



förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2020

MED HELHETSPERSPEKTIV PÅ HYRESRÄTTEN



ÅRET I SIFFROR



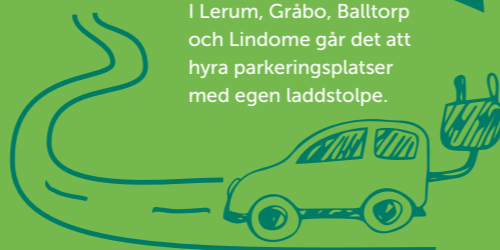
-15% LÄGRE ANVÄNDNING AV FASTIGHETSEL

Användningen av fastighetsel går stadigt nedåt. 2020 gjordes en minskning på femton procent jämfört med föregående år.

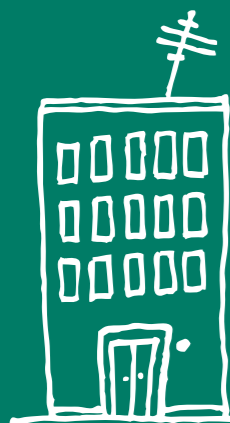


41 P-PLATSER MED LADDSTOLPE

I Lerum, Gråbo, Balltorp och Lindome går det att hyra parkeringsplatser med egen laddstolpe.



462 MWH FRÅN SOLFÅNGARE
Den mängd Förbos solfångare producerar ökade från föregående år med 24 MWh.



229 MKR

"ALL TIME HIGH" FÖR PLANERAT UNDERHÅLL



Redan 2019 innebar den största investeringen någonsin på underhåll. Under året ökade siffran med ytterligare 18 % och 229 Mkr lades på underhåll.



535 LGH

FICK FIBER-ANSLUTNING UNDER 2020

Totalt ska 3890 lägenheter fiberanslutas inom det pågående projektet.

100% AV FÖRBOS MEDARBETARE KÄNNER SIG RESPEKTERADE AV SIN CHEF.

Ur medarbetarenkäten. En ökning från 2019 då siffran var 83 %.



SJU PRAKTIKANTER I VERKSAMHETEN

En viktig insats under året var att bereda plats för studenter som inom ramen för sin utbildning behöver praktik.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

Vd om året som gått	4
Områdesutveckling	6
Mål, styrning och processer	8
Röster om Förbo	10
Intressentdialog	12
PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN	13
Trygga och attraktiva bostadsområden	14
Hållbar renovering	16
Skapa bostäder	18
Hållbar nyproduktion	20
Effektiv resursanvändning	22
Hållbart boende	24
Hyresgästens inflytande på boendet	26
Skapa arbetstillfällen för unga	28
Medarbetare	30
Affärsplan	32
Bolagsstyrning	34
Styrelsen	35
EKONOMISK REDOVISNING	38
Förvaltningsberättelse	38
Flerårsjämförelse	43
Resultaträkning	44
Balansräkning	45
Kassaflödesanalys	47
Noter	48
Undertecknande	55
Revisionsberättelse	56
Granskningsrapport	58
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	58
Fastighetsförteckning	59
GRI-index	64

PRODUKTION: Circus reklambyrå **FOTO:** Markus Andersson, Förbo **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:** Nybyggnation på Säteriet, där framgångsrik områdesutveckling på Förbovis pågår.

ETT ANNORLUNDA ÅR

2020 kommer många att minnas som året då coronapandemin svepte över världen. Förbos fokus på underhåll och renovering är fortsatt starkt och året utgör åter ett nytt "all time high". Det finansiella läget bedöms fortsatt stabilt för bolaget.

Pandemins påverkan har varit global och länder har valt att mer eller mindre stänga ned sina samhällen i olika omgångar. Sveriges mer försiktiga hållning har i flera avseenden väckt uppmärksamhet och framtiden får utvisa hur klok den var. Som en följd av pandemin och dess konsekvenser har osäkerheten under året varit hög. Olika verksamheter har påverkats på olika sätt och i olika utsträckning.

Påverkan på Förbo har trots allt varit begränsad. Vår löpande förvaltning har anpassats till rådande restriktioner och det aktuella smittläget. Under perioder har vi valt att endast göra akuta serviceåtgärder i våra lägenheter, i syfte att minska risk för smitta hos våra hyresgäster och medarbetare. Året har även inneburit ett mer digitaliserat arbetssätt där mycket arbete har skett på distans och allt från kontakter med hyresgäster via chatt och telefon till möten i vardagen har hanterats mer digitalt.

FOKUS UNDER ÅRET

Trots omständigheterna har verksamheten följt den övergripande planen där fokus, utöver vårt löpande arbete med att nå nöjda kunder, handlat mycket om att bygga fler lägenheter och utveckla vårt hållbarhetsarbete. Under året har vi haft inflyttning i vårt projekt Tallspinnaren där 51 familjer kan trivas med närhet till naturen och vår fina aktivitetspark, Sagoparken. Dessutom pågår byggproduktion av ytterligare 102 lägenheter i Landvetter med inflyttningsstart våren 2021. Under året har vi dessutom påbörjat ytterligare detaljplaner, vilket betyder att vi just nu har

cirka 950 lägenheter i pågående detaljplan. Ett mycket viktigt steg mot vår målsättning att över tid byggstarta 100 nya lägenheter per år.

Förbos fokus på underhåll och renovering fortsätter och 2020 utgör åter ett nytt "all time high" trots pandemin. Med hållbarhetsperspektivet i fokus har vi under året arbetat vidare med områdesutveckling på Förbovis. Ett arbetssätt som på ett mycket tydligt sätt visar på hållbarhetsarbete i vardagen där vi som bostadsbolag kan göra skillnad.

RESAN FORTSÄTTER

2020 är det sista året på nuvarande affärsplan och vi har lagt en solid grund för kommande år. Vi har åstadkommit mycket under den gångna femårsperioden som vi är stolta över. Under december tog styrelsen beslut om en uppdaterad affärsplan där den strategiska inriktningen kvarstår men vi ökar tydlighet och fokus. Våra tre tidigare strategier blir nu fyra genom att medarbetarfrågorna får en egen strategi och kunden i fokus renodlas under strategi tre:

- Vi skapar fler bostäder
- Vi agerar hållbart
- Vi har kunden i fokus
- Vi är en attraktiv arbetsplats

Situationen i omvärlden fortsätter att vara osäker även under 2021. Förhoppningen är att pandemiläget ska stabiliseras under andra halvåret till följd av massvaccination och en gynnsam årstid. Pandemins efterverkningar är dock svårbedömda och spekulationer pågår för fullt kring hur det

nya normala kommer att bli. Vårt beteende mot mer distansarbete och en ökad digitalisering är sannolikt här för att stanna. Flera andra fastighetssegment såsom kontor och handelsfastigheter står sannolikt inför förändringar medan bostadsfastigheter bedöms vara mer stabila.

Det finansiella läget förutses vara stabilt där Förbo utgör en attraktiv kund till olika långivare. Ränteläge och vakansgrad bedöms ligga på en historiskt låg nivå kommande år vilket är gynnsamt för bolaget. Hyressättningsystemets brister är dock ett fortsatt problem där bostadsbolagen över tid måste tillåtas få höja hyrorna i takt med kostnadsutvecklingen, vilket inte sker idag.

Trots en osäkerhet, till följd av inte minst pandemin, ser sammanfattningsvis verksamhetens förutsättningar goda ut de kommande åren och en bra grund är lagd för den fortsatta resan.

AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder kunder i Göteborgsregionen 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.

»Förbo har under året tagit ett mycket viktigt steg mot vår målsättning att över tid byggstarta 100 nya lägenheter per år med cirka 950 lägenheter i pågående detaljplan.«

PETER GRANSTEDT, vd Förbo

ARBETSSÄTT MED HELHETSGREPP

För oss på Förbo innebär områdesutveckling att vi tar ett helhetsansvar. Med ett stort mått av varsamhet tar vi tillvara på de förutsättningar som redan finns i området – och i dialog med både hyresgäster och andra intressenter bygger vi vidare.

Genom att fokusera på varje område, de människor som bor just där och deras specifika önskemål kan vi skapa bostadsområden som är levande, attraktiva, hållbara och trygga över tid. Det gör vi genom att ta ett samlat grepp och arbetar med flera beståndsdelar. Vi kallar det Områdesutveckling på Förbovis. I arbetet med områdesutvecklingen utgår vi från bostadsområdets unika förutsättningar och ser till både områdets och hyresgästernas behov.

FEM DELAR SOM GER RESULTAT

Renovering sker varsamt med hållbara ställningstaganden. Vi gör vad vi kan för att

bevara sådant som är bra, och förbättrar där det behövs. **Mötesplatser** bidrar till trygghet och gemenskap både för dem som bor där och besökare, med en fin **utemiljö** skapas trivsel och när vi tillför **nyproduktion** och bjuder in andra boendeformer ger det en variation som bidrar till områdets välmående. Allt detta görs i **dialog** med de boende som har stora möjligheter att påverka.

Målet är att varje del ska bidra till en helhet, där bostäderna håller länge och att vardagen som utspelar sig i bostadsområdet är så trivsam och bekymmersfri som möjligt för våra hyresgäster. Områdesutveckling på Förbovis handlar kort och gott om hur vi

på vårt sätt bidrar till en hållbar samhällsutveckling där vi har som störst möjligheter att påverka; i våra bostadsområden.

ARBETE PÅGÅR

Just nu utvecklar vi flera av våra stora bostadsområden; Hulan, Lindome centrum, Säteriet och Björkås. Områdesutveckling är långtgående projekt som tar många år. Därför behöver vi arbeta med tydliga målbilder och kontinuerlig kommunikation för att skapa ett säkert arbetsflöde och hålla våra hyresgäster uppdaterade och delaktiga medan de bor mitt i det pågående arbetet.



OMRÅDESUTVECKLING PÅ
FÖRBOVIS

Aktuella projekt i korthet – detta har hänt under året



Renovering & underhåll

Björkås: Loftgångarna har renoverats.

Hulan: Skärmarna mellan uteplatserna målades och en PCB-sanering gjordes. De gavlar som behövde en uppfräschning fick det. Under året har alla husen målats och en av tvättstugorna gjorts om.

Lindome centrum: Utredningar genomfördes kring behovet av renoverings- och underhållsarbeten.

Säteriet: Renovering har pågått under året och målet närmar sig. Arbetet som återstår är på Björkgården där samtliga badrum ska renoveras samt tre av huskropparna. 20 badrumsrenoveringar återstår från tidigare etapper.



Utemiljö

Hulan: Entréerna är omgjorda och cykelställ har byggts.

Lindome centrum: Fyra nya avfallsstationer med fler sorters sorteringskärl är på plats.

Säteriet: Arbetet med utemiljön fortsätter. Aspgårdens utformning är klar med nya grönytor, cykelställ, bänkar och belysning.



Mötesplatser

Björkås: Arbetet med aktivitetsparken pausades på grund av pandemin men beräknas starta våren 2021.

Hulan: Avtal har ingåtts med kommunen om plats för ny aktivitetspark.

Lindome: Avtal har ingåtts med kommunen om plats för ny aktivitetspark.



Dialog

Björkås: Dialogmöte hölls, kopplat till detaljplanen för nya bostäder. Fokus låg på hur man rör sig i området, var det känns otryggt och vilka framtidsvisionerna är.

Lindome centrum: Dialog fördes med hyresgäster, föreningar och verksamheter gällande aktivitetsparken som ska byggas i anslutning till Dotegården.

Säteriet: Ombyggnadssamordnare besökte alla hyresgäster för intyg, information och för att fånga upp specifika behov. Dialog fördes om färgval i badrum och växtalternativ för de som har uteplats. Hyresgästerna har kontinuerligt uppdaterats genom informationsbrev.



Nybyggnation

Björkås: Det finns en pågående detaljplan för nya bostäder i området. Kopplat till planen har utredningar gjorts i syfte att undersöka förutsättningarna för att bygga fler bostäder.

Hulan: Planering gjordes inför att bygga fler bostäder i området.

Lindome centrum: En plan för att skapa nya bostäder har startats.

Säteriet: 51 hyresrätter i kvarteret Tällspinnaren är klara och inflyttade. Arbetet pågår med planarbetet för ytterligare 300 bostäder i området.

PLATSVARUMÄRKE – SÄTERIET

Områdesutveckling på Förbovis bygger på att ett områdes själ bevaras och att de värden som finns förstärks och förmedlas till andra aktörer och fastighetsbolag.

Under hösten har platsvarumärket Säteriet börjat ta form. Arbetet genomfördes med bland andra: ansvarig arkitekt för Säteriet; Petter Lodmark på QPG, platsutvecklare på Härryda kommun; Hanna Gahnström, Förbovärdar och platsvarumärkeskonsulten Gappio. I arbetet ingick bland annat en workshop, enkät till involverad personal och hyresgäster samt geografiskt riktad facebookannonsering för att få in tankar från boende och verksamheter.

Arbetet sammanfattas i ett dokument som rymmer vision och värden att bevara och bygga vidare på, för både Säteriets framtida aktörer och för Förbos närvaro i området. Detta syn- och arbetssätt kan användas vid varje Områdesutveckling på Förbovis, som ett sätt för Förbo att vara med och ta ansvar för att bygga trivsamma, hållbara områden. Resultaten kommer dock att skilja sig mycket åt, eftersom varje områdes unika kvaliteter är utgångspunkten.

NÖJDA KUNDER, NÖJDA ÄGARE

Förbos uppgift som kommunalt bostadsföretag är att erbjuda, bygga och utveckla bostäder. Som långsiktig förvaltare skapar vi trygga och tillgängliga miljöer i hållbara bostadsområden där hyresgästerna har möjlighet att skapa sina hem, trivas och bo kvar. Vi bidrar till integration och mångfald i samverkan med hyresgäster och med kommunerna.

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

NÖJDA HYRESGÄSTER OCH ÄGARE

Under året, och i strategiperioden som därmed avslutas, har två övergripande mål drivit verksamheten framåt – nöjda kunder

och nöjda ägare. För att nå målen behövs också nöjda medarbetare med goda förutsättningar att utföra ett bra jobb.

NYCKELTAL SOM VI MÄTER

Inom målen har ett antal nyckeltal följts. Förutom att titta på de kvantitativa nyckeltalen förs även en dialog med intressegrupperna för att få en kvalitativ indikation på verksamheten, inte minst inom de områden där utveckling sker. Kundundersökningen visar att våra hyresgäster är nöjda. Detta märks tydligt inom områden som utemiljö och underhåll, vilket rimmar väl med de satsningar vi gjort.

Måtalet NPS, som visar hur stor andel av medarbetarna som skulle rekommendera Förbo som arbetsgivare, har ökat under perioden. Det har även de underliggande nyckeltalen gjort.

Ägarnas representanter har ett stort förtroende för hur verksamheten bedrivs och är mycket nöjda med de insatser som görs inom flera områden – särskilt inom hållbarhet. Överlag har omdömet om Förbo legat på en stabil hög nivå under hela strategiperioden med ett indexvärde runt 80.

