt.

Vi vet att våra hyresgäster uppskattar nyheter och information om vad som sker i deras område och via Mina sidor har vi möjlighet att kommunicera på ett enkelt och smidigt sätt. Här är det också möjligt att se status på sina ärenden om man har en pågående serviceanmälan och uppdateringar kring vad som händer i ärendet.

Även internt har vi gjort ett arbete för att bredda kunskapen om hur vi skickar ut digital information. Genom att bli mer digitala kan vi snabbare få ut relevant information till rätt hyresgäster.

FÖRBOS KUNDLÖFTE – ÅTERKOPPLING INOM TVÅ ARBETSDAGAR

Vi har arbetat aktivt med att uppfylla vårt kundlöfte till hyresgästerna: våra hyresgäster kan förvänta sig att få återkoppling inom två arbetsdagar på ett serviceärende. För akuta ärenden ska återkoppling ske samma dag. Pandemin och kundundersökningen föregående år satte fingret på vad vi behövde arbeta mer med. Det handlade i mångt och mycket om återkoppling och tillgänglighet. Kundlöftet är ett bra exempel på hur hyresgästernas önskemål och möjlighet att påverka via exempelvis kundundersökningen leder till konkreta förbättringsprojekt inom Förbo.

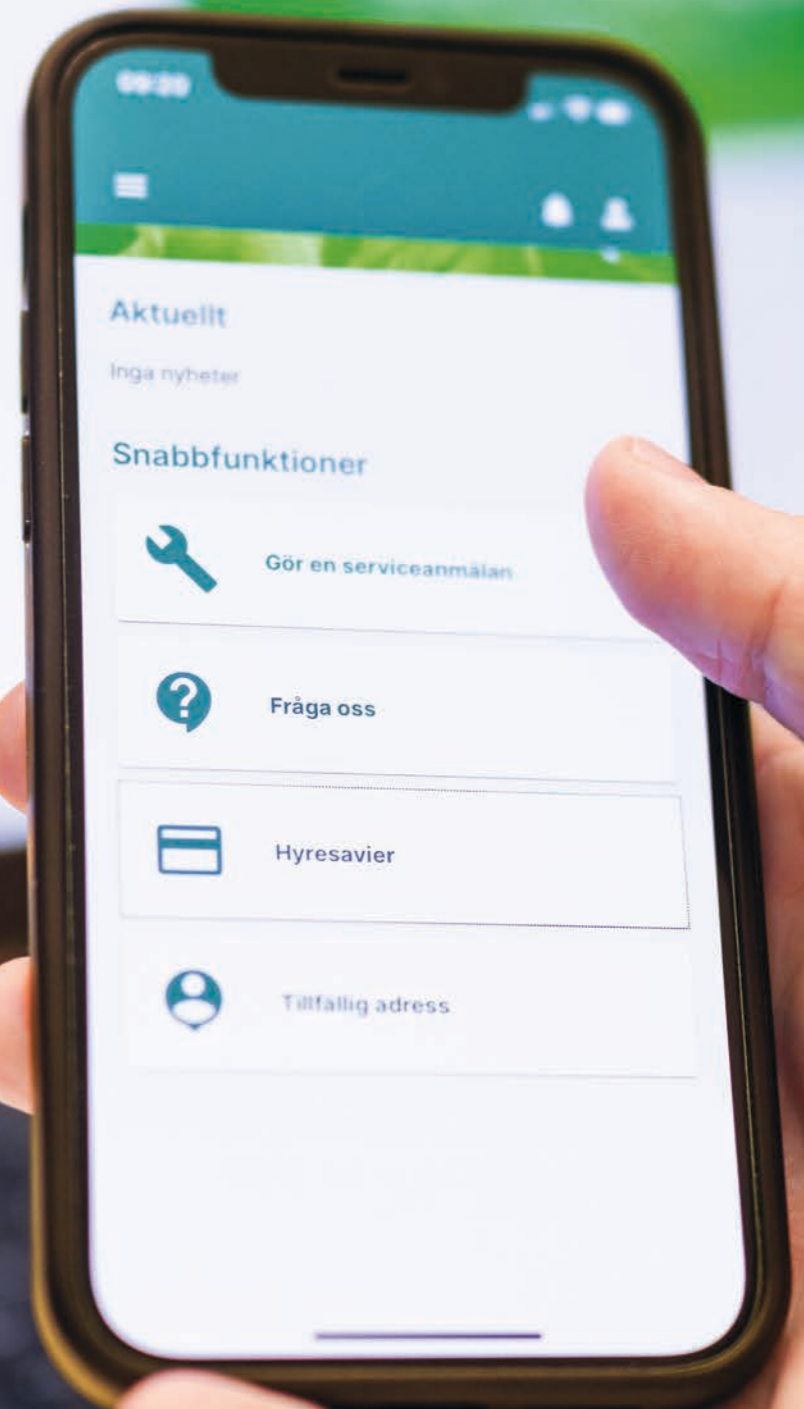
I senaste kundmätningen ser vi att nöjdheten ökat rejält kring upplevelsen av serviceanmälan och återkopplingen man får kring den. Vårt löfte till våra hyresgäster om snabbare återkoppling har haft effekt.

8 av 10 är nöjda med informationen kring inskickat ärende. Under året har vi också haft två så kallade pulsmätningar, mindre enkätundersökningar, med frågor specifikt om kundlöftet för att se att vi håller rätt kurs. Och vi kan utläsa att vi är på rätt väg men har en bit kvar innan vi är helt nöjda.

ÖPPET HUS UTE I VÅRA OMRÅDEN

En av våra utmaningar och samtidigt fördelar med vårt bestånd är det småskaliga, nära naturen. Flera av våra bostadsområden ligger utspridda geografiskt, grupperade i små områden. För att vara mer tillgängliga har vi provat att ha Öppet hus på plats i bostadsområden, där vi kommer till hyresgästerna istället för att de behöver komma till oss. Det har varit uppskattat bland de boende och är en aktivitet vi kommer att satsa mer på framöver.

MINA SIDOR -
NU ÄNNU BÄTTRE!





NU KAN ALLA HYRESGÄSTER SURFA SNABBT

Äntligen kan vi säga att vi har gått i mål med byggnationen av fibernätet till alla hyresgäster. Det har varit en lärorik resa och vi försätter samarbetet med GlobalConnect (tidigare IP-Only) som kommer finnas med för utveckling av tjänster och drift under de kommande åren.

I takt med att det digitala tjänsteutbudet ökar inom allt fler områden och används av fler, ökar också behovet av snabb och säker uppkoppling. Därför har vi installerat fiber i samtliga fastigheter. En efterfrågad insats som berörda hyresgäster fått godkänna.

NYA VANOR KRÄVER BRA UPPKOPPLING

Dagens utveckling av digital kommunikation sker mycket snabbt och många är uppkopplade flera gånger varje dag för att till exempel arbeta, handla, sköta bankärenden och titta på tv. Många använder också sociala medier, spelar datorspel, pratar med nära och kära och besöker kanske läkare via videosamtal.

En stabil och driftsäker lösning för internet, tv och telefon är idag också en fråga om delaktighet och demokrati.

Processen för att installera fiber i Förbos fastigheter har pågått under flera år och under 2022 har vi i stort sett gått i mål med att installera fiber i samtliga fastigheter.

HYRESGÄSTERNA TYCKTE TILL

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen gick vi ut med en förfrågan till alla hyresgäster som fick möjlighet att välja om de ville ha fiber eller inte. Efter att

intygen samlats in under 2018–2019 visade resultatet att intresset var stort i de flesta av våra områden.

KLART I ALLA KOMMUNER

Under året som gått har vi installerat fiber i samtliga Förbofastigheter i alla ägarkommuner.

– Det är otroligt skönt att vi är klara med alla fiberinstallationer och kan erbjuda hyresgästerna ett brett utbud av tjänster som håller för framtidens utmaningar, säger Krister Lundgren, chef för Förvaltningsstöd på Förbo.

MATCHAR TJÄNST EFTER BEHOV

För att hjälpa våra hyresgäster att välja bland den uppsjö av tjänster och leverantörer som finns i fibernätet har vi hållit fibermingel i bostadsområdena, där vi informerat och svarat på frågor. På dessa träffar fanns möjlighet för hyresgästerna att träffa tjänsteleverantörerna och personal från vår samarbetspartner GlobalConnect (tidigare IP-Only).

Som komplement till våra fibermingel fanns också en uppsökande verksamhet där tjänsterådgivare erbjöd hjälp via telefon för att kunna matcha hyresgästers individuella behov med rätt tjänst. Ett sätt för oss att nå så många hushåll som möjligt.



RESAN MED FIBER TILL ALLA

Äntligen kan vi säga att alla Förbos hyresgäster har tillgång till fibernätet. Så här har resan sett ut.

2017 Hyresgästföreningen ställde krav i förhandlingen om att samla in hyresgästintyg.

2018-2019 Arbete med insamling av hyresgästintyg.

2018 Upphandling.

2019 Byggstart. Vid denna tidpunkt har vi majoritet i alla områden förutom nio.

2020-2021 Paus med lägenhetsinstallationer med anledning av coronapandemin. Utomhusarbeten fortsatte.

