

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2019

# OMRÅDESUTVECKLING PÅ FÖRBOVIS





## HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

Vd om året som gått	4
Områdesutveckling	6
Mål, styrning och processer	8
Förbos affärsplan 2016 – 2020	10
Intressentdialog	11
Prioriterade hållbarhetsfrågor	12
<b>FÖRBOS KUNDER</b>	<b>14</b>
Nöjda kunder	14
Marknadsläget	15
Boendeinflytande	16

<b>FÖRBOS SAMARBETEN</b>	<b>18</b>
Pågående projekt	18
Kommunsamverkan	20

<b>FÖRBOS BOSTÄDER</b>	<b>22</b>
Renovering	22
Resursanvändning	24
Förvaltning	26
Nyproduktion	27

**PRODUKTION:** Circus reklambyrå **FOTO:** Markus Andersson, Oscar Mattsson **TRYCK:** Alfredssons **PAPPER:** Scandia 2000. Miljöcertifierat enligt TCF (blekt utan klorhaltiga kemikalier), FSC (standard för ett uthålligt och ansvarsfullt skogsbruk), ISO 14001 och Svanen. Tillverkas på Lessebo Bruk i Småland.  
**OMSLAGSFOTO:** Säteriet, där områdesutveckling på Förbovis genomförs med framgång

<b>FÖRBOS VERKSAMHET</b>	<b>28</b>
Medarbetare	28
Bolagsstyrning	30
Styrelse	31
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	<b>32</b>
Ekonomi	34
Finansiell utveckling	37
Resultaträkning	38
Balansräkning	39

Kassaflödesanalys	41
Noter	42
Årsredovisningens undertecknande	49
Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport	52
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	52
Fastighetsförteckning	53
GRI-index	57



“VÅRT UPPDRAG HANDLAR OM ETT ANSVARSTAGANDE FÖR DE BOSTADSOMRÅDEN OCH DE BOENDEMILJÖER VI ÄGER OCH VERKAR I.”

## ARBETSSÄTT FÖR LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET: OMRÅDESUTVECKLING PÅ FÖRBOVIS

Under 2019 fortsatte vår hållbara resa. Vi byggstartade 130 nya lägenheter och har pågående renovering och underhåll i många av våra bostadsområden. 2019 var också året då vi fokuserade på att landa vår nya organisation, som ska ge bättre möjligheter för oss att leva upp till våra mål: nöjda kunder och nöjda ägare.

Den nya organisationen innebär att arbets-sätt och roller förfinas samtidigt som vi kraftsamlar vår förvaltningsorganisation i fyra Förbokontor, ett i varje kommun där vi verkar. Två kontor, Mölndal och Härryda, flyttade in i nya lokaler under 2019, följda av Kungälv och Lerum med planerade inflyttningar 2020. Sammantaget ger denna organisation oss en solid plattform för framtiden och bättre förutsättningar att leverera kundnytta i vardagen.

Vårt uppdrag handlar om ett ansvarstagande för de bostadsområden och boendemiljöer vi äger och verkar i. Vi har ett framgångsrikt arbetssätt för att ta hand om och utveckla våra bostadsområden. Med hållbarheten i fokus och i löpande dialog med boende och andra intressenter tar vi fram lösningar som fungerar över tid. Husen renoveras utifrån de behov som finns, området kompletteras med nya lägenheter och upplåtelseformer, utemiljön förbättras och vi skapar mötesplatser som lockar besökare till våra områden. Vi kallar det områdesutveckling på Förbovis. Som ett kvitto på vårt framgångsrika arbete mottog vi Sveriges Allmännyttas pris för Årets bästa renoveringsprojekt 2019 för renoveringen av Säteriet i Mölnlycke.

Den lyckade arbetsmetoden ska vi även applicera på våra områden Björkås i Kungälv,

Hulan i Lerum och Lindome centrum. Områdesutveckling på Förbovis innebär att vi tar ett helhetsgrepp kring våra stora bostadsområden och genom vårt långsiktiga ägande stärker vi, inte bara bostadsområdet, utan även den lokala orten.

### LÄGET I VÅR OMVÄRLD

Avmattningen av konjunkturen är ett faktum och bostadsbyggandet minskar generellt från tidigare rekordnivåer till en kanske mer långsiktigt hållbar nivå. Vi kan se att byggandet av bostadsrätter viker medan marknaden för hyresrätter är fortsatt mycket stark i stora delar av landet till följd av bostadsbristen. Dock hämmas bostadsbyggandet i stort av bristen på långsiktighet avseende spelregler i form av bland annat investeringsstöd och finansiering.

Det politiska landskapet har förändrats och med den följer en osäkerhet inte minst inom bostadsmarknaden med eventuella förändringar inom hyressättning, ränteavdrag, investeringsbidrag vid renovering och nyproduktion för att nämna några. Det låga ränteläget bedöms kvarstå ytterligare ett antal år även om vissa orosmoln finns i form av instabilitet i Mellanöstern, handelsavtal och pandemi. Kommunernas ekonomiska situation är mer ansträngd vilket påverkar deras ambition avseende tillväxttakt. Tidigare

års resursbrist på kommunernas planavdelningar kvarstår och begränsar möjligheten att starta detaljplaner.

### SÅ PÅVERKAR DET OSS

Hur påverkas Förbo av allt detta? Bristen på detaljplanelagd mark är en utmaning för Förbos nyproduktion och här har vi, och kommer fortsätta att ha, en dialog med kommunerna.

Det fortsatt låga ränteläget i kombination med en stark efterfrågan på hyresbostäder är gynnsamt för Förbo. Verksamhetens förutsättningar ser fortsatt goda ut där vakansgrad och en uppdaterad organisation ger oss förutsättningar att vidare utveckla våra bostadsområden och erbjudandet till våra kunder.

Peter Granstedt

VD Förbo

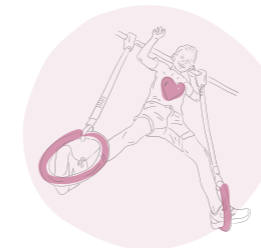
# VÅRT SÄTT ATT ARBETA

För oss på Förbo innebär områdesutveckling att vi tar ett helhetsansvar för våra områden. Vi kallar det områdesutveckling på Förbovis. Med ett stort mått av varsamhet tar vi tillvara på områdets förutsättningar och bygger vidare på det som redan finns. Genom att fokusera på området, människorna och deras behov kan vi åstadkomma bostadsområden som är levande, attraktiva, hållbara och trygga över tid. Det gör vi genom att utveckla flera beståndsdelar i ett område i ett samlat grepp. Det är ett långsiktigt arbete i sann hållbarhetsanda.



## DIALOG

För oss är det viktigt att utgå från dem som bor i området. Våra hyresgäster har värdefulla kunskaper om hur bostadsområdet fungerar och vad som fungerar mindre bra. Att få möjlighet att vara med och påverka leder till att de boende känner ansvar och delaktighet. All utveckling sker i nära dialog med de hyresgäster som nu bor i området, de föreningar, skolor och annan verksamhet som finns i närområdet samt i samverkan med kommunen. Vår personal på plats har löpande kontakt med hyresgästerna och fångar upp tankar och idéer om förbättringar och utveckling.



## MÖTESPLATSER

En levande och trygg boendemiljö, där människor rör sig i området är en grundförutsättning för trivsel. Genom att bygga in naturliga mötesplatser uppstår fler anledningar för människor att vistas i den gemensamma miljön, vilket bidrar till en känsla av trygghet. Vi har valt att planera en aktivitetspark i anslutning till det största bostadsområdet i varje ägarkommun. Det bidrar till att bjuda in fler till dessa områden och skapar mötesplatser för barn och vuxna, boende och gäster, förskolor och skolor.



## RENOVERING OCH UNDERHÅLL

Vi rustar våra fastigheter för framtiden med effektiva energilösningar och hållbara material. Vi utgår från fastigheternas unika kvaliteter och renoverar varsamt genom att bevara material så långt som det är möjligt. En annan viktig del är att försöka låta hyresgästerna bo kvar i sina lägenheter under renoveringsfasen i så stor utsträckning som möjligt. Vår ambition är också att utföra åtgärder inom ramen för rimliga hyresökningar. Vårt koncept för Personliga hem ger varje hyresgäst möjlighet att själv påverka standard och utförande i sin bostad. Vi ser till att grunden är på en rimlig nivå, därefter sätter var och en sin personliga prägel.



## UTEMILJÖ

Förbos signum är småskalighet och närhet till naturen. I dessa områden, där många människor bor, finns rejäla ytor för utemiljö och dessutom med naturen in på knuten. Att det är rent och snyggt, att rabatter och buskage är rensade och bra belysning, är alla exempel på trygghetsskapande åtgärder. Det skapar också stolthet över bostadsområdet för hyresgästerna, vilket är viktigt.



## NYBYGGNATION

Vår erfarenhet är att variation är en nyckelfaktor för social hållbarhet. Stadsdelar och bostadsområden som blandar bostadstyper, upplåtelseformer, gestaltning och utomhusmiljöer blir mer levande och välkomnande bostadsmiljöer. Det handlar om att blanda, inte bara bostäder och verksamheter, utan också olika boendeformer, mötesplatser och serviceutbud. För att få in andra ägandeformer vid utvecklingen av nya och befintliga områden är det viktigt för oss som fastighetsägare att hitta andra aktörer att samarbeta med.

OMRÅDESUTVECKLING PÅ  
FÖRBOVIS

Vårt arbetssätt med områdesutveckling på Förbovis innefattar områdena dialog, mötesplatser, utemiljö, nybyggnation, renovering och underhåll. Vi har använt oss av arbetssättet på Säteriet och applicerar det nu på våra andra stora bostadsområden som Hulan i Lerum, Lindome centrum och Björkås i Kungälv.

# SAMHÄLLSNYTTA GENOM ALLMÄNNYTTA

Vårt uppdrag är att tillhandahålla, bygga och utveckla bostäder. Som allmännyttigt bolag vill vi skapa trygga, hållbara och tillgängliga miljöer och mötesplatser som bidrar till integration och mångfald. Vi stämmer löpande av vårt arbete med ägare, hyresgäster och medarbetare.

Att bidra till hållbar samhällsutveckling i våra områden är ett sätt för oss att nå våra övergripande mål: att få nöjda kunder och nöjda ägare. En löpande, tät dialog med ägarkommuner och hyresgäster är ett av de sätt som vi når resultat på. Vi lever också upp till målet genom en god och långsiktig stabil ekonomi. I företagets ägardirektiv anges nivåer för både direktavkastning och soliditet.

## ÄGARNA

Den mätning som vi regelbundet genomför visar vad våra ägare tycker om oss och vårt arbete med strategiskt viktiga frågor. Både politiker och tjänstepersoner i målgruppen tillfrågas. Svaren sammanfattas i ett index som visar ägarnas totala bedömning av Förbo. Utfallet för 2019 låg på 83,3, vilket är den högsta nivån hittills. Vi strävar högre och målet på sikt är att nå 85. Ett annat sätt att mäta hur väl vi lever upp till våra mål är att följa upp antalet byggstartar i de fyra

kommunerna. Under 2019 började vi bygga 130 lägenheter, vilket är fler än tidigare år.

## HYRESGÄSTERNA

Vår relation med hyresgästerna ska präglas av dialog och ömsesidig tillit. Det är därför viktigt för oss att kunna erbjuda god service och stora möjligheter för hyresgästen att påverka sitt boende. Vi strävar också efter att bidra till att våra hyresgäster ska känna sig stolta över sin bostad och sitt område. För att mäta vad de boende tycker gör vi regelbundna kundmätningar. Svaren sammanfattas i ett serviceindex som visar hyresgästernas samlade bedömning av Förbo. Resultatet 2019 var 78,3 vilket är något lägre än tidigare år. Vi vet att utemiljö och vinterväghållning är frågor som tidigare fått sämre resultat och vi genomför åtgärder för att förbättra dessa områden. Under året har vi fått indikationer på att det fungerar bättre.

## MEDARBETARNA

Nöjda medarbetare som har rätt förutsättningar att utföra ett bra jobb är viktigt för att få nöjda kunder och ägare. Ett steg i den riktningen tog vi genom den nya organisation som trädde i kraft 2018 och som vi fortsatt att landa under 2019. Syftet var att minska den sårbarhet som kan uppstå i små team. Vi satte därför samman fyra större team, där varje team sitter tillsammans med chef och uthyrare på respektive Förbokontor. Vi har ett strukturerat sätt att följa upp hur verksamheten fungerar och hur personalen trivs. Regelbundna medarbetarenkäter är en del i det arbetet och måttet NPS är ett mått på om du är beredd att rekommendera Förbo som arbetsgivare. Nu ligger vi på en genomsnittsnivå med andra företag. Ambitionen framöver är att höja oss för att vara bland de främsta.

## 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.

## NÖJDA KUNDER

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Läs mer
Serviceindex, %	82	80	78	85	s.14
Rekommendera Förbo, %	88	88	85	93	s.14
Nöjd medarbetare, NPS*	3	2	8	48	s.28

\*Net Promotor Score, skala -100 till +100

## NÖJDA ÄGARE

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2020	Läs mer
Samlad bedömning, index	83	82	83	85	s. 30
Driftnetto, Mkr	204	210	210	219	s. 26
Byggstart av nya bostäder, antal	31	58	130	100/år	s. 27

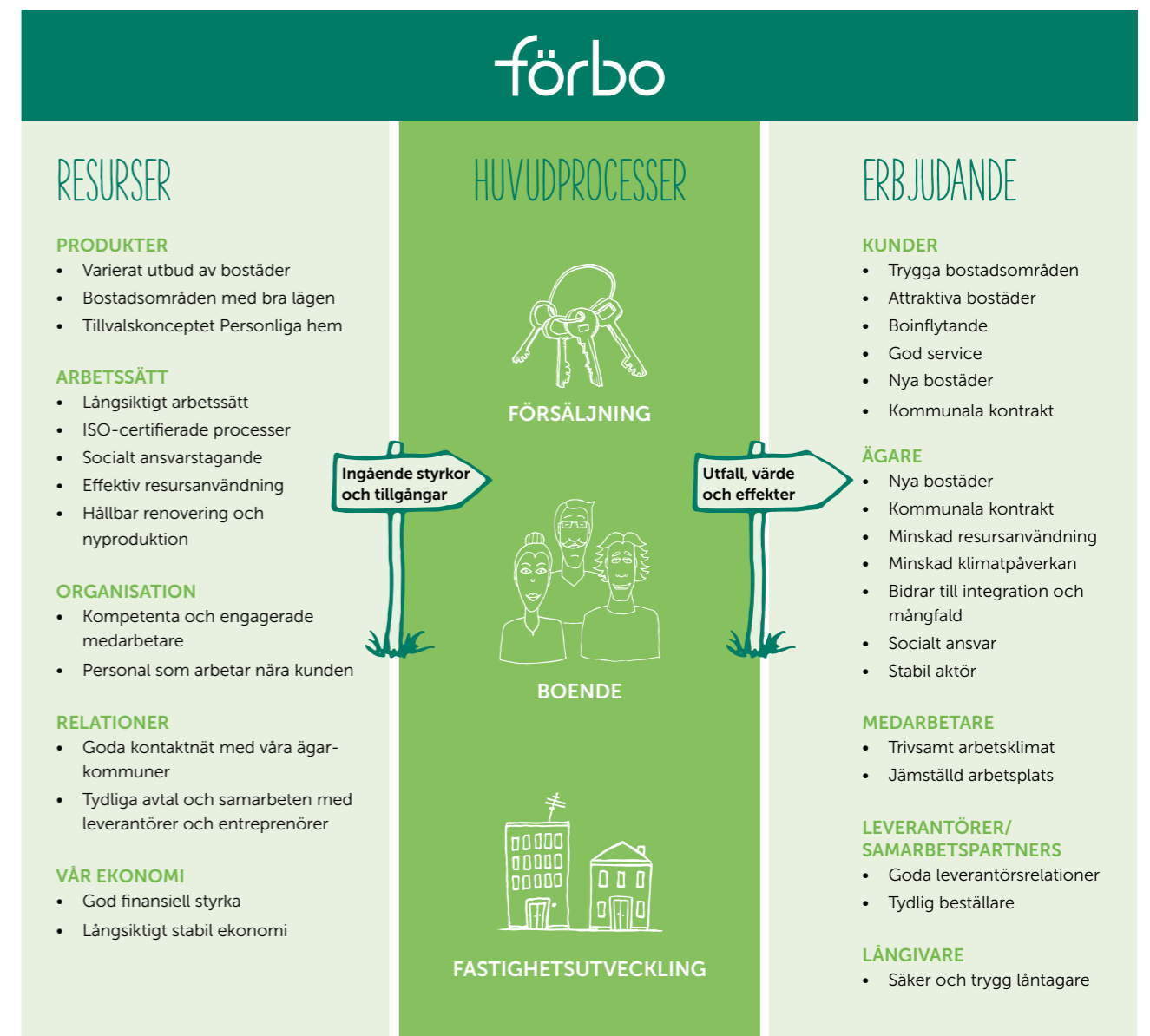
## MÅL

## MÅL

## VISION

FÖRBO SKA UPPEFATTAS SOM EN AV SVERIGES BÄSTA HYRESVÄRDAR

## MODELL ÖVER FÖRBOS VERKSAMHET



## FÖRSÄLJNING

Inom försäljning hanteras all uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Här finns också vårt tillvalskoncept Personliga hem som ger våra hyresgäster möjlighet att själva påverka utformningen i sin bostad.