NÖJDA KUNDER

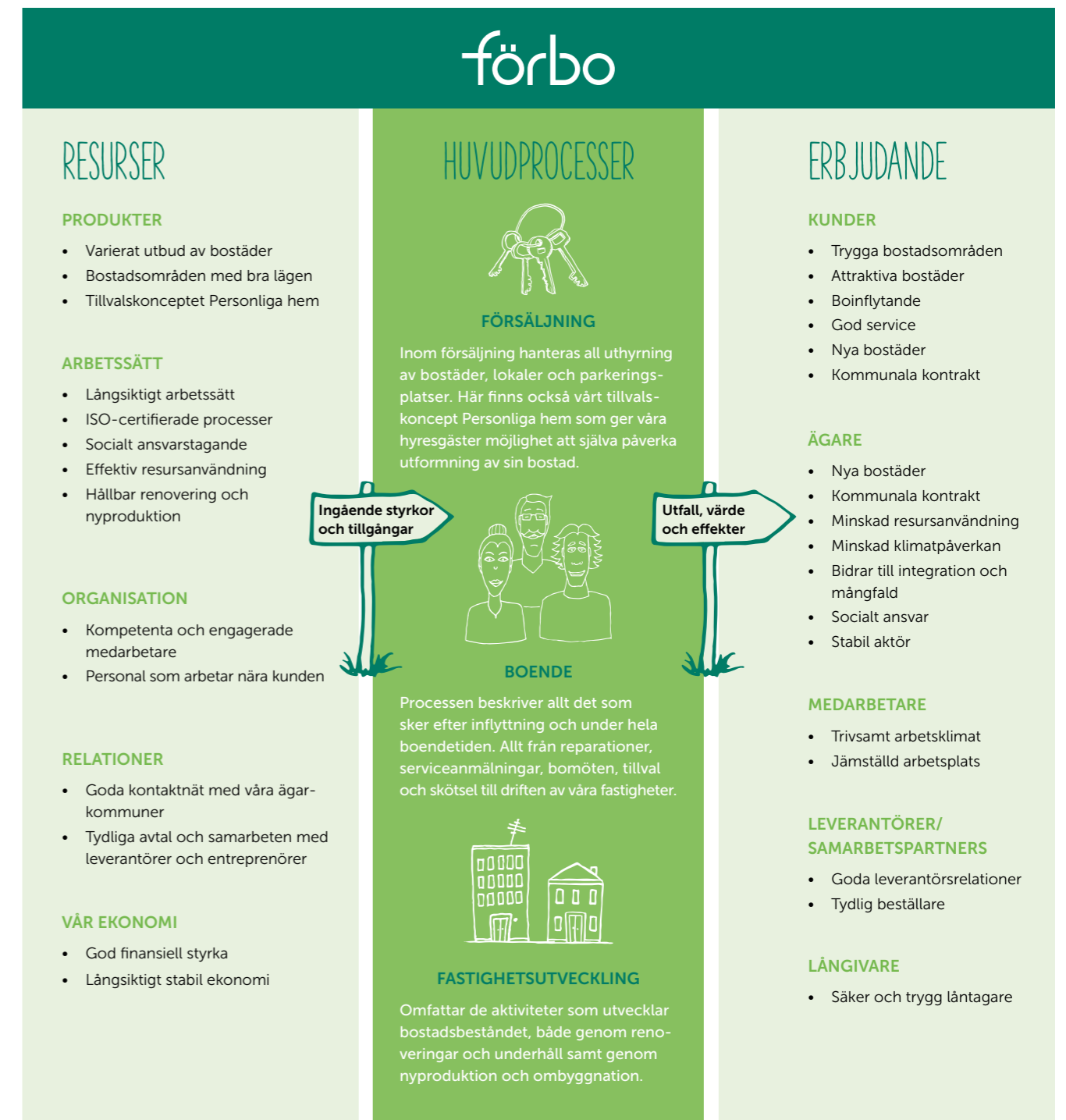
	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
Serviceindex, %	79	78	79
Rekommendera Förbo, %	88	85	86
Nöjd medarbetare, NPS*	2	8	14

*Net Promotor Score, skala -100 till +100

NÖJDA ÄGARE

	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
Samlad bedömning, index	82	83	79
Driftnetto, Mkr	210	210	223
Byggstart av nya bostäder, antal	58	130	0

VÄRDEKEDJA





»Vi har en kontakt som vi alltid kan ringa, det är smidigt och känns tryggt.«

EMELIE JOHANSSON, driver frisörsalongen Hzon i Landvetter och är en av Förbos cirka sextio lokalhyresgäster.



»Förbo har ett öppet och inbjudande arbetssätt gentemot kommunen. Det finns en ömsesidig förståelse för våra delvis olika roller och vi kan diskutera på ett konstruktivt sätt.«

ANDERS HOLM, sektorchef Samhälle och utveckling på Kungälv kommun som gjorde studiebesök på Säteriet.



»Jag har en granne som bor mittemot och brukar fråga om jag behöver hjälp och ibland kommer han över med mat. Det är roligt!«

GUN, hyresgäst med goda grannar i Ytterby.



»Vi har en bra kontakt med Förbovärdarna och vi är ute på plats i området ihop. Det gör att vi får en annan känsla för verksamheten och resultatet blir bättre.«

MATS DAVIDSSON, en av Förbos entreprenörer på Mats Trädgårdsservice.



»Jag ser aktivitetsparken i Lindome som en levande mötesplats som människor i alla åldrar och med olika intressen och bakgrund vill använda.«

THERÉSE HOGNERT, samordnare för Samhällsarbete i Lindome, Mölndals stad, som driver Lindomeprojektet.



»Arbetet som ombyggnadssamordnare handlar om att bygga goda relationer – både med våra hyresgäster och våra entreprenörer.«

LENA BACKNER är ombyggnadssamordnare på Förbo och ser mötet med människor som det mest inspirerande med yrkesrollen.

DIALOG MED INTRESSENER LÄGGER GRUNDEN

Genom ett kontinuerligt och riktat hållbarhetsarbete sätter vi spår i vår omvärld. Utifrån intressentdialogen har åtta väsentliga områden identifierats. Vårt arbete inom hållbarhet koncentreras till frågor där vi som bostadsbolag, tillsammans med våra intressenter, har störst möjlighet att påverka och bäst kan bidra till ett hållbart samhälle.

MEDARBETARE

- Medarbetarenkät med uppföljning
- Utbildningsdagar
- Personaldagar
- Teamträffar

HYRESGÄSTER

- Årlig kundundersökning
- Trivselkvällar och liknande arrangemang
- Dialog i samband med underhållsarbeten
- Bomöten
- Digital dialog

ÄGARE

- Löpande dialog i styrelsearbete och presidieträffar
- En gång per år presenteras Förbos verksamhet i kommunfullmäktige i respektive kommun
- Regelbundna undersökningar kring hur politiker och tjänstemän uppfattar vårt hållbarhetsarbete
- Löpande träffar med tjänstepersoner på kommunerna kring till exempel sociala frågor och samhällsbyggnad

LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS

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

Innan Förbo började redovisa hållbarhetsarbetet genom GRI (Global Reporting Initiative) identifierade vi vilka hållbarhetsfrågor som var viktigast för oss i en väsentlighetsanalys med hjälp av våra intressenter. De frågor som konstaterades viktigast under 2017 gäller även för 2020. För att på ett tydligt sätt visa att hållbarhetsfrågorna är integrerade i verksamheten har vi strukturerat årets hållbarhetsredovisning helt efter våra åtta prioriterade områden.

Det går att läsa mer om processen och resultatet av väsentlighetsanalysen på vår webbplats, forbo.se/hallbarhet.

NYCKLAR TILL FRAMGÅNG

Vi arbetar ständigt för en öppen och regelbunden dialog med våra intressenter. Det anser vi vara vår nyckel till framgång och det som stärker våra möjligheter att lyckas med hållbarhetsarbetet. När det gäller den sociala hållbarheten kraftsamlar vi för att utveckla våra största bostadsområden. Inom den ekonomiska delen arbetar vi bland annat efter en varsam renoveringsstrategi och inom det ekologiska området arbetar vi för att minska vårt klimatavtryck och vår energianvändning.

Varje år mäter vi hur nöjda våra viktigaste intressenter är för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. I år har våra hyresgäster kunnat svara på enkäten både digitalt och postalt, vilket har bidragit till en hög svarsfrekvens. Våra ägare har också kunnat svara digitalt, till skillnad från tidigare då vi ringde dem. Detta har också bidragit till en hög andel svar. Våra samarbetspartners har vi istället löpande uppföljningsmöten och ständiga dialoger med, vilket underlättar om vi behöver förändra något under avtalets gång.

FÖRBOS PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN



Trygga och attraktiva bostadsområden



Hållbar renovering



Skapa bostäder



Hållbar nyproduktion



Effektiv resursanvändning



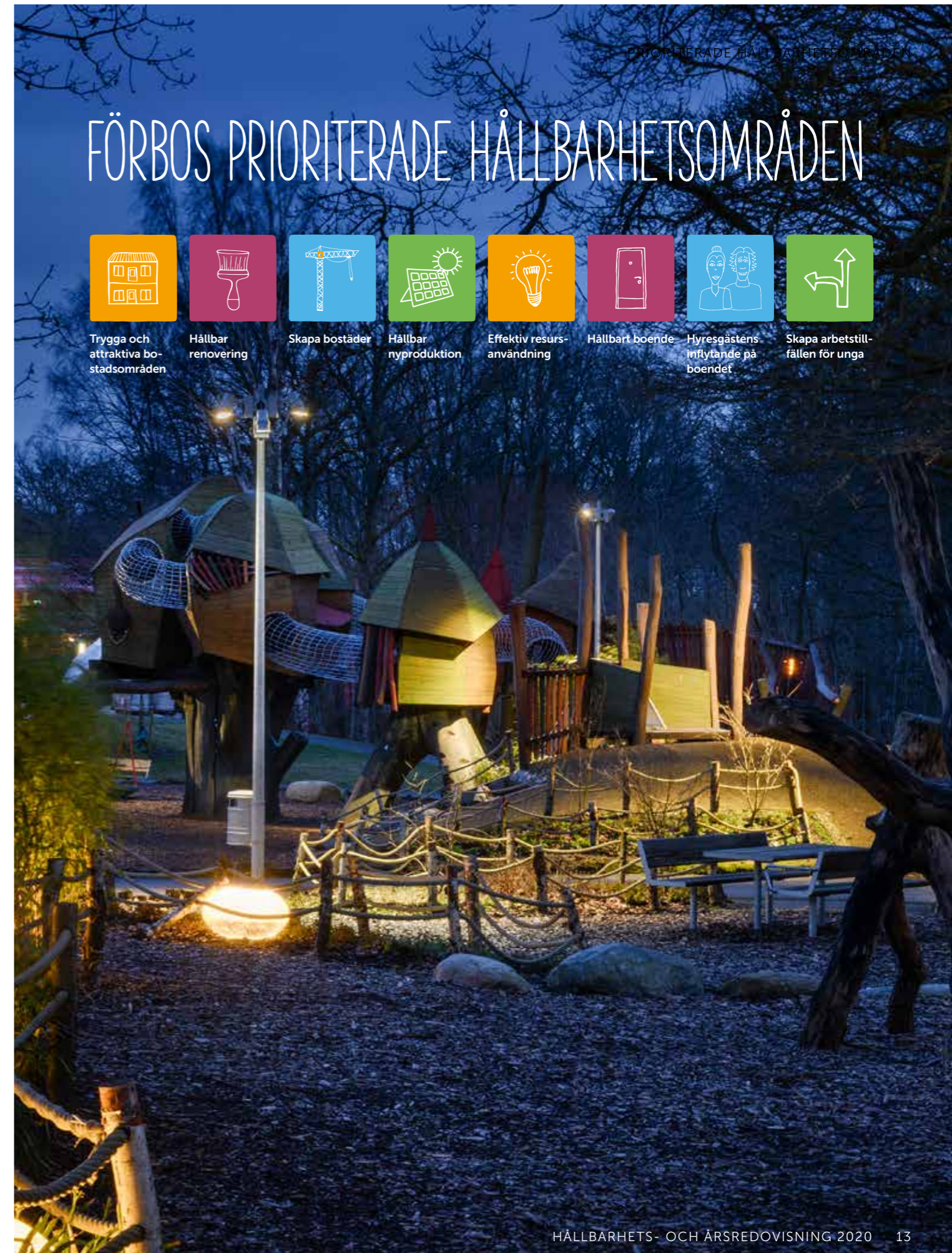
Hållbart boende



Hyresgästens inflytande på boendet



Skapa arbetstillfällen för unga





Trygga och attraktiva bostadsområden

Dialog och samarbete med hyresgäster, entreprenörer och våra kommuner är viktiga verktyg för att skapa trivsamma bostadsområden.

Rent och snyggt ger entreprenörer bonus

Bra samarbeten leder till trygga och attraktiva områden för hyresgäster. Nu införs en bonus för entreprenörer, kopplad till goda resultat inom utemiljö i kundundersökningen.

I Förbos områden finns naturen in på knuten. Därför märks det extra tydligt när buskage och träd växer sig stora, vilket i sin tur kan påverka känslan av trygghet. Förbos utemiljöansvarige, Malena Johansson, berättar hur utemiljöarbetet bedrivs både skötsel effektivt och trygghetsskapande.

– Vi öppnar upp igenväxta partier och har i några områden valt att ljussätta mörka naturmarker nära fastigheter. När ett område hålls rent och snyggt blir andra mindre benägna att skräpa ner. Det bidrar till trygga och attraktiva områden, menar hon.

I arbetet är entreprenörerna centrala, de kan sägas vara Förbos förlängda arm i områdena. De möter hyresgäster och kan skicka vidare frågor till berörda Förbovårdar. Ett nära samarbete är a och o för att den vardagliga skötseln ska fungera.

Malena poängterar att tydlighet är viktigt, från avtalsskrivning och genomförande med resultat till den kontinuerliga styrningen och uppföljningen.

– Avtalen ska tydligt innehålla det vi vill ha gjort, på den nivå vi önskar. Mindre tjafs om detaljer är grunden till ett gott samarbete.

GODA RESULTAT BELÖNAS

Uppföljning görs regelbundet för att se till att rätt skötselnivå hålls enligt avtal. Tre till fyra gånger per år hålls förvaltningsmöten kring skötsel, samarbete och resultat.

– Entreprenörerna är en del av Förbo. Vi är inte bara kravställare, vi för en dialog. De kan rapportera skador och komma med förbättringsförslag. När resultaten från NKI:n varit särskilt bra kanske vi bjuder på tårta!

I många avtal finns en möjlighet till bonus vid skötselkontrollerna. Under året infördes också en ny bonus direkt kopplad till kundmätning.

– Det blir en omedelbar koppling till vad hyresgästerna tycker. De som lyfter resultaten får bonus för bra skötsel, berättar Malena.

De parametrar från kundundersökningen som entreprenören kan påverka ingår i

kategorin "Rent och snyggt," vilket handlar om skötsel av ytor, städning av gårdar och närmiljö samt snöröjning. Mellan de två senaste kundundersökningarna gick resultaten upp inom samtliga av dessa områden.



MALENA JOHANSSON,
utemiljöansvarig på Förbo

»Entreprenörerna är en del av Förbo. Vi är inte bara kravställare, vi för en dialog«

OMRÅDESUTVECKLING PÅ FÖRBOVIS SKAPAR TRYGGHET OCH TRIVSEL

När vi satsar på förnyelse i Lindome, ett av Förbos stora områden, tar vi ett helhetsgrepp och utvecklar i nära dialog med hyresgäster och kommun. Ett exempel är dialogarbetet inför aktivitetsparken. Utredningar har visat att både yttre och inre renoveringar behövs och en förhandling med Hyresgästföreningen görs innan vi presenterar en plan. Utöver att renovera befintliga bostäder, förtätar vi och planerar att bygga hundra nya lägenheter.

LOKALER GER LEVANDE KVARTER

Verksamheterna i Förbos lokaler leder till levande områden och det finns ett värde för hyresgäster att till exempel handla, sköta ärenden och ha barnen på förskolan nära. Idag har Förbo cirka sextio lokalhyresgäster i beståndet. Deras åsikter är värdefulla, vi vill veta hur de trivs och vad vi kan göra bättre. Under hösten genomförde vi för första gången en enkät riktad mot lokalhyresgäster. Den visade att de generellt trivs bra med sin lokal och många tycker att läget är attraktivt. Man är även nöjd med bemötandet från Förbo. Bristerna handlar om hur man kommer i kontakt med oss och återkoppling vid serviceärenden. Vi vill i arbete tillsammans med lokalhyresgästerna vända de negativa svaren.