2022 Utskick för hyresgästintyg i de nio områdena utan tidigare majoritet. Nu med majoritet i alla områden.

2023 I februari 2023 är alla Förbos lägenheter anslutna till fibernätet.

TILLVALSKONCEPT GER RÄTT ATT VÄLJA

Förbos tillvalskoncept Personliga hem ger hyresgäster inflytande över utformning och standard på boendet. De kan välja att göra om mycket, lite eller inte alls. I det breda utbudet finns till exempel tapeter, ekparkett, säkerhetsdörr, köksluckor och energieffektiva vitvaror.

De som bor i en lägenhet som är äldre än tolv år får en hyresrabatt för att måla och tapetsera. Tillval betalas på olika sätt och redovisas på hyresavin.

KÖSKAMPANJ PÅ ÖPPET HUS

Under hösten hade vi en köskampanj tillsammans med vår leverantör ute på alla områdeskontoren för att visa upp vilket utbud som fanns och personlig service

direkt av en köksexpert. Det var en lyckad kampanj där flera hyresgäster passade på att lägga beställningar på nya kök.

Samma upplägg har vi haft med säkerhetsdörrar där vi åkt ut i ett område med leverantören som kan visa upp sina produkter på ett nära och tillgängligt sätt för våra hyresgäster.

PROBLEM MED LEVERANSER

2022 var ett år där vi avslutade en pandemi och ett krig precis hade startat. Det var redan innan stora problem med leverans av produkter och när kriget bröt ut så blev det leveransproblem av parkett och laminat. Många leverantörer har en stor produktion i Ukraina.

HYRESGÄSTERNAS ÖNSKEMÅL FICK STYRA PARKERINGSLÖSNING

På Ålegårdsgatan i Mölndal har vi under åren renoverat och åtgärdat det som har behövts på garagen men kom till slut till en punkt där livslängden på garagen har uppnåtts och det gick inte att underhålla eller renovera mer. Vi passade på att ta ett helhetsgrepp och göra om parkeringarna helt och hållet efter hyresgästernas önskemål.

– Hyresgästerna fick själva rösta på den parkeringslösning just de ville ha. Glädjande nog så kunde vi tillgodose allas önskemål och har byggt en variation av parkeringslösningar där garage, carportar och öppna parkeringsplatser ingår, säger Hanna Holmström Tomic, kommunikationschef på Förbo.

– Hyresgästerna hade även önskemål om placeringen av cykelförråd, därför ändrade vi planen så att vi kunde tillmötesgå detta önskemål också, fortsätter hon.

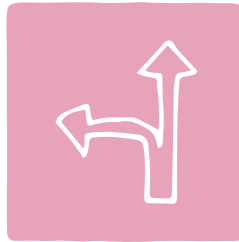
Sista etappen med parkeringslösningar blev klar under året och samtliga hyresgäster har kunnat "flytta in" från sina tillfälliga parkeringar.



HANNA HOLMSTRÖM TOMIC,
kommunikationschef på Förbo

»Glädjande nog kunde vi tillgodose allas önskemål och har byggt en variation av parkeringslösningar där garage, carportar och öppna parkeringsplatser ingår.«





FÅR FLER UNGA ATT SE EN FRAMTID INOM FASTIGHETSBRANSCHEN

För oss på Förbo är det viktigt att yngre personer får möjlighet att upptäcka fastighetsbranschen och vad den erbjuder. Under 2022 hade vi möjlighet att ta emot ett flertal praktikanter och sommarjobbare.

Genom praktik och sommarjobb kan man hos Förbo få en bild av hur det är att jobba inom fastighetsbranschen.

För sjätte sommaren i rad erbjöd Förbo ungdomar i åldern 17–25 år sommarjobb under tre veckor. Insatsen är ett sätt att få sysslor gjorda som ökar trivseln i våra bostadsområden. Vi på Förbo får också en möjlighet att visa upp oss som en framtida tänkbar arbetsgivare och skapa ett ökat intresse för fastighetsbranschen i stort. Det är även en chans för ungdomar att få ett första jobb och tjäna lite egna pengar.

SOMMARJOBSBUSSEN KÖRDE IGEN

Upplägget med den populära sommarjobbsbussen innebär att arbetet utförs i ett område i taget. Efter en gemensam introduktion åker ungdomarna med buss runt till olika bostadsområden. Ett sätt att få mer gjort på ett ställe, öka synligheten i området och göra att ungdomar från olika håll får arbeta tillsammans och lära känna varandra.

Arbetsuppgifterna varierar och praktiska sysslor kombineras med informativa pass om hur det är att arbeta inom fastighetsförvaltning. Sommarjobbet på Förbo är popu-

lärt och en del ungdomar har återkommit i flera år. Totalt fick 25 ungdomar jobb och utvärderingarna visar att konceptet fungerade bra även i år.

Utöver sommarjobbsbussen hade vi en handfull sommarjobbare som stöttade verksamheten under ordinarie personals semester.

ERBJUDER PRAKTIKPLATSER

Vi har lång erfarenhet av att ta emot praktikanter inom olika yrkesområden och under året har vi tillhandahållit praktikplatser inom ekonomi, upphandling och förvaltning. Att erbjuda praktikanter plats på Förbo innebär ett ömsesidigt utbyte för båda parter. Som bolag får vi ta del av nya rön och aktuella områden som studenterna bidrar med, samtidigt får de möjlighet till insikt i en verksamhet de tidigare inte stött på och praktiska erfarenheter av ett arbete, vilket kan stärka deras möjligheter till en anställning.

För oss är det viktigt att på olika sätt bidra till att vidga kunskapen om vilka möjliga arbetsuppgifter som branschen erbjuder, samt ge förutsättningar för en givande och användbar praktikperiod un-

der utbildningen. Därför medverkar Förbo i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd och har en representant i Fastighetsakademins styrelse.

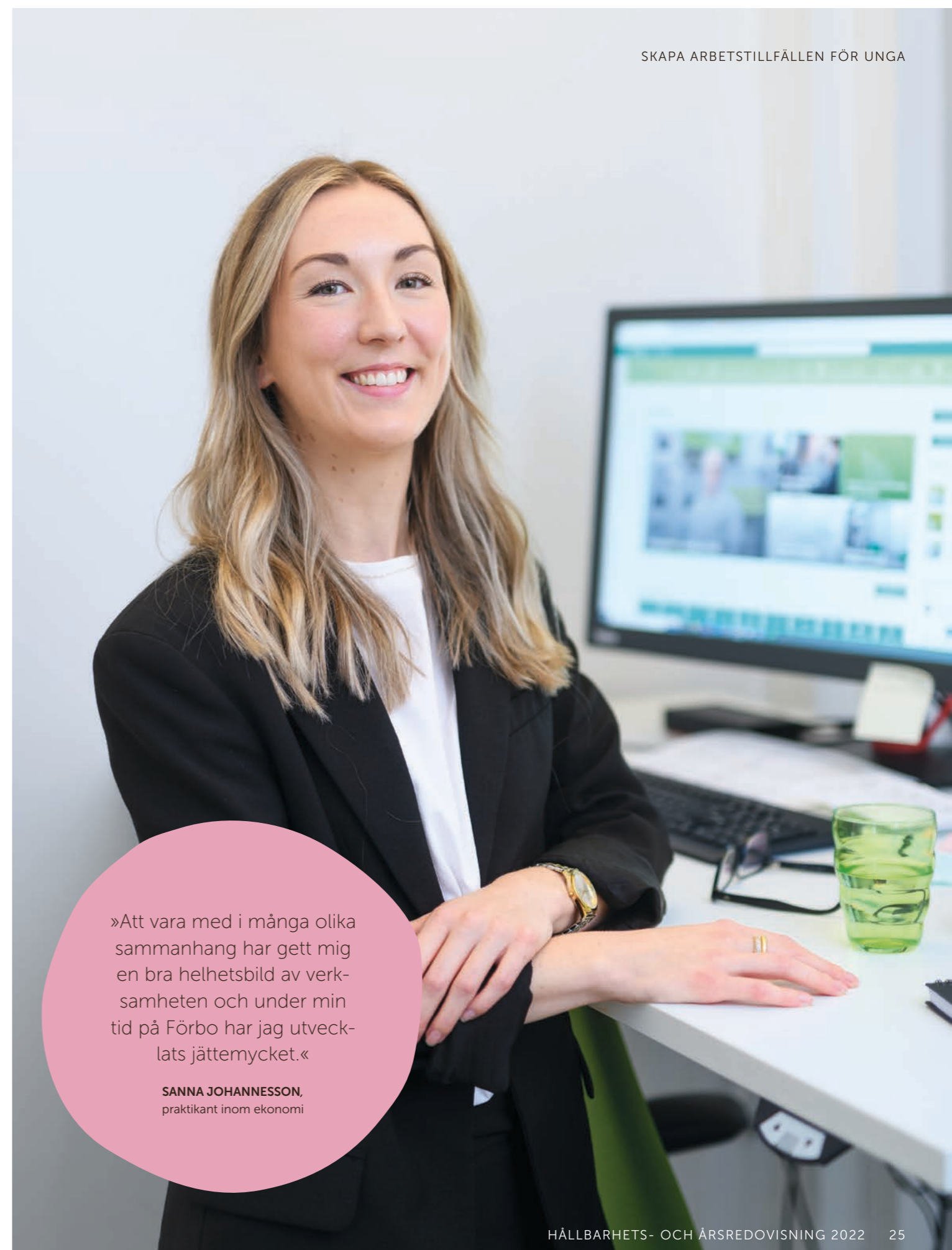
SAMARBETE MED STUDENTER

Under året startade vi ett samarbete kring klimatrisker som innebär att två studenter som går det miljövetenskapliga programmet på Linköpings universitet ska göra sitt examensarbete hos Förbo. Arbetet utgår från en modell för de konsekvenser som klimatrisker har på en enskild fastighet och dess verksamhet. Studenterna inventerar och besiktigar prioriterade fastigheter och använder sig av ett protokoll med fokus på extrem värme och/eller översvämningar.