## BOENDE

Processen beskriver allt det som sker efter inflyttning och under hela boendetiden. Allt från reparationer, serviceanmälningar, bomöten, tillval, skötsel och driften av våra fastigheter.

## FASTIGHETSUTVECKLING

Omfattar de aktiviteter som utvecklar bostadsbeståndet, både genom renoveringar och underhåll samt genom nyproduktion och ombyggnation.

# VÅRA STRATEGIER TAR OSS VIDARE

Nu har vi kommit en bra bit på vägen inom affärsplan 2016–2020 som visar hur vi ska leva upp till ägardirektivet och nå våra mål. Den bygger på tre strategier som har en tydlig koppling till Förbos historia och de dryga 50 år som format Förbo till det bolag vi är idag.

## VI BYGGER FLER BOSTÄDER

2020 har vi byggt minst 500 nya lägenheter.

Vi ska tillföra fler bostäder till bostadsbeståndet och vår ambition vid varje nyproduktion är att utgå från områdets specifika kvaliteter och förutsättningar. Varje nytt projekt ska också stämma överens med Förbos värderingar.

### Det här gör vi

- Vi bygger nya bostäder, i Landvetter centrum och på Säteriet i Härryda kommun.
- Vi identifierar möjligheter till förtätning i våra befintliga områden och har uppslag som skulle kunna generera 1500 nya bostäder i alla fyra kommuner.
- Vi ställer om lokaler i våra områden till bostäder.
- Vi lämnar in planansökningar på projekt i alla kommuner.
- Vi arbetar enligt vår dialogprocess i tidiga skeden.
- Vi fortsätter att kvalitetssäkra våra upphandlingar för att även framåt få intressanta anbud vid nyproduktion.

## VI AGERAR HÅLLBART

2020 är vi kända för att vi tänker hållbart och hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten.

Förbo sätter fokus på hållbarhetsfrågor och bidrar på så vis till kommunernas framgång. Insatser görs särskilt inom områden där vi kan påverka mycket och verkligen göra skillnad.

### Det här gör vi

- Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative).
- Vi har ett tydligt koncept för områdesutveckling som omfattar helheten i området.
- Vid nyproduktion bygger vi enligt Miljöbyggnad Silver, vilket ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.
- Vi bygger mötesplatser i form av aktivitetsparker i våra fyra kommuner.
- Vi minskar vår resursanvändning bland annat genom att byta ut all belysning i våra områden till LED och byta ut alla gamla vattenkranar till engreppsblandare.
- Vi satsar på laddstolpar i samarbete med våra kommuner för att underlätta för el- och hybridbilar.
- Vi erbjuder unga sommarjobb och praktikplatser.
- Dialogen med hyresgästerna är en viktig del i vårt arbete med att ständigt förbättra verksamheten.

## VI STÄRKER ERBJUDANDET

År 2020 har vi skapat branschens mest uppskattade boendeerbjudande – som också särskiljer Förbo från andra bostadsbolag.

Vi har en nära dialog med våra hyresgäster för att utveckla området, bostaden och servicen kring boendet på ett sätt som passar för enskilda individers olika behov. Dessutom lyfter vi fram vårt erbjudande och synliggör vad Förbo står för. På så vis är vi attraktiva för såväl dagens som morgondagens kunder, ägare, personal och entreprenörer.

### Det här gör vi

- Vi utökar det digitala erbjudandet till våra hyresgäster och bostadssökande genom digital signering av avtal, digital boendepärm via "Mina sidor", den digitala portalen för hyresgästerna där man bland annat kan göra serviceanmälningar och boka tvättstuga.
- Vi ser till att alla bostäder har tillgång till fiber senast 2021.
- Vi fortsätter att utveckla vårt tillvalskoncept Personliga hem.
- Vi arbetar internt med våra värderingar och vad vi står för.
- Vi bjuder in bransch och samarbetspartner att besöka våra områden och berättar om hur vi arbetar med hållbar områdesutveckling i nära dialog med våra hyresgäster.
- Vi samarbetar med våra ägarkommuner i olika utvecklingsprojekt, till exempel i Lindomeprojektet och genom en avsiktsförklaring kring nyproduktion och social hållbarhet med Kungälv kommun.

# EN PÅGÅENDE DIALOG MED INTRESSENER

Förbos hållbarhetsarbete koncentreras kring åtta väsentliga områden där vi som bostadsbolag tillsammans med våra intressenter har störst möjlighet att påverka. I en omfattande väsentlighetsanalys identifierades dessa områden i dialog med våra viktigaste intressenter.

Den första gången som Förbo redovisade hållbarhetsarbetet genom GRI (Global Reporting Initiative) lades ett stort arbete ner för att på rätt sätt identifiera de frågor där vi påverkar mest. Under året har analysen aktualiserats och uppdaterats där det behövs. Samma frågor som konstaterades under 2017 gäller även för 2019, varför vi i

årets redovisning väljer att inte beskriva hela processen utan fokusera på vårt dialogarbete och de åtta frågor som identifierades som mest väsentliga. Detaljerad information om vår process och resultatet för väsentlighetsanalysen finns på vår webbplats: [forbo.se/hallbarhet](http://forbo.se/hallbarhet).

## ÖPPEN OCH REGELBUNDEN DIALOG

Att arbeta gemensamt med de frågor som stärker Förbos utveckling är avgörande för våra möjligheter att lyckas i hållbarhetsarbetet. Vi har idag en pågående dialog med våra intressenter där hållbarhet är en bärande del.

## INTRESSENTDIALOG

<b>Ägare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande dialog i styrelsearbete och presidieträffar</li> <li>• En gång per år presenteras Förbos verksamhet i kommunfullmäktige i respektive kommun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelbundna undersökningar kring hur politiker och tjänstemän uppfattar vårt hållbarhetsarbete</li> <li>• Löpande träffar med tjänstepersoner på kommunerna kring till exempel sociala frågor och samhällsbyggnad</li> </ul>
<b>Hyresgäster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årlig kundundersökning</li> <li>• Bomöten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trivselkvällar och liknande arrangemang</li> <li>• Dialog i samband med underhållsarbeten</li> </ul>
<b>Leverantörer &amp; samarbetspartners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möten vid avtalsstart</li> <li>• Löpande uppföljningsmöten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möten vid eventuella indexregleringar under pågående avtalsperiod</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medarbetarenkät med uppföljning</li> <li>• Utbildningsdagar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personaldagar</li> <li>• Teamträffar</li> </ul>

# VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

I vårt hållbarhetsarbete utgår vi från ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. I dialogen med våra intressenter har vi identifierat de åtta områden där vi som hyresvärd och fastighetsbolag har störst möjlighet att påverka och bidra till ett hållbart samhälle. Några konkreta exempel på Förbos sätt att arbeta märks på Säteriet, det största av våra bostadsområden, där vi renoverar, utvecklar och bygger nytt.

ÅTTA PRIORITERADE  
OMRÅDEN

## EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

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

På Säteriet byts eller tilläggsisoleras fönster, ny ventilation sätts in och solfångare monteras. Detta bidrar till effektivare resursanvändning, vilket också nyckeltal visar. I ett större perspektiv bidrar den minskade resursanvändningen på Säteriet, med över 700 bostäder, att utrymme skapas i fjärrvärmenätet. Det gör att fler bostäder kan använda befintlig infrastruktur.

## HÅLLBAR RENOVERING

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

Det handlar om att göra kloka val så att vi får en ekonomisk avkastning och att fastigheterna, våra tillgångar, håller över tid. På Säteriet innebär det till exempel att behålla och bevara material som fungerar och att lyfta fram områdets kvaliteter med hjälp av arkitekter. Vi ser också till att hyresgäster kan bo kvar, både under och efter renoveringen, och att med tillval i Personliga hem kunna sätta sin prägel på boendet. Entréerna till lägenheter i markplan tillgänglighetsanpassas, vilket möjliggör för hyresgäster att bo kvar längre. 2019 fick Säteriet pris av Sveriges Allmännyttas för årets renovering.

## HÅLLBART BOENDE

Vi underlättar för hyresgäster att göra kloka val och med sitt beteende bidra till ett hållbart boende.

Tillvalen i Personliga hem utvecklas hela tiden till att rymma mer klimatsmarta produkter. Hyresgäster hos Förbo kan påverka sin avfallshantering, och vi möjliggör för hyresgästerna att göra kloka val gällande vattenanvändning då vi sätter in individuell mätning i nyproduktion. I områden som Björkås testas metoden "nudging" för att öka utsortering av matavfall. Vi underlättar för ett fossilfritt resande genom laddstolpar för de som har el- eller hybridbil. Våra ombyggnadssamordnare förklarar och förankrar hos varje hyresgäst hur vi arbetar under en renovering, för att underlätta kvarboende.

## TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Kundundersökningen visar att det är tryggt och populärt att bo hos oss. Men vi nöjer oss inte.

I Förbos områden trivs hyresgästerna bra med sina grannar, vilket är viktigt för tryggheten. Vi arbetar också med utemiljö och belysning för att skapa trygga och attraktiva områden. På Säteriet finns en av de aktivitetsparker som Förbo bygger i de fyra kommunerna. Dialog och samarbete med kommuner, skolor, föreningar och hyresgäster är våra verktyg för att skapa mötesplatser som över lång tid bidrar till områdets attraktivitet. Kundmätningen visar att både trygghet och attraktivitet har ökat på Säteriet efter renovering.

## HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vid nyproduktion har vi stor möjlighet att påverka fastighetens klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv.

På Säteriet förtätar vi i befintlig infrastruktur, där det redan finns till exempel fjärrvärme och kommunikationer, och bygger kvarteret Tallspinnaren med 51 nya hyresrätter. Vi har valt att ha Miljöbyggnad Silver som en lägsta nivå vid all nyproduktion, vilket innebär en certifiering som är giltig i 10 år.

## HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

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

Bredden av produkter och tjänster i tillvalskonceptet Personliga hem är ett sätt att få inflytande över sitt boende. Vi har en boendeinflytandemodell som vi arbetar efter i alla större renoveringsprojekt där dialog förs med berörda hyresgäster. På Säteriet har ett omfattande dialogarbete genomförts i samband med renovering och nyproduktion. Dialog förs också med Hyresgästföreningen i förhandlingar och i lokala referensgrupper.

## SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

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

Ferieanställning är ett sätt för ungdomar mellan 17 och 25 år att få in en fot på arbetsmarknaden och för att stärka Förbos bemanning under sommaren. Den återkommande "sommjobbssbussen" har varit uppskattad då många ungdomar samarbetar med en stor variation av arbetsuppgifter i våra olika områden. Under 2019 tog vi emot rekordmånga praktikanter. Det är ett bra sätt låta studenterna få möjlighet att lära känna branschen och få en inblick i rollen som förvaltare, samt säkra tillgången på medarbetare till fastighetsbranschen.

## SKAPA BOSTÄDER

Vi arbetar aktivt i tidiga skeden för att möjliggöra fler bostäder, både genom att bygga nytt och sälja mark.

På Säteriet har vi en exploateringsdriven planprocess där vi på egen mark arbetar för att ta fram byggrätter för ungefär 300 nya bostäder. En del av dessa kommer att byggas som bostadsrätter vilket gör att området får mer blandning mellan olika upplåtelseformer. Ett annat sätt som vi skapar nya bostäder på är genom att omvandla kontor till lägenheter.



# NÖJDA HYRESGÄSTER TRIVS OCH BOR KVAR

Vi nöjer oss inte förrän våra hyresgäster är nöjda. Vår årliga kundundersökning hjälper oss att identifiera våra förbättringspunkter och ger oss även ett kvitto på när vi jobbar rätt och hyresgästerna uppskattar vårt arbete. Tillgänglighet, service och utemiljö har varit några av 2019 års fokusområden.

Det är viktigt att våra hyresgäster är nöjda med oss. Kundmätningen 2019 genomfördes till stor del digitalt och mottogs väl. Som alltid delade vi med oss av resultaten i vår kundtidning Förbobladet, som kommer ut fyra gånger per år.

Årets undersökning visar att nio av tio hyresgäster trivs bra eller mycket bra i sina bostäder och bostadsområden. Den visar också att hyresgästerna har bra relationer med sina grannar och att man ger gott betyg åt bemötandet från Förbos personal och våra entreprenörer.

## VI LYSSNAR OCH FÖRBÄTTRAR

Det finns även förbättringspunkter som vi tar till oss och åtgärdar. Exempelvis har vi gjort olika insatser för att vända trenden för vår utemiljö och tillsammans med våra entreprenörer genomfört noggranna förberedelser inför vintersäsongen.

Det övergripande resultatet har även påverkats av närhet och återkoppling. Tyvärr har den tidigare så uppskattade appen haft tekniska problem vilket också påverkat resultatet.

## TILLGÄNGLIGHET A OCH O

Varje torsdag mellan klockan 15 och 18 har områdeskontoren Öppet hus för att hyresgästerna ska kunna få hjälp över disk. Övrig tid går det naturligtvis att boka tid för personliga möten. Under året testade vi

också att ha ambulerande Öppet hus i några av våra drygt sextio bostadsområden.

Vi uppmanar våra hyresgäster att i första hand kontakta oss genom att göra serviceanmälan via Mina sidor. Då kommer informationen till rätt område direkt och rätt personer har möjlighet att ta hand om ärendet. Som alternativ går det även att ringa oss under kontorstid på vårt nya gemensamma telefonnummer. Här hanterar vi över tretusen telefonsamtal i månaden varav de flesta handlar om att söka bostad.