Så här tycker hyresgästerna:

- + Bemötandet från Förbos personal vid kontakt och serviceanmälan.
- + Lokalens attraktivitet och läge.
- + Trivseln i lokalen och personlig trygghet i närområdet.
- Bristande information om vad som ska hända i fastigheten.
- Frågor som är kopplade till återkoppling och tillgänglighet, till exempel att få tag i rätt person eller att inte få återkoppling från utförda arbeten.



SÄTERIETS NYA KOSTYM SNART "FÄRDIGSYDD"

Att vi på Förbo är stolta över Säteriet är ingen hemlighet. Vårt största bostadsområde är ett bra exempel på Områdesutveckling på Förbovis och vi vill gärna dela med oss av våra erfarenheter. Därför är det roligt att många kommunrepresentanter vill göra studiebesök!

Redan 2007 startade förnyelsen av Säteriet i Mölnlycke och de olika delarna i "Föbovis" har funnits med från start: dialog, mötesplatser, renovering och underhåll, utemiljö samt nybyggnation. Området har gjort en resa från miljonprogramsområde i behov av upprustning till dagens trivsamma och eftertraktade kvarter. Nu vill vi använda arbetssättet i andra Förbo-områden med liknande utmaningar. Därför bjuder vi gärna in våra ägarkommuner för att visa hur det kan se ut i praktiken. Efter utmärkelser som Helgopriset 2013 och Sveriges Allmännyttas Årets renoveringsprojekt 2019 hör fler av sig om studiebesök.

Under hösten var representanter från Kungälv kommun här. Anders Holm, sektorchef Samhälle och utveckling kommenterade hur det med relativt enkla

grepp kring renovering går att göra mycket för ett område.

– Också mångsidigheten i aktivitetsparken är värd att lyfta, att alla åldrar kan trivas och spendera en härlig stund där.

FÖLJ MED PÅ STUDIEBESÖK

Ett studiebesök på Säteriet följer en slinga som blir en berättelse om Områdesutveckling på Förbovis. Efter en naturskön promenad från parkeringsplatsen vid Råda rum, där kopplingen till Mölnlycke centrum anas, startar historien om Säteriet vid skolan. Den pågående renoveringen av Björkgården passerar. I och med att det också går att se den genomförda renoveringen av Aspgården får besökaren se ett förefterperspektiv. Dialogen med hyresgäster, åtgärder och vilka utmaningar som finns

med att ha kvarboende under renovering berörs. Vid Tallgården syns bra exempel på hur utemiljöerna tillgänglighetsanpassats, fått förträdgårdar och nya planteringar. Eftersom en gård ännu är under uppförande går förändringen att se. Framme vid mötesplatsen Sagoparken beskriver vi dialogen med hyresgäster, förskolor och föreningar men också hur aktivitetsparken används flitigt idag. En kort promenad senare syns Tallspinnaren som hade inflyttning hösten 2020. Härifrån märks sambandet mellan det gamla, det nya och det kommande med planer på fler boendeformer. På vägen passerar en uppskattad närlivs, som får en uppträskning av butikslokalens entré. Ägaren är en av Förbos lokalhyresgäster som bidrar med liv och rörelse. Det ger en attraktiv bostadsmiljö.



ANDERS HOLM, sektorchef Samhälle & utveckling, Kungälv kommun vid studiebesök

»Mångsidigheten i aktivitetsparken är värd att lyfta, att alla åldrar kan trivas och spendera en härlig stund där.«



Hållbar renovering

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



Fastighetsten på Bohusgatan under pågående renovering.

Helrenovering och snart inflyttningsdags

På Bohusgatan 9 på idylliska Koön utanför Marstrand genomförs en helrenovering. Åtgärderna rör allt från att bila upp hela bottenplanet och byta stammar till att lägga in nya ledningar och dra ny el.

HUR PÅVERKAS HYRESGÄSTERNA?

Omfattningen gör att samtliga hyresgäster behöver bo i andra, tillfälliga lägenheter. Både på grund av det höga ljudet och för att de inte skulle haft tillgång till badrum eller kök. Hyresgästerna erbjöds en permanent likvärdig lägenhet i Förbos bostadsbestånd och de flesta valde det alternativet.

Information har även gått ut till grannar i området om renoveringen, och vi har bett dem ha överseende med att det både kan låta en del och att det kör tung trafik i området.

NÄRA NYTT

De 18 lägenheterna på Bohusgatan görs om till 16, då vi slagit ihop två små studios med kokvrå med två enrummare bredvid. De nyrenoverade, nästan nyproducerade, lägenheterna kommer att hyras ut till nya hyresgäster där uthyrningen kommer att ske som vanligt – poäng hos Förbo avgör.

SÅ OFTA RENOVERAR VI

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

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

FÖRBOS RENOVERINGSSTRATEGI

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



DIALOG GER SMIDIGARE RENOVERINGSPROJEKT

På Stommen i Landvetter pågår en omfattande renovering som beräknas vara klar sommaren 2021. Precis som i alla våra renoveringsprojekt har vi haft dialog med hyresgäster och entreprenör inför renoveringen, via en ombyggnadssamordnare.

Lena Backner är en av två ombyggnadssamordnare på Förbo och länken mellan projekten, hyresgäster och entreprenörer vid ombyggnationer.

– Här på Stommen renoveras fasader, loftgångar, trapphus och nya fönster, dörrar och räcken sätts upp. Dessutom gör vi ordning förträdgårdarna på bottenvåningarna bland annat, berättar Lena.

Inför renoveringen har hyresgästerna fått tycka till och komma med förslag.

– Bland annat ville några ha fönster som öppnades på ett annat sätt än de vi föreslagit och vissa ville ha en mer lättskött uteplats. Hyresgästerna har kunnat välja om de vill ha grus eller gräs på sin förträdgård. Vi lyssnar på våra hyresgäster, säger Lena.

På dialogmötena har även entreprenören bjudits in och hyresgäster har haft möjlighet att ställa frågor.

– Vi har haft löpande dialog med entreprenörerna om hur de kan underlätta för hyresgästerna så mycket som möjligt, eftersom de bor kvar under renoveringen.



LENA BACKNER,
ombyggnadssamordnare på Förbo

»Vi har haft löpande dialog med entreprenörerna om hur de kan underlätta för hyresgästerna så mycket som möjligt.«

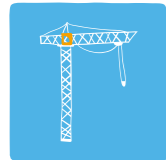
Några hyresgäster har erbjudits tillfälliga lägenheter att bo i under renoveringstiden, berättar Lena.

– De som jobbar natt eller behöver lugn och ro av andra anledningar när det exempelvis är dags att bila i betong, vilket låter högt. Men det är endast ett fåtal som har valt det.

VÄLJER MATERIAL MED OMSORG

Precis som i alla Förbos renoveringsprojekt har en miljöinventering gjorts inför renoveringen för att se om det finns miljöfarliga material i husen som då saneras och plockas bort. Material har valts för att hålla länge, som aluminiumbågar i fönster, räcken i galvad stål och marknadens bästa färg. Fönster och dörrar har bytts och tilläggsisoleringen ger en energibesparing.

– Vi väljer material som ska hålla länge så vi inte behöver komma tillbaka om några år och måla eller byta fönster. Det finns en varsamhet i tänket, säger Lena Backner.



Skapa bostäder

Vi arbetar aktivt i tidiga skeden för att möjliggöra fler bostäder, både genom att bygga nytt och sälja mark. Ett annat sätt som Förbo skapar nya bostäder på är genom att omvandla kontor till lägenheter.

FÖRBOKONTOR BLIR LÄGENHETER

Behovet av hyresrätter är enormt och vi på Förbo ser över alla möjligheter att skapa nya bostäder genom nyproduktion men också genom att bygga om lokaler till lägenheter. Vilket har gjorts bland annat i Balltorp och på Säteriet.

På Säteriet blev det tidigare Förbokontoret tre nya lägenheter, med inflyttning under året.. Fredrik Åström är byggprojektledare på Förbo och ansvarig för ombyggnationen av lokalen på Säteriet. Så här säger han om omvandlingen:

– Efter vår omorganisation blev det färre Förbokontor och en del utrymmen över. Just kontoret på Säteriet har tidigare varit lägenheter, vilket underlättat ombyggnationen en hel del. Ventilationen var fördragen och vatten och avlopp låg på rätt ställe. Dessutom fanns det entrédörrar till trapphuset.

FLER LÄGENHETER PÅ GÅNG

Resultatet är tre nya lägenheter, två tvårummare på 65 kvadratmeter och en trerummare på 82 kvadrat. Hyresgästerna kunde flytta in i början av 2020. Fredrik berättar också om andra lokaler som har eller ska göras om till lägenheter:

– I Balltorp byggde vi om en förskola till sju lägenheter för några år sedan och

nu tittar vi på ett tidigare serviceboende i samma område som också ska göras om till lägenheter. Här krävs lite mer jobb än på Säteriet då det inte varit lägenheter från början. Bland annat måste vi dra nya ledningar för vatten och avlopp under bottenplattan. När allt är klart kommer det att bli tre nya, fina lägenheter.

ALLMÄNNYTAN SPELAR ROLL

Att göra om lokaler till lägenheter är ett sätt för Förbo att skapa nya hyresbostäder, och behovet är stort.

– Vi har en kötid på drygt tio år på våra lägenheter. Om man vill komma in på bostadsmarknaden genom att köpa sitt boende är det tuffa förutsättningar för att få banklån. Den handpenning som behövs är dessutom svår att samla ihop om man är ung och har ont om kapital. Allmännyttan fyller en mycket viktig funktion, och vi tar vara på alla tillfällen vi kan för att utöka beståndet, säger Fredrik.

MÅNGA UPPSLAG I TIDIGA SKEDEN GER NYA BOSTÄDER

Förbo arbetar aktivt och systematiskt med att bygga upp en portfölj av möjliga byggprojekt i samtliga kommuner. Vid utgången 2020 finns cirka 950 projekt i olika skeden. Takten för att realisera dessa nya bostäder varierar beroende på planering och prioritering i kommunerna. Även överklaganden och hyresförhandlingar kan påverka det faktiska utfallet.

Att skapa fler bostäder handlar om att bygga fler fastigheter men också om att omvandla ytor till bostäder, som när lokaler i Balltorp och Säteriet blir lägenheter. Ett annat sätt är vi säljer byggrätter till andra aktörer som i sin tur skapar bostäder i andra upplåtelseformer. Ytterligare ett exempel på hur vi skapar nya bostäder finns i Lerums kommun. Där planerar Förbo att bygga en ny fastighet dit ett äldreboende flyttar in i nya, moderna och funktionella lokaler. När den gamla fastigheten rivs frigörs yta att skapa fler bostäder på.

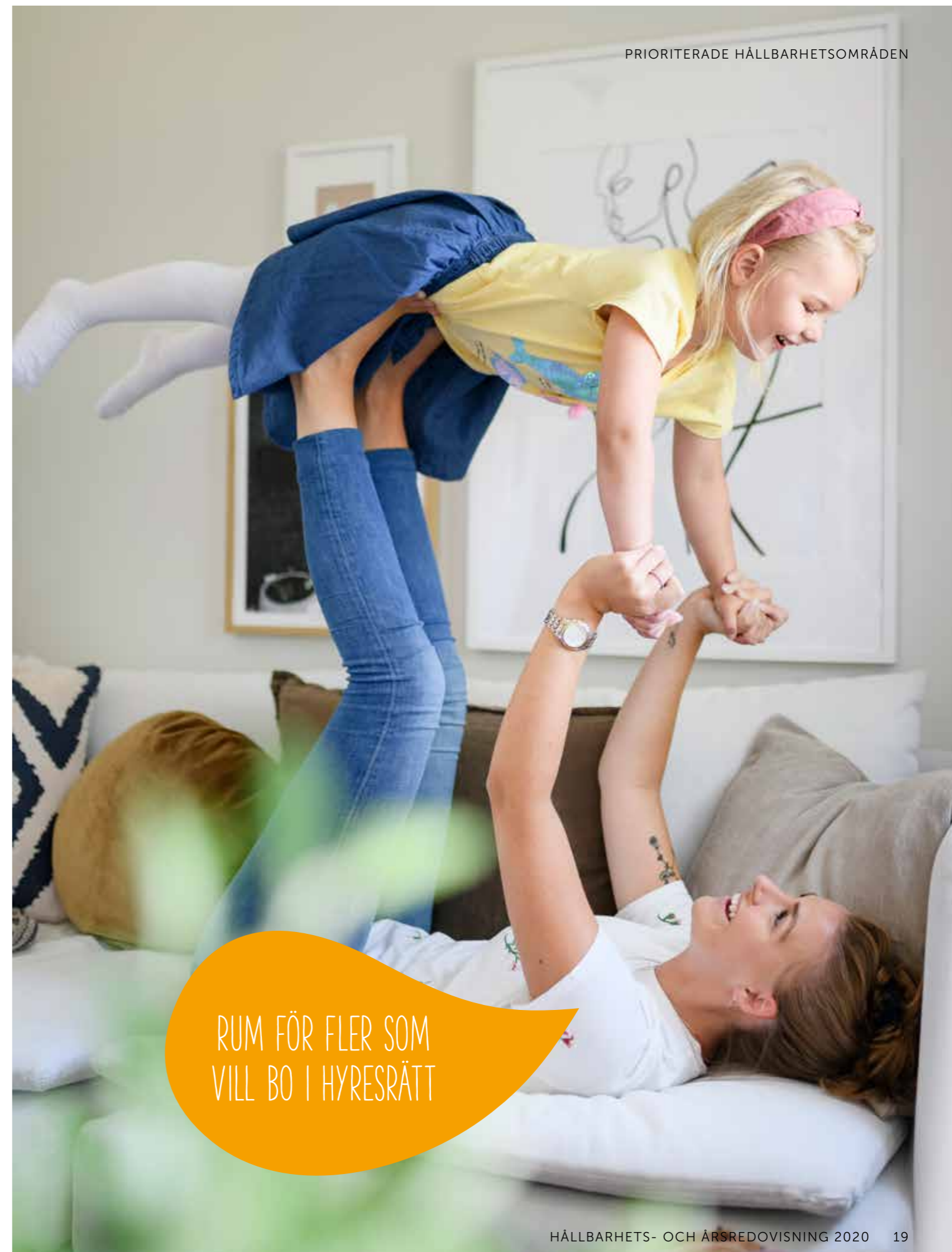
54

nya bostäder har Förbo byggt under året.



FREDRIK ÅSTRÖM, byggprojektledare på Förbo

» Allmännyttan fyller en mycket viktig funktion, och vi tar vara på alla tillfällen vi kan för att utöka beståndet.«



RUM FÖR FLER SOM
VILL BO I HYRESRÄTT



Hållbar nyproduktion

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



Från vänster: Mikael Olsson (Wästbygg), Martin Everbring (Förbo), Joshua Ormsby (Fyrstads el) och Vytautas Dubauskas (Vegasolar). "Det är viktigt med ett fungerande samarbete mellan oss och bygg-entreprenören", säger Martin. "På Tallspinnaren har samarbetet fungerat väldigt bra och vi har samtidigt haft kul tillsammans på vägen".

Egen el med solenergi på taket

På en av Förbos nybyggda fastigheter förser solcellerna på taket husets allmänna utrymmen med el. Tallspinnaren är den första fastigheten i bostadsbeståndet där belysning, hiss och ventilationsanläggning drivs av egenproducerad, förnybar energi.

Hur mycket el som kommer att produceras ska visas på en digital anslagstavla i varje trapphus. Mängden kommer att motsvara ungefär fem fjärrvärmeuppvärmda villors totala elbehov under ett år. Satsningen är ett led i arbetet att minska klimatpåverkan och solcellsanläggningen kommer att bidra till lägre koldioxidutsläpp per år. Anläggningen har en förväntad livstid på 40–50 år och totalt kan husets elinköp minska med cirka 60–70 procent.

Solcellsanläggningen är bara en av flera hållbara satsningar på Tallspinnaren. Bland de övriga kan materialval för fasader och detaljer inne i lägenheterna nämnas, samt hur sten och träd har både bevarats och återbrukats i utformningen av det nya kvarteret.