25 UNGDOMAR

sommarjobbade på Förbo 2022.



»Att vara med i många olika sammanhang har gett mig en bra helhetsbild av verksamheten och under min tid på Förbo har jag utvecklats jättemycket.«

SANNA JOHANNESON,
praktikant inom ekonomi

ENGAGEMANG DRIVER UTVECKLING

Våra värderingar utgör grunden för hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Som stöd i vardagen finns rutiner, riktlinjer och policyer. Under året har vi arbetat med struktur i den enskilda medarbetarens vardag för att finna arbetsro och förbättra förutsättningarna att göra ett bra jobb. Enligt en medarbetarenkät har satsningen fallit väl ut och fler har funnit arbetsvardagen lugnare.

ENGAGERADE MEDARBETARE DRIVER UTVECKLING

Engagemang, tydlighet och nytänkande är de värdeord som ska genomsyra Förbos arbetsätt. Vi har valt att sätta vårt övergripande mål på engagemangsindex då flera studier* visar att det är just engagemang som driver verksamheter framåt och påverkar resultaten i rätt riktning. I den metod vi använder bygger indexet på frågor kopplade till tydlighet, energi och motivation. Vår långsiktiga ambition är att uppnå ett värde på 84 och därför är det glädjande att se att vi bibehåller vår höga nivå på 82.

Sedan föregående mätning har värdet för teameffektivitet och det är fler medarbetare som vill rekommendera Förbo från arbetsgivare i årets mätning.

TILLSAMMANS FINNER VI LÖSNINGAR

I en tidigare medarbetarenkät såg vi att stressen ökat på en del håll i organisationen, vilket togs på stort allvar. För att få bukt med stresskänslan har ett gediget arbete gjorts under året som har syftat till att rusta verksamhet och medarbetare att finna en arbetsro. Vi har tillsammans ska-

pat strukturer och arbetssätt för att skapa den arbetsmiljö vi vill ha. Arbetet sjösattes på allvar under hösten och glädjande ser vi också en ökning gällande organisatorisk och social arbetsmiljö i medarbetarenkäten.

Under året har vi även brottats med en hel del frånvaro och personalomsättning i förvaltningen vilket har utmanat väl beprövade arbetssätt.

Att de flesta är beredda att anstränga sig lite extra för att nå framgång kan utläsas i medarbetarenkäten, vilket ger en bra förutsättning för att tillsammans finna hållbara lösningar för att hantera oväntade situationer som kommer att komma även i framtiden.

FÖRSTÄRKT ORGANISATION

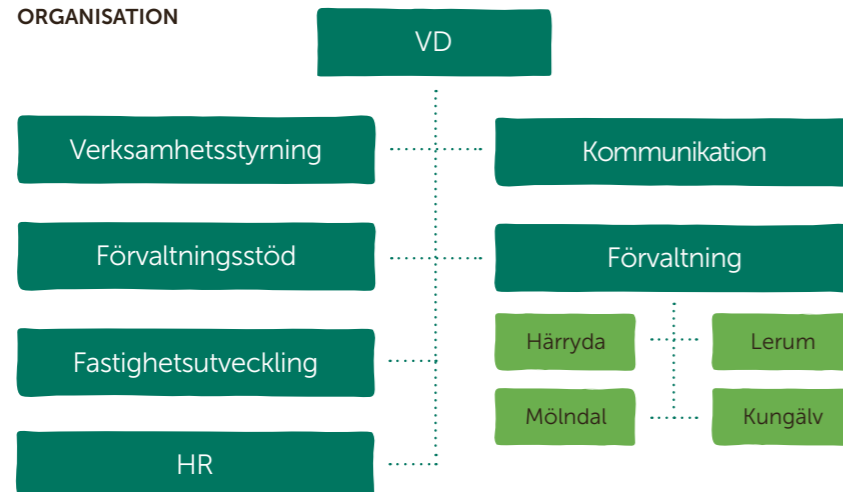
Under året har vi gjort en förändring i organisationen och tillsatt en ny HR-chef som kommer att arbeta med personalfrågor på heltid. HR-chefen kommer hantera de flesta rekryteringarna som vi tidigare outsourcat. Med tillskottet kan vi bättre ta oss an framtidens utmaningar genom att arbeta värdeskapande mot våra medarbetare.

RUTINER OCH FÖRBÄTTRINGAR

Inom ramen för vårt systematiska arbetsmiljöarbete har vi genomfört och följt upp årliga medarbetarsamtal, hållit återkommande skyddscommitémöten och genomfört skyddsronder på samtliga arbetsplatser. Ständiga förbättringar inom arbetsmiljö innebär att utvärdera och utveckla arbetssätt och rutiner, vilket också skett under året.

Likabehandlingsplanen för Förbo har uppdaterats och i den lönekartläggning som genomfördes konstaterades inga oskäliga skillnader. Under året har vi välkomnat flera nya medarbetare, vilket varit en utmaning med tanke på restriktionerna. Vi har valt att om möjligt ha träffar på plats, andra har hållits digitalt och några genomförts genom att slå ihop introduktionen med promenad i våra bostadsområden.

ORGANISATION



* Gallup studie 2017, Brilliant studie 2020.



I juni hade vi en personaldag i Lindome centrum där alla fick möjlighet att se vad planerna för området är.

SÅ FUNGERAR FÖRBOS BOLAGSSTYRNING

Bolagets ägardirektiv lägger grunden för verksamheten och detta har gemensamt tagits fram och beslutats i de fyra kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Under året har ägardirektivet uppdaterats.

I ägardirektivet anges verksamhetens ändamål och förutsättningar, samt vilka ekonomiska målsättningar ägarna har för bolaget. För att bereda bolaget möjligheter till en rationell hantering och utveckling i linje med kommunernas planer så medger direktiven nu att:

Kommunfullmäktige i de fyra ägarkommunerna utser styrelse och lekmanna-revisorer samt fastställer bolagsordning. Kommunfullmäktige utser även ett ombud som ska föra sin ägarkommuns talan vid årsstämman, som är det högsta beslutande organet inom Förbo. Det regleras av aktiebolagslagen samt bolagsordningen.

Förbos styrelse tillsätts av respektive kommuns fullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell mandatfördelning i kommunerna. I styrelsen ingår nio ledamöter och nio suppleanter, inklusive de fackliga företrädarna för personalen. Styrelsens arbetsordning reglerar styrelsens arbete.

AFFÄRSPLANEN ANGER RIKTNINGEN

Bolagets vd och ledning tar i nära samarbete med styrelsen fram en affärsplan med inriktning för de kommande fem åren. Uppföljning sker löpande mot den femåriga affärsplanen och de ettåriga verksamhetsplanerna. Förbo gör regelbundna riskbedömningar som redovisas till styrelsen. Genom att identifiera kritiska områden, vidta åtgärder för att minska risker och återkommande göra uppföljningar skapas medvetenhet och ansvarstagande i hela organisationen.

ÄGARRÅD MED REPRESENTANTER FRÅN FYRA KOMMUNER

Sedan 2020 finns ett ägarråd bestående av ledande politiker från de fyra kommunerna. Rådet träffas ett par gånger per år och bereder frågor kring bolagets styrning och uppföljning.

Vid återkommande möten med presidierna i respektive kommun följs övergripande mål och inriktning upp.

OMCERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

Förbo är certifierade för både miljö (ISO9001) och kvalitet (ISO14001). Den senaste omcertifieringen skedde 2020. Syftet med certifieringen är att säkerställa att arbetet sker i enlighet med beslutade processer samt följer gemensamma rutiner. På så vis uppnås både kontroll och möjlighet till ständig förbättring. Vid den årliga externa revisionen i augusti noterades att:

”Verksamheten har ett väl utvecklat och uppdaterat ledningssystem. Det bidrar också till att verksamheten driver utveckling och förbättring på såväl strategisk-, process- som operativ nivå. Målsättningar är väl kända och förankrade i organisationen och även kommunicerade externt. Generellt är också bra strukturer för uppföljning etablerade.”