## WEBBASERAT KÖSYSTEM

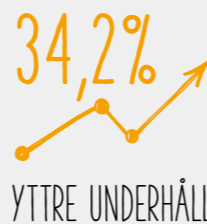
För att söka bostad hos Förbo registrerar man sig via vårt webbaserade system. Varje dag ger ett poäng. Dessa poäng användas sedan för att söka bostad. Under 2019 krävdes poäng motsvarande 11 år i genomsnitt, och vi hade 196 sökande i snitt per bostad. Variationen är dock stor, det finns de som har samlat poäng via sitt bostadsavtal i flera decennier och det finns även de som varit anmälda bara ett par år som skrivit kontrakt.

## DIGITALA TJÄNSTER UPPSKATTAT

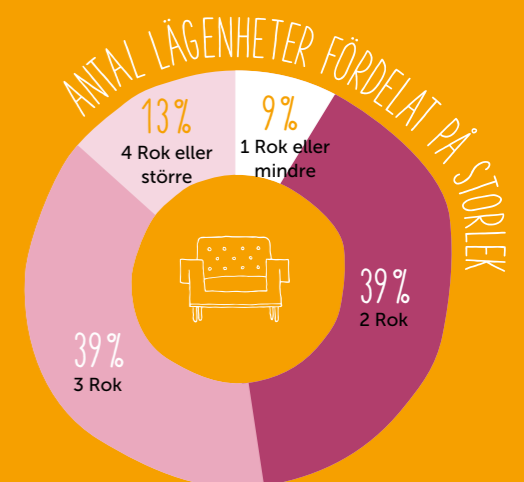
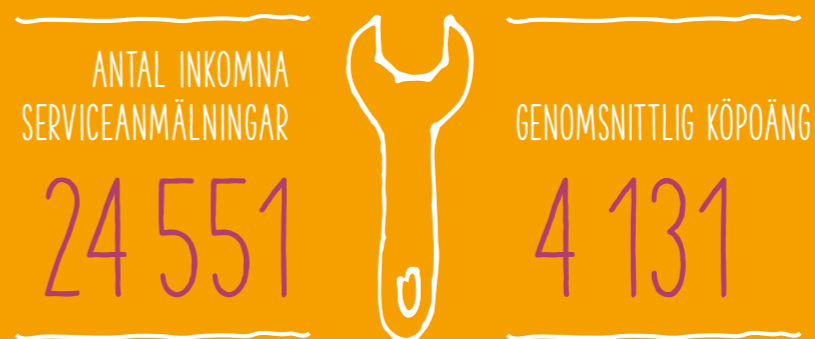
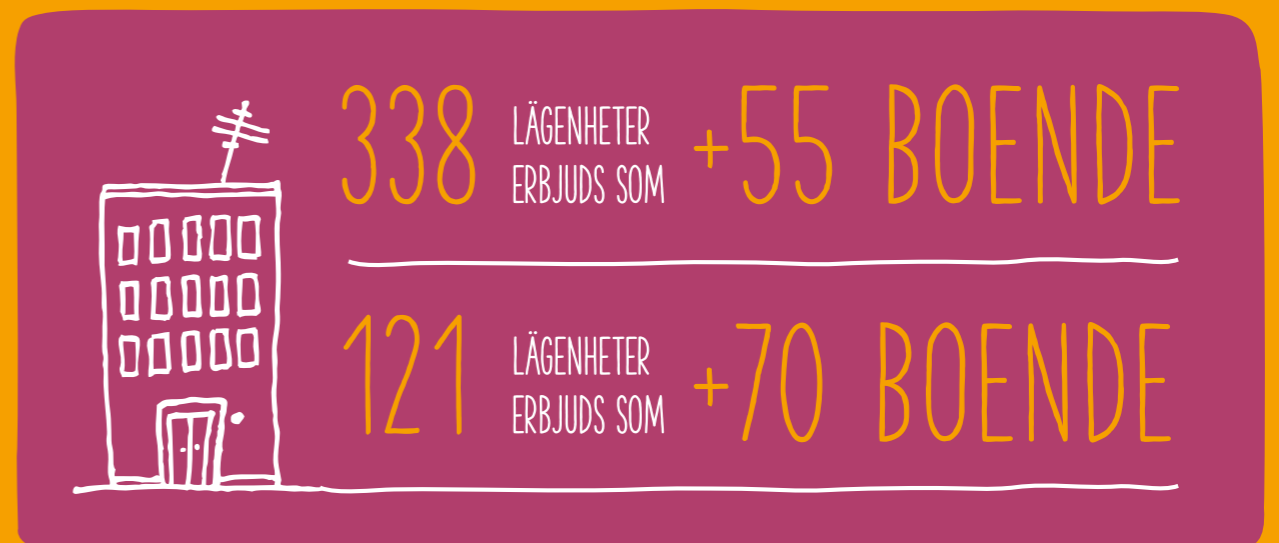
En av årets nyheter för våra hyresgäster är att vi infört digital avtalssignering med hjälp av bank-ID vilket många uppskattat. Via Mina sidor kan våra hyresgäster nå en digital boendepärm där en del basfakta om boendet finns att läsa.

## KUNDNÖJDHET ÖKADE MED RENOVERING

Aspgården på Säteriet har genomgått en omfattande renovering. Årets mätning visar att 90 procent av de boende är nöjda eller mycket nöjda med underhållet, en ökning på 34,2 procent från 2018.



Det senaste åren har kundnöjdheten ökat markant när det gäller hur hyresgästerna upplever utemiljön på Aspgården, Säteriet. Ökningen är 12,7 procent jämfört med mätningen 2018.







PERSONLIGA HEM  
Hemma hos dig är det du som bestämmer

## HYRESGÄSTER MED RÄTT ATT VÄLJA

Nya tapeter, ekparkett, nya köksluckor eller tvättmaskin? Våra hyresgäster väljer själva om de vill göra om sin lägenhet och konceptet Personliga hem finns med som urvalsguide och inspiration.

Tillvalskonceptet Personliga hem är en del av vårt arbetssätt med boendeinflytande och ger hyresgästerna stora möjligheter att själva bestämma om och var de vill uppdatera hemma. Vi renoverar det som behövs, därefter väljer hyresgästen vad de vill ha gjort och betalar för det. De kan välja att göra om mycket, litegrann eller inte alls.

### PERSONLIGA HEM STÄRKER TRIVSELN

För att hyresgästen ska få stor valfrihet går det att göra många olika tillval. De kan välja

att tapetsa om, lägga in ekparkett, byta köksluckor eller skaffa tvättmaskin, efter egen smak och behov. Vi har klimatsmarta produkter så som energieffektiva vitvaror. Vi vet att trivseln ökar, både hemma och i områdena, när hyresgästerna kan vara med och förändra och förnya sin hemmiljö.

### SÅ FUNKAR TILLVALSSYSTEMET

Alla hyresgäster som bor i en bostad äldre än tolv år får en hyresrabatt för att måla och tapetsa. Eftersom rabatten är kopplad till

lägenheten är det hyresgästen som tjänar på om det inte behöver målas om så ofta. Man kan antingen göra jobbet själv eller anlita Förbo. Tillvalen beställs hos Förbovärdarna och hyresgästerna kan träffa dem på Öppet hus varje torsdag. Olika val betalas under olika lång tid. När valen görs får hyresgästen reda på kostnaden för dem. Därefter ser de sina tidsbegränsade tillval på hyresavin varje månad och får en god överblick över gjorda val och under hur lång tid de ska betalas.

11,1 MILJONER  
KRONOR

...har vi gett hyresgästerna i rabatt under året för eget underhållsansvar.



ANTAL BESTÄLLNINGAR  
INOM PERSONLIGA HEM

2 240



“VI UPPSKATTAR ATT DET FINNS BRA MÖJLIGHETER TILL KÄLLSORTERING, BÅDE INNE I LÄGENHETEN OCH I ÅTERVINNINGSRUMMET PRECIS UTANFÖR.”

RASMUS & SOFIA, hyresgäster i Kongahälla



## UTVECKLING PÅGÅR: SÄTERIET

Vi vill att hyresgäster ska trivas och känna stolthet över sitt bostadsområde. Områdesutvecklingen på Säteriet är ett bra exempel på hur vi vill verka i våra kommuner och det visar hur hela samhället lever upp tack vare engagemang och samarbeten med lokala aktörer.

Att utveckla ett bostadsområde där människor redan bor och trivs handlar om så mycket mer än renovering och bostadsbyggande. Vi vill att människor ska vilja bo kvar och stolt berätta om den utveckling som sker. Det ska finnas utrymme för både privat och offentlig verksamhet som gör vardagen enkel och praktisk för den växande befolkningen, samtidigt som vi vill locka nya familjer att flytta in eller besöka området.

Vårt tillvägagångssätt handlar om att vi tillsammans med dem som bor i området idag, med skolor, föreningar, kommunen och även de som arbetar där, har ett nära samarbete präglad av lyhördhet, engagemang och framtidsperspektiv. Det är så vi arbetar med områdesutveckling på Förbovis.

### SAMARBETE UTVECKLADE SÄTERIET

Redan 2007 satte Förbo upp en målbild för vårt allra största bostadsområde, Säteriet i Mölnlycke. Vi identifierade ett antal utvecklingsområden som handlade om allt från fler arbetsplatser och att tillföra bostäder i olika upplåtelseformer, till renoveringar av både hus och utemiljöer och att skapa mötesplatser som lockade även andra att besöka området. För att uppnå dagens trivsamma och välbesökta kvarter har vi arbetat nära våra hyresgäster och lyssnat på boende i alla åldrar. Säteriet visar att vårt tillvägagångssätt fungerar mycket väl, nu är det dags att på samma vis områdesutveckla fler av våra bostadsområden.

### TILLSAMMANS FÖRNYAR VI BJÖRKÅS

I vårt bostadsområde Björkås i Kungälv kommer det att ske stora förändringar. Här har vi i nära samarbete med kommunen undertecknat en social översiktsplan som bland annat innebär att vi ska bygga fler bostäder.

I början av 2020 startar utvecklingen av Lindome på samma Förbovis. Sedan länge är vi aktiva deltagare i Lindomeprojektet där vi i samarbete med skolan, kommunen, handlarna och polisen arbetar för att öka trivselen och tryggheten för alla boende. Under året har vi fått ett positivt besked att planera för fler bostäder nära Lindome centrum och även identifierat en yta där vi tillsammans med kommunen, boende och föreningar ska bygga en aktivitetspark.



### HÅLLBARA BJÖRKÅS

## UPPRUSTAR MED TRYGGHET OCH INKLUDERING

Enligt samma inkluderande tillvägagångssätt som vi tidigare har arbetat med på Säteriet fortsätter nu utvecklingsarbetet med bostadsområdet Björkås i Kungälv kommun. Nu upprustas området för framtiden på ett hållbart sätt. Björkås har utmärkta förutsättningar och ett bra läge intill Ytterby med goda kommunikationer till Kungälv och Göteborg. Här äger vi i dagsläget 337 lägenheter byggda i slutet av 1960-talet.

### SÅ UTVECKLAS HÅLLBARA BJÖRKÅS

Tillsammans med boende i området och kommunen har vi påbörjat ett dialogarbete för att fånga upp förutsättningar, tankar och idéer. Förbo planerar att renovera de befintliga bostadshusen och lyfta utemiljön på gårdarna. Med gemensamma uteområden för livets alla faser skapar vi trygga områden att trivas i.

### STORT NYTILLSKOTT AV BOSTÄDER

Som en viktig del i uppgraderingsarbetet arbetar vi med en pågående detaljplan som möjliggör förtätning med fler bostäder samtidigt som vi skapar en variation av upplåtelseformer med både äganderätter och bostadsrätter. Planen är att bygga ytterligare 250 nya bostäder i området.

### AKTIVITETSPARK DÄR GENERATIONER KAN MÖTAS

Aktivitetsparken i Björkås blir en fantastisk mötesplats och kommer fungera som lekplats, närmiljö och utflyktsmål för alla åldrar. Många har fått tycka till om innehållet i parken och tack vare det engagemanget kunde vi tillsammans med flera intressentgrupper skapa utformningen till aktivitetsparken.



### MITT I LINDOME

## UTVECKLING AV UTEMILJÖ OCH BOSTÄDER

Ett av Förbos områden ligger centralt i Lindome. Det attraktiva läget nära både handel och natur gör området omtyckt. Nu satsar vi på förnyelse och att öka trivselen ytterligare. Bostadsområdet stod färdigt 1974 och består av trevåningshus med loftgångar eller invändiga trapphus. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Området har lummiga, bilfria innegårdar och lekplatser för de minsta. Hela bostadsområdet behöver en uppfräschning, med respekt för historien och de boende här.

### VI LYSSNAR FÖR ATT GÖRA RÄTT

Med rätt åtgärder får vi ett bostadsområde där hyresgästerna trivs och dit många vill flytta. Därför tar vi ett helhetsgrepp kring alla delar i samma anda som när vi utvecklade Säteriet, vi gör en lekfull aktivitetspark, vi renoverar bostadshusen och vi skapar en inbjudande utemiljö utifrån de boendes önskemål.

### UTVECKLING SOM TILLFÖR BOSTÄDER

Vi planerar att utveckla och förnya hela bostadsområdet på flera plan. Detta gör vi i nära dialog med boende och kommunen. Det handlar både om att utveckla och renovera de befintliga bostäderna, men också om förtätning där vi planerar att bygga ytterligare 100 lägenheter i området.

### AKTIVITETSPARK FÖR STORA OCH SMÅ

Från vårt bostadsområde och en bit upp i skogen ska vi bygga den nya aktivitetsparken. Här finns alla möjligheter att skapa en härlig utemiljö och lekplats i den kuperade miljön. Inför utvecklingen av aktivitetsparken samarbetar vi med förskola, skola, boende i området och föreningslivet för att fånga upp vad som bör finnas med.



## LERUM

## FÖRBO KÖPTE 80 NYA LÄGENHETER

Under 2019 förvärvades ett antal fastigheter från Lerums kommun och det kommunalägda AB Aspenäs Villastad, Avab. En öppen och löpande dialog gav bra förutsättningar för affären. Förvärvet gäller det kommunala bolaget Avabs 80 lägenheter i tre områden; två i Gråbo (där Förbo redan har fastigheter) och ett i Sjövik. Fastigheterna tillträdades 1 september 2019.

Bakgrunden till förvärvet är flyktingströmmen 2015 och regeringens krav på kommunerna att tillhandahålla bostäder för nyanlända enligt bostättningslagen. Lerums kommun behövde snabbt skapa bostäder och valde att i egen regi ta fram ett antal fastigheter. Det gjordes genom att ombilda det vilande kommunala bolaget Avab. I syfte att minska risken för segregation och komplettera den ordinarie bostadsmarknaden gick hälften av bostäderna via den vanliga bostadskön. Tack vare kommunal mark och förtätning i befintliga områden kunde kommunen på kort tid erbjuda nya bostäder.

## ÖPPEN DIALOG

När bostäderna var färdiga och inflyttade behövdes resurser för att förvalta bostäderna

på ett kostnadseffektivt sätt, men också för att upprätthålla service mot hyresgäster. Förbo framstod som en naturlig aktör med de resurser som krävs för effektiv förvaltning och Förbo som förvaltare borgar för att hyresgästerna får en långsiktig och stabil hyresvärd.