– Vi bygger för framtiden med långsiktigt hållbara material och tar tillvara på det

som redan finns i området, säger Martin Everbring, projektledare på Förbo. Vi har till exempel återanvänt sten, från när vi sprängde i berget inför grundläggningen, till gestaltning i utemiljön. Träden som vi var tvungna att fälla har blivit bänkar och klätterställningar på husets innegård samt använts i aktivitetsparken Sagoparken.

FÖRBÄTTRINGAR FÖR HELA SÄTERIET

En aspekt ur ett socialt hållbart perspektiv är att all nyproduktion på Förbo sker med målet att nya lägenheter ska komplettera utbudet som redan finns och bidra till att förbättra hela området.

– När Tallspinnaren byggdes passade vi på att se över utemiljöer och gårdar på Säteriet. Det innebar nya möjligheter för sopsortering och belysning för ökad trygghet, bland annat, säger Martin Everbring.

OM TALLSPINNAREN

Kvarteret Tallspinnaren hör till Förbos bostadsområde Säteriet i Mölnlycke. Hyresfastighetens moderna arkitektur flörtar med formen av en klassisk herrgårdsbyggnad. Husets flyglar binds samman av huvudbyggnaden och en gårdsplan bildas i mitten. I det nya kvarteret har hyresgästerna i de 51 lägenheterna nära till både vitsippebackarna i skogen, service och goda kommunikationer i Mölnlycke centrum.

NYPRODUKTION PÅ GÅNG

FÄRDIGA PROJEKT

Tallspinnaren, Härryda kommun 51 lgh

PÅGÅENDE PROJEKT

Landevi gårdar, Härryda kommun 102 lgh

Kullgården, Lerums kommun 20 lgh

PLANERERADE PROJEKT

Lindome centrum, Mölndals stad ≈ 100 lgh

Säteriet, Härryda kommun ≈ 300 lgh

Säveå Park, Lerums kommun ≈ 60 lgh

Höjden, Lerums kommun ≈ 240 lgh

Björkås, Kungälv kommun ≈ 250 lgh

POSITIVA PLANBESKED

Hulan, Lerums kommun ≈ 150 lgh

Balltorp, Mölndals stad ≈ 600 lgh

Med solceller på taket kan en fastighets elinköp minska med cirka

60-70%

FAKTA LANDEVI GÅRDAR

Adress: Brattåsvägen 1–6.

Antal lägenheter: 102 hyresrätter.

Preliminär start uthyrning: Början av 2021.

Preliminär inflyttning: Hus 4–6 inflyttning i april–maj 2021, hus 1–3 inflyttning efter sommaren 2021.



SAMVERKAN I FOKUS PÅ LANDEVI GÅRDAR

Bekväma och välplanerade lägenheter med närhet till centrum och kommunikationer. Det gäller för Landevi gårdar i Landvetter, när hundra hyresrätter snart står klara. Här har samverkan med entreprenören och hög grad av digitalisering varit i fokus under byggnationen, vilket gett ett bra arbetsklimat och goda resultat.

Martin Everbring är projektledare på Förbo och har varit med i bygget från start. Så här säger han om samarbetet med entreprenören Skanska.

– Vi har en samverkansentreprenad där vi i ett tidigt skede tog fram värderingar och målsättningar som gällde för både Skanska och Förbo. Detta har gett en bra och trevlig arbetskultur på byggarbetsplatsen, vilket i sin tur gör att kvaliteten på byggnaden också blir bättre. Även husen är ritade i samverkan där vi, genom att ta tillvara på den samlade kompetensen, tillsammans har kommit fram till utformningen. När vi arbetar på detta sätt får vi en mer effektiv byggprocess, berättar Martin.

Husens fasader byggs i tegel i två olika naturfärger och alla materialval är gjorda för att de ska hålla väl över tid.

– Vi har jobbat mycket med val av fasad och taklösning för att hitta hållbara alternativ. Solceller på taket driver fastighetens elförbrukning för till exempel hissar, belysning och ventilationsaggregat. Även material som används inne i lägenheterna ska hålla

länge och vi har energieffektiva armaturer och vitvaror. Ytskikt som klinker och trågolv ska upplevas fina under många år framöver, vilket också är ett sätt att tänka hållbart när det gäller nyproduktion.

DIGITALA LÄGENHETSVISNINGAR I 3D

I projektet valdes redan från start 3D-projektering och digitala ritningar för en effektiv process med färre fel. Valet av 3D-projektering möjliggör även en spännande användning vid exempelvis uthyrning. En lösning som kommer extra väl till pass under coronapandemin när det inte går att ha fysiska lägenhetsvisningar på samma sätt.

– Vi har tagit fram en 3D-lägenhetsväljare där hyresgästerna kan klicka på de olika lägenheterna, se planlösningen tredimensionellt och titta på materialval med mera. På så sätt kan vi fortfarande ha visningar innan hyresgästerna måste teckna ett kontrakt. Bilderna ser nästan verkliga ut, så man får en riktigt bra uppfattning om hur lägenheterna ser ut, säger Martin Everbring.



SILVER ÄR FÖRBOS MINIMINIVÅ

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



Effektiv resursanvändning

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

HÅLLBAR FÖRVALTNING ÄR EN DEL AV VARDAGEN

Varje dag pågår det vardagliga arbetet med att vara en hållbar förvaltning. Det kan handla om att rätt energieffektiviseringar görs vid renoveringar eller att visa hur hyresgästers beteende kan ge klimatnytta.

Driftgruppen på Förbo består av en drift- och en energiingenjör som leder och driver arbetet. I varje team finns också en person som arbetar med drift och de har som uppgift att jobba med, och följa upp, användningen av energi, vatten och avfall. Under året har det genomförts flera åtgärder som bidragit till energieffektivisering. Till exempel har Förbo med hjälp av entreprenörer genomfört energideklarationer och mätt upp A-temp i fastigheterna. Energideklarationerna genomförs för andra gången och detta år ska den som genomför deklARATIONEN också komma med förbättringsförslag. Dessa tar driftgruppen del av för att sedan kunna planera in dem i underhållsplanen.

98% AV FÖRBOS HUSHÅLL HAR MÖJLIGHET ATT SORTERA MATAVFALL

Sedan flera år finns en lag att alla hushåll ska sortera ut farligt avfall, läkemedelsavfall, elavfall, batterier, tidningar, förpackningar



i metall, glas, papper, plast och grovavfall. Möjlighet till detta finns för alla Förbos hyresgäster, i eller intill bostadsområdet. Det är dock en fortsatt utmaning att få alla att sopsortera på rätt sätt.

Under året har nya avfall- och miljöstationer byggts i vårt stora bostadsområde i Lindome centrum. Med den insatsen får hyresgästerna möjlighet att sortera allt sitt hushållsavfall på ett och samma ställe.

TAXORNA ÖKAR – DET HÄR GÖR VI

Under året har taxorna gått upp för fjärrvärme, vatten, el och det gäller både nätavgifter och rörliga avgifter. Förbo jobbar ständigt med att minska förbrukningen genom förbättringar. Några exempel på genomförda åtgärder är byte av FTX-aggregat, utbyte av elpanna mot en bergvärmepump, uppkopplingar av nya anläggningar, byte till LED-armaturer och ny utrustning i tvättstugorna. Sedan flera år deltar Förbo i Prisdialogen med Mölndal Fjärrvärme och andra fastighetsägare i Mölndal och ett liknande upplägg finns med Solör i Härryda kommun. Detta är ett sätt att föra en dialog, och ha viss möjlighet att påverka. Ur ett större perspektiv kan ökade taxor leda till mindre utrymme för exempelvis underhåll.

OM KLIMATINITIATIVET

182 bostadsföretag är med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativets övergripande mål är:

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

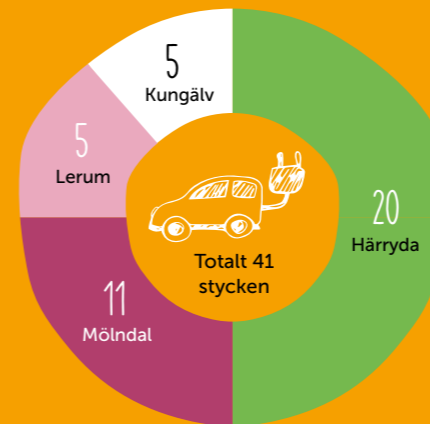
Genom att inspirera andra, utbyta erfarenheter och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Som en del i allmännyttan har Förbo en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vår medverkan i Klimatinitiativet är ett sätt att visa att vi tar vårt ansvar till en positiv förändring. Under året har webbkonferenser och digitala möten varit självklara kanaler för kunskapsutbyte.



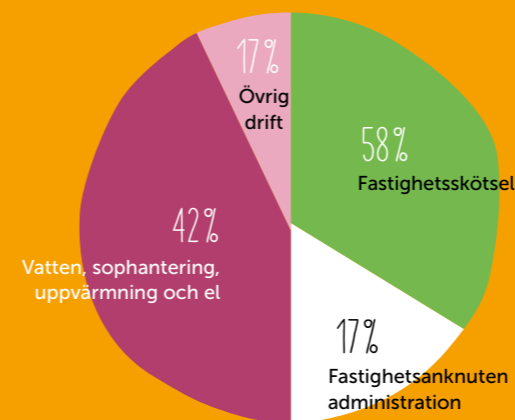
ÖKAD FÖRBRUKNING PÅ GRUND AV PANDEMIN

Årets coronapandemi har påverkat driften i form av ökad vattenförbrukning. Det kan ses som en naturlig följd av ökad handtvätt, att allt fler har arbetat hemifrån under året, och när gym och andra anläggningar stängde sina omklädningsrum duschade fler hemma. Det påverkar Förbos nyckeltal på så sätt att vi ser en tydlig uppgång i förbrukning, vilket är ett trendbrott. Även energianvändning värme går upp, eftersom varmvatten används.

FÖRDELNING AV LADDSTOLPAR

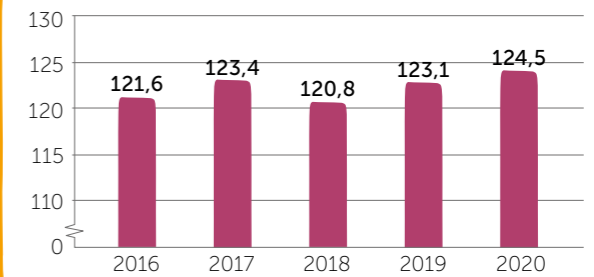


FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER



ENERGIANVÄNDNING VÄRME kWh/kvm*

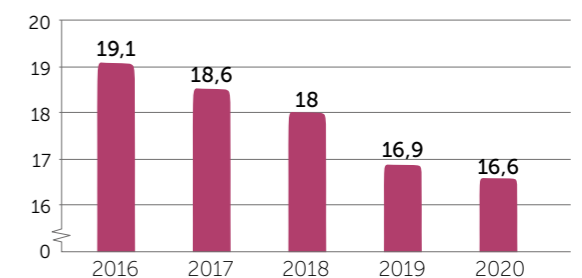
MÅL 2020
120 kWh/m²



* normalårskorrigerad

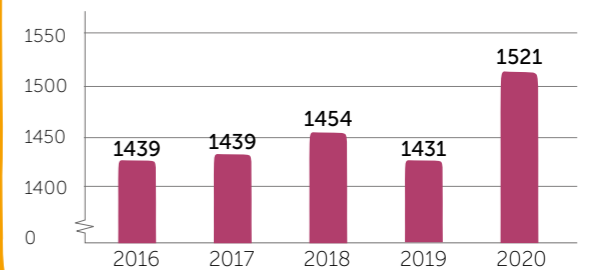
ELANVÄNDNING kWh/kvm

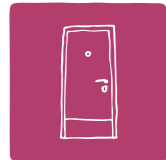
MÅL 2020
16 kWh/m²



VATTENFÖRBRUKNING L/kvm

MÅL 2020
1400 l/m²





Hållbart boende

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

Så samarbetar vi med kunder och entreprenörer, på nya sätt

Som för så många andra inverkade coronapandemin på vardagen, arbetet och vårt sätt att vara. Utöver det stresstestades många verksamheter och flera fick ställa om helt eller delvis för att klara utmaningarna.

För att möta situationen tillsattes en krisledningsgrupp med representanter från hela verksamheten. Varje vecka inleddes med ett möte för att se över riskerna för alla som arbetar på Förbo, för verksamheten i stort och för våra hyresgäster. Detta följdes upp samma dag med digitalt videomöte med all personal, för att alla skulle få samma information vid samma tidpunkt. Där fanns också chans att ställa frågor.

STÄLLDE OM TILL DIGITALT

Under pandemin tvingades vi pausa aktiviteter som innebar fysiska möten med kunder. Men istället för att ställa in valde vi att ställa om. Till exempel infördes en digital version av Öppet hus via en chatt samt digitala lägenhetsvisningar. Allt för att kunna upprätthålla en hög servicenivå mot våra hyresgäster. De digitala lägenhetsvisningarna har varit väldigt uppskattade och flera har upplevt det som mer tillgängligt då de inte längre behöver anpassa sig efter en bestämd tid.

Initialt kunde hyresgästerna boka ett fysiskt möte med sina Förbovärdar men när smittspridningen ökade valde vi att sköta dialogerna via telefon. På så sätt har hyresgästerna trots pandemiläget fått en bra första kontakt med Förbovärdarna som kunnat svara på eventuella frågor.

PAUSADE ARBETEN

Inledningsvis pausade vi alla arbeten i lägenheterna som inte var akuta. Det innebar att vi fick skjuta upp vissa projekt, bland annat badrumsrenoveringar och Björkås aktivitetspark. Istället fokuserade vi på arbeten utomhus och i allmänna utrymmen. Arbetet med aktivitetsparken beräknas starta under 2021.

FÖR MINSKAD SMITTSPRIDNING

Alla kontor utrustades med plexiglasskärmar vid diskarna och avstånd markerades ut på golven. Handsprit placerades ut där det behövdes, som i Förbobilar. För att påminna varandra internt om att hålla avstånd

arrangerade vi mötes- och lunchrum med stolar på behörigt avstånd.

Efter sommaren förberedde vi oss för att successivt ta oss till det nya normala som ska gälla när vi lämnat pandemin bakom oss. Vi arbetade fram bra och smittsäkra arbetsrutiner och återupptog vissa arbeten inne i lägenheterna igen. I ett första skede betade vi av de arbeten som fått vänta under våren. Det gällde bland annat serviceärenden, fiberinstallation samt åtgärder som OVK och sotning. När restriktionerna skärptes under hösten anpassade vi verksamheten och gick tillbaka till en mer restriktiv hållning. Akuta ärenden inne i lägenheterna prioriterades och vissa arbeten pausades.

STÖTTADE LOKALT INITIATIV

Förbo valde att stötta ett lokalt initiativ med att tillverka skyddsvisir till sjukvården som var en bristvara initialt i pandemin. Detta var vårt sätt att försöka bidra till samhällets stora hjältar – vårderna.

FÖR EN
FOSSILFRI
FRAMTID



UNDERSÖKER INTRESSET FÖR LADDSTOLPAR

Förbo erbjuder hyresgäster möjlighet att leva hållbart och minska sin klimatpåverkan. Även om elbilen inte slagit igenom på bred front än, så ökar efterfrågan i samhället. Redan idag går det att hyra en parkeringsplats med tillgång till egen laddstolpe på flera av orterna och i all nyproduktion monteras el-laddstolpar. De flesta av Förboteamen kan ladda med el nära sitt Förbokontor. Under året startade det

strategiska arbetet inför en eventuell utbyggnad av infrastrukturen. Bland annat gjordes en undersökning bland hyresgäster för att se intresset för elbil. Resultatet visar att de flesta föredrar möjlighet att hyra p-plats med laddning för elbil framför tillgång till bil- eller elcykelpool. 24,5 procent av de 1621 hyresgäster som svarade säger att de planerar att köpa en elbil de närmaste sju åren.