Anders Halldén,
ordförande



Joakim Kahlman



Thomas Gustafsson



Anna-Lisa Hellsing



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Maria Horkeby



Jan Svensson



Peter Granstedt, vd



UPPDATERAS: REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Förbo AB, org.nr 556109 - 8350

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 1–27, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International

Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 mars 2023

EY Sverige

Hans Gavin

Auktoriserad revisor

STYRELSE, VD OCH REVISORER

STYRELSE

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
Joakim Kahlman (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2021
Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
Anna-Lisa Hellsing (L) Mölndals stad, invald 2022
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2020
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Jan Svensson, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2021

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

SUPPLEANTER

Håkan Söderström (M), Härryda kommun, invald 2019
Sven Helén (S), Härryda kommun, invald 2017
Annikka Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2017
Joakim Ramberg (V), Mölndals stad, invald 2018
Jon Hjeltman (L), Lerums kommun, invald 2016
Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2019
Mikael Adielsson (UP), Kungälv kommun, invald 2020
Annica Åkerblom, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2022
Ingemar Weije, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2019

REVISOR

Hans Gavin, auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORER

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
Anna-Lena Mellquist (S), Lerums kommun
Thomas Svensson (S), Mölndals stad
Björn Brogren (S), Kungälv kommun

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Förbo AB, med organisationsnummer 556109–8350, ägs av kommunerna Härryda (42,0 procent), Mölndal (27,6 procent), Lerum (21,4 procent) och Kungälv (9,0 procent). Förbo är ett allmännyttigt bostadsbolag som bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder. Bolaget har sitt säte i Härryda kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Arbetet med områdesutveckling på Säteriet i Mölnlycke har pågått i många år och under året inleddes sista etappen med renovering av stammar och badrum. Tillsammans med utemiljön på sista etappen är det vad som återstår. Nästa steg i området med att tillföra flera bostäder i blandade upplåtelseformer har tagits under året. I december blev det klart med försäljningen av fyra av fem kvarter med byggrätter som ingår i detaljplanen för Säteriet i Mölnlycke. Förbo behåller ett bostadskvarter för att bygga ett fyrtiotal hyresrättslägenheter och ett parkeringsgarage. Försäljningen beräknas ge ett tillskott på 360 nya bostadsrättslägenheter i Säteriet och kvarteren kommer att byggas etappvis under ett flertal år framöver. I Säteriet, som första område, har tillståndsparkering införts under året som ett led i att bli mer flexibla för att kunna möta framtidens utmaningar i form av fler bostäder och ny teknik, exempelvis laddstolpar.

Konceptet för områdesutveckling på Förbovis pågår även i Lindome centrum och första huset blev färdigrenoverat under året. Renoveringen av bostadsområdet pågår samtidigt som planarbetet fortskrider i syfte att tillskapa fler hyresrätter och hyresrättsradhus i området. Allt i nära dialog med både hyresgäster och kommunen.

Även i Björkås i Ytterby förbereds för en omfattande områdesutveckling med renovering och ett planarbete för fler bostäder. Aktivitetsparken här blev färdig under året och invigdes efter sommaren med hyresgäster och personal från Förbo.

Våren 2021 drabbades en fastighet på Tåbrovägen i Lindome av en omfattande brand som innebar att 40 hushåll fick evakueras. En majoritet av de drabbade kunde flytta tillbaka allt eftersom brandsaneringen blev klar. En del av fastigheten behövde återuppbyggas helt på nytt. Under hösten blev lägenheterna i nyproduktionsstandard klara för inflyttning igen. De branddrabbade hyresgästerna fick erbjudande om lägenheterna innan de lades ut för uthyrning till allmänheten.

Förbo medverkar både i områdesarbetet som Mölndals stad under 2021 startat i Balltorp och i det som pågått i Lindome i många år. Satsningarna syftar till att öka trygghet och trivsel. Inom ramen för det och frandet av Mölndal 100 år, fick hyresgäster i Balltorp vara med och skapa mosaikkonst som har satts upp på husväggar i området.

Det fleråriga arbetet med att tillgodose alla lägenheter med fiberuppkoppling blev klart under året och nu erbjuds fibertjänster till samtliga hushåll i Förbos bestånd.

Arbets sättet med Förbos kundlöfte har implementerats i verksamheten och verkstälts ut mot hyresgästerna. Två pulsmätningar och vår stora kundundersökning under året visade att våra hyresgäster tydligt märker av våra ansträngningar och ger oss ett bra betyg.

En översyn av Förbos ägardirektiv är genomförd där beslut förväntas tas i kommunfullmäktige i respektive kommun under början av 2023.

NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

De stigande byggpriserna under året har utmanat möjligheten att bygga nya bostäder med hanterbara hyror. På grund av de ökande priserna har vi under året fått in anbud som har avvikit väsentligt från de beräknade kalkylerna. Detta har lett till att vi under 2022 inte har startat någon nyproduktion utan fokuserat på att arbeta vidare med våra detaljplaner.

NYPRODUKTION –PÅGÅENDE PROJEKT

- Inom ramen för detaljplanen för Säteriet i Mölnlycke har Förbo avyttrat fyra av fem byggrätter till en bostadsutvecklare som ämnar tillföra 360 nya bostadsrätter till området. Ett kvarter kommer att byggas i Förbos regi med 40 hyresrätter och ett parkeringsgarage.
- Avsiktsförklaringen för Höjdenhemmet i Lerums kommun är under tecknad och arbetet med att utforma boendet pågår i nära dialog med kommunen.
- Förbo har därutöver pågående planarbeten motsvarande cirka 600 lägenheter fördelade på flera av kommunerna.

RENOVERING

- Förbo har även under 2022 haft en fortsatt hög ambitionsnivå avseende renoverings- och underhållsprojekt. Många av de projekt som pausades under pandemin startades under året vilket medförde att flera omfattande arbeten med stammar, badrum och ventilation i flera fastigheter pågick parallellt.
- I Lindome centrum har första huset i den stora områdesutvecklingen av området renoverats och blivit klart. I projektet ingår både inre och yttre åtgärder samt energiåtgärder. Vi utför bland annat stamrenovering, sätter in ny ventilation och tilläggsisolerar fastigheten.
- På Lingonvägen i Mölnlycke har en större renovering som omfattar ny el, ventilation och badrum genomförts. Renoveringen av området är uppdelad i två etapper och under året blev den första delen klar.
- På Säteriet i Mölnlycke blev den sista etappen av renoveringen klar. Renoveringen belönades 2019 med Sveriges Allmännyttas pris för årets renovering. Arbetet innebär både underhålls- och förbättringsåtgärder samt energiåtgärder. I projektet ingår även stamrenovering och nya ytskikt i badrum. Lägenheter i markplan får egna förrådsgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- Andra stora projekt förutom Lindome centrum och Lingonvägen är åtgärder på husen på Ålegårdsgatan i Balltorp, Mölndal och Ekeredsvägen i Lerum.

PERSONAL

Under året hävdades restriktionerna kopplat till pandemin och möjligheterna att återigen träffas blev goda. Förutsättningar för att göra ett bra jobb tillsammans har utvecklats och lärdomarna från pandemin har vävts in i våra arbets sätt. Förbos personal har i olika omfattning beroende på tjänst erbjudits möjlighet att arbeta hemifrån även efter pandemin med utgångspunkt att merparten av arbetstiden ska förläggas på kontoren. Kundernas förväntningar på vår närvaro och tillgänglighet ligger till grund för det kundlöfte som implementerades under året och ökade öppettider på områdeskontoren. Vi ser en ökad frånvaro till följd av sjukdom och vård av barn vilket påverkat hur vi kunnat bemanna oss under året.

I den årliga medarbetarenkäten var det höga nivåer både på engagemang 82 (82) procent och ledarskap 83 (86) procent, även om ledarskapet backar

något från föregående mätningar. Vårt engagemangsindex uppgick i vår årliga medarbetarenkät till 82 (82). Antalet engagerade medarbetare ökade till 37 (36) procent, vilket är glädjande att se då engagemang är ett av våra viktiga värdeord. Enkäten visar ett resultat på teameffektivitet 76 (76), ett index som relaterar till arbetsmiljö 72 (70) samt en sänkning på ett fortsatt högt ledarskapsindex 83 (86). Nytt i årets mätning är index för förtroende för ledningen som är 66 (n/a). Vi ser en variation mellan olika team, där vi undersöker vidare vilka insatser som behövs för att säkerställa att alla anställda har en bra arbetsmiljö. Det är fler medarbetare som vill rekommendera Förbo som arbetsgivare och mer än hälften av medarbetarna har svarat 9 eller 10 på frågan ”Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera organisationen som arbetsgivare till en vän eller bekant?”.

För sjätte året i rad anordnade vi Förbos sommarjobbsbuss som gav 25 (34) ungdomar möjlighet att sommarjobba inom fastighetsbranschen. Därtill erbjöds 9 (varav 2 st på HK) ungdomar sommarvikariat för att stötta teamen under ordinarie personals semester. Även under 2022 gavs flera praktikanter möjlighet att prova på fastighetsbranschen via Förbo. Det är viktiga insatser för att säkerställa en framtida bas för rekrytering och lyfta fram branschen.

Vid slutet av 2022 hade 69 (67) tillsvidareanställning varav 36 (34) var män och 33 (33) kvinnor. Under året har 11 (10) personer valt att gå vidare till andra anställningar. 16 (11) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Fastighetsägarna GFR.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Förbo AB har upprättat en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Hållbarhetsredovisningens innehåll framgår av det GRI-index som presenteras på sid 55–58 i årsredovisningen.

ÄGARDIREKTIV

BOLAGET SKA:

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete.
- bidra till integration och mångfald.
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

- Konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen.
- Direktavkastning på lägst 3,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).

Synlig soliditet ska endast undantagsvis tillåtas understiga 20 procent.