Förvärvet innebär också ett mer hållbart användande av resurser. Skulle bostäderna istället varit kvar hos kommunen hade de varit tvungna att rusta sig för hantering och förvaltning.

## SAMARBETE GER ÄGARNYTTA

– Det är viktigt för oss att leverera ägarnytta och möta kommunerna i deras utmaningar. Förvärvet är ett bra exempel på det, berättar Peter Granstedt, Förbos vd.

En förutsättning för ett gott samarbete är att odla relationer på individnivå. Förbo har många kontaktytor i kommunerna med tjänstepersoner på alla nivåer.

– Vi har sagt att Förbo ska vara en proaktiv, samarbetsorienterad part som skapar öppenhet och bygger förtroende. Våra ägarmätningar visar att vi också i hög grad uppfattas så, säger Peter Granstedt.



Förbo har ett nära samarbete med sina ägare och stöttar gärna kommunerna i deras utmaningar. **ALEXANDER ABENIUS**, kommunstyrelsens ordförande i Lerum ger en kommentar till fastighetsförvärvet.

## Varför är ett nära samarbete mellan Lerums kommun och Förbo viktigt?

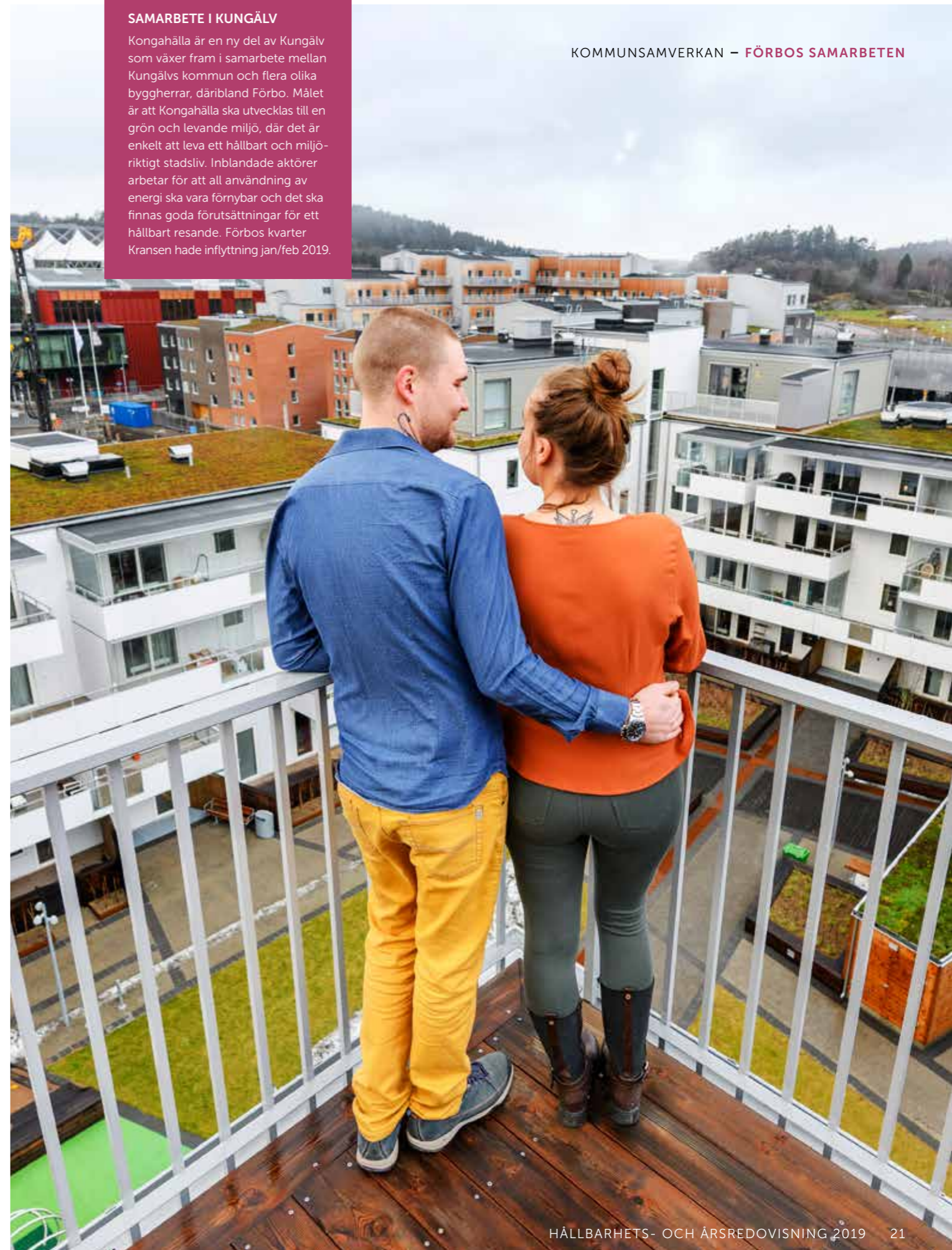
– Lerums kommun är en attraktiv och ständigt växande kommun. Här vill vi att människor ska må bra och att de som är nyfikna på vår kommun ska kunna flytta hit. Då är det avgörande att vi kan erbjuda bra och hållbara hyresrätter för våra nuvarande och framtida kommuninvånare. Här är Förbo en viktig aktör som hjälper oss att utveckla vårt goda samhälle. Vi har en väldigt bra och trygg dialog mellan Förbo och Lerums kommun. Den är viktig och vi värdesätter den högt då den bidrar till Förbos fina verksamhet samt god kvalitet för de Lerumsbor som bor i någon av Förbos hyresrätter.

“FÖRBO SKA VARA EN PROAKTIV, SAMARBETSORIENTERAD PART SOM SKAPAR ÖPPENHET OCH BYGGER FÖRTROENDE.”

PETER GRANSTEDT, vd på Förbo

## SAMARBETE I KUNGÄLV

Kongahälla är en ny del av Kungälv som växer fram i samarbete mellan Kungälvs kommun och flera olika byggherrar, däribland Förbo. Målet är att Kongahälla ska utvecklas till en grön och levande miljö, där det är enkelt att leva ett hållbart och miljöriktigt stadsliv. Inblandade aktörer arbetar för att all användning av energi ska vara förnybar och det ska finnas goda förutsättningar för ett hållbart resande. Förbos kvarter Kransen hade inflyttning jan/feb 2019.



# ÅRETS RENOVERINGSPROJEKT

För femte året i rad lyfte Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) fram Årets bästa renoveringsprojekt. Priset gick 2019 till Förbos bostadsområde Säteriet i Mölnlycke, något vi är glada och stolta över.

Anna-Klara Aspegren är kommunikationsstrateg på ICHB, Informationscentrum för hållbart byggande, och har deltagit i juryarbetet i fyra år. Hon berättar att tävlingen uppstod ur ett behov av att sprida kunskap om framgångsrika renoveringsprojekt. Detta med tanke på att en stor del av allmännyttans bostadsbestånd var och är från miljonprogramsåren och många stod inför liknande utmaningar.

## Varför behövs en renoverings-tävling?

– Det pratas mycket om nyproduktion och miljöpåverkan, men faktum är att det bara byggs en procent nya bostäder varje år. Därför är renovering och upprustning av våra befintliga byggnader så viktigt. Med kloka renoveringar finns möjlighet att göra skillnad för att nå klimatmålen.

Varje år har mellan tio och femton tävlingsbidrag kommit in från hela landet och syftet med tävlingen är att dela med sig av erfarenheter och vad som gjorde projektet lyckat. Anna-Klara berättar att de också ställer frågan: Vad var det som inte fungerade? Hon menar att dåliga erfarenheter är minst lika viktiga för att lära sig till nästa gång.

## Hur har tävlingsbidragen utvecklats under åren?

– Den absolut tydligaste trenden är att boendedialogen fått en mer framskjutet roll för varje år och är idag en självklarhet.

Från för fem år sedan då man kanske nöjde sig med att skicka ut en enkät. Till att idag arbeta som man gjort på Säteriet, där det funnits en kontinuerlig dialog över flera år. När husen väl skulle renoveras visste hyresvärderna redan vilka behov som fanns, vilket är en oerhörd fördel.

## Vad var det som gjorde att Säteriet och Förbo vann 2019?

– Boendedialogen och samverkan med hyresgästerna. Förbo ville hela tiden känna av vad de boende tyckte. Vi i juryn upplevde att de var mycket lyhörda. En annan anledning till att Förbo vann var att de har en långsiktighet som vi gillade. Det fanns andra bidrag med lösningar som var innovativa, digitala och imponerande, men som mer hade karaktär av engångshändelser. Med Säteriet valde vi en aktör som kunde sprida ett bra exempel som många fastighetsägare berörs av och som många kan ha glädje av. Det finns många områden som påminner om Säteriet i byggnationssätt och behov.

Anna-Klara Aspegren gjorde ett studiebesök på Säteriet i somras, efter att juryarbetet var klart.

## Vilket var ditt intryck av Säteriet?

– Det överträffade förväntningarna. Jag var särskilt imponerad av förnyelsen med trädetaljer mot den bevarade stenfasaden och att man anlagt rabatter som skapade lite större frihet framför husen.



## MOTIVERING TILL PRISET

”Med välbeprövade metoder anpassade till projektet har området i god förvaltningsanda genomgått en varsam renovering. Området har nått nya höjder genom bevarande av de arkitektoniska värdena, kloka materialval och skapande av attraktiva utemiljöer. Fastighetsägaren har utgått från de boendes behov och i kombination med estetik fokuserat på effektiv förvaltning. Ett framgångsrikt projekt som kan inspirera många.”

## Vad tror du att priset kan leda till?

– Jag hoppas att Förbo känner stolthet internt, och gentemot de boende som varit väldigt involverande. Att man känner att man gjort ett bra jobb tillsammans. Men också stolthet över att kunna inspirera andra bostadsaktörer, och även få inspiration inför egna kommande projekt.



Foto Anna-Klara Aspegren, ICHB

## FÖRBOS RENOVERINGSSTRATEGI

### EKONOMISKT, VARSAMT OCH TRYGGHETSSKAPANDE

Renoveringsstrategin ger en tydlighet i vad vi behöver göra och när vi behöver göra det. Våra val ska vara hållbara. Byter vi ut något finns långsiktighet i materialval och vi tänker förvaltningseffektivt. De värdeord vi satt upp för hur vi arbetar med renoveringar är: ekonomiskt, varsamt och trygghetsskapande. Det innebär att vi behöver ha god kunskap om våra fastigheter. Det betyder också att när vi renoverar handlar det om att arbeta effektivt, göra rätt insatser i rätt tid och sträva efter låga hyreshöjningar.

## MÅNGA PÅGÅENDE PROJEKT

De senaste åren har Förbo som bolag haft ett intensivt underhålls- och renoveringsarbete, med anledning av att en stor del av vårt bostadsbestånd är byggt under 1960–70. I ett flertal bostadsområden löper omfattande projekt över flera år. Några exempel är Säteriet och Stommen (Härreda kommun) och Hulan (Lerums kommun).

Säteriet är vårt mest komplexa projekt där många olika delar ingår; exempelvis stambytte, fasadrenovering samt rivning och uppbyggnad av alla loftgångar. En konkret åtgärd som direkt svarar upp

mot renoveringsstrategin var beslutet att riva loftgångarna och byta ut dem till modernare, mer lättskötta material. Ett strategiskt beslut som underlättar framtida underhåll. Ett exempel på vad vi menar med varsam renovering är att lägenheterna inte totalrenoverades. Till exempel gjordes köken inte om, i syfte att få måttliga hyreshöjningar.

Renoveringar är också ett sätt att få mer nöjda kunder. Vi har fått tydliga signaler om att kundnöjdheten på det yttre underhållet stiger vid renoveringarna. Säteriet är ett bra exempel på det.

## FRAMGÅNGSFAKTORER

I stort sett alla renoverings- och underhållsprojekt utförs med kvarboende. Därför är dialog och samverkan en central del. Det är viktigt för oss att våra hyresgäster vet vad som kommer att hända och hur det kan komma att påverka dem. Eftersom vissa val kan göras i projekten behöver hyresgästerna vara med och tycka till. Ibland påverkar renoveringen hyran, även av det skälet genomförs dialog med hyresgästerna som via hyresgästintyg får godkänna åtgärder.

## URVAL AV KOMMANDE UNDERHÅLLSPROJEKT

### Säteriet, Härreda kommun

Renovering av nedergårdarna inklusive stambyten. Renovering av utemiljön på Aspgården.

### Hulan, Lerums kommun

Målning av fasader och renovering av utemiljön.

### Bohusgatan, Kungälv kommun

Renovering av fasader, tak och stammar.

### Kyrkängen, Mölndals stad

Målning av fasader.

### Ålegårdsgatan, Mölndals stad

Energieffektiviseringar och renovering av yttertak.

### Lingonvägen, Härreda kommun

Badrumsrenovering inklusive stambytte.

### Höjdenvändan, Lerums kommun

Underhåll av fasader med byte av fasadskivor och målning.



”SÄTERIET ÄR ETT VÄL GENOMFÖRT, VARSAMT OCH MÄNSKLIGT RENOVERINGSPROJEKT.”

ANNA-KLARA ASPEGREN, kommunikationsstrateg på ICHB



## PÅ VÄG MOT FOSSILFRI VERKSAMHET

Vår ambition är att minska vår klimatpåverkan och bli fossilfria. Därför ser vi hela tiden över hur vi kan minska vår klimatpåverkan genom smart resursanvändning i och kring våra fastigheter, och vi deltar i strategiska samarbeten tillsammans med andra, som Allmännyttans klimatinitiativ.

På Förbo finns en driftgrupp där en driftingenjör och en energiingenjör leder och driver arbetet. Gruppen har som uppgift att arbeta med och följa upp användningen av energi, vatten och avfall. De jobbar exempelvis med energieffektiviseringar vid renoveringar och medverkar till att öka medvetenheten hos hyresgäster om hur deras beteenden påverkar med hjälp av metoden ”nudging”.

### NÅGRA FOKUSINSATSER

Vi har genomfört en studie av vår klimatpåverkan och utifrån den är det några delar som vi satsar extra på:

- Vi köper idag enbart Bra Miljöval-deklarerad el.
- Vi köper Bra Miljövaldeklarerad fjärrvärme från Solör bioenergi i Härryda.
- Vi köper Miljömärkt fjärrvärme från Mölndal Energi.
- Vi byter ut bensin- och dieseldrivna bilar till el- och gasbilar.
- Vi projekterar för solceller i flertalet projekt.

### MED GEMENSAMMA KRAFTER

Som en del i allmännyttan har Förbo en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vi vill ta ansvar och gå före genom Klimatinitiativet – i samverkan med andra medlemsföretag och med andra aktörer. Det är ett naturligt steg i vårt hållbarhetsarbete och ligger helt i linje med vår ambition om att minska vår klimatpåverkan och bli fossilfria.

Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ som ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (räknat från 2007 års nivåer).

Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft och som en stor beställare kunna ställa krav och driva på klimatomställningen. Genom att inspirera varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än vad de hade kunnat var och en för sig.