VÅRA KUNDUNDERSÖKNINGAR LEDER TILL FÖRBÄTTRINGAR



Den årliga kundundersökningen ger ett kvitto på att vi jobbar rätt samtidigt som vi får hjälp att identifiera förbättringspunkter. I årets resultat syntes en klar förbättring kring utemiljö samt att hålla rent och snyggt, något vi också lagt fokus på. Frågor som rörde tillgänglighet backade, eventuellt på grund av pandemiläget.

Förbos kundstrateg Fredrik Kristenson är ansvarig för kundundersökningen och förklarar hur Förbo arbetar med resultatet:

– När vi får tillbaka kundundersökningen presenteras den för alla på Förbo. Vi analyserar svaren tillsammans och bryter sedan ner resultatet område för område för att se var vi ser en förbättring, och inom vilka områden vi får sämre resultat. Alla Förbokontor i de olika kommunerna arbetar sedan vidare med att planera vilka åtgärder som ska till. Vi återkopplar också till hyresgästerna med resultat och åtgärder.

STÄDNING OCH UTEMILJÖ GÅR UPP

Resultatet från undersökningen visar att Förbo tar kliv framåt när det gäller städning i områdena samt utemiljö där det bland annat gjorts förbättringar genom bättre belysning, fler papperskorgar, mer omsorg om rabatter och på flera håll har skuggande träd tagits ner.

– Belysning är ett exempel på en trygghetskapande åtgärd som ska fungera året om, sommar som vinter, säger Fredrik.



FREDRIK KRISTENSON,
kundstrateg på Förbo

»Belysning är ett exempel på en trygghetskapande åtgärd som ska fungera året om, sommar som vinter.«

NYA KONTAKTVÄGAR

En fråga där det tydligt gick att se att fler åtgärder behövs har med tillgänglighet att göra. Att resultatet backar kan hänga ihop med coronapandemin som gjort att Förbopersonal varit svårare att nå samt att inte alla typer av servicejobb kunnat utföras. Men det kan också bero på omorganiseringen inom Förbo, som gjort att vi slagit ihop Förbokontor och nu har fysisk närvaro i färre områden. Många känner en trygghet i att ha Förbovärdarna nära och saknar närheten.

– Här var vi tvungna att tänka nytt. Vi startade en chatt för våra hyresgäster där de kunde få direktkontakt med både Förbovärdar och uthyrare på torsdagar mellan klockan 15 och 18. Något som tagits emot mycket väl. Vi provade även att ha Öppet hus ute i våra områden. Detta var ett uppskattat inslag som vi planerar igen när coronapandemin är över och vi kan mötas som vanligt, säger Fredrik Kristenson.



89,7%
HAR BRA KONTAKT
MED GRANNARNA



91%
TRIVS BRA I
SITT OMRÅDE



+7%
HÖGRE BETYG FÖR STÄDNING
AV GÅRD OCH NÄRMILJÖ



Hyresgästens inflytande på boendet

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

Webbdialog gjorde att många tyckte till

För oss på Förbo är det centralt att alltid ta reda på vad de som bor och verkar i ett område tycker, exempelvis inför en större förändring. Mötet med människor är en del av vardagen. Pandemiåret drev frågan till sin spets: Hur ses vi när vi inte längre kan träffas?

Lindome centrum står inför en större områdesutveckling med bland annat nybyggnation, renovering, förtätning och upprustning av utemiljön. Under året har planerna på Förbos nya aktivitetspark tagit form, med hjälp av hyresgäster och verksamheter i området. Platsen är vald utifrån närheten till flera av Förbos hyresgäster i Mölndal; Dotegården/Smörkullegården, Tåbro, Kyrkängen och Fågelsten. Området är lätt att nå, och eftersom det inte ligger inne i ett bostadsområde, blir det enkelt även för dem som inte bor här att hitta ett nytt utflyktsmål.

– Vi vill bidra till trygga och trevliga bostadsområden och med Lindome aktivitetspark vara en del av den positiva förändring som redan startat, säger Malin Augustsson, projektledare för Förbos aktivitetsparker.

WEBBENKÄT FICK FLER ATT TYCKA TILL

Delar av dialogen hade redan genomförts i form av workshops, gruppsamtal och fysiska träffar när pandemirestriktionerna kom under våren. Lösningen som valdes var att dialogarbetet fick fortsätta online. En webb-enkät skickades ut till samtliga

hyresgäster via Mina sidor och annonserades lokalt på Facebook. Med tanke på det stora genvaret där 145 personer bidrog med tankar och åsikter kommer tillvägagångssättet att användas i flera sammanhang framöver.

– Med ökad tillgänglighet nådde vi också en annan målgrupp än de vi brukar få in synpunkter från. Hälften av de som sade sitt är mellan 18 och 40 år, personer i yrkesverksam ålder som kan vara svåra att nå i vanliga fall, menar Malin Augustsson.

HYRESGÄSTER VILL LEKA OCH UMGÅS

De tillfrågade fick bland annat välja och rangordna sina favoritaktiviteter. Att leka och umgås fick flest röster, tätt följt av träna. När två förslag därefter presenterades valde 339 personer att säga sitt. Röstningen skedde digitalt från förbo.se. De boende fick info via en goodiebag som delades ut på Dotegården och Smörkullegården. Även i detta steg gjordes riktad facebook-annonsering.

– Det känns roligt att det finns en så bra bredd i tankar och tyckande, nu fortsätter arbetet! säger Malin Augustsson.

MALIN AUGUSTSSON,

projektledare för Förbos aktivitetsparker

»Vi vill bidra till trygga och trevliga bostadsområden och med Lindome aktivitetspark vara en del av den positiva förändring som redan startat.«



TILLVALSKONCEPT GER RÄTT ATT VÄLJA

Förbos tillvalskoncept ger hyresgäster inflytande över utformning och standard på boendet. De kan välja att göra om mycket, lite eller inte alls. I det breda utbudet finns till exempel tapeter, ekparkett, säkerhetsdörr, köksluckor och energieffektiva vitvaror. De som bor i en lägenhet är äldre än tolv år får en hyresrabatt för att måla och tapetsera. Tillval betalas på olika sätt och redovisas på hyresavin. Under nästan hela 2020 var tillvalssystemet pausat på grund av begränsade möjligheter att gå in i bostäder.

FYRA AKTIVITETSPARKER: EN KLAR, TRE PÅ GÅNG!

När Förbo fyllde 50 år 2016 bestämdes att aktivitetsparker skulle byggas i alla de fyra kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Först ut var Sagoparken i Säteriet som invigdes 2018. Aktivitetsparken i Björkås, Kungälv, behövde tillfälligt pausas 2020 på grund av pandemiläget. I Lindome, Mölndal har dialogarbetet pågått under året och platsen för Lerums aktivitetspark blev klar; den kommer att ligga i Hulan.



UPPKOPPLADE HEM MED FIBER ÖKAR VALFRIHETEN

Dagens utveckling av den digitala kommunikationen sker mycket snabbt och många av oss är uppkopplade för att handla, sköta bankärenden och titta på tv varje dag. Under coronapandemin har kanske fler än vanligt arbetat hemma och vi använder sociala medier, spelar datorspel och pratar med nära och kära samt läkare via videosamtal. Allt detta kräver en stabil och driftsäker lösning för internet, tv och telefon.

De gamla kopparkablarna är på väg att försvinna och därför behövs ett bra och långsiktigt alternativ. Fiberkablarna är gjorda för att kunna uppgraderas och är dessutom en säker lösning som klarar både åska och storm och är därför det bästa alternativet.

HYRESGÄSTER MED RÄTT ATT VÄLJA

Efter att ha kommit överens med Hyresgästföreningen gick vi ut till alla hyresgäster för att de skulle få möjlighet att välja om de ville ha fiber eller inte. Efter att intygen samlats in under 2018–2019 blev resultatet att intresset var stort i de flesta av våra områden.

PANDEMINS PÅVERKAR TIDPLANEN

Under året som gått har installationen av

fiber påbörjats i Härryda kommun. På grund av coronapandemin pausades installationen i lägenheterna under våren. För att inte tappa fart utförde våra entreprenörer utomhusarbeten för att förbereda för lägenhetsinstallation. Efter sommaren kunde lägenhetsinstallationerna återupptas tack vare nya rutiner för ett säkert arbetssätt. Vi har hunnit koppla in fiber i drygt 538 lägenheter ur vårt bestånd under året och arbetet fortsätter under 2021 och 2022.

STÖTTAR VAL AV TJÄNSTER

För att hjälpa våra hyresgäster att välja bland den uppsjö av leverantörer som finns i fibernätet har vi haft träffar där vi informerat hyresgäster om olika tjänster

och svarat på frågor om fiber. Hyresgästerna har också haft möjlighet att träffa leverantörer och personal från vår samarbetspartner IP Only har varit på plats och hjälpt hyresgästerna att välja tjänster efter deras egna behov. Under hösten fick vi skruva ytterligare på arbetet med fysiska träffar och erbjuder nu våra hyresgäster hjälp via telefon av tjänsterådgivare för att kunna matcha deras individuella behov med rätt tjänst.



Skapa arbetstillfällena för unga

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



Med anpassningar i arbetssätt kunde Förbos populära sommarjobbssbuss rulla även 2020.

SOMMARJOBBSBUSS ÄVEN I ÅR

För fjärde året i rad genomfördes satsningen på sommarjobbssbussen. Genom att anpassa arbetsuppgifterna, betona vikten av smittskydd och lägga till ett par informativa pass kring säkra arbetssätt, skapades förutsättningar för att kunna fortsätta även under pandemin.

Förbo erbjuder varje år ungdomar mellan 17 och 23 år sommarjobb. Under ett par sommarveckor får ett antal unga en chans att få in en fot på arbetsmarknaden samtidigt som Förbo stärker bemanningen i Förbos bostadsområden i Härryda, Kungälv, Mölnådal och Lerum. Sommarjobbet innebär en möjlighet att lära känna fastighetsbranschen i stort och oss som arbetsgivare och bostadsbolag i synnerhet. Upplägget med sommarjobbssbussen, där arbetet utförs i ett område i taget, togs fram 2016 och blev mycket uppskattat från start. Många ungdomar söker från år till år. Under åren har upplägget utvecklats via de

erfarenheter vi har gjort och utvärderingar vi fått in.

CORONA-ANPASSAT ARBETE

Trots coronapandemin har vi kunnat genomföra satsningen på ett smittsäkert sätt. Det gjordes genom att boka en rymligare buss med gott om plats för alla ungdomar, rymliga lokaler för introduktionsmöten samt genom information och anpassade arbetsuppgifter ute i områdena. Totalt var 31 ungdomar ute och jobbade. Utvärderingarna visar att det fungerade mycket bra även i år.

PRAKTIK PÅ FÖRBO

På Förbo har vi en lång historik när det gäller att ta emot praktikanter från olika utbildningsområden, och ibland även för arbetsprövning. Det är ett av våra sätt att bidra till att unga människor tar plats på arbetsmarknaden.

Under 2020 har vi haft sju praktikanter som arbetat inom områden som drift, utemiljö, inköp och förvaltning. Ett par av dem har också lett till kortare projektanställningar. För oss är det viktigt att på olika sätt bidra till att vidga kunskapen om vilka möjliga arbetsuppgifter som branschen erbjuder, samt ge förutsättningar för en givande och användbar praktikperiod för dem som är under utbildning. Därför medverkar Förbo i Fastighetsbranschens kompetensråd och har en representant i Fastighetsakademiens styrelse.



31 UNGDOMAR

sommarjobbade på Förbo 2020.



ENGAGERADE MEDARBETARE GER FRAMGÅNG

Våra värderingar utgör grunden för hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Som stöd i vardagen finns rutiner, riktlinjer och policyer. Under året har vi fått hitta nya arbetssätt och sätt att mötas i coronapandemins spår, utan att rucka på våra principer. Enligt en medarbetarenkät har vi lyckats väl och förtroendet är stort.

Inför 2020 planerades att all personal skulle involveras i arbetet med affärsplanen för 2021–2025. Erfarenheter har tydligt visat att personalens engagemang är avgörande för att nå framgång, och att möjligheten att påverka är mycket uppskattat.

DIGITALA VÄRDERINGSMÖTEN

I mitten av mars hade förutställningarna för att hålla gemensamma möten med alla anställda snabbt förändrats. Det innebar att vi fick ställa om och hålla digitala inspirationsmöten där alla fick möjlighet att bidra interaktivt. I september genomförde vi även visionsarbetet med alla anställda digitalt. Våra online-möten har utvecklats snabbt och bidragit till att hålla i "Förboandan" även när vi inte kan träffas.

Årets medarbetarenkät ger Förbo fina resultat på alla index och höga värden för den goda arbetsplatsen. Uppföljning sker löpande och alla medarbetare uppger att de känner till kontaktvägar i de fall de ser eller upplever ojämlig behandling. Skulle vi brista i något avseende finns det tydliga arbetsrutiner för åtgärder.

FÖRTROENDEINGIVANDE OCH TRYGGT

Ett förvaltningsstödsteam har införts under året för att få en god effekt av våra satsningar. Teamet besitter specialistkunskap inom drift- och energifrågor, utemiljö samt upphandling. När vi på detta sätt samlar spetskompetens kan vi fokusera på utveckling och ta viktiga steg inom förvaltningen.

En krisledningsgrupp bestående av chefer, skyddsombud och kommunikationsstrateg tillsattes i mars när pandemin tog fart. Gruppen träffades regelbundet digitalt och lägesuppdateringar gavs till alla anställda. Vi har under året arbetat aktivt med distansarbete och tagit fram rutiner för personal som behöver vara på plats, för att undvika smittspridning. I en medarbetarenkät utvärderades insatserna. Resultatet visade att personalen kände stort förtroende för arbetssättet och var förhållandevis trygga i hanteringen av pandemin.

BÄRBARA DATORER TILL ALLA

Redan innan vårens coronaläge hade beslut tagits att i det nya leasingavtalet för datorer förse alla i verksamheten med bärbara datorer. Detta gjorde att vi kunde

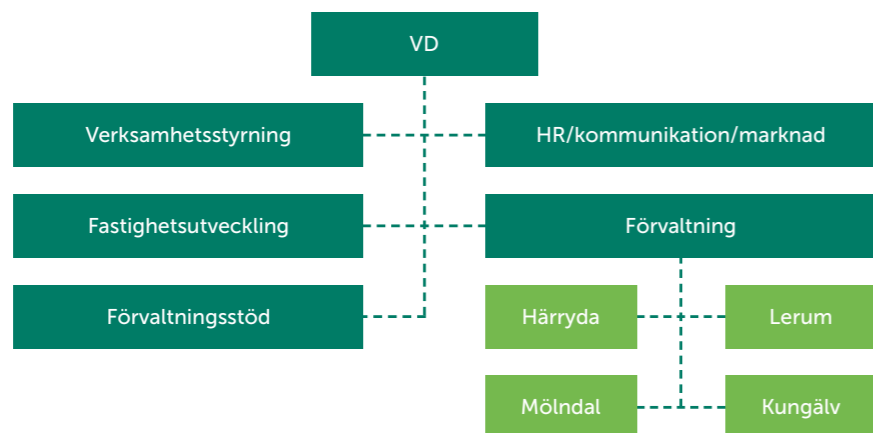
möta myndigheternas rekommendationer om hemarbete och öka möjligheterna för det. På så vis vi minskade vi sårbarheten i verksamheten och vid minsta symtom fanns tryggheten i att kunna arbeta hemifrån.

TEAMUTVECKLING OCH FÖRBOANDA

Föregående års medarbetarenkät visade att organisationsförändringen som genomfördes 2018 landat lite ojämnt, och därför gjordes insatser i några av våra team. Trots pandemin vittnar de berörda teamen om en fin utveckling, vilket också märks i årets enkät.