STYRELSENS ARBETE

Totalt består styrelsen av sju ordinarie styrelseledamöter samt sju suppleanter. I styrelsen ingår också två ordinarie arbetstagarrepresentanter och två suppleanter med yttrande- och förslagsrätt men utan beslutsrätt. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Under 2022 höll styrelsen sju ordinarie styrelsemöten och två extra styrelsemöten. Styrelsen har även genomfört två styrelsekonferenser med besök i Jönköping och Uddevalla.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2022

Verksamhetens och styrelsens arbete har under 2022 återgått efter pandemin. Under året har den löpande verksamheten inriktats på att upprätthålla servicen till hyresgästerna.

För styrelsearbetet har det inneburit att styrelsemötena har hållits fysiskt i större omfattning. Styrelsekonferenser och studiebesök har genomförts på ett begränsat sätt. Under 2022 har styrelsen hållit 9 sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte. Mötena följer en fastställd föredragningsplan för att säkerställa styrelsens behov av information kring ekonomi och risker.

Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företags förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar.

Styrelsen har besökt bostadsområden i Jönköping i Bostads AB Vätterhems regi och i Uddevalla i Uddevallahems regi.

Tillsammans med VD och ledningsgrupp har vision och affärsplan för åren 2021-2025 tillämpats. Samarbetet mellan styrelse, VD och ledningsgrupp har stärkts genom dessa insatser. Styrelsen har också aktivt arbetat med sina representanter i de olika ägarkommunerna i syfte att synliggöra Förbo och dess verksamhet.

I arbetet har också ingått att stärka implementeringen av de nya ägardirektiven som bl.a. innefattar:

- möjligheten att bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.
- kunna fatta beslut om att placera parkeringsverksamhet (exklusive fastighet) i separat bolag.
- kunna ändra intervallet för rapportering för att stämma överens med bolagets återrapportering till ägarkommunerna.

Vidare har styrelsen aktivt följt upp beslutet från 2020 att genomföra förändring i bolagets finanspolicy.

Resultat och ställning

Förbo omsatte 616,19 mnkr (574,5) under 2022. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 131,2 mnkr (92,9). Soliditeten uppgick vid årets slut till 33,9 procent (32,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 292,5 mnkr (173,6) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 250,2 mnkr (237,9) varav nyproduktion 1,6 mnkr (73,6).

Hyresintäkter

Bostadshyrorna utgör 83 procent (85) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

Bostadshyra samt övriga intäkter

Intäkterna ökade med 42 mnkr vilket beror på intäkter från nyproducerade bostäder samt den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 1,8 procent från 1 februari 2022. I övriga intäkter ingår även utbetald försäkringsersättning efter brand i fastighet Lindome 17.2 med 43,7 mnkr. Under 2022 nåddes förlikning angående fasadskador på fastigheterna Mandelriskan 1 och Vintertickan 1 i Mölndal och försäkringsersättning utbetalades med 9 mnkr. Outhyrda lägenheter består främst av att lägenheter har behövt evakueras i samband med brand och renoveringsprojekt.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 237 kr/kvm (1 195). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,7 procent (99,3).

Lokalhyra

Förbos lokaler hyrs till 70 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 993 kr/kvm (987). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 96,7 procent (96,1).

Kostnader

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2021.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna har minskat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 214,7 mnkr (219,3), och underhållskostnaderna uppgick till 92,9 mnkr (101,0). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten som minskar. Lägre underhållskostnader beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll samt att kostnader för rivning och sanering efter brand i fastighet Lindome 17:2 belastade utfallet år 2021.

Fastighetsskatt

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusenheter.

Avskrivningar

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt ökad aktivering efter övergången till K3 ökar kostnaden för avskrivningar.

Förvaltningskostnader

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas högre än jämförbara hyreshusenheter.

Försäljnings- och administrationskostnader

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 21,4 mnkr (20,0) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

Bokslutsdispositioner

Under året upplöstes ersättningsfond med 14,5 mnkr för aktiverade utgifter efter brand i fastighet Lindome 17.2. Återuppbyggnaden är slutförd under året.

Skatt

Av skattekostnaden avser 30,2 mnkr (13,3) förändring av uppskjuten skatt.

Finansiering

Låneskulden per 2022-12-31 uppgår till 2105 mnkr vilket är en minskning med 40 mnkr under året. Samtidigt har checkräkningskrediten utnyttjats med 41 mnkr. I låneportföljen ingår två gröna lån på totalt 235 mnkr för nyproduktionerna på Landevi gårdar i Landvetter och Kongahälla i Kungälv. All belåning sker med pantbrev som säkerhet.

Finansiella poster

Räntekostnaderna ökar till följd av högre räntenivåer. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 2,4 procent (0,7).

Finanspolicy

Förbos styrelse fastställer de övergripande riktlinjerna för finansverksamheten i en finanspolicy. Policyn uppdateras och fastställs varje år och innehåller i stora drag följande punkter:

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor och val av denna resulterar i en andel överstigande 50 procent ska beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidie. Per 2022-12-31 är det en långgivare som har 54 procent varför avsteg från policyn har beslutats.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj.
- Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagens förmåga att klara negativa scenarier och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Handlingsfriheten avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.

Derivat

- 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.

Räntebindning

All upplåning i Förbo sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade derivatinstrument, ränteswappar och räntetak. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,1 år (2,1) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 62 procent (59). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2023	1305,0	62	60	50–70
2024-2025	200,0	10	40	5–50
2026-2027	200,0	9	–	0–20
2028-2029	300,0	14	–	0–20
2029 och senare	100,0	5	–	0–30
Summa	2 105,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 020,0 mnkr (1070,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,1 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca 96,1 mnkr (3,4) per balansdagen. Det positiva värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har stigit efter det att derivatavtalen ingåtts.

Kapitalbindning

Den 31 december 2022 hade 23 procent (12) av nettoskulden, eller 485,0 mnkr (265,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,1 år (2,7). Nedan visas en tabell över lånens förfalloprofil. Av tabellen framgår också att förfalloprofilen uppfyller finanspolicyns målsättning att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.

År	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2023	485,0	23
2024	550,0	26
2025	720,0	34
2026	350,0	17
Summa	2 105,0	100

Förvaltningskostnader

Förbo omsatte 616,19 mnkr (574,5) under 2022. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 131,2 mnkr (92,9). Soliditeten uppgick vid årets slut till 33,9 procent (32,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 292,5 mnkr (173,6) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 250,2 mnkr (237,9) varav nyproduktion 1,6 mnkr (73,6). Det försämrade konjunkturläget har påverkat fastighetsmarknaden med stigande avkastningskrav vid värderingarna. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2022 års utgång har bedömts uppgå till 7 214 mnkr (7060). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse av fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 4 063 mnkr (3 962) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 56 procent (56).

Risker

Identifiering och hantering av risker sker löpande i bolaget i syfte att minska sårbarheten. Att minimera risker och ta tillvara möjligheter är en viktig del av verksamheten. Förbo bedöms inte ha några väsentliga risker utöver vad som normalt kan förväntas av denna typ av verksamhet.

OMVÄRLD

Det säkerhetspolitiska läget med oro i omvärlden har under året fått en påverkan på konjunktur, ränte- och kostnadsnivåer samt materialtillgång. Det höga kostnadsläget och en nedåtgående konjunktur har lett till en inbromsning av nyproduktionsstarter och andra större investeringar. Extra fokus har legat på minskad elanvändning samt extra insatser i våra kallhyresområden. Förekomsten av extremväder ökar vilket kan skada fastigheterna och påverka villkoren för de boende. En övergripande analys kommer att göras i syfte att identifiera risker och förslag till åtgärder.

Förbos verksamhet påverkas i hög grad av förändringar i lagstiftning och olika politiska beslut bland annat regler för hyressättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Eventuella effekter, så väl positiva som negativa av sådana förändringar tas regelbundet upp i riskbedömning och åtgärder vidtas för att möta nya krav eller möjligheter.

Strategiska risker

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggentreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation har begränsat möjligheten att överhuvudtaget byggstarta nya lägenheter, då hyresnivåerna inte blir hanterbara. Projektoptimering har införts i projektprocessen i syfte att säkerställa kostnadseffektiv utformning för genomförande av projekten.

Bristen på detaljplanelagd mark påverkar möjligheten att starta nya projekt och medför en svårighet att nå målbilden med 500 byggstartade lägenheter under de kommande fem åren. Samarbete med ägarkommunerna och andra intressenter pågår för att identifiera möjligheter till ytterligare exploatering.

Operationella risker

En risk finns för att projekt försenas eller inte kan genomföras och för förlorade intäkter då hyresförhandlingar tar för lång tid eller att överenskommelser inte träffas. Risken hanteras i varje projekt utifrån projektets förutsättningar och genom att synliggöra tidplanen i samband med möten med Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation.

Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms i nuläget som mycket låg. Förbo verkar i områden där det är brist på bostäder och har ett stort antal sökande till varje ledig lägenhet. Risken kan öka med höga hyresnivåer i nyproduktionsprojekt och om konjunkturen skulle försämrats ytterligare.

FINANSIELLA RISKER

De väsentligaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet är god och belåningsgraden låg, däremot får förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer stor resultatpåverkan. Förändringar i ränteläget påverkar avkastningskraven vid fastighetsvärdering och därmed bedömningen av de enskilda fastigheternas marknadsvärde.

Ett högre ränteläge i kombination med höga ny- och ombyggnadskostnader ökar risken för nedskrivningar av bokfört värde i pågående och framtida projekt.