### FAKTA OM KLIMATINITIATIVET

178 bostadsföretag har gått med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

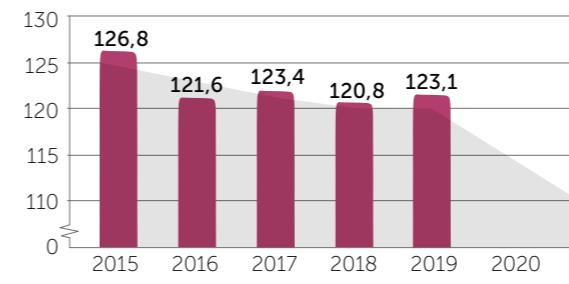
- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål. Läs mer på [sverigesallmannytta.se](http://sverigesallmannytta.se).



### ENERGIANVÄNDNING VÄRME kWh/kvm\*

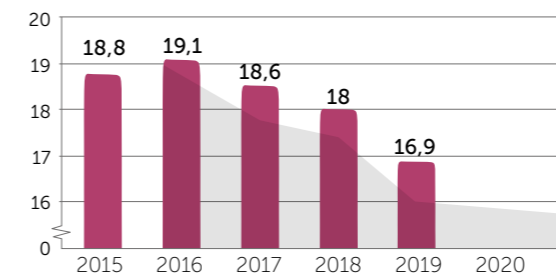
MÅL 2019  
120 kWh/m<sup>2</sup>



\* normalårskorrigerad

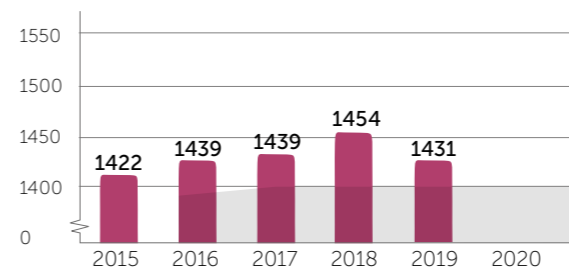
### ELANVÄNDNING kWh/kvm

MÅL 2019  
16 kWh/m<sup>2</sup>

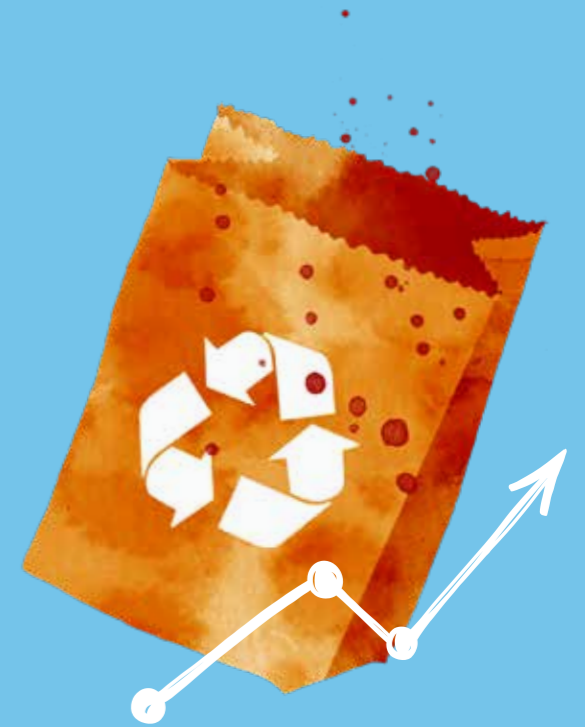


### VATTENFÖRBRUKNING L/kvm

MÅL 2019  
1400 l/m<sup>2</sup>



De vattenbesparande åtgärder som gjorts i några bostadsområden, i kombination med färre kulvertläckor på vatten- och fjärrvärmeledningar, har gett positiv effekt.



97% AV FÖRBOS HUSHÅLL HAR MÖJLIGHET ATT SORTERA MATAVFALL!

Utfall 2018: 98,5 %. Siffran har gått upp på grund av att vi under året har köpt fastigheter som än så länge saknar möjlighet att sortera matavfall.

# NÄRHET TILL HYRESGÄSTERNA

På Förbo jobbar vi med förvaltning nära hyresgästerna. Förbovärdar, uthyrare och områdeschefer arbetar sida vid sida och vi håller hög servicenivå. Eftersom vi också köper in många tjänster är entreprenörerna vår förlängda arm i hyresgästkontakten. Därför är ett gott samarbete med dem viktigt.

Förbos förvaltning utgår från vår egen förvaltningspersonal, Förbovärdarna. Från kontraktsskrivning till avflyttningsbesiktning är de centrala kontaktpersoner för de boende. Förbovärdarna är också kontaktpersoner för de entreprenörer vi anlitar och samarbetsparter till tjänstepersoner inom respektive kommun. Som underlag för vardagsförvaltningen finns rutiner och checklistor, samt de serviceanmälningar som lämnas in från hyresgästerna vid besökstider, på telefon eller digitalt via Mina sidor. Service och snabb återkoppling är A och O i relationen med våra hyresgäster och där kan vi också påverka hur nöjda de är med oss som hyresvärd. Sedan slutet av 2018 arbetar våra Förbovärdar, uthyrare och områdeschefer sida vid sida på fyra Förbokontor, ett i varje kommun. På så vis har vi minskat sårbarheten när det gäller bemanning och skapat kortare beslutsvägar, vilket i sin tur leder till ökade möjligheter att nå fler nöjda kunder.

## FÖRBO ♥ ENTREPRENÖRER

En stor del av förvaltningen utförs av entreprenörer, som blir Förbovärdarnas förlängda arm i bostadsområdena. Ett bra samarbete med dem ligger till grund för en bra leverans gentemot hyresgästerna. På våra startmöten med entreprenörer går vi igenom vad vi står för, hur vi uppför oss och hur vi kommunicerar på Förbo. Allt för att vi ska få en samsyn när det gäller uppförande och agerande. Förbo har valt att köpa tjänster som trädgård, städning, VVS, snickeri, el och målning. Sammanlagt har vi cirka 50 ramavtal som förnyas via upphandlingar med jämna intervaller. Förbo lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) och har ett väl inarbetat arbetssätt för att förnya ramavtal. Upphandlingar genomförs utifrån tre parametrar; ekonomiska, miljömässiga och kvalitetsparametrar. Samarbetena med entreprenörerna bygger på tydliga avtal, löpande avstämningar, återkommande

stickprov och en ömsesidig öppenhet kring möjliga förbättringar. Hur entreprenörerna utför sitt arbete i och kring våra hyresgästers hem är en avgörande faktor för hur vi ska kunna öka kundnöjdheten i våra mätningar.

## GEMENSAMT BOINFLYTANDEAVTAL

I flera av Förbos bostadsområden finns lokala hyresgästföreningar som vi har ett nära samarbete med. I slutet av 2017 undertecknade Hyresgästföreningen och Förbo ett gemensamt boinflytandeavtal som reglerar ramarna för samarbetet. Vid lokala möten ett par gånger per år tas de frågor som anges i samarbetsavtalet upp. De handlar särskilt om inflytande över området och vad som kan göras för att påverka gemensamma utrymmen, som till exempel skötsel och trivsel på gårdarna, förbättrad sophantering eller att arrangera aktiviteter ihop med grannarna.



## TALLSPINNAREN, MÖLNLYCKE

### MODERN FLIRT MED BEFINTLIG ARKITEKTUR

I det nya kvarteret Tallspinnaren på Säteriet, får hyresgästerna nära till både vitsippebacke i skogen och service i Mölnlycke centrum. I början av november 2018 togs första spadtaget och hösten 2020 flyttar de nya hyresgästerna in. Samtliga 51 hyresrätter har egen tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och balkong. På husets tak finns solceller som ska förse huset med el i de allmänna utrymmena så som hiss och belysning.

– Vi bygger för framtiden med klimatsmarta alternativ och långsiktigt hållbara material. Digitala anslagstavlor i trapphusen kommer att visa hur mycket el solcellerna producerar så att hyresgästerna kan följa det, säger Martin Everbring, projektledare på Förbo.

Det nya huset ligger i direkt anslutning till det befintliga bostadsområdet Säteriet, som genomgått en stor renovering och fått en ny modern kostym. Hyresgästerna kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplats med möjlighet till elbilsaddning.

## NYPRODUKTIONSPROJEKT PÅ GÅNG

PÅGÅENDE/KOMMANDE PRODUKTION	
Tallspinnaren, Härryda kommun	51 lgh
Landevi gårdar, Härryda kommun	102 lgh
PÅGÅENDE PLANER	
Säveå Park, Lerums kommun	60 lgh
Säteriet, Härryda kommun	300 lgh
Björkås, Kungälv kommun	250 lgh
FÄRDIGA DETALJPLANER	
Höjden, Lerums kommun	~ 20 lgh
PROJEKT I TIDIGA SKEDEN	
Höjdenhemmet, Lerums kommun	~ 240 lgh
Hulan, Lerums kommun	~ 270 lgh
Balltorp, Mölndals stad	~ 600 lgh
Lindome centrum, Mölndals stad	~ 100 lgh



## LANDEVI GÅRDAR, LANDVETTER

### BYGGER NYTT KVARTER I SAMVERKAN

I Landvetter centrum byggs helt nya kvarter precis intill Förbos befintliga område på Brattåsvägen. Kvarteren består av 102 nya lägenheter och två verksamhetslokaler.

– Med Landevi gårdar arbetar vi i samverkan med byggentreprenören, vilket betyder att vi i ett tidigt skede tar in entreprenören och nyttjar deras produktionskompetens, berättar Martin Everbring, projektledare på Förbo.

Att arbeta i samverkan resulterar i en mer effektiv och snabbare byggprocess.

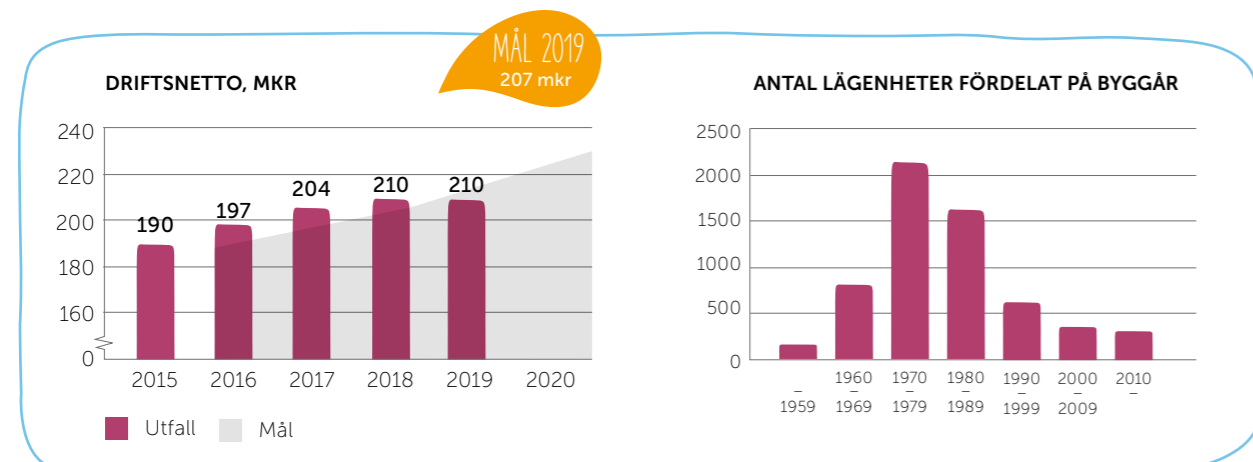
– Vi är nöjda med arbetssättet och hoppas på att se fler sådana här lösningar i framtiden, avslutar Martin.

Nya lösningar inom teknik och hållbarhet testas, bland annat finns många elbilsplatser och stora taktytor får solcellspaneler. Tack vare omfattningen med många lägenheter finns möjlighet till upprepning och därmed bättre kostnadseffektivitet.



## MINST MILJÖBYGGNAD SILVER HOS FÖRBO

Den svenska certifieringen Miljöbyggnad är ett certifieringsystem som ställer krav på inomhusmiljö, energi-effektiviseringskriterier 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.



# ENGAGERADE MEDARBETARE I STARKA TEAM

Vårt arbete utgår från orden: engagemang, tydlighet och nytänkande. Att kanalisera engagemanget som finns till en stark drivkraft framåt är en viktig uppgift. 2019 har satsningar gjorts på teamarbete, ledarskap och ungdomar som kan bli nya Förbo-ambassadörer.

För att den nya organisation, som trädde i kraft i september 2018, ska få ett optimalt genomslag är ändamålsenliga lokaler en viktig förutsättning. Under sommaren 2019 flyttade Härrydateamet in i centralt belägna lokaler i Mölnlycke centrum, och under hösten kunde Mölnadalsteamet samlas i centrala Källered. Teamet i Kungälv väntar på möjligheten att utöka sina lokaler i Ytterby, och i Lerum fortgår sökandet efter en lämplig lokal.

Flera nya medarbetare har anslutit under året, medan andra sökt nya utmaningar eller bytt arbetslivet mot pension. Många av våra nyblivna pensionärer uppskattar, glädjande nog, att komma tillbaka till oss vid behov. Intresset för att arbeta på Förbo har varit stort vid våra rekryteringar, och vi får även många spontanansökningar och förfrågningar om praktikplatser.

## SÄKRAR BRANSCHENS KOMPETENS

Tolv praktikanter har erbjudits praktikplats till ömsesidig nytta och utveckling under året, främst inom förvaltning men även inom drift, utemiljö och upphandling. En stor grupp ungdomar har sommarjobbat på Förbo, både inom förvaltning och administration. Vi har

### EXEMPEL PÅ AKTIVITETER

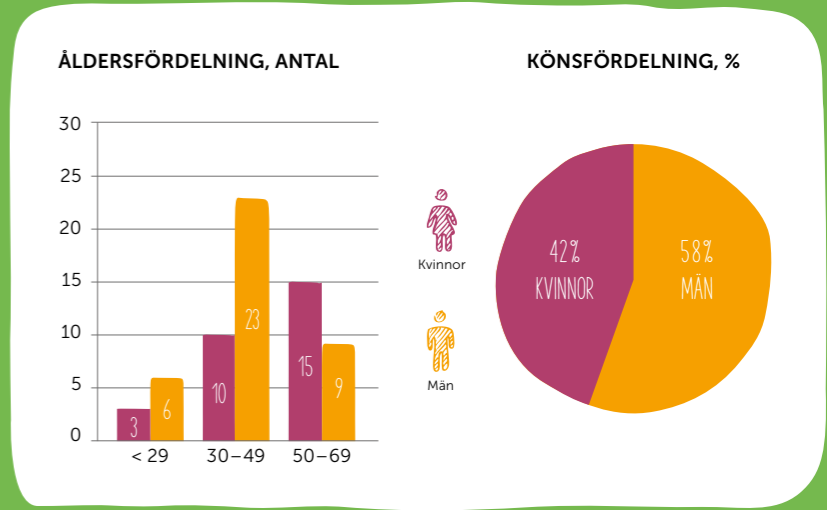
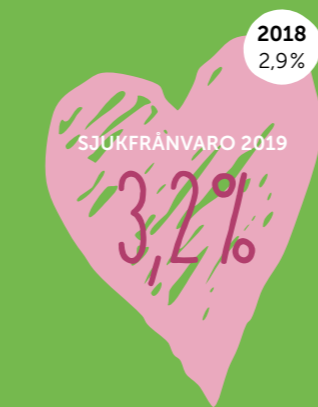
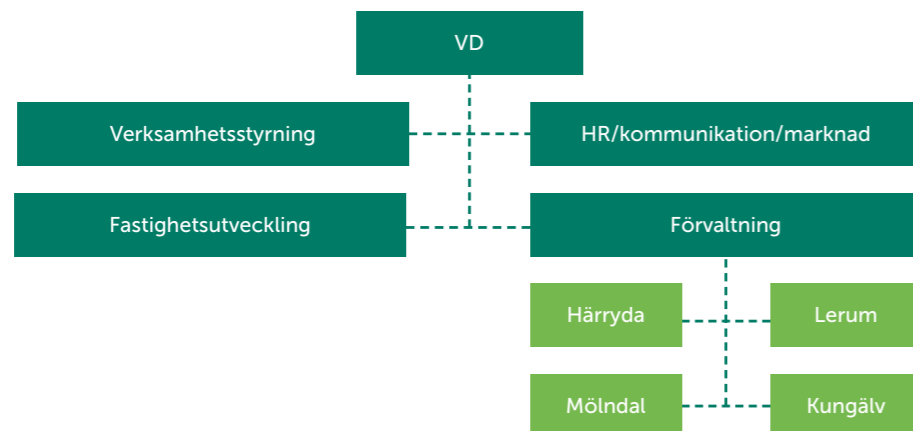
- Två skyddskommittémöten har hållits. Skyddsronder har genomförts inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet.
- En lönekartläggning genomfördes tillsammans med fackliga företrädare. Inga osakliga löneskillnader fanns mellan kvinnor och män.
- En friskvårdstävling gick av stapeln det första kvartalet, där medarbetare i lag utmanade varandra i olika poänggivande moment.
- Extra satsningar har gjorts för att de nya teamen ska lära känna varandra.