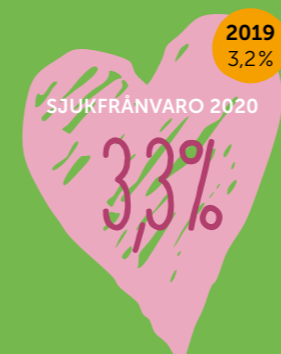
Ett led i det systematiska arbetsmiljöarbetet är att genomföra riskbedömningar, utvärderingar och justeringar vid behov, för att ständigt utveckla och säkerställa såväl arbetsmiljö som trivsel samt att hålla "Förboandan" vid liv.

Årliga medarbetarsamtal, arbetsplats- och team-träffar har i vissa fall genomförts digitalt. Samlingar med all personal har skett via online-träffar för att undvika smittspridning. För att uppmuntra sociala kontakter har Teams-fikor, digitala AW, utomhusträffar och studiebesök ordnats.

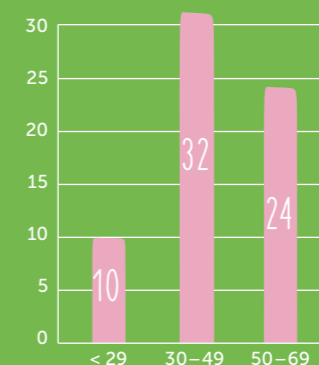


PERSONAL-
OMSÄTTNING 2020
5,94%
2019
13,6%

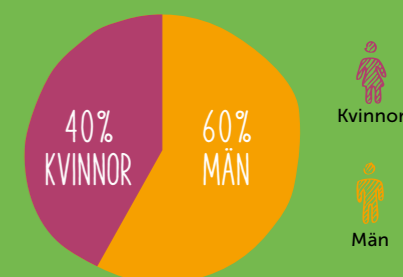
ANSTÄLLNINGSTIDEN PÅ FÖRBO ÄR I SNITT 8,9 ÅR



ÅLDSFÖRDELNING, ANTAL



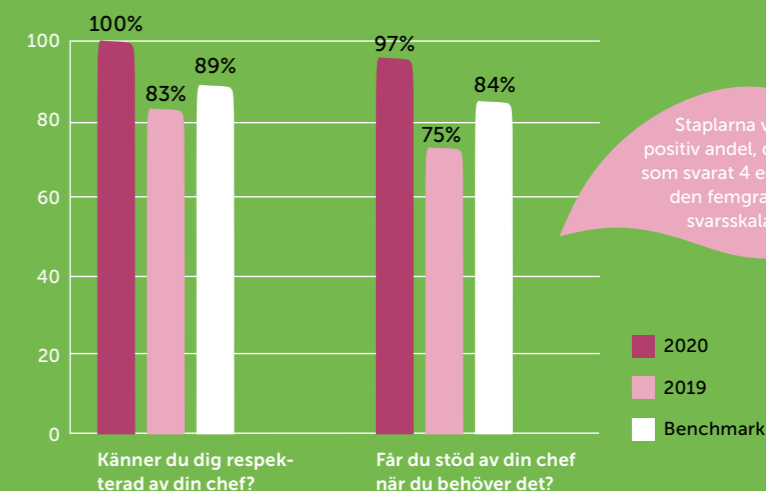
KÖNSFÖRDELNING, %



BÄTTRE ANPASSADE FÖRBOKONTOR

Som ett led i den stora omorganisationen som påbörjades 2018, slogs ett antal mindre Förbokontor ihop till lite större för att minska sårbarheten. Under 2020 har Förboteamet i Mölnadal haft invigning av det nya centralt belägna kontoret i Källered. Förbokontoret ligger i mitten av Förbos området i kommunen och med närhet till kommunikationer och parkeringsplatser. Teamet i Kungälv fick möjlighet att utöka sin befintliga lokal i Ytterby. De har under hösten fått helt ombyggda lokaler som nu är bättre anpassade efter verksamheten. I och med att Härrydakontoret flyttat sedan tidigare och teamet i Lerum flyttade in i sitt nya Förbokontor i Stenkullen i början av 2021 har alla områdeskontor fått nya lokaler efter omorganiseringen.

FRÅGOR UR MEDARBETARENKÄT 2020



RESUMÉ FRÅN STRATEGIPERIODEN

När affärsplanen för 2016- 2020 presenterades konstaterades att Förbo stod väl rustat för att möta de förändringar som sker i omvärlden. Med en god och stabil ekonomi, ett mycket efterfrågat bostadsbestånd i fyra av regionens mest attraktiva kommuner och en engagerad personal med hög kvalitet- och miljömedvetenhet som grund fanns utmärkta förutsättningar för att flytta fram positionerna.

Tre strategier utgjorde ryggraden i affärsplanen och skapade en riktning att hålla sig till.

Under åren har vi både **byggt fler bostäder** och säkerställt att vi framöver kan skapa ännu fler genom att öka antal lägenheter i pågående detaljplaner. **Hållbarhet** genomsyrar vår verksamhet utifrån flera aspekter inte minst ekonomisk, ekologisk och socialt. Vi har haft förmågan att arbeta både i det stora och i det lilla. Vi har **stärkt erbjudandet** och våra relationer

till såväl kunder, ägare, medarbetare och samarbetsparter. Det sker dagligen i våra kontakter och vi kan konstatera att vi får en fin respons från samtliga grupper.

Kunderna uppskattar de stora satsningar vi gjort på underhållet under perioden, ägarna att vi hittat fina former för samverkan och medarbetarna möjligheten till delaktighet. Våra samarbetsparter är viktiga för vår framgång och här har en öppen dialog möjliggjort utveckling som till exempel.

Vi avslutar strategiperioden 2016–2020 mitt i en världsomspännande pandemi där Förbo står starkt med god och fortsatt stabil ekonomi, ett större och alljämt mycket eftertraktat bostadsbestånd i aktiva och satsande kommuner. En sammansvetsad personal där engagemanget är en stark drivkraft har medfört att vi har kunnat anpassa oss till de förändringar som skett och hållit kursen. På så vis har vi både flyttat fram och stärkt våra positioner inför den kommande perioden.

STRATEGI #1

”Vi bygger fler bostäder”

CIRKA 950

pågående detaljplaner

STRATEGI #2

”Vi agerar hållbart”

- 31% KWH/M2

lägre användning av fastighetsel sedan 2016

STRATEGI #3

”Vi stärker erbjudandet”

90%

Serviceindex Aktivbo

LÄGGER FOKUS FRAMÅT

Förbos ledning har tillsammans med styrelsen lagt kursen för kommande strategiperiod 2021–2025. Den föregående affärsplanen har utvärderats och all personal har på olika sätt involverats i arbetet med att ta fram den nya. Med en stabil grund blickar vi nu framåt och fortsätter resan med fokus på kunden.

Den nya visionen *Tillsammans skapar vi trivsamma hem och hållbara områden* bygger på att vi samverkar med hyresgäster, entreprenörer och samarbetsparter för att skapa nytta i våra ägarkommuner.

De två övergripande målen, nöjda ägare och nöjda kunder, kompletteras med ett tredje. Den formulerar medarbetarperspektivet, där vi strävar efter att ha engagerade medarbetare. Forskning visar att företag med stor andel engagerade företag är mer framgångsrika inom sina områden. Det är där vill vi vara. En målmatris omfattande fem nyckeltal kommer att följas.

VI SKAPAR FLER BOSTÄDER

Behovet av bostäder i regionen är fortsatt stort och Förbo ska fortsätta att skapa fler bostäder, på flera sätt. Vi har höga ambitioner och pågående detaljplaner och nyproduktioner i alla kommunerna. Vi arbetar för

områden med både blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer. Det är också något vi har goda erfarenheter av.

VI AGERAR HÅLLBART

Klimatfrågan är i ett avgörande skede och hur företag och individer agerar får betydelse för framtiden. Under den kommande perioden fokuserar vi på områden där vi verkligen kan göra skillnad; minskad resursanvändning och utveckling av våra stora bostadsområden ur ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. Samtidigt ska våra arbetsätt och metoder säkerställa att vi har en hållbar och långsiktig förvaltning.

VI HAR FOKUS PÅ KUNDEN

Både dagens och morgondagens hyresgäster är pålästa och har höga förväntningar på tillgänglighet och service. Vi

ser till att både följa med i utvecklingen genom att erbjuda digitala lösningar, och samtidigt värna det personliga mötet som har stor betydelse för känslan av trygghet. Vi ska ha regionens nöjdaste hyresgäster.

VI ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Fastighetsbranschen profilerar sig på arbetsmarknaden och Förbo har ambitionen att vara en arbetsplats där många trivs och vill arbeta. För att lyckas med detta satsar vi på att värna om och odla ”Förboandan”. Vi utvecklar processer och arbetssätt och vill vara i framkant med ny teknik som stödjer och förenklar vårt uppdrag. Då kan vi verkligen göra skillnad tillsammans!

MÅLBILD

	2021	2025
Antal byggstarter	46	500
Minskad energianvändning	*	*
Serviceindex	79	83
Engagemangsindex	78	84
Driftsnetto (Mkr)	236	3,5 % i direktavkastning

*Arbete pågår med att ta fram mätetal.

BOLAGSSTYRNING OCH UPPFÖLJNING

Som grund för verksamheten 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.

Kommunfullmäktige i de fyra ägarkommunerna utser styrelse och revisorer samt fastställer bolagsordning. Kommunfullmäktige utser även ett ombud som ska föra sin ägarkommuns talan vid **årsstämman** som är det högsta beslutande organet inom Förbo. Det regleras av aktiebolagslagen samt bolagsordningen. **Förbos styrelse** tillsätts av respektive kommuns fullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell mandatfördelning i kommunerna. I styrelsen ingår nio ledamöter och nio suppleanter, inklusive de fackliga företrädarna för personalen. Styrelsens arbetsordning reglerar styrelsens arbete. **Bolagets vd och ledning** tar i nära samarbete med styrelsen fram en affärsplan med inriktning för de kommande fem åren. Uppföljning sker löpande mot den femåriga affärsplanerna. Förbo gör regelbundna riskbedömningar som redovisas till styrelsen. Genom att identifiera kritiska

områden, vidta åtgärder för att minska risker och återkommande följa upp skapas medvetenhet och ansvarstagande i hela organisationen. Sedan 2020 finns ett **ägarråd** bestående av ledande politiker från de fyra kommunerna. Rådet träffas ett par gånger per år och bereder frågor kring bolagets styrning och uppföljning. Vid återkommande möten med **presidierna i respektive kommun** följs övergripande mål och inriktning upp.

En gång per år genomförs en ägarenkät till både politiker och tjänstepersoner i kommunerna. Resultatet i mätningen 2020 bekräftar att uppfattningen om Förbo generellt ligger på en hög nivå. Resultatet visar också en fortsatt stark förväntan om att Förbo ska bidra med fler bostäder och fortsätta att nära samverka med kommunerna.

OMCERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

Förbo certifierades 2011 för både miljö (ISO9001) och kvalitet (ISO14001) och blev under 2020 omcertifierade för tredje gången. Syftet med certifieringen är att arbetet sker i enlighet med beslutade processer samt följer gemensamma rutiner. På så vis uppnås både kontroll och möjlighet till ständig förbättring. Vid den årliga externa revisionen i 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."

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 1–35, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 19 mars 2021
EY Sverige

Hans Gavin

Auktoriserad revisor



Anders Halldén,
ordförande



Gun Kristiansson,
vice ordförande



Thomas Gustafsson



Delaram Esmaeili



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Hanna Holmström



Daniel Sohlin



Peter Granstedt, vd



STYRELSE OCH VD

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
Delaram Esmaeili (L) Mölndals stad, invald 2020
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2020
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Hanna Holmström, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2021
Daniel Sohlin, Arbetstagarrepresentant, Fastighets, invald 2020

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

REVISOR

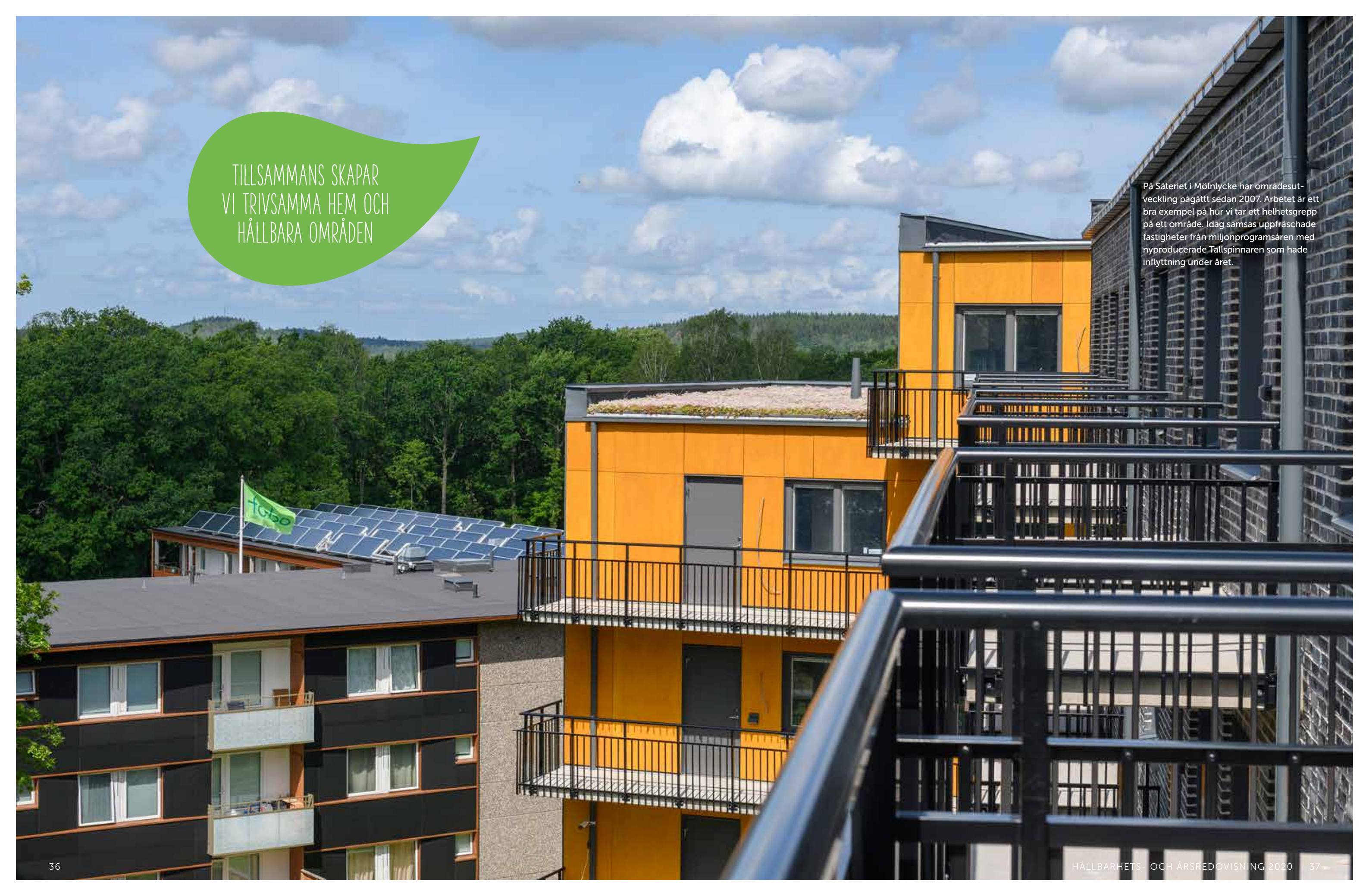
Hans Gavin, auktoriserad revisor

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), Kungälv kommun, invald 2019
Mikael Adielsson (S), Kungälv kommun, invald 2020
Ingemar Weije, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2019
Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018

LEKMANNAREVISORER

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



TILLSAMMANS SKAPAR
VI TRIVSAMMA HEM OCH
HÅLLBARA OMRÅDEN

På Säteriet i Mölnlycke har områdesutveckling pågått sedan 2007. Arbetet är ett bra exempel på hur vi tar ett helhetsgrepp på ett område. Idag samsas uppfräschade fastigheter från miljonprogramsåren med nyproducerade Tallspinnaren som hade inflyttning under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Förbo anpassade verksamheten i mitten av mars med hänsyn till pandemin. Arbeten i den löpande förvaltningen fokuserades på akuta åtgärder i lägenheterna och utomhusarbeten för att i möjligaste mån undvika smittspridning. Förbos personal ställde om till digital kommunikation både internt och externt. Hyresgästerna erbjuds istället för besökstider kontakt via förbokade möten, telefon eller chatt. Hyresrabatt lämnades till lokalyresgäster i linje med det stödpaket som regeringen tog fram i början av året. Utvecklingen följdes löpande under året och justeringar infördes efter hand.

