



förbo

HÅLLBART BOENDE

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2018



SAGAN OM SAGOPARKEN I SÄTERIET



Det var en gång ett bostadsbolag som skulle fylla 50 år och det min-sann skulle firas. Alla funderade och funderade och så kom de på det! De skulle bygga skojiga aktivitets-parker i fyra kommuner och alla som bodde där, och strax intill, fick vara med och bestämma.

Skolbarnen ritade fantasifulla teckningar, de som gillade att spexa slog en dubbelvolt och odlarna krefsade sig i pannan med räfsan.

Här skulle komma på bra idéer! Det viktigaste var att skapa en mö-tesplats för alla där leken och lusten fick rum. Och det skulle göras på ett hållbart sätt.

Ekarna i dungen intill fick nytt liv som sittplatser och lekredskap och regnvatten samlades in till vatten-leken. Stubbarna blev insektshotell och maskarna byggde nya gångar under odlingslådorna medan fåg-larna hittade favoritplatser runt det

magiska sagoträdet. Alla gav tum-men upp – här fanns ju även plats för de som redan bodde i skogen!

Varje gång du kommer hit hoppas vi att du upptäcker något nytt. Som att hoppa på ett ben eller känna igen en ätbar växt. Väga ta plats på scen eller se ett uppträdande. Komponera ditt egna träningspass i utegymet, fika i gräset eller bara studera hur småkrypen hittar nya vägar. Det är nu sagan börjar...



Välkommen hit!





INFLYTTNING I
KONGAHÄLLA

30



50

RUSTAR FÖR FRAMTIDEN



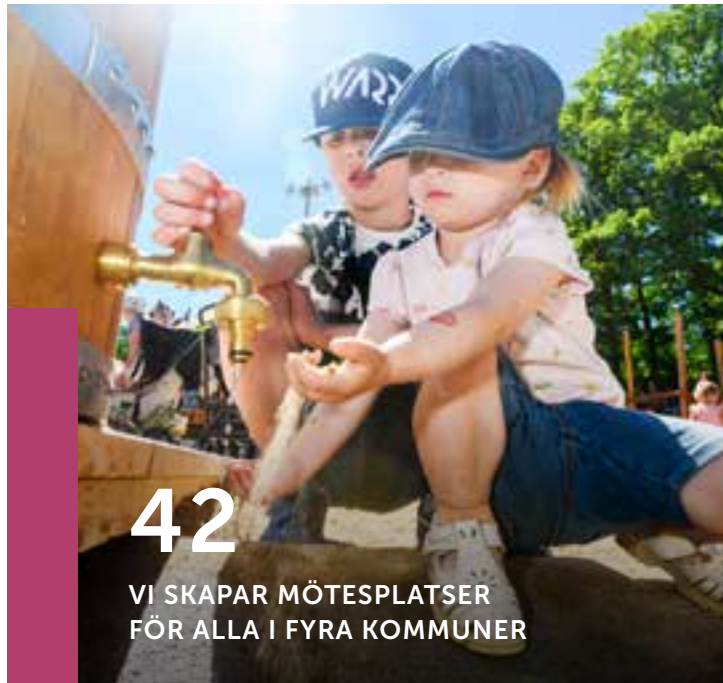
HYRESRÄTTEN ÄR
EFTERTRAKTAD

36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD om året som gått	6
Omvärldsanalys	8
Mål, styrning och processer	10
Dialog med intressenter	12
Prioriterade hållbarhetsfrågor	14
Förbos affärsplan 2016 – 2020	16

FÖRBOS BOSTÄDER	17
Förvaltning	18
Renovering	21
Effektiv resursförbrukning	26
Nyproduktion	30
FÖRBOS KUNDER	14
Marknadsläget	36
Nöjda kunder	38
Boinflytande	40