också upprepat den uppskattade sommarlovsbussen, ett koncept som utvecklas år från år, och många ungdomar återkommer. Ett trettiotal ungdomar i ålder 17 – 25 år erbjuds arbete under ett par veckor. Efter en gemensam introduktion arbetar de i våra områden som de gemensamt tar sig till med en

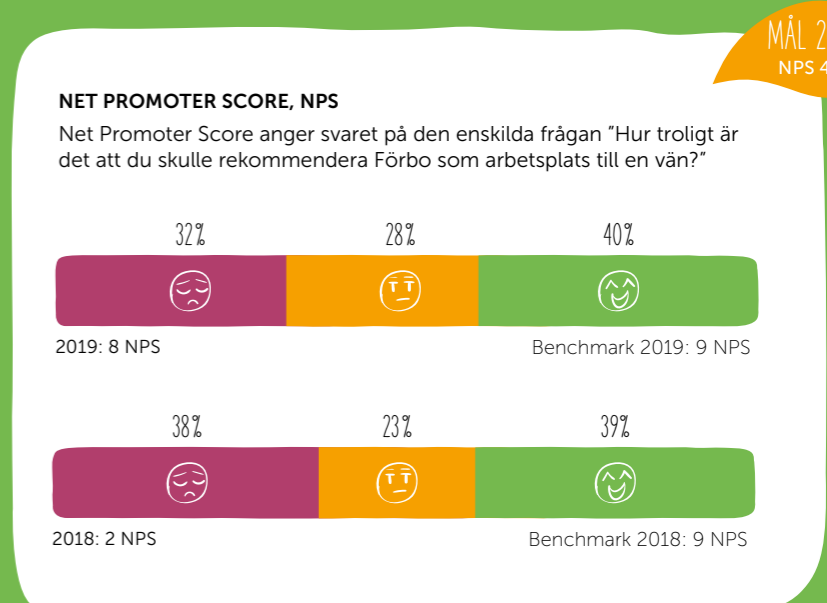
inhyrd buss. Mycket arbete blir gjort på kort tid, många får tillfälle att jobba tillsammans och de får både se hur vardagsförvaltningen fungerar i våra olika områden, och hur det är att arbeta i branschen. Förbo medverkar också i Fastighetsbranschens kompetensråd som har synliggjort branschen till exempel under Gymnasiedagarna.

### SÅ BYGGER VI STARKARE TEAM

Att leda en organisation i förändring är en utmaning som ställer nya krav både på medarbetare och chefer. Förbo har under året satsat på ledarutvecklingsprogram och förvaltningsutbildning för områdeschefer. Allt för att skapa ett gott och tydligt ledarskap, och ge de bästa förutsättningarna för alla medarbetarnas arbete. Varje år genomförs medarbetarsamtal med uppföljning, individuell handledning efter behov, återkommande teamträffar och personalträffar i olika konstellationer. Två gånger per år träffas alla för en gemensam avstämning av mål och strategier. Då finns även möjlighet till samvaro mellan teamen samt teamwork, friskvård och/eller inspirationsföreläsningar.



Net Promoter Score (NPS) ingår i medarbetarenkäten och är ett mått på hur attraktiv arbetsgivaren är. Det beräknas från svaren på frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera Förbo som arbetsplats till en vän?". Svaren anges på en skala från 0-10 där 0 är inte troligt alls och 10 är mycket troligt. Från andelen ambassadörer (med svaren 9-10) dras andelen kritiker (som svarat 0-6). Andelen neutrala med svar på 7-8 framgår alltså inte alls. Indexet kan pendla mellan -100 och +100. 2016 hamnade resultatet på 44 och med det som utgångspunkt sattes mål för de kommande åren.



# UPPDRAG FRÅN FYRA ÄGARKOMMUNER

Som grund för verksamheten i bolaget ligger det ägardirektiv som gemensamt tagits fram och beslutats i de fyra kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. I ägardirektivet anges ändamål med, och förutsättningar för, verksamheten samt vilka ekonomiska målsättningar som ägarna har för bolaget.

Förbos styrelse tillsätts av respektive kommuns fullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunerna. I styrelsen ingår också fackliga företrädare för personalen. Sammanlagt är det nio ledamöter och nio suppleanter. Bolagets vd och ledning har i nära samarbete med styrelsen fastställt en affärsplan för 2016–2020 som anger inriktning för perioden, uppföljning sker löpande mot denna plan. Fokus ligger på att bygga fler bostäder, agera hållbart och stärka erbjudandet mot såväl hyresgäster och personal som ägare.

## UPPFÖLJNING GENOM ÄGARENKÄT

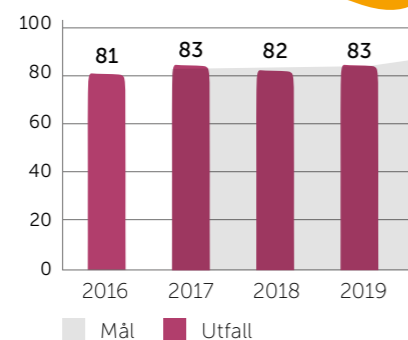
Förbo har en regelbunden riskbedömning som redovisas till styrelsen. Genom att identifiera kritiska områden, vidta åtgärder för att minska risker och återkommande följa upp skapas en medvetenhet och ansvarstagande inte bara i ledning och styrelse utan i hela organisationen.

Vid återkommande möten med presidierna i respektive kommun följs övergripande mål och inriktning upp. En gång per år genomförs en ägarenkät där både politiker och tjänstepersoner i kommunerna får möjlighet att bidra med sin uppfattning om hur väl Förbo lever upp till kommunens förväntningar. Resultatet i mätningen 2019 visar på det hittills högsta värdet på bedömning av Förbo.

## UR ÄGARDIREKTIVET

”Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringprincip främja Härrydas, Mölndals, Lerums och Kungälvs kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.”

## SAMLAD BEDÖMNING, INDEX



Resultatet visar på en fortsatt stark förväntan om att Förbo ska bidra med fler bostäder, gärna med rimlig hyra, för en bred målgrupp. Undersökningen visar vikten av de regelbundna träffar som sker och ett kontinuerligt utbyte av information då kontaktpersoner tenderar att växla över tid. Mätningen utgör ett komplement till de formella organ för uppföljning, som finns via styrelsens arbete och stämman, där ombuden för ägarkommunerna deltar.

## CERTIFIERINGAR OCH RUTINER

Förbo är sedan 2011 ISO-certifierade för både miljö (ISO9001) och kvalitet (ISO14001). Inom ramen för vår verksamhetsstyrning sker årligen interna revisioner då stickprov görs för 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. Senaste omcertifiering gjordes 2015 och vid den årliga externa revisionen i september noterades att ”standardens syfte är mycket påtaglig i verksamheten” och att ”mål och aktiviteter binds ihop med en tydlig röd tråd”. Därtill konstaterades att bolaget har ”en utmärkt företagskultur som arbetar aktivt med risker och möjligheter. Ett tydligt ansvarstagande genomsyrar ledarskapet.”



Anders Halldén,  
ordförande



Gun Kristiansson,  
vice ordförande



Thomas Gustafsson



Anita Almqvist



Pia Jäderklint



Henrik Ripa



Thomas Alpner



Camilla Castro



Anna Granander



Peter Granstedt, vd

STYRELSE & VD 2019

## STYRELSE, VD OCH REVISORER

### STYRELSE

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015  
 Gun Kristiansson (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2015  
 Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007  
 Anita Almqvist (L), Mölndals stad, invald 2016  
 Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015  
 Henrik Ripa (M), Lerums kommun, invald 2019  
 Thomas Alpner (M), Kungälvs kommun, invald 2015  
 Camilla Castro, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2018  
 Anna Granander, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018  
 Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

### REVISOR

Hans Gavin, auktoriserad revisor

### 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), Kungälvs kommun, invald 2019  
 Morgan Persson (UP), Kungälvs kommun, invald 2019  
 Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018  
 Ingemar Weije, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2019

### LEKMANNAREVISORER

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Förbo AB, med organisationsnummer 5561098350, 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 ägar-kommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder.

Bolaget har sitt säte i Härryda kommun.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Förbo mottog i maj Sveriges Allmännyttas pris Årets renovering 2019 för arbetet med att ge Säteriet i Mölnlycke ny kostym. Priset delades ut vid Fastighetsdagarna. Intresset från branschen att besöka och ta del av arbetet har varit stort. I området har 176 lägenheter renoverats under året. Gårdsmiljön är klar för ytterligare en etapp. Det pågår både nyproduktion och planarbete för fler bostäder. Detta integrerade grepp för att utveckla ett bostadsområde har varit mycket lyckat med stor lyhördhet gentemot områdets förutsättningar och de hyresgäster som bor där. Förbo har för avsikt att tillämpa metoden i flera områden i de fyra kommuner som bolaget verkar i.

1 september gick 80 lägenheter över i Förbos ägo efter ett förvärv från Lerums kommun och det kommunägda Aspenäs Villastad AB i Lerum. Lägenheterna kompletterar på ett naturligt sätt Förbos bestånd i kommunen. Köpet bidrar även till nytta för kommunen som inte har förvaltning i egen regi.

Arbetet med att förverkliga en aktivitetspark per kommun fortgår. Upphandling pågår för aktivitetsparken i Kungälv kommun som kommer att vara placerad i Björkås, Ytterby. Tillsammans med Mölndals stad har en plats i Lindome centrum identifierats som lämplig för en aktivitetspark. Förslaget att lägga en park i anslutning till Hulan i Lerum har mottagits positivt av Lerums kommun. Arbetet med att utforma dessa parker i nära dialog med hyresgäster, skola och föreningar förbereds och kommer att ske under 2020.

Under året har förarbete pågått för att kunna tillgodose alla lägenheter med fiberuppkoppling. Insamling av godkännande från hyresgästerna och upphandling av samarbetspart är gjorda. Arbetet startar i januari 2020 och beräknas vara klart 2021.

Förbo har under året uppgraderat fastighetssystemet vilket möjliggör ett effektivare arbetssätt både för organisationen och anlitade entreprenörer. Förbo har även bytt IT-partner. Systemförändringar kommer att vara en naturlig del av vardagen då utvecklingen med att digitalisera olika delar av branschen pågår. Förbos medverkan i Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ ger möjlighet att ta del av flera satsningar.

### NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

I februari flyttade 31 familjer in i det nyproducerade kvarteret Kronan i Kungälv. Det var Förbos andra och sista kvarter i den gemensamma satsningen att skapa Kongahälla som en ny del av staden. Ytterligare fyra lägenheter stod klara för inflyttning i Balltorp där lokaler för förskola ställdes om till bostäder.

### NYPRODUKTION – PÅGÅENDE PROJEKT

- Byggnation av 51 nya lägenheter i kvarteret Tallspinnaren på Säteriet i Mölnlycke pågår. Inflyttning är planerad till tidig höst 2020 och uthyrning startar under kvartal 1.
- I samband med den pågående renoveringen på Säteriet görs det tidigare lokala kontoret om till tre nya lägenheter med planerad inflyttning under 2020. Förbovärdarna utgår från ett gemensamt kontor beläget i centrala Mölnlycke.
- I augusti togs första spadtaget för byggnation av 102 nya lägenheter i centrala Landvetter. Bostäderna uppförs i tre kvarter och inflyttning sker etappvis med start under 2021.
- Förbo har fått positivt planbesked för att bygga fler bostäder i Lindome centrum.
- Förbo har lämnat in ansökan om markanvisning för Pedagoger Park i Mölndal.

### RENOVERING

- Renoveringen på Säteriet i Mölnlycke fortsatte under året med sammanlagt 176 lägenheter i två etapper och uppmärksammades med pris från Sveriges Allmännyttas. Arbetet innebär både underhålls- och förbättringsåtgärder samt energiåtgärder. I projektet ingår även stamrenovering och nya ytskikt i badrum. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- Sista etappen av ett flerårigt renoveringsprojekt på Stommen i Landvetter startade där fasader och tak tilläggsisoleras, nya entrédörrar och fönster sätts in samtidigt som loftgångar och balkonger renoveras för ytterligare 84 lägenheter. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- I Hulan, Lerum färdigställdes målningsetapp 3. 24 huskroppar av 34 har nu fått delvis utbytta fasader och blivit målade.
- I slutet av året blev förhandlingarna klara med Hyresgästföreningen avseende renoveringen på Bohusgatan i Marstrand, Kungälv. Det innebär att upphandling inleddes och att renoveringen av de 16 lägenheterna beräknas komma igång i början av 2020.

### PERSONAL

I och med den nya organisation som trädde i kraft i september 2018 med fyra förvaltningsenheter, i stället för åtta, har nya lokalkontor tagits i bruk för teamen i Härryda och Mölndal. Möjligheten att sitta tillsammans ger förutsättningar för att få effekt av förändringen i form av samordning, planering och teamutveckling. För teamen i Lerum och Kungälv pågår arbete med att få lokalerna på plats.

I den medarbetarenkät som görs årligen visar resultatet att övergripande mål och värderingar är väl kända inom företaget. Att den förändring av organisationen som genomfördes 2018 gett goda effekter går också att utläsa samt var det finns anledning att skapa större tydlighet i arbetsfördelning. Andelen engagerade medarbetare enligt undersökningens definition ökar till 29 (27) procent.

Vid slutet av 2019 hade 66 (67) tillsvidareanställning varav 38 (36) var män och 28 (31) kvinnor. Under året har åtta personer valt att gå vidare till andra anställningar och två personer har gått i pension. 9 (14) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar.

### ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttas, 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 57-59 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 sund byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett eko-logiskt 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 (drifnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet: endast undantagsvis tillåtas understiga 20 procent.