Arbetet med att ta fram en ny affärsplan för 2021–2025 har involverat styrelse, ledning och stora delar av personalen på olika sätt under året, företrädesvis digitalt. Visionen ”Tillsammans skapar vi trivsamma hem i hållbara områden” manar till utveckling i god samverkan med både hyresgäster, kommuner och andra intressenter för att skapa en hållbar tillväxt i alla fyra kommunerna. För att mäta detta kommer tre övergripande mål om nöjda kunder, nöjda ägare och engagerade medarbetare att följas upp. Fyra strategiska områdena ska leda till att mål och vision uppnås; skapa fler bostäder, agera hållbart, ha fokus på kunden och vara en attraktiv arbetsplats.

Den omfattande och prisbelönta områdesutveckling som fortgår på Säteriet i Mölndal har rönt stort intresse och under året har flera representanter från kommuner, bostadsbolag och organisationer besökt området för studiebesök. Renoveringen av befintliga hus är inne på sista etappen, kvarvarande arbeten är stammar och badrum som har fått pausas. I Förbos områden i Mölndals och Kungälvs kommuner pågår planering för liknande områdesutveckling.

I slutet av året togs beslut om att återuppta arbetet med att aktivitetsparken i Björkås, Ytterby. I Lindome har dialogarbetet för utformningen av en aktivitetspark ställts om till digitala omröstningar som fått ett brett mottagande. Det mest uppskattade förslaget omfattar bland annat en linbana.

I början av året inleddes arbetet med att tillgodose alla lägenheter med fiberuppkoppling. Tidplanen har fått justeras då arbetena har styrts om till förberedelser utomhus med hänsyn till restriktionerna. Sammanlagt har 400 hushåll i Hälaryda kommun anslutits. Arbetet fortsätter i övriga kommuner 2021 och 2022.

Under året har Förbo ingått ett samarbete med Mölndals stad om områdesarbete i Balltorp för att skapa ett tryggare område. Ett liknande projekt fortgår i Lindome som Förbo har varit involverad i under ett antal år.

NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Efter sommaren var det inflyttning i 51 nya lägenheter i kvarteret Tallspinnaren på Säteriet i Mölndal. Kvarteret har utrustats med solceller på taket som förser allmänna utrymmen med el. Att öka antalet solcellsanläggningar på både nya och befintliga fastigheter är ett led i Förbos arbete med att minska klimatpåverkan. Alla nyproduktioner ska uppnå Miljöklass Silver.

Tre nya lägenheter skapades i samband med att ett tidigare kontor avvecklades även det på Säteriet i Mölndal. Inflyttningen gjordes i början av året.

NYPRODUKTION – PÅGÅENDE PROJEKT

- Uthyrningen av 102 nya lägenheter i Landevi Gårdar i centrala Landvetter startade i slutet av året och inflyttningen sker i två omgångar under våren och sommaren 2021.
- Förbo har pågående planarbeten motsvarande knappt 1000 lägenheter fördelade på flera av kommunerna.
- Förbo deltar i en markanvisningstävling för ett kvarter i Pedagogens Park i Mölndal som avgörs i början av 2021.

RENOVERING

- De flesta projekt har kunnat fullföljas efter att åtgärder vidtagits för att säkerställa att ingen smittspridning sker. Trots det har Förbo en fortsatt hög ambitionsnivå avseende renoverings- och underhållsprojekt.
- På Säteriet i Mölndal startade de sista etapperna av renoveringen som under 2019 belönades med Sveriges Allmännyttas pris för årets renovering. Arbetet innebär både underhålls- och förbättringsåtgärder samt energitåtgärder. I projektet ingår även stamrenovering och nya ytskikt i badrum som har skjutits upp. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- På Stommen i Landvetter avslutades ett flerårigt projekt där fasader och tak tilläggsisoleras, nya entrédörrar och fönster sätts in samtidigt som loftgångar och balkonger renoveras. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- Renoveringen av Bohusgatan i Marstrand, Kungälv startades under året och färdigställs under första halvåret 2021. Flera av hyresgästerna valde att flytta till andra lägenheter och uthyrningen sker i början av 2021.

PERSONAL

Med anledning av pandemin har krisledningsmöten och allmän information till all personal hållts med regelbundenhet, veckovis till att börja med och mer sällan under hösten. Distansarbete har möjliggjorts för all personal och åtgärder för att hålla avstånd vidtagits på samtliga arbetsplatser. Återkommande mätningar visar att personalen känt ett stort förtroende för de insatser som gjorts.

Net promoter score (NPS) ökade i år igen och ligger nu på 14 (8). NPS är ett måttal som följs i den årliga medarbetarenkäten och skalan är -100 – +100. Även andelen engagerade medarbetare ökade liksom alla övriga index för ledarskap, engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Sammantaget ser vi en god effekt av den nya organisation som trädde kraft hösten 2018. Att fortsätta utveckla samarbetet mellan olika team och se över arbetsfördelningen ingår i det fortsatta arbetet.

Drygt 30 ungdomar erbjöds sommarjobb under tre veckor med vissa anpassningar med hänsyn till eventuell risk för smittspridning. Flera praktikanter har också fått möjlighet att lära känna fastighetsbranschen via Förbo under året. Båda viktiga insatser för att säkerställa en framtida bas för rekrytering och lyfta fram fastighetsbranschen. Vid slutet av 2020 hade 66 (66) tillsvidareanställning varav 38 (38) var män och 28 (28) kvinnor. Under året har fem personer valt att gå vidare till andra anställningar. 3 (9) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

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 63–66 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 ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete.
- bidra till integration och mångfald.
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

- Konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen.
- Direktavkastning på lägst 3,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet ska endast undantagsvis tillåtas understiga 20 procent.

STYRELSENS ARBETE

Totalt består styrelsen av sju ordinarie styrelseledamöter samt sju suppleanter. I styrelsen ingår också två ordinarie arbetstagarrepresentanter och två suppleanter med yttrande- och förslagsrätt men utan beslutsrätt. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Under 2020 höll styrelsen sex ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har även genomfört en styrelsekonferens med studiebesök och arbetat med affärsplanen för 2021–2025.

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.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2020

Verksamhetens och styrelsens arbete har under 2020 varit påverkade av den pågående pandemin. Flera åtgärder och anpassningar har gjorts i den löpande verksamheten för att upprätthålla servicen till hyresgästerna men samtidigt minska smittspridningen. För styrelsearbetet har det inneburit att styrelsemötena har hållits digitalt i allt större omfattning. Styrelsekonferenser och studiebesök har genomförts på ett begränsat sätt. Styrelsen har besökt bostadsområdet i Lindome centrum där områdesutveckling på Förbovis planeras. Tillsammans med VD och ledningsgrupp har en ny vision och affärsplan för åren 2021–2025 framtagits och beslutats. Samarbetet mellan styrelse, VD och ledningsgrupp har stärkts genom dessa insatser. Styrelsen har också aktivt arbetat med sina representanter i de olika ägarkommunerna i syfte att synliggöra Förbo och dess verksamhet.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 523,7 Mkr (502,3) under 2020. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 92,6 Mkr (80,0). Soliditeten uppgick vid årets slut till 32,5 procent (34,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 197,8 Mkr (208,6) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 437,9 Mkr (401,4) varav nyproduktion 197,1 Mkr (91,8).

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

Hyresintäkterna ökade med 21 Mkr vilket beror på intäkter från nyproducerade samt den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 1,99 procent från 1 januari 2020. Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 168 kr/kvm (1 138). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,4 procent (99,9).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 72 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 966 kr/kvm (941). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 97,3 procent (98,2).

KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2019.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnaderna har ökat medan underhållskostnaderna minskat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 200,6Mkr (192,0), och underhållskostnaderna uppgick till 76,5 Mkr (84,9). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för el och fastighetskötsel som ökar. Lägre underhållskostnader beror på färre arbeten i lägenheterna till följd av pandemin.

FASTIGHETSSKATT

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

AVSKRIVNINGAR

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

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 19,2 Mkr (20,1) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

SKATT

Av skattekostnaden avser 22,4 Mkr (16,7) förändring av uppskjuten skatt.

FINANSIERING

Under 2020 har Förbo refinansierat lån om 590,0 Mkr samt lånat upp ytterligare 240,0 Mkr för att finansiera förvärvade fastigheter, och nyproduktions- och renoveringsprojekt. Under året har ränteswappar avslutats vilket inneburit engångskostnader på 4,4 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 240,0 Mkr (190,0) mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 0,8 procent (0,9).

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 långivare, där ingen enskild långivare 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 presidie.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansiering till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj.
- Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, 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 3,0 år (3,4) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 52 procent (50). 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, %
2021	1075	52	60	50–70
2022–2023	270	13	40	10–50
2024–2025	100	5	–	0–20
2026–2027	200	10	–	0–20
2028 och senare	400	20	–	0–30
Summa	2 045,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 020,0 Mkr (950,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,0 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -24,2 Mkr (-14,8) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts. Värdenedgången får ingen resultateffekt eftersom säkringsredovisning tillämpas och avsikten är att behålla derivaten till förfall.

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2020 hade 21 procent (33) av nettoskulden, eller 430,0 Mkr (590,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,9 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. Avsikten är att omförhandla lånen som förfaller under 2021. Dessa redovisas som kortfristiga skulder då klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

År	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2021	430,0	21
2022	265,0	13
2023	460,0	23
2024	270,0	13
2025	620,0	30
Summa	2 045,0	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Trots pandemin har efterfrågan på bostads- och samhällsfastigheter varit stor under 2020. Tillgången på kapital är god och räntenivåerna fortsatt låga. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2020 års utgång har bedömts uppgå till 6 625 Mkr (6 277). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 665 Mkr (3 594) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 55 procent (57).

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.

OMVÄRLD

Den pågående pandemin har under året inneburit stora förändringar i omvärlden. Påverkan på Förbo har hittills varit begränsad då verksamheten och även pågående projekt har kunnat fortgå. En osäkerhet finns hur pandemin kan komma att påverka vid hög sjukfrånvaro som skulle kunna medföra störningar i upprätthållandet av verksamheten. Åtgärder har vidtagits genom att en krisledningsgrupp träffas regelbundet och beredskapsplaner har tagits fram i alla team. Vår verksamhet påverkas i hög grad av förändringar i lagstiftning och olika politiska beslut bland annat regler för hyressättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Eventuella effekter så väl positiva som negativa av sådana förändringar tas regelbundet upp i riskbedömning och åtgärder vidtas för att möta nya krav eller möjligheter.

STRATEGISKA RISKER

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggtreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation riskerar att begränsa möjligheten att byggstarta nya lägenheter och det leder till högre hyresnivåer. Projektoptimering har införts i projektprocessen i syfte att hitta kostnadseffektiv utformning för genomförande av projekten. Bristen på detaljplanelagd mark påverkar möjligheten att starta nya projekt och medför en svårighet att nå målbilden med 500 byggstartade lägenheter under de kommande fem åren. Samarbete med ägarkommunerna och andra intressenter pågår för att identifiera möjligheter till ytterligare exploatering.

OPERATIONELLA RISKER

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

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

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 ombyggnads-kostnader ökar risken för nedskrivningar av bokfört värde i pågående och framtida projekt.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förbos resultat påverkas av ett flertal faktorer såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, kostnadsnivå och finansiella kostnader. En känslighetsanalys av resultatet framgår av nedanstående tabell.

Resultatpost	Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,7
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,7
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 0,5 %	7,5/-7,0

UTBLICK MOT 2021

En ny affärsplan för de kommande fem åren har tagits fram med övergripande mål om nöjda kunder, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Fokus kommer att ligga på fyra strategiska områden som handlar om att skapa fler bostäder, agera hållbart, ha fokus på kunden och vara en attraktiv arbetsplats.

Under den kommande femårsperioden ska ytterligare 500 nya bostäder skapas både i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer varför det är fortsatt stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för kommande projekt. Tillgången på detaljplanelagd mark är en viktig förutsättning. Under 2021 färdigställs 102 lägenheter i Landvetter centrum. Den höga ambitionsnivån vad gäller stora renoverings- och underhållsprojekt kommer att fortsätta. Efterfrågan på bostäder i regionen är fortsatt hög och intresset för att samverka inom hållbarhetsfrågor från olika håll stort varför bolaget kommer fortsätta sitt hållbarhetsarbete och agera inom de tre perspektiven för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	954 308 746 kronor
Årets vinst	66 371 738 kronor
Totalt	1 020 680 484 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 000 680 484 kronor
Totalt	1 020 680 484 kronor

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

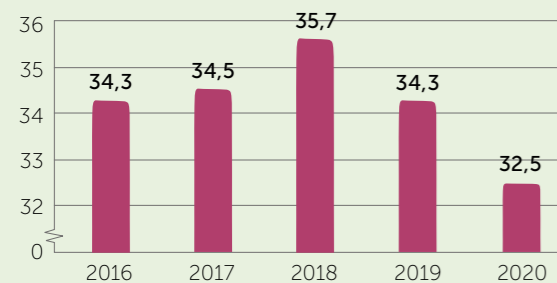
Belopp i Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	523,7	502,3	485,7	471,3	458,0
Drift- och underhållskostnader	-277,1	-276,9	-260,8	-253,0	-248,1
Fastighetsskatt	-15,6	-15,4	-14,8	-14,4	-13,3
Avskrivningar enligt plan	-95,2	-85,0	-75,5	-74,4	-66,8
Bruttoresultat	135,8	125,0	134,6	129,5	129,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-19,2	-20,1	-18,7	-18,5	-18,3
Rörelseresultat	116,6	104,9	115,9	111,0	111,5
Ränteintäkter och räntekostnader	-24,0	-24,9	-28,1	-26,1	-38,9
Resultat efter finansiella poster	92,6	80,0	87,8	84,9	72,6
Skatter och bokslutsdispositioner	-26,2	-16,9	-3,7	-25,4	-14,7
Årets vinst	66,4	63,1	84,1	59,5	57,9
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	3 421,2	3 102,6	2 790,9	2 658,5	2 506,2
Övriga anläggningstillgångar	9,8	6,2	4,3	4,7	5,1
Omsättningstillgångar	16,4	16,5	26,7	23,9	18,4
Kassa och bank	1,7	1,6	4,3	1,5	1,5
Summa tillgångar	3 449,1	3 126,9	2 826,2	2 688,6	2 531,2
Eget kapital	1 118,9	1 072,5	1 009,6	925,8	866,6
Obeskattade reserver	2,3	1,1	0,9	0,9	1,0
Avsättningar	117,5	95,0	78,2	75,6	50,1
Långfristiga skulder	1 615,0	1 215,0	1 270,0	935,0	859,5
Kortfristiga skulder	595,4	743,3	467,5	751,3	754,0
Summa eget kapital och skulder	3 449,1	3 126,9	2 826,2	2 688,6	2 531,2
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197,8	208,2	162,7	131,8	171,3
Nettoinvesteringar (-)	-437,9	-401,2	-210,7	-227,6	-272,8
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,2	0,3	0,8	0,3	0,3
Finansieringsbehov (-)	-239,9	-192,7	-47,2	-95,5	-101,2
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	240,0	190,0	50,0	95,5	85,0
Årets kassaflöde	0,1	-2,7	2,8	0,0	-16,2
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	435,0	431,9	425,0	425,0	418,3
Antal lägenheter	5 869	5 809	5 691	5 692	5 570
Uthyrningsgrad, %	99,3	99,8	99,8	99,8	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	7,0	6,9	7,3	7,6	8,0
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,6	3,5	3,6	3,6	3,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	0,8	0,9	1,1	1,7	1,7
Synlig soliditet, %	32,5	34,3	35,7	34,5	34,3