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	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,9
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,9
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 1 %	12,4

UTBLICK MOT 2023

I den gällande affärsplanen för åren fram till och med 2025 finns övergripande mål för nöjda kunder, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Fokus kommer ligga på fyra strategiska områden som handlar om att skapa fler bostäder, agera hållbart, ha fokus på kunden och vara en attraktiv arbetsplats.

Under strategiperioden ska ytterligare 500 nya bostäder skapas både i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer varför det är fortsatt stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för flera kommande projekt då tillgången på detaljplanelagd mark är en viktig förutsättning. Med en stramare underhållsbudget får det prioriteras bland aktuella projekt och varje projekt behöver optimeras utifrån dess

förutsättningar.

Efterfrågan på bostäder fortsätter att vara hög och intresset för att arbeta på Förbo är stort. Förbo har identifierat de hållbarhetsfrågor där bolaget kan göra väsentlig skillnad och kommer lägga stort fokus på att få effekt inom dessa. En viktig framgångsfaktor är att samverka med olika aktörer däribland kommunerna för tillsammans att skapa varaktiga resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 042 521 096 kronor
Årets vinst	115 064 346 kronor
Totalt	1 157 585 460 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	15 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 142 585 460 kronor
Totalt	1 157 585 460 kronor

Föreslagen utdelning motsvarar 78,40 kronor per aktie. Utdelning görs enligt undantaget i 5§ 1p lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att användas för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	616,9	574,5	523,7	502,3	485,7
Drift- och underhållskostnader	-307,6	-320,3	-277,1	-276,9	-260,8
Fastighetsskatt	-17,1	-16,7	-15,6	-15,4	-14,8
Avskrivningar enligt plan	-113,9	-107,3	-95,2	-85,0	-75,5
Bruttoresultat	178,3	130,2	135,8	125,0	134,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-21,4	-20,0	-19,2	-20,1	-18,7
Rörelseresultat	156,9	110,2	116,6	104,9	115,9
Ränteintäkter och räntekostnader	-25,7	-17,3	-24,0	-24,9	-28,1
Resultat efter finansiella poster	131,2	92,9	92,6	80,0	87,8
Skatter och bokslutsdispositioner	-16,1	-31,1	-26,2	-16,9	-3,7
Årets vinst	115,1	61,8	66,4	63,1	84,1

BALANSRÄKNING

Byggnader och mark	3 680,6	3 549,4	3 421,2	3 102,6	2 790,9
Övriga anläggningstillgångar	9,8	10,3	9,8	6,2	4,3
Omsättningstillgångar	20,9	15,5	16,4	16,5	26,7
Kassa och bank	0,7	18,4	1,7	1,6	4,3
Summa tillgångar	3 712,0	3 593,6	3 449,1	3 126,9	2 826,2

Eget kapital	1 255,8	1 160,7	1 118,9	1 072,5	1 009,6
Obeskattade reserver	2,8	17,5	2,3	1,1	0,9
Avsättningar	160,9	130,7	117,5	95,0	78,2
Långfristiga skulder	1 620,0	1 880,0	1 615,0	1 215,0	1 270,0
Kortfristiga skulder	672,5	404,7	595,4	743,3	467,5
Summa eget kapital och skulder	3 712,0	3 593,6	3 449,1	3 126,9	2 826,2

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten	292,5	173,6	197,8	208,2	162,7
Nettoinvesteringar (-)	-270,2	-257,9	-437,9	-401,2	-210,7
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,0	1,0	0,2	0,3	0,8
Finansieringsbehov (-)	22,3	-83,3	-239,9	-192,7	-47,2
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	-40,0	100,0	240,0	190,0	50,0
Årets kassaflöde	-17,7	16,7	0,1	-2,7	2,8

NYCKELTAL

Förvaltat yta, kvm i tusental	442,5	442,4	435,0	431,9	425,0
Antal lägenheter	5 966	5 964	5 869	5 809	5 691
Uthyrningsgrad, %	99,5	99,3	99,3	99,8	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, % *	7,7	6,6	7,0	6,9	7,3
Direktavkastning på verkligt värde, % **	3,5	3,5	3,6	3,5	3,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,4	0,7	0,8	0,9	1,1
Synlig soliditet, % ***	33,9	32,7	32,5	34,3	35,7
Belåningsgrad, % ****	29	30	31	29	28

* Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde

** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde

*** Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång

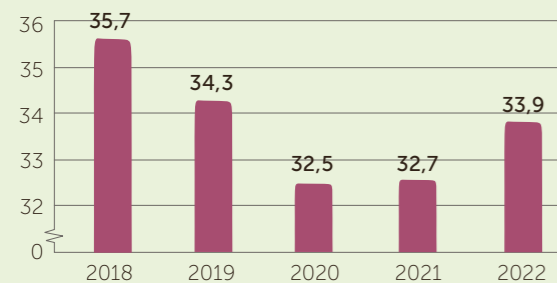
**** Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr		2022	2021
Hysesintäkter	not 2	561,4	537,2
Övriga rörelseintäkter	not 2	55,5	37,3
Driftskostnader	not 3, 4	-214,7	-219,3
Underhållskostnader	not 3	-92,9	-101,0
Fastighetsskatt		-17,1	-16,7
Avskrivningar enligt plan	not 5	-113,9	-107,3
Bruttoresultat		178,3	130,2
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-21,4	-20,0
Rörelseresultat		156,9	110,2
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-25,9	-17,5
Resultat efter finansiella poster		131,2	92,9
Bokslutsdispositioner	not 7	14,6	-15,2
Skattekostnad	not 8	-30,7	-15,9
Årets vinst		115,1	61,8

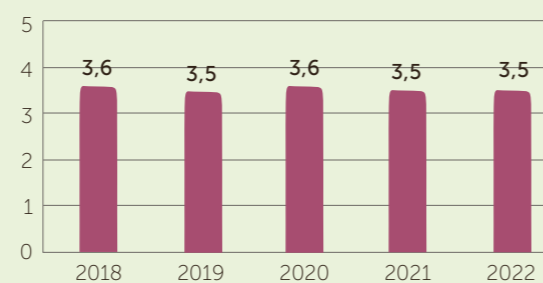
SYNLIG SOLIDITET, %

Förbos långsiktiga mål är att synlig soliditet endast undantagsvis ska tillåtas understiga 20 procent.



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %

Förbos långsiktiga mål är att som lägst ha en direktavkastning på 3,5 procent.



DEFINITIONER

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2022	2021
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 9		
- Byggnader och mark		3 546,8	3 470,2
- Inventarier		9,8	10,3
- Pågående nyanläggningar		133,8	79,2
Summa materiella anläggningstillgångar		3 690,4	3 559,7
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 10	0,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar		3 690,4	3 559,7
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar		1,8	1,1
- Skattefordringar		5,1	2,9
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	13,9	11,4
- Övriga kortfristiga fordringar		0,1	0,1
- Kassa och bank		0,7	18,4
Summa omsättningstillgångar		21,6	33,9
Summa tillgångar		3 712,0	3 593,6

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr	2022	2021
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
- Aktiekapital	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
Fritt eget kapital		
- Balanserad vinst	1 042,5	1 000,7
- Årets vinst	115,1	61,8
Summa eget kapital	1 255,8	1 160,7
OBESKATTADE RESERVER		
Ersättningsfond	not 12	14,6
Ackumulerade överavskrivningar	not 12	2,9
Summa obeskattade reserver	2,8	17,5
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld	not 1, 8	130,7
Summa avsättningar	160,9	130,7
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	not 14	1 880,0
Summa långfristiga skulder	1 620,0	1 880,0
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	not 14	265,0
Leverantörskulder	57,1	58,6
Övriga skulder	42,6	1,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 13	79,2
Summa kortfristiga skulder	672,5	404,7
Summa eget kapital och skulder	3 712,0	3 593,6

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
2022			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 062,5
Utdelning	-	-	-20,0
Årets vinst	-	-	115,1
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 157,6
2021			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 020,7
Utdelning	-	-	-20,0
Årets vinst	-	-	61,8
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 062,5

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2022 uppgick till 104:53 kronor per aktie.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2022	2021
LÖPANDE VERKSAMHET		
Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	616,8	574,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-340,5	-355,0
Finansiella intäkter och kostnader	-25,7	-17,3
Betald skatt	-2,7	-2,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	247,9	199,3
Förändring av kortfristiga fordringar	-3,2	0,0
Förändring av kortfristiga skulder	47,8	-25,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292,5	173,6
INVESTERINGAR		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-250,2	-237,9
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	1,0
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	42,3	-63,3
FINANSIERING		
Utdelning till aktieägare	-20,0	-20,0
Förändring kortfristig del av skulder kreditinstitut	220,0	-165,0
Förändring långfristig del av skulder kreditinstitut	-260,0	265,0
Årets kassaflöde	-17,7	16,7
Likvida medel vid årets ingång	18,4	1,7
Likvida medel vid årets utgång	0,7	18,4

NOTER

Förbo AB, organisationsnummer 556109-8350 med säte i Härryda.

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet eller nominellt värde om inget annat anges nedan.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

PÅGÅENDE ARBETEN

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Ränta under byggnationen för pågående nyanläggning kostnadsförs. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående när det har fastställts.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungliga anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Efter övergången till komponentavskrivning sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandetid.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandetid.