## STYRELSENS ARBETE

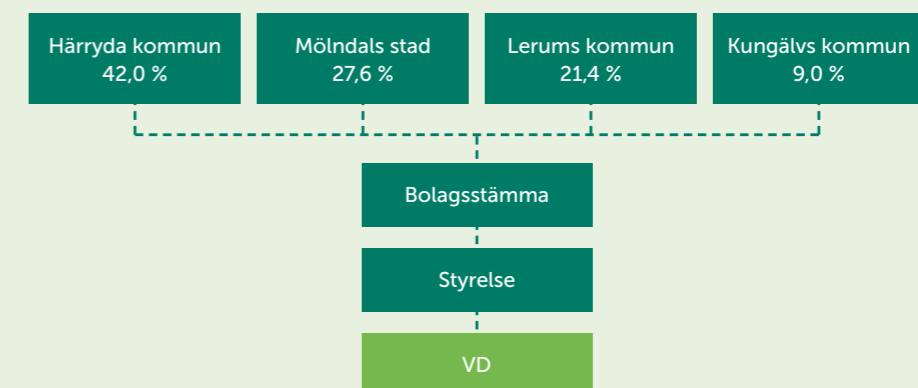
Totalt består styrelsen av sju ordinarie styrelseledamöter samt sju suppleanter. I styrelsen ingår också två ordinarie arbetstagarrepresentanter och två suppleanter med yttrande- och förslagsrätt men utan beslutsrätt. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Under 2019 höll styrelsen sex ordinarie, samt ett extra, styrelsemöten. Styrelsen har även genomfört tre studiebesök hos andra allmännyttiga bolag för utbyte av erfarenheter i gemensamma frågor.

### UTTALANDE FRÅN STYRELSEN

Enligt ägardirektiven ska styrelsen i förvaltningsberättelsen uttala sig om hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot det i bolagsordningen och dess direktiv angivna syftet.

### UPPDATERAS: UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2019

Styrelsen har under året arbetat utifrån ägardirektiven. Detta genom att stärka styrelsens kompetens genom löpande utbildning till presidiet och styrelseledamöterna i ansvarsrollen, fastighetsutveckling och finansiering. Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företagets förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar. Dessa utbildningar har utvärderats löpande. Affärsplaneutvecklingen är en del av detta arbete. Vidare har samarbetet mellan styrelse, vd och ledningsgrupp stärkts genom dessa insatser. Styrelsen har också aktivt arbetat med sina representanter i de olika ägarkommunerna i syfte att synliggöra Förbo och dess verksamhet.



# EKONOMI

## RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 502,3 Mkr (485,7) under 2019. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 80,0 Mkr (87,8). Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,3 procent (35,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 208,6 Mkr (162,7) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 401,4 Mkr (210,4) varav nyproduktion 91,8 Mkr (83,1) samt förvärv av fastigheter 127,3 Mkr (-)

## HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 90 procent (90) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

### BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Hysesintäkterna ökade med 15 Mkr vilket beror på intäkter från nyproducerade och förvärvade lägenheter samt den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 2,2 procent från 1 april 2019.

Hysesnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 138 kr/kvm (1 105). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

### LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 73 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Hysesnivån uppgick i genomsnitt till 941 kr/kvm (939). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,2 procent (98,7).

## KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2018.

### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 192,0 Mkr (174,5), och underhållskostnaderna uppgick till 84,9 Mkr (86,3). Avseende drifts- kostnaderna är det främst kostnaderna för fastighetsskötsel som ökar.

### 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. Under 2018 återfördes tidigare års nedskrivningar. Återföringen redovisades bland avskrivningar och reducerade posten avskrivningar med 5,9 Mkr.

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 20,1 Mkr (18,7) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

### SKATT

Av skattekostnaden avser 16,7 Mkr (2,6) förändring av uppskjuten skatt.

## FINANSIERING

Under 2019 har Förbo refinansierat lån om 345,0 Mkr samt lånat upp ytterligare 190,0 Mkr för att finansiera förvärvade fastigheter, och nyproduktions- och renoveringsprojekt. Under året har ränteswappar avslutats vilket inneburit engångskostnader på 5,6 Mkr vilket ger lägre räntekostnader under kommande år.

### FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer. För att finansiera pågående projekt och förvärvade fastigheter har låneskulden ökat med 190,0 Mkr (50,0) mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 0,9 procent (1,1).

### 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 skall beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidiet.
- 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 långsiktig låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagets 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.

- 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 3,4 år (2,6) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 50 procent (57). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2020	905	50	50	40-60
2021-2022	200	11	40	10-50
2023-2024	-	-	10	0-20
2025-2026	200	11	-	0-20
2027 och senare	500	28	-	0-30
<b>Summa</b>	<b>1 805,0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 950,0 Mkr (750,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,4 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -14,8 Mkr (-12,7) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknads- räntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

### KAPITALBINDNING

Den 31 december 2019 hade 33 procent (21) av nettoskulden, eller 590,0 Mkr (345,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,2 år (2,2). 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	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %
2020	590,0	33
2021	430,0	24
2022	265,0	14
2023	250,0	14
2024	270,0	15
<b>Summa</b>	<b>1 805,0</b>	<b>100</b>

## FASTIGHETSVÄRDERING

Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil. Avkastningskraven har under senaste åren sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Stabil inhemsk ekonomi, fortsatt låga räntenivåer och god tillgång på kapital innebär att efterfrågan på fastigheter är hög. Värderingen är utförd internt och har kvalitets-säkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2019 års utgång har bedömts uppgå till 6 277 Mkr (5 796). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 594 Mkr (3 396) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 57 procent (58).

## RISKER

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

### VAKANSRISK

Risken för minskade hyresintäkter 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.

### KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Ökad konkurrens om kvalificerad arbetskraft innebär en risk för brist på personal med rätt kompetens både hos Förbo, i hela branschen och hos kommunerna. Det medför att vi måste arbeta strategiskt så att vi upplevs som en attraktiv arbetsgivare hos vår personal och våra arbetsökande.

### BYGGPRISER OCH ÖVERKLAGANDEN

Under de senaste åren har byggepriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggtreprenader. Högre byggepriser vid ny- och ombyggnation riskerar att begränsa möjligheten att byggstarta nya lägenheter och det leder till högre hyresnivåer. Överklaganden är en fördröjande omständighet som även försenar genomförandet av planerade projekt.

### 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 kan förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer innebära högre finansieringskostnader.

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.

**ÄNDRAD LAGSTIFTNING OCH POLITISKA RISKER**

Vår verksamhet påverkas i hög grad av förändringar i lagstiftning och olika politiska beslut bland annat regler för hyresättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Nya regler avseende avdragsrätt för räntekostnader innebär ökade skattekostnader.

**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 %	4,5
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,5
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,3
Räntenivå	+ / - 0,5 %	4,8/-4,3

**UTBLICK MOT 2020**

Efterfrågan på bostäder i regionen och för Förbo förväntas vara fortsatt hög. Under andra halvåret färdigställs 51 lägenheter i Säteriet, Mölnlycke och ytterligare förtättningsprojekt med 102 lägenheter pågår i Landvetter centrum med inflyttning under 2021. Det är fortsatt stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för flera kommande projekt. Tillgången på detaljplanelagd mark är en viktig förutsättning för att Förbo ska kunna bidra med minst 100 nya lägenheter per år. Den höga ambitionsnivån vad gäller stora renoverings- och underhållsprojekt kommer att fortsätta. Under året kommer en ny affärsplan för år 2021 och framåt att tas fram.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	911 166 600 kronor
Årets vinst	63 142 146 kronor
<b>Totalt</b>	<b>974 308 746 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	954 308 746 kronor
<b>Totalt</b>	<b>974 308 746 kronor</b>

Föreslagen utdelning motsvarar 104,53 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	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hyresintäkter	502,3	485,7	471,3	458,0	454,0
Drift- och underhållskostnader	-276,9	-260,8	-253,0	-248,1	-251,5
Fastighetsskatt	-15,4	-14,8	-14,4	-13,3	-12,5
Avskrivningar enligt plan	-85,0	-75,5	-74,4	-66,8	-64,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>125,0</b>	<b>134,6</b>	<b>129,5</b>	<b>129,8</b>	<b>125,9</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-20,1	-18,7	-18,5	-18,3	-16,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>104,9</b>	<b>115,9</b>	<b>111,0</b>	<b>111,5</b>	<b>109,2</b>
Ränteintäkter och räntekostnader	-24,9	-28,1	-26,1	-38,9	-45,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>80,0</b>	<b>87,8</b>	<b>84,9</b>	<b>72,6</b>	<b>64,1</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	-16,9	-3,7	-25,4	-14,7	-18,5
<b>Årets vinst</b>	<b>63,1</b>	<b>84,1</b>	<b>59,5</b>	<b>57,9</b>	<b>45,6</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Byggnader och mark	3 102,6	2 790,9	2 658,5	2 506,2	2 302,5
Övriga anläggningstillgångar	6,2	4,3	4,7	5,1	5,0
Omsättningstillgångar	16,5	26,7	23,9	18,4	13,4
Kassa och bank	1,6	4,3	1,5	1,5	17,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>	<b>2 688,6</b>	<b>2 531,2</b>	<b>2 338,6</b>
Eget kapital	1 072,5	1 009,6	925,8	866,6	808,9
Obeskattade reserver	1,1	0,9	0,9	1,0	0,7
Avsättningar	95,0	78,2	75,6	50,1	35,7
Långfristiga skulder	1 805,0	1 615,0	1 565,0	1 469,5	1 384,5
Kortfristiga skulder	153,3	122,5	121,3	144,0	108,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>	<b>2 688,6</b>	<b>2 531,2</b>	<b>2 338,6</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208,6	162,7	131,8	171,3	134,6
Nettoinvesteringar (-)	-401,2	-210,7	-227,6	-272,8	-118,5
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,3	0,8	0,3	0,3	0,3
Finansieringsbehov (-)	-192,7	-47,2	-95,5	-101,2	16,4
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	190,0	50,0	95,5	85,0	-8,0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,2</b>	<b>8,4</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
Förvaltd yta, kvm i tusental	431,9	425,0	425,0	418,3	418,3
Antal lägenheter	5 809	5 691	5 692	5 570	5 570
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	6,9	7,3	7,6	8,0	7,9
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,5	3,6	3,6	3,6	3,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	0,9	1,1	1,7	1,7	2,4
Synlig soliditet, %	34,3	35,7	34,5	34,3	34,6

## RESULTATRÄKNING

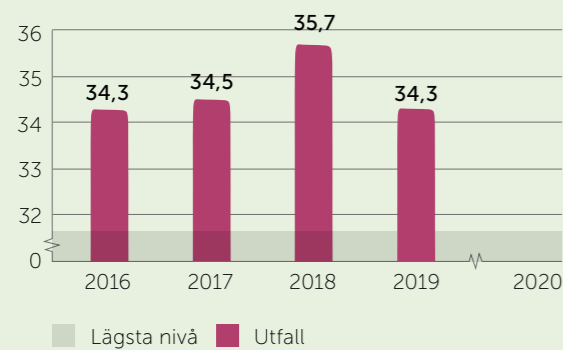
Belopp i Mkr		2019	2018
Hysesintäkter	not 2	502,3	485,7
Driftskostnader	not 3, 4	-192,0	-174,5
Underhållskostnader	not 3	-84,9	-86,3
Fastighetsskatt		-15,4	-14,8
Avskrivningar enligt plan	not 5	-85,0	-75,5
<b>Bruttoresultat</b>		<b>125,0</b>	<b>134,6</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-20,1	-18,7
<b>Rörelseresultat</b>		<b>104,9</b>	<b>115,9</b>
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-25,1	-28,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80,0</b>	<b>87,8</b>
Bokslutsdispositioner	not 7	0,2	-
Skattekostnad	not 8	-16,7	-3,7
<b>Årets vinst</b>		<b>63,1</b>	<b>84,1</b>

## BALANSRÄKNING

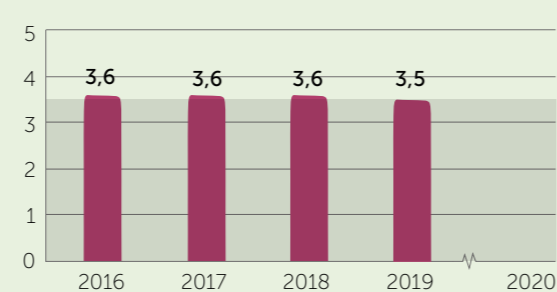
## TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2019	2018
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	not 9		
- Byggnader och mark		2 862,5	2 611,8
- Inventarier		6,1	4,2
- Pågående nyanläggningar		240,1	179,1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 108,7</b>	<b>2 795,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
- Aktier och andelar		0,1	0,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 108,8</b>	<b>2 795,2</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
- Hyresfordringar		0,6	3,5
- Skattefordringar		7,1	6,0
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	8,8	17,2
- Kassa och bank		1,6	4,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18,1</b>	<b>31,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>

SYNLIG SOLIDITET, %



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %



## DEFINITIONER

## 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.

## SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr	2019	2018
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
- Aktiekapital	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
<b>Fritt eget kapital</b>		
- Balanserad vinst	911,2	827,3
- Årets vinst	63,1	84,1
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 072,5</b>	<b>1 009,6</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Ackumulerade överavskrivningar not 11	1,1	0,9
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Uppskjuten skatteskuld not 1,8	95,0	78,2
<b>Summa avsättningar</b>	<b>95,0</b>	<b>78,2</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Banklån not 13	1 805,0	1 615,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 805,0</b>	<b>1 615,0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	60,9	50,1
Övriga skulder	4,1	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter not 12	88,3	70,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>153,3</b>	<b>122,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<b>2019</b>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	911,4
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	63,1
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>974,3</b>
<b>2018</b>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	827,6
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	84,1
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>911,4</b>

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2019 uppgick till 1:48 kronor per aktie.

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2019	2018
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	502,2	485,5
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-310,5	-292,2
Finansiella intäkter och kostnader	-24,9	-28,1
Betald skatt	-0,7	1,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>166,1</b>	<b>167,1</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	11,3	-5,6
Förändring av kortfristiga skulder	30,8	1,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208,2</b>	<b>162,7</b>
<b>INVESTERINGAR</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-400,9	-210,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,3	0,8
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>-192,4</b>	<b>-46,9</b>
<b>FINANSIERING</b>		
Utdelning till aktieägare	-0,3	-0,3
Förändring av långfristiga skulder	190,0	50,0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2,7</b>	<b>2,8</b>
Likvida medel vid årets ingång	4,3	1,5
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>1,6</b>	<b>4,3</b>

# NOTER

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

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2019 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

Materiellaanläggningstillgångar 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.

### 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 detta 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

När en komponent byts ut, utrangeras 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 2019/2020 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 2019.

### INTÄKTER

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period de avser. Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyror som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda 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 sk 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 95,0 Mkr 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 77,5 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

### 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 derivata instrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. 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. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen och uppgick per balansdagen till -14,8 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna 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.

## NOT 2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Mkr	2019	2018
<b>Per objektstyp</b>		
Bostäder	451,3	436,9
Lokaler	29,1	28,7
Övrigt	22,8	21,1
Hysesbortfall	-0,9	-1,0
<b>Summa</b>	<b>502,3</b>	<b>485,7</b>
<b>Per geografiskt område</b>		
Härryda	177,0	172,7
Kungälv	78,4	73,9
Lerum	123,2	118,6
Möndal	123,7	120,5
<b>Summa</b>	<b>502,3</b>	<b>485,7</b>

## NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2019	2018
<b>Driftskostnader</b>		
Värme	34,8	33,7
El	11,4	10,3
Vatten och avlopp	22,6	20,9
Avfallshantering	12,0	10,8
Fastighetskötsel	97,7	86,6
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,4	1,3
Övrigt	12,1	10,9
<b>Summa</b>	<b>192,0</b>	<b>174,5</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Planerat yttre underhåll	11,9	13,2
Planerat inre underhåll	34,2	32,8
Löpande underhåll	38,8	40,3
<b>Summa</b>	<b>84,9</b>	<b>86,3</b>

## NOT 4. PERSONAL

Belopp i Mkr	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Tjänstemän	33	30
Kollektiv	34	33
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>63</b>

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 61 samt 2 under provanställning.