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr		2020	2019
Hysesintäkter	not 2	523,7	502,3
Driftskostnader	not 3, 4	-200,6	-192,0
Underhållskostnader	not 3	-76,5	-84,9
Fastighetsskatt		-15,6	-15,4
Avskrivningar enligt plan	not 5	-95,2	-85,0
Bruttoresultat		135,8	125,0
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-19,2	-20,1
Rörelseresultat		116,6	104,9
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-24,2	-25,1
Resultat efter finansiella poster		92,6	80,0
Bokslutsdispositioner	not 7	-1,2	-0,2
Skattekostnad	not 8	-25,0	-16,7
Årets vinst		66,4	63,1

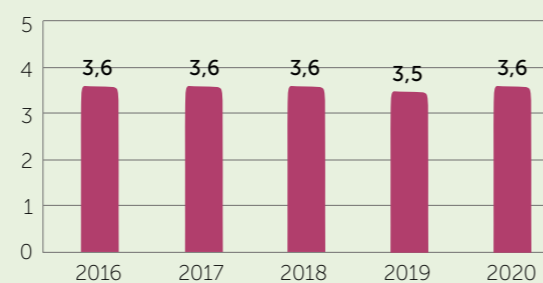
SYNLIG SOLIDITET, %

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



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %

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



DEFINITIONER

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2020	2019
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 9		
- Byggnader och mark		3 155,9	2 862,5
- Inventarier		9,8	6,1
- Pågående nyanläggningar		265,3	240,1
Summa materiella anläggningstillgångar		3 431,0	3 108,7
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar		0,0	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,1
Summa anläggningstillgångar		3 431,0	3 108,8
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar		1,0	0,6
- Skattefordringar		3,8	7,1
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	11,6	8,8
- Kassa och bank		1,7	1,6
Summa omsättningstillgångar		18,1	18,1
Summa tillgångar		3 449,1	3 126,9

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr	2020	2019
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
- Aktiekapital	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
Fritt eget kapital		
- Balanserad vinst	954,3	911,2
- Årets vinst	66,4	63,1
Summa eget kapital	1 118,9	1 072,5
OBESKATTADE RESERVER		
Akkumulerade överavskrivningar	not 11	2,3
Summa obeskattade reserver	2,3	1,1
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld	not 1,8	117,5
Summa avsättningar	117,5	95,0
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	not 13	1 615,0
Summa långfristiga skulder	1 615,0	1 215,0
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	not 13	430,0
Leverantörsskulder	70,6	60,9
Övriga skulder	27,7	4,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 12	67,1
Summa kortfristiga skulder	595,4	743,3
Summa eget kapital och skulder	3 449,1	3 126,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
2020			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	974,3
Utdelning	-	-	-20,0
Årets vinst	-	-	66,4
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 020,7
2019			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	911,5
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	63,1
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	974,3

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2020 uppgick till 104:53 kronor per aktie.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2020	2019
LÖPANDE VERKSAMHET		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	523,5	502,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-311,4	-310,5
Finansiella intäkter och kostnader	-24,0	-24,9
Betald skatt	0,8	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	188,9	166,1
Förändring av kortfristiga fordringar	-3,2	11,3
Förändring av kortfristiga skulder	12,1	30,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197,8	208,2
INVESTERINGAR		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-417,9	-400,9
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,2	0,3
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-219,9	-192,4
FINANSIERING		
Utdelning till aktieägare	-20,0	-0,3
Förändring kortfristig del av skulder kreditinstitut	-160,0	245,0
Förändring långfristig del av skulder kreditinstitut	400,0	-55,0
Årets kassaflöde	0,1	-2,7
Likvida medel vid årets ingång	1,6	4,3
Likvida medel vid årets utgång	1,7	1,6

NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

PÅGÅENDE ARBETEN

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

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 2020/2021 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 2020.

INTÄKTER

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period de avser. Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som 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 så kallad temporär skillnad. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar.

För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skatteskuld om 117,5 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 100,0 Mkr på grund av 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 derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. Räntederivatet är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader netto redovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingångna räntederivat per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut räntederivatet och uppgick per balansdagen till -24,2 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på räntederivatet 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	2020	2019
Per objektstyp		
Bostäder	473,5	451,3
Lokaler	29,6	29,1
Övrigt	24,3	22,8
Hyresbortfall	-3,7	-0,9
Summa	523,7	502,3
Per geografiskt område		
Härryda	183,8	177,0
Kungälv	80,3	78,4
Lerum	136,1	123,2
Mölnadal	123,5	123,7
Summa	523,7	502,3

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2020	2019
Driftskostnader		
Värme	33,8	34,8
El	15,1	11,4
Vatten och avlopp	24,1	22,6
Avfallshantering	12,5	12,0
Fastighetsskötsel	100,3	97,7
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,2	1,4
Övrigt	13,6	12,1
Summa	200,6	192,0
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	12,4	11,9
Planerat inre underhåll	23,7	34,2
Löpande underhåll	40,4	38,8
Summa	76,5	84,9

NOT 4. PERSONAL

Belopp i MKr	2020	2019
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	34	33
Kollektiv	34	34
Summa	68	67
Antalet tillsvidareanställda uppgår till 66 st.		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,8	1,8
Övriga anställda	31,3	30,3
Summa	33,1	32,1
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,5
Övriga anställda	10,3	10,6
Summa	10,8	11,1
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,7	0,7
Övriga anställda	3,0	3,3
Summa	3,7	4,0
Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägningstid om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65% av pensionsmedförande lön från och med 62 års ålder och utbetalas i tre år.		
Könsfördelning inom styrelse		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	5	4
Antal kvinnor	4	5
Summa	9	9
Könsfördelning inom företagsledning		
Antal män	3	2
Antal kvinnor	3	3
Summa	6	5
Könsfördelning personal		
Antal män	39	38
Antal kvinnor	27	28
Summa	66	66

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2020	2019
Byggnader	93,6	83,8
Inventarier	2,1	2,0
Summa	95,7	85,8
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,5	0,8

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

Under året har ersättning till bolagsstämموald revisor utgått med 0,4 Mkr (0,2) varav 0,2 Mkr (0,1) avser ersättning för konsultationer.

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2020	2019
Överavskrivning inventarier	-1,2	-0,2
Summa	-1,2	-0,2

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2020	2019
Aktuell skatt	2,6	-0,2
Uppskjuten skatt	22,4	16,9
Summa	25,0	16,7
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	92,6	79,8
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (21,4%)	19,8	17,1
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	20,0	18,2
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-18,6	-16,9
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-18,5	-18,7
Skattemässigt underskott	0,0	0,3
Justering skattekostnad tidigare år	0,0	-0,2
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	22,4	16,9
Utnyttjat förlustavdrag	-0,3	-
Redovisad skatt	25,0	16,7
Effektiv skattesats, %	27,4	20,9

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående ny-anläggningar*
Anskaffningsvärde 2020-01-01	4 052,2	184,7	31,4	240,1
Inköp under året	3,3	-	5,8	408,8
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-0,7	-
Omklassificeringar	383,6	-	-	-383,6
Anskaffningsvärde 2020-12-31	4 439,1	184,7	36,5	265,3
Ackumulerade avskrivningar 2020-01-01	-1 374,4	-	-25,3	-
Årets avskrivningar	-93,6	-	-2,0	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	0,6	-
Ackumulerade avskrivningar 2020-12-31	-1 468,0	-	-26,7	-
Ingående värde 2020-01-01	2 677,8	184,7	6,1	240,1
Utgående värde 2020-12-31	2 971,1	184,7	9,8	265,3
Taxeringsvärde	3 323,9	1 934,1		

* Pågående nyanläggning avser främst nybyggnation i Härryda samt ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda, Lerum, Kungälv och Mölndal. Av årets investeringar i byggnader avser 1,3 Mkr förbättringsutgifter på annans fastighet.

NOT 10. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2020	2019
Förutbetalda driftskostnader	10,0	5,6
Derivatkontrakt	0,0	0,1
Upplupna hyror och ersättningar	1,6	3,1
Summa	11,6	8,8

NOT 11. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2020	2019
Ackumulerade överavskrivningar	2,3	1,1
Summa	2,3	1,1

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2020	2019
Löner och sociala kostnader	5,5	5,2
Räntekostnader	0,5	0,4
Derivatkontrakt	-	-
Hysesintäkter	27,7	38,0
Övriga upplupna kostnader	33,4	44,7
Summa	67,1	88,3

NOT 13. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2020	2019
Skulder som förfaller inom ett år	430	590,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 615,0	1 215,0
Summa	2 045,0	1 805,0

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 Mkr (100,0) utnyttjas med 25,9 Mkr (2,4).

Skulder som förfaller inom ett år redovisas under kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånet under 2021. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

NOT 14. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2020	2019
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 150,8	1 906,9
Eventualförpliktelser		
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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	954 308 746 kronor
Årets vinst	66 371 738 kronor
Totalt	1 020 680 484 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 000 680 484 kronor
Totalt	1 020 680 484 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN 26 FEBRUARI 2021

Anders Halldén
Ordförande

Gun Kristiansson
Vice ordförande

Thomas Hallgren

Delaram Esmaeili

Pia Jäderklint

Thomas Gustafsson

Thomas Alpner

Daniel Sohlin
Arbetsgarerepresentant

Hanna Holmström
Arbetsgarerepresentant

Peter Granstedt
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 19 MARS 2021

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 38-55 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen, sida 1–34 och 58–66. 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. Risken 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyld-

dighet 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 6–37 samt 63–66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En hållbarhetsrapport har upprättats.

GÖTEBORG DEN 19 MARS 2021

Hans Gavin

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen 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 inte.

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

MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

Anna-Lena Mellquist
Lekmannarevisor

Thomas Svensson
Lekmannarevisor

Björn Brogren
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
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 stått för kontroll av indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och kontroll av ungefärliga nivåer på tillägg för så kallad avstyckningsbarhet (det vill säga övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exempelvis radhuslägenheter till enskilda fastigheter) medan Förbo och/eller värderingsmodellen stått 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 AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 6 625 300 000 kr, motsvarande 15 230 kr/kvm och 4,76% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2020-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 27 JANUARI 2021

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
RICS Registered Valuer
Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna



FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	87,4	6,9
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	52	3 121	46,0	3,5
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	4,1
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	62,9	4,7
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	141	14 421	222,6	16,1
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Fårtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	116,9	9,9
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	111,9	7,2
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 356	56 750	641,9	67,4
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988/89	66	4 731	1 092	5 823	87,1	6,2
Delsumma			1 589	110 931	5 956	116 887	1 533,0	136,2
Landvetter								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969/70	164	10 560	-	10 560	118,3	12,6
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	-	1 890	27,4	2,5
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	57,4	5,2
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	37,5	3,6
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	122	6 148	74,7	7,2
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	27,7	2,2
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	9,2	1,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	29,9	3,1
Delsumma			393	26 548	4 070	30 618	382,1	38,2
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	40,1	4,7
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	25,6	2,5
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	3,3
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	3,4	0,6
Delsumma			158	10 209	448	10 657	93,9	12,0
Totalt Härryda			2 140	147 688	10 474	158 162	2 009,0	186,4



Stommen, Landvetter



Råda torg, Mölnlycke

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	354	24 596	245,6	24,9
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	-	2 335	24,7	2,3
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	31,5	3,2
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	292	7 745	100,1	9,5
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	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	11,8	1,8
Delsumma			563	38 935	1 454	40 389	431,7	43,4
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärsgatan	1958/67/82	75	4 801	154	4 955	80,1	5,4
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	Hospitalsgatan	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	1,0
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	22	1 433	635	2 068	37,3	3,2
Delsumma			150	10 069	1 086	11 155	182,9	12,8
Kungälv								
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	5,0
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	43,0	3,8
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	89,8	11,6
Delsumma			200	11 211	736	11 947	208,3	21,6
Totalt Kungälv			913	60 215	3 276	63 491	822,9	77,8



Hamngatan, Marstrand



Björkås, Ytterby

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
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	2,8
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	4,7
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	209,8	22,4
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstjärnan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 102	14 378	120,2	16,1
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	70,0	4,5
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	135,8	12,3
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	38	2 998	39,5	3,7
Delsumma			793	55 806	5 140	60 946	707,9	71,6
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, 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	2,8
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	47,4	3,9
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	1,9
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	5,7
Delsumma			287	22 072	269	22 341	253,1	22,9
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	824	10 292	81,7	10,7
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	21,3	8,3
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	6,2
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,6
Delsumma			295	19 768	7 476	27 244	161,8	29,8
Sjövik								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	-	3,4
Delsumma			35	2 212	-	2 212	-	3,4
Totalt Lerum			1 410	99 858	12 885	112 743	1 122,8	127,7

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	478	21 913	237,4	24,7
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	21,9	2,3
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 338	94	8 432	86,4	9,5
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,3
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	21,1
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	46,0	4,6
Delsumma			780	51 752	1 078	52 830	676,7	62,5
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	70,5	5,5
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	240	18 166	1 184	19 350	225,8	20,2
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	149,9	13,7
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	157,0	14,6
Delsumma			599	44 134	1 230	45 364	603,2	54,0
Källered								
Våmmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	23,4	3,4
Delsumma			27	1 648	771	2 419	23,4	3,4
Totalt Mölndal			1 406	97 534	3 079	100 613	1 303,3	119,9
Totalt Förbo			5 869	405 295	29 714	435 009	5 258,0	511,8



Pepparedsängen, Balltorp



Kyrkängen, 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
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	64	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	8–9	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	64	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksam?	64	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	34–35	
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	68	
102-7	Bolagets storlek	68	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	31, 51	
102-9	Leverantörskedja	9	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	34	
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	16–17	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	22, 64	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	6–7, 15	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Vd-ord	4–5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	30	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	30	

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	12	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	65	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	65	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	12	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	65	förbo.se/hållbarhet
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	30	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	12–29, 65	förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	12–13	
102-48	Förändringar av information	65	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	65	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	65	2020-01-01 – 2020-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	65	2020-03-12
102-52	Redovisningscykel	65	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	65	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	64	
102-55	GRI-index	64–67	
102-56	Extern bestyrkande	56–57	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203 INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	4–5	
103-2	Styrning	8	
103-3	Uppföljning	8	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4–5	
MILJÖ			
302 ENERGI			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	22–23	
103-2	Styrning	22–23	
103-3	Uppföljning	22–23	
302-1	Energianvändning inom organisationen	22–23	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303 VATTEN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	22–23	
103-2	Styrning	22–23	
103-3	Uppföljning	22–23	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	22–23	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305 UTSLÄPP			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	22–23	
103-2	Styrning	22–23	
103-3	Uppföljning	22–23	
305-1	Utsläpp	22–23	Beräkningarna på utsläppen följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2
306 AVFALL			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	22–23	
103-2	Styrning	22–23	
103-3	Uppföljning	22–23	
306-1	Avfallshantering	22–23	Omfattar hyresgästernas avfall

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
308 MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	14, 20–21	
103-2	Styrning	14, 20–21	
103-3	Uppföljning	14, 20–21	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	14, 20–21	
SOCIALA FRÅGOR			
405 MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	30–31	
103-2	Styrning	30–31	
103-3	Uppföljning	30–31	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	30–31	
413 LOKALSAMHÄLLET			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	6–7, 15	
103-2	Styrning	6–7, 15	
103-3	Uppföljning	6–7, 15	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	6–7, 15	
416 KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	24–27	
103-2	Styrning	24–27	
103-3	Uppföljning	24–27	
416-1	Hyresgästernas trygghet	24–27	

förbo

5 869 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.