Byggnaderna är uppdelade i olika komponenter. Komponenterna kan ha olika nyttjandetid beroende av den bedömda tekniska livslängden (till exempel beroende av om en fasad är i tegel eller trä).

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS

KOMPONENTER:	
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30–50 år
Värme och sanitet	50 år
Elinstallationer	40 år
Fasad	12–50 år
Fönster	35 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	25–50 år
Ventilation	25 år
Transport och hiss	30 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år
Förbättringsarbeten på annans fastighet	10 år
Fiberinstallation	15 år

När en komponent byts ut, utranteras kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan baserad på bedömd nyttjandeperiod.

För inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på inventarier sker med 20 procent per år.

FASTIGHETSVÄRDERING

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2022/2023 och ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen.

Värderingen baserar sig på en kassaflödesanalys med marknadsmässiga avkastningskrav. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet.

Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2022.

INTÄKTER

Hyesintäkter intäktsredovisas i den period de avser. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar.

SKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde är en så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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 skatteskuld om 167,3 mnkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 149,4 mnkr p g a särskilda övergångsregler. Uppskjuten skattefordran för ej utnyttjade underskottsavdrag uppgår till 6,4 mnkr och nettoredovisas i balansräkningen mot uppskjuten skatteskuld.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Redovisningen har upprättats enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av räntetak samt elprissäkringar. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. Ränteswapparna är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdering av ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen och uppgick per balansdagen till 96,1 mnkr. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

För att säkra elpriset för kommande år tillämpas en prismodell med successiv prissäkring vilket innebär att den bedömda förbrukningen prissäkras i förväg under en treårsperiod. Elprissäkringar är kopplade till den bedömda underliggande elförbrukningen och redovisas som elkostnader. Marknadsvärdering på ingångna elprissäkringar görs av elleverantör som är ställt ut prissäkringarna och uppgick per balansdagen till 5,8 mnkr. Orealiserade värdeförändringar på elprissäkringarna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

PANTBREVSKOSTNADER

Bolaget aktiverar utgiften för uttag av pantbrev på förvaltningsfastigheter när uttaget innebär ekonomiska fördelar.

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Bolaget har ett fåtal operationella leasingavtal, i huvudsak rörande lokalhyresavtal, mobiltelefoner och datorer, beloppen är ringa och specificeras därför ej i särskild not.

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direktmetoden.

KONCERNUPPGIFTER

Förbo AB är moderbolag i en koncern med fem dotterbolag. Koncernredovisning har inte upprättats då dotterbolagen endast ägs tillfälligt i avsikt att säljas vidare. Dotterbolagen är, såväl var för sig som tillsammans, utan väsentlig betydelse för att uppfylla kravet på rättvisande bild av koncernens resultat och ställning.

NOT 2. INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Mkr	2022	2021
Hysesintäkter		
Bostäder	511,0	492,0
Lokaler	31,4	30,5
Fordonsplatser	23,6	21,1
Hysesbortfall	-4,6	-6,4
Summa	561,4	537,2
Hysesintäkter per geografiskt område		
Härryda	211,5	197,9
Kungälv	84,6	81,8
Lerum	137,6	134,4
Mölnadal	127,7	123,1
Summa	561,4	537,2
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	52,9	30,9
Övrigt	2,6	6,4
Summa	55,5	37,3

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2022	2021
Driftskostnader		
Värme	31,4	39,0
El	19,6	15,4
Vatten och avlopp	25,8	26,8
Avfallshantering	14,9	14,2
Fastighetsskötsel	103,1	103,9
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,3
Övrigt	18,6	18,7
Summa	214,7	219,3
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	11,2	14,3
Planerat inre underhåll	35,7	25,2
Löpande underhåll	46,0	61,5
Summa	92,9	101,0

NOT 4. PERSONAL

Belopp i MKr	2022	2021
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	34	35
Kollektiv	35	32
Summa	69	67
Antalet tillsvidareanställda uppgår till 67 st.		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2,1	1,9
Övriga anställda	33,1	33,1
Summa	35,2	35,0
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,6	0,5
Övriga anställda	12,0	11,4
Summa	12,6	11,9
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,9	0,8
Övriga anställda	3,4	3,5
Summa	4,2	4,3
Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägningstid om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65 % av pensionsmedförande lön från och med 62 års ålder och utbetalas i tre år.		
Könsfördelning inom styrelse		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	6	6
Antal kvinnor	3	3
Summa	9	9
Könsfördelning inom företagsledning		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	3
Summa	7	6
Könsfördelning personal		
Antal män	36	34
Antal kvinnor	33	33
Summa	69	67

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2022	2021
Byggnader	111,4	104,3
Inventarier	3,1	3,6
Summa	114,5	107,3
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,6	0,6

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

Under året har ersättning till bolagsstämموالid revisor utgått med 0,4 mnkr (0,4) varav 0,2 mnkr (0,1) avser lekmanrevisor och 0 mnkr (0,2) ersättning för konsultationer.

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2022	2021
Ersättningsfond	14,5	-14,6
Överavskrivning inventarier	0,1	-0,6
Summa	14,6	-15,2

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2022	2021
Aktuell skatt	0,5	2,6
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-6,4	0,0
Uppskjuten skatt	36,6	13,3
Summa	30,7	15,9
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	145,7	77,8
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6% år 2021, 21,4% år 2020)	30,0	16,0
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	22,9	21,8
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-22,4	-20,3
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-34,1	-14,7
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-3,0	0,0
Justering skattekostnad tidigare år	0,5	-0,3
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	36,6	13,3
Utnyttjat förlustavdrag	0,0	0,0
Redovisad skatt	30,7	15,9
Effektiv skattesats, %	21,0	20,5

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2022-01-01	4 857,7	184,7	38,3	79,2
Inköp under året	189,0	-	2,6	247,6
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-	-0,4	-
Omklassificeringar	-1,1	-	-	-193,0
Anskaffningsvärde 2022-12-31	5045,6	184,7	40,5	133,8
Akkumulerade avskrivningar 2022-01-01	-1 572,2	-	-28,0	-
Årets avskrivningar	-111,3	-	-3,1	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	0,4	-
Akkumulerade avskrivningar 2022-12-31	-1 683,5	-	-30,7	-
Ingående värde 2022-01-01	3 285,5	184,7	10,3	79,2
Utgående värde 2022-12-31	3 362,1	184,7	9,8	133,8
Taxeringsvärde	4 390,2	2 133,6		

* Pågående nyanläggning avser främst ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda, Lerum och Mölndal.

NOT 10. AKTIER I DOTTERBOLAG OCH ANDELAR

Belopp i Mkr	Org.nummer	Säte	Antal aktier	Andel %	Bokfört värde
Säteriet Utvecklings Holding AB	559342-1778	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter A Holding AB	559342-1786	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter B Holding AB	559342-1794	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter C Holding AB	559342-1802	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter D Holding AB	559342-1810	Härryda	25 000	100	0,0
Övriga andelar					0,0
Summa					0,0

Säteriet Utvecklings Holding AB är dotterbolag till Förbo AB. Övriga bolag är dotterbolag till Säteriet Utvecklings Holding AB. Bolagen har inte bedrivit någon verksamhet under året.

NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2022	2021
Förutbetalda driftskostnader	11,4	3,3
Derivatkontrat	0,5	0,0
Upplupna hyror och ersättningar	2,0	8,1
Summa	13,9	11,4

NOT 12. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2022	2021
Ersättningsfond	0	14,6
Akkumulerade överavskrivningar	2,8	2,9
Summa	2,8	17,5

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2022	2021
Löner och sociala kostnader	4,6	6,1
Räntekostnader	1,9	0,4
Derivatkontrakt	-	-
Hysesintäkter	43,9	43,7
Förskott energieffektiviseringsbidrag	5,2	0,0
Övriga upplupna kostnader	32,2	29,0
Summa	87,8	79,2

NOT 14. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2022	2021
Skulder som förfaller inom ett år	485,0	265,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 620,0	1 880,0
Summa	2 105,0	2 145,0

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 mnkr (100,0) utnyttjas med 40,8 mnkr (0). Beviljad kreditfacilitet 50,0 mnkr utnyttjas med 25,0 mnkr (0). Skulder som förfaller inom ett år redovisas under kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2023. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022	2021
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 215,4	2 250,5
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	0,7	0,7

NOT 16. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

NOT 17. VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 042 521 096 kronor
Årets vinst	115 064 364 kronor
Totalt	1 157 585 460 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	15 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 142 585 460 kronor
Totalt	1 157 585 460 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN XX FEBRUARI 2023

Anders Halldén
Ordförande

Joakim Kahlmann
Vice ordförande

Thomas Hallgren

Anna-Lisa Hellsing

Pia Jäderklint

Thomas Gustafsson

Thomas Alpner

Jan Svensson
Arbetstagarrepresentant

Maria Horkeby
Arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 21 MARS 2023

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORG.NR 556109 - 8350

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30–47 i detta dokument. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen, sida 1–29 och 50–59. Den andra informationen består av obligatorisk information om hållbarhet enligt Årsredovisningslagen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om

styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förbo AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

GÖTEBORG DEN 21 MARS 2023

Hans Gavin

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts 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 inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns uppräddad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

Anna-Lena Mellquist
Lekmannarevisor

Björn Brogren
Lekmannarevisor

Thomas Svensson
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

SYFTE

Att inför revisorer och andra berörda intyga att Förbo ABs internvärdering med Värderingsdatas värderingsmodell AVM väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo AB har internvärderat sina fastigheter med en extern automatiserad värderingsmodell.