Löner och andra ersättningar	2019	2018
Styrelse och verkställande direktör	1,8	1,7
Övriga anställda	30,3	28,3
<b>Summa</b>	<b>32,1</b>	<b>30,0</b>

Sociala kostnader	2019	2018
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,5
Övriga anställda	10,6	10,3
<b>Summa</b>	<b>11,1</b>	<b>10,8</b>

Pensionskostnader	2019	2018
Styrelse och verkställande direktör	0,7	0,6
Övriga anställda	3,3	3,2
<b>Summa</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>

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>	2019	2018
Antal män	4	3
Antal kvinnor	5	6
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Könsfördelning inom företagsledning	2019	2018
Antal män	2	2
Antal kvinnor	3	3
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Könsfördelning personal	2019	2018
Antal män	38	38
Antal kvinnor	28	25
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>63</b>

## NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2019	2018
Byggnader	83,8	74,5
Inventarier	2,0	1,9
<b>Summa</b>	<b>85,8</b>	<b>76,4</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,8

## NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

## NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2019	2018
Överavskrivning inventarier	-0,2	-
<b>Summa</b>	<b>-0,2</b>	<b>-</b>

## NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2019	2018
Aktuell skatt	-0,2	1,1
Uppskjuten skatt	16,9	2,6
<b>Summa</b>	<b>16,7</b>	<b>3,7</b>
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	79,8	87,7
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (21,4%)	17,1	19,3
<b>Skatteeffekt av</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	18,2	16,7
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-16,9	-14,9
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,2
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-18,7	-12,4
Skattemässigt underskott	0,3	-
Justering skattekostnad tidigare år	-0,2	-0,4
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	16,9	2,6
Utnyttjat förlustavdrag	-	-7,3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>16,7</b>	<b>3,7</b>
<b>Effektiv skattesats, %</b>	<b>20,9</b>	<b>4,2</b>

## NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2019-01-01	3 738,1	165,1	28,2	179,1
Inköp under året	107,7	19,6	4,0	269,6
Försäljningar och utrangeringar	-1,9	-	-0,8	-
Omklassificeringar	208,3	-	-	-208,6
<b>Anskaffningsvärde 2019-12-31</b>	<b>4 052,2</b>	<b>184,7</b>	<b>31,4</b>	<b>240,1</b>
Ackumulerade avskrivningar 2019-01-01	-1 291,4	-	-24,0	-
Återföring nedskrivning	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-83,8	-	-2,0	-
Försäljningar och utrangeringar	0,8	-	0,7	-
<b>Ackumulerade avskrivningar 2019-12-31</b>	<b>-1 374,4</b>	<b>-</b>	<b>-25,3</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2019-01-01	2 446,7	165,1	4,2	179,1
<b>Utgående värde 2019-12-31</b>	<b>2 677,8</b>	<b>184,7</b>	<b>6,1</b>	<b>240,1</b>
Taxeringsvärde	3 339,3	1 936,4		

\*Pågående nyanläggning avser främst nybyggnation i Härryda och Lerum samt ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda, Lerum, Kungälv och Mölndal. Av årets investeringar i byggander avser 13,4 Mkr förbättringsutgifter på annans fastighet.

## NOT 10. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2019	2018
Förutbetalda driftskostnader	5,6	5,3
Derivatkontrakt	0,1	-
Upplupna hyror och ersättningar	3,1	11,9
<b>Summa</b>	<b>8,8</b>	<b>17,2</b>

## NOT 11. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2019	2018
Ackumulerade överavskrivningar	1,1	0,9
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>



## NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2019	2018
Löner och sociala kostnader	5,2	5,0
Räntekostnader	0,4	0,3
Hysesintäkter	38,0	32,6
Övriga upplupna kostnader	44,7	32,8
<b>Summa</b>	<b>88,3</b>	<b>70,7</b>

## NOT 13. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2019	2018
Skulder som förfaller inom ett år	590,0	345,0
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	1 215,0	1 270,0
<b>Summa</b>	<b>1 805,0</b>	<b>1 615,0</b>

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 Mkr (100,0) utnyttjas med 0 Mkr (10,6).

## NOT 14. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019	2018
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	1 906,9	1 717,6
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	0,6	0,6

## NOT 15. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

## NOT 16. VINSTDISPOSITION

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	911 166 600 kronor
Årets vinst	63 142 146 kronor
<b>Totalt</b>	<b>974 308 746 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	954 308 746 kronor
<b>Totalt</b>	<b>974 308 746 kronor</b>

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN 28 FEBRUARI 2020

**Anders Halldén**  
Ordförande

**Gun Kristiansson**  
Vice ordförande

**Thomas Gustafsson**

**Anita Almqvist**

**Pia Jäderklint**

**Henrik Ripa**

**Thomas Alpner**

**Camilla Castro**  
Arbetsagarrepresentant

**Anna Granander**  
Arbetsagarrepresentant

**Peter Granstedt**  
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 12 MARS 2020

**Hans Gavin**  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32-49 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 2019 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 Revisornas 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 1-31 och 52-60. 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 2019 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 Revisornas 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.

### REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-31 samt 57-60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisornas 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

### GÖTEBORG DEN 12 MARS 2020

Hans Gavin

*Auktoriserad revisor*

# GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2019. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunalagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte. En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

## MÖLNLYCKE DEN 28 FEBRUARI 2020

**Björn Brogren**  
*Lekmannarevisor*

**Ing-Britt Magnusson**  
*Lekmannarevisor*

**Anna-Lena Mellquist**  
*Lekmannarevisor*

**Thomas Svensson**  
*Lekmannarevisor*

# KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

## SYFTE

Att införa revisorer och andra berörda intyga att Förbos internvärdering med Värderingsdatas värderingsmodell AVM väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna.

## VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo har internvärderat sina fastigheter med en extern värderingsmodell. Forum Fastighetsekonomi AB ställt för kontroll av indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och kontroll av ungefärliga nivåer på tillägg för s k avstyckningsbarhet (d v s övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exempelvis radhuslägenheter till enskilda fastigheter) medan Förbo och/eller värderingsmodellen ställt för areor, hyror, taxeringsvärden, drift- och underhållskostnader 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 gjorda utkast till sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter 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 har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 6 276 600 000 kr, motsvarande 14 533 kr/kvm och 4,92% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2019-12-31.

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

## GÖTEBORG DEN 23 JANUARI 2020

**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
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	997	4 526	87,4	6,7
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	-	3 069	46,0	3,4
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	-	9 031	107,4	10,2
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	48,9	4,0
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	62,9	4,6
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	51	14 331	222,6	15,7
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskevlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	116,9	9,6
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	111,9	7,0
Råda 1:7,1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m fl	1970/71/72	732	50 164	3 568	53 732	642,0	58,6
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988/89	66	4 731	1 092	5 823	87,1	6,2
<b>Delsumma</b>			<b>1 535</b>	<b>107 701</b>	<b>6 078</b>	<b>113 779</b>	<b>1 533,1</b>	<b>126,0</b>
<b>Landvetter</b>								
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	118,3	11,9
Salmered 1:381	Ringjärnsvägen	2006	30	1 890	-	1 890	27,4	2,5
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	57,4	5,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	37,5	3,4
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	122	6 148	74,7	7,1
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	27,7	2,1
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	9,2	1,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	29,9	3,0
<b>Delsumma</b>			<b>393</b>	<b>26 548</b>	<b>4 070</b>	<b>30 618</b>	<b>382,1</b>	<b>36,9</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	40,1	4,4
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	25,6	2,4
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	-	946	5,7	0,9
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	141	3 241	19,1	3,2
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	3,4	0,6
<b>Delsumma</b>			<b>158</b>	<b>10 209</b>	<b>448</b>	<b>10 657</b>	<b>93,9</b>	<b>11,5</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>2 086</b>	<b>144 458</b>	<b>10 596</b>	<b>155 054</b>	<b>2 009,1</b>	<b>174,4</b>



Tallgården, Mölnlycke



Lindkullen, Mölnlycke

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS-VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Ytterby, Kareby, Kärna</b>								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	354	24 596	245,7	25,7
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	-	2 335	24,7	2,2
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	31,5	3,1
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	292	7 745	100,1	9,3
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	13,5	1,3
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	4,5	0,5
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	11,8	1,8
<b>Delsumma</b>			<b>563</b>	<b>38 935</b>	<b>1 454</b>	<b>40 389</b>	<b>431,8</b>	<b>43,9</b>
<b>Marstrand</b>								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82	77	4 801	154	4 955	80,1	5,3
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	28,6	1,9
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	7,8	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1971	10	680	-	680	11,4	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	24	1 109	17,7	1,1
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	14	944	1 124	2 068	37,3	2,5
<b>Delsumma</b>			<b>144</b>	<b>9 580</b>	<b>1 575</b>	<b>11 155</b>	<b>182,9</b>	<b>12,1</b>
<b>Kungälv</b>								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	21,1	1,2
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	-	2 692	54,4	4,9
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	43,0	3,7
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	89,8	11,5
<b>Delsumma</b>			<b>200</b>	<b>11 211</b>	<b>736</b>	<b>11 947</b>	<b>208,3</b>	<b>21,3</b>
<b>Totalt Kungälv</b>			<b>907</b>	<b>59 726</b>	<b>3 765</b>	<b>63 491</b>	<b>823,0</b>	<b>77,3</b>



Bohusgatan, Marstrand



Aggetorpsvägen, Gråbo

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS-VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	22,7	2,0
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	29,9	2,9
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	30,4	3,1
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	49,6	4,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	209,8	21,8
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Halle-gårdstappen, Hallegårds-gränden, Höjdenvändan	1967/92/2009/10/11	140	9 276	5 102	14 378	120,2	16,4
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	70,0	4,4
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	135,8	12,1
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	39,5	3,6
<b>Delsumma</b>			<b>793</b>	<b>55 806</b>	<b>5 116</b>	<b>60 922</b>	<b>707,9</b>	<b>70,9</b>
<b>Floda, Tollered</b>								
Drängsered 1:117	Rödhakevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	24,0	2,3
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	44,9	3,5
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	35,3	2,7
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	47,4	3,7
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	-	1 180	11,7	1,4
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	6,5	0,8
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	22,1	1,8
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	4,8	0,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	244	5 653	56,4	5,6
<b>Delsumma</b>			<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>269</b>	<b>22 341</b>	<b>253,1</b>	<b>22,4</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	824	10 292	81,7	10,9
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	36,3	9,1
Lekstorp 14:2	Aggetorpsvägen	2019	25	1 652	-	1 652	-	3,0
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	58,8	5,9
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,8
<b>Delsumma</b>			<b>295</b>	<b>19 768</b>	<b>7 476</b>	<b>27 244</b>	<b>176,8</b>	<b>30,7</b>
<b>Sjövik</b>								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	2,6	3,5
<b>Delsumma</b>			<b>35</b>	<b>2 212</b>	<b>-</b>	<b>2 212</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 410</b>	<b>99 858</b>	<b>12 861</b>	<b>112 719</b>	<b>1 140,4</b>	<b>127,5</b>

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	498	21 933	237,4	24,1
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	21,9	2,2
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 338	94	8 432	86,4	9,8
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	285,0	20,6
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	46,0	4,5
<b>Delsumma</b>			<b>780</b>	<b>51 752</b>	<b>1 098</b>	<b>52 850</b>	<b>676,7</b>	<b>61,6</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	70,5	5,4
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	240	18 166	1 184	19 350	225,8	19,8
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	149,9	13,4
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	156,9	14,3
<b>Delsumma</b>			<b>599</b>	<b>44 134</b>	<b>1 230</b>	<b>45 364</b>	<b>603,1</b>	<b>52,9</b>
<b>Källered</b>								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	23,4	3,4
<b>Delsumma</b>			<b>27</b>	<b>1 648</b>	<b>771</b>	<b>2 419</b>	<b>23,4</b>	<b>3,4</b>
<b>Totalt Mölndal</b>			<b>1 406</b>	<b>97 534</b>	<b>3 099</b>	<b>100 633</b>	<b>1 303,2</b>	<b>117,9</b>
<b>Totalt Förbo</b>			<b>5 809</b>	<b>401 576</b>	<b>30 321</b>	<b>431 897</b>	<b>5 275,7</b>	<b>497,1</b>



Peppareds torg, Balltorp



Fågelsten, Lindome

## 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
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>			
102-1	Bolagets namn	57	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	8-9	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	57	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksam?	57	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	30-31	
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	29,45	
102-9	Leverantörskedja	9	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	28	
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	23	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	24, 57	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	18-21	
<b>STRATEGI OCH ANALYS</b>			
102-14	Vd-ord	4-5	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	28	
<b>BOLAGSSTYRNING</b>			
102-18	Organisationsstruktur	28	
<b>INTRESSENTRELATIONER</b>			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	11	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	57	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	57	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	11	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	58	förbo.se/hållbarhet

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
<b>OM REDOVISNINGEN</b>			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	28	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	11-13, 58	förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	12-13	
102-48	Förändringar av information	58	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	58	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	58	2019-01-01 – 2019-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	58	2019-02-18
102-52	Redovisningscykel	58	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	58	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	57	
102-55	GRI-index	57-59	
102-56	Externt bestyrkande	50-51	

**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR**

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
<b>EKONOMI</b>			
<b>203 INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	4-5, 10, 12-13	
103-2	Styrning	8	
103-3	Uppföljning	8	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4-5	
<b>MILJÖ</b>			
<b>302 ENERGI</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24-25	
103-2	Styrning	24-25	
103-3	Uppföljning	24-25	
302-1	Energianvändning inom organisationen	24-25	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
<b>303 VATTEN</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24-25	
103-2	Styrning	24-25	
103-3	Uppföljning	24-25	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	22-23	Omfattar vattenanvändningen i Förbos

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
<b>305 UTSLÄPP</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24-25	
103-2	Styrning	24-25	
103-3	Uppföljning	24-25	
<b>306 AVFALL</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24-25	
103-2	Styrning	24-25	
103-3	Uppföljning	24-25	
306-1	Avfallshantering	24-25	Omfattar hyresgästernas avfall
<b>308 MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26-27	
103-2	Styrning	26-27	
103-3	Uppföljning	26-27	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	26-27	
<b>SOCIALA FRÅGOR</b>			
<b>405 MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	28-29	
103-2	Styrning	28-29	
103-3	Uppföljning	28-29	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	28-29	
<b>413 LOKALSAMHÄLLET</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18-21	
103-2	Styrning	18-21	
103-3	Uppföljning	18-21	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	18-21	
<b>416 KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET</b>			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	14-17	
103-2	Styrning	14-17	
103-3	Uppföljning	14-17	
416-1	Hyresgästernas trygghet	14-17	

# förbo

5 809 BOSTÄDER I 62 OMRÅDEN  
PÅ 19 ORTER I 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.