Forum Fastighetsekonomi AB stått för kontroll av indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och kontroll av ungefärliga nivåer på tillägg för s.k. avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exv. radhuslägenheter till enskilda fastigheter) medan Förbo AB och/eller värderingsmodellen stått för areor, hyror, taxeringsvärden, drift- och underhållskostnader, direktavkastningskrav och justeringar.

Värderingsmodellens uppbyggnad är ej känd i detalj av oss men bedöms vara översiktlig och förenklad och kan därför ibland vara mindre god avseende en enskild fastighet/värderingsobjekt. På en summerad nivå avseende ett helt fastighetsbestånd bedöms den dock vara tillförlitlig.

GRANSKNING OCH KORRIGERINGAR

Vi har granskat av Förbo AB gjorda utkast till sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo AB kommit med synpunkter/ändringsförslag på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt. Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala marknadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda fastigheternas/värderingsobjektens marknadsvärden i detalj och det innebär att enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

INTYGANDE

Den slutliga sammanställning av 124 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 7.213.600.000 kr, motsvarande 16.313 kr/kvm och 4,68% direktavkastning i snitt, bedömer vi spegla marknadsvärdet, men med dragning åt att vara något lägt, vid värdetidpunkten 2022-12-31.

Det totala marknadsvärdet är 2,2% högre än motsvarande totala marknadsvärde vid värdetidpunkten 2021-12-31. Det är inte vår uppfattning att det totala marknadsvärdet har stigit mellan värdetidpunkterna 2021-12-31 och 2022-12-31. Vår uppfattning är att det totala marknadsvärdet har sjunkit. Vi påtalade dock i vår "Kvalitetssäkring..." förra året (2022-01-26) att det totala marknadsvärdet var något lägt. Vid årets internvärdering har Förbo AB tagit fasta på det och uppenbarligen har också leverantörerna av indata (såsom direktavkastningskrav) till Värderingsdatas AVM kommit till insikten att man tidigare haft för höga direktavkastningskrav (innehållande för låga marknadsvärden). Det som ser ut som en faktisk höjning är alltså en korrigering av ett tidigare för lågt marknadsvärde.

Notera att fastighetsbeståndets marknadsvärde bedöms såsom summan av marknadsvärdena av de ingående fastigheterna/värderingsobjekten. Ingen hänsyn tas till eventuella beståndsrabatter eller beståndspremier.

GÖTEBORG DEN 24 JANUARI 2023

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp

Civilingenjör
RICS Registered Valuer
Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	94,0	7,2
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	125	3 194	46,8	3,8
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	78	9 109	114,3	11,5
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	308	4 520	51,7	4,6
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	72,0	5,1
Hönekulla 1:67	Skogsglantan	1982/13	180	14 280	141	14 421	317,6	17,6
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	141,5	10,6
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	120	6 549	147,7	7,4
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 437	56 831	786,5	73,1
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988/89	66	4 731	1 142	5 873	109,0	6,8
Delsumma			1 589	110 931	6 380	117 311	1 881,1	147,7
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	1969/70	164	10 560	–	10 560	140,3	13,9
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	–	1 890	32,2	2,7
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	–	3 076	67,2	5,4
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	–	–	2 420	2 420	48,3	3,8
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977/2021	171	12 000	728	12 728	251,1	21,3
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	63	2 134	33,9	2,4
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	10,6	1,9
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	36,8	3,3
Delsumma			483	32 522	4 711	37 233	620,4	54,7
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	349	4 218	43,8	5,0
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	–	1 786	28,2	2,6
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	–	946	6,3	1,0
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	129	3 229	20,3	3,7
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	3,7	0,7
Delsumma			158	10 209	526	10 735	102,3	13,0
Totalt Härryda			2 230	153 662	11 617	165 279	2 603,8	215,4



Mejerivägen, Rävlanda



Brattåsvägen, Landvetter

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	508	24 750	266,4	28,7
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	60	2 395	42,1	2,4
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	40,1	3,3
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	390	7 843	114,3	10,3
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	14,6	1,4
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	4,9	0,5
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	12,3	2,0
Delsumma			563	38 935	1 766	40 701	494,7	48,6
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82	75	4 801	143	4 944	80,2	6,3
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	29,8	2,1
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	8,4	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalsgatan	1971	10	680	-	680	12,3	0,8
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	24	1 109	18,6	1,2
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	26	1 670	398	2 068	37,8	2,7
Delsumma			154	10 306	838	11 144	187,1	13,7
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	30,4	1,3
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	-	2 692	62,6	5,1
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	49,4	3,9
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	162,2	12,4
Delsumma			200	11 211	736	11 947	304,6	22,7
Totalt Kungälv			917	60 452	3 340	63 792	986,4	85,0



Myren, Koön



Herr Arnes gata, Kungälv

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	27,9	2,1
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	41,9	3,0
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	35,4	3,2
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	56,6	4,8
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	227,7	24,2
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstappen, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 142	14 418	133,8	17,3
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	96,2	4,9
Öslanda 1:265	Hällebergsvägen, Öslanda	1992	142	10 910	-	10 910	177,1	13,2
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	44,5	3,9
Delsumma			793	55 806	5 156	60 962	841,1	76,6
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	29,1	2,5
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	60,9	3,8
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	48,4	3,0
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	65,0	4,2
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	-	1 180	13,2	1,6
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	7,3	0,8
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	30,6	2,0
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	5,5	0,7
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	248	5 657	62,3	6,4
Delsumma			287	22 072	273	22 345	322,3	25,0
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	824	10 292	89,8	12,1
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	24,3	9,8
Lekstorp 14:2	Aggetorpsvägen	2019	25	1 652	-	1 652	24,7	3,1
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	83,3	6,6
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,9
Delsumma			295	19 768	7 476	27 244	222,1	33,5
Sjövik								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	29,0	3,6
Delsumma			35	2 212	-	2 212	29,0	3,6
Totalt Lerum			1 410	99 858	12 905	112 763	1 414,5	138,7

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	544	21 979	256,6	26,9
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	24,3	2,5
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 306	94	8 400	82,4	11,4
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,4
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	111	17 235	376,7	23,0
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	55,0	4,8
Delsumma			780	51 720	1 144	52 864	795,0	69,0
Balltorp								
Ekrisikan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	94,9	5,9
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	243	18 381	960	19 341	260,9	21,9
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	169,1	14,5
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	172,6	15,7
Delsumma			602	44 349	1 006	45 355	697,5	58,0
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	26,6	3,6
Delsumma			27	1 648	771	2 419	26,6	3,6
Totalt Mölndal			1 409	97 717	2 921	100 638	1 519,1	130,6
Totalt Förbo			5 966	411 689	30 783	442 472	6 523,8	569,7



Fågelsten, Lindome



Ekrisikan, Balltorp

GRI-INDEX

Hela indexet hänvisar till GRI Standards, Core-nivå. Sidhänvisningarna anger var information om respektive upplysning finns att läsa i hållbarhets- och årsredovisningen.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	55	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	6-7	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	55	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksam?	55	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	28-29	
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	60	
102-7	Bolagets storlek	60	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	26, 43	
102-9	Leverantörskedja	7	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	28	
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	12-13	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	19, 55	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	11	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Vd-ord	4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	26	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	26	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	8	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	56	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	56	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	8	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	56	förbo.se/hållbarhet
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	26	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	8–25, 56	förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	8–9	
102-48	Förändringar av information	56	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	56	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	56	2021-01-01 – 2021-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	56	2021-04-15
102-52	Redovisningscykel	56	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	56	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	55	
102-55	GRI-index	55-58	
102-56	Extern bestyrkande	48-49	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203 INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	4–5	
103-2	Styrning	6	
103-3	Uppföljning	6	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4–5	
MILJÖ			
302 ENERGI			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
302-1	Energianvändning inom organisationen	18–19	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303 VATTEN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	18–19	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305 UTSLÄPP			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
305-1	Utsläpp	18–19	Beräkningarna på utsläppen följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2
306 AVFALL			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
306-1	Avfallshantering	18–19	Omfattar hyresgästernas avfall

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
308	MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	16–17	
103-2	Styrning	16–17	
103-3	Uppföljning	16–17	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	16–17	
SOCIALA FRÅGOR			
405	MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26–27	
103-2	Styrning	26–27	
103-3	Uppföljning	26–27	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	26–27	
413	LOKALSAMHÄLLET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	10–11	
103-2	Styrning	10–11	
103-3	Uppföljning	10–11	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	10–11	
416	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	20–23	
103-2	Styrning	20–23	
103-3	Uppföljning	20–23	
416-1	Hyresgästernas trygghet	20–23	

förbo

5 968 BOSTÄDER | 62 OMRÅDEN
PÅ 19 ORTER | 4 KOMMUNER
NÄRA GÖTEBORG

Sedan 1966 har vi på Förbo erbjudit boende i lägenhet, radhus eller parhus, med balkong eller egen uteplats, strax utanför Göteborg. Som allmännyttigt bolag är vi med och bidrar till våra fyra ägarkommuners framgång.