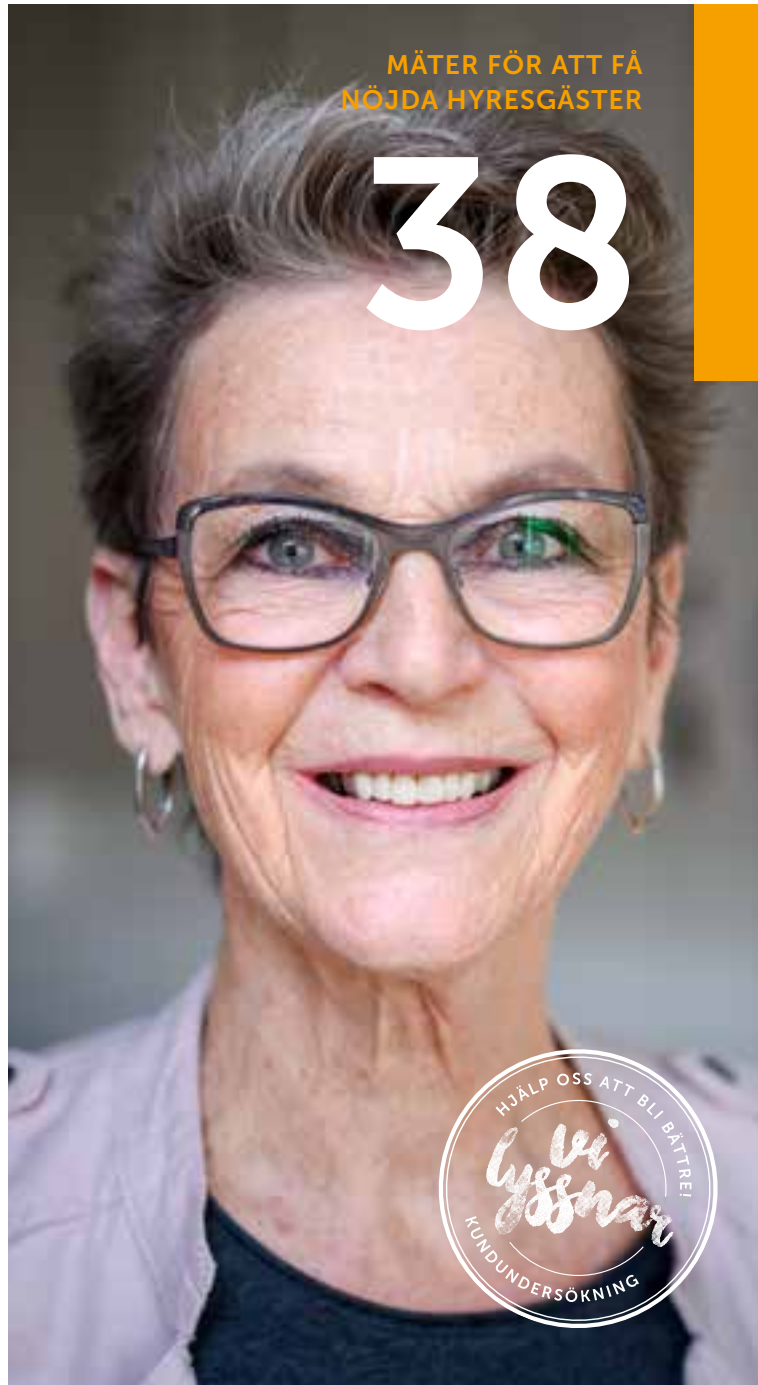
42

VI SKAPAR MÖTESPLATSER
FÖR ALLA I FYRA KOMMUNER



26

BIDRAR MED SMARTARE
RESURSFÖRBRUKNING



MÄTER FÖR ATT FÅ
NÖJDA HYRESGÄSTER

38



PRODUKTION: Circus PR & reklam **FOTO:** Markus Andersson, Oscar Mattsson **TRYCK:** Alfredssons **PAPPER:** Scandia 2000. Miljöcertifierat enligt TCF (blekt utan klorhaltiga kemikalier), FSC (standard för ett uthålligt och ansvarsfullt skogsbruk), ISO 14001 och Svanen. Tillverkas på Lessebo Bruk i Småland.

FÖRBOS SAMARBETEN

Social hållbarhet

41

42

FÖRBOS VERKSAMHET

Medarbetare

45

46

Omorganisation

79

Bolagsstyrning

50

Styrelse

54

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

55

Ekonomi

57

Finansiell utveckling

60

Resultaträkning

61

Balansräkning

62

Kassaflödesanalys

64

Noter

65

Årsredovisningens undertecknande

72

Revisionsberättelse

73

Granskningsrapport

75

Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter

75

Fastighetsförteckning

76

GRI-index

80



"ATT DRIVA VÅR VERKSAMHET
HANDLAR MYCKET OM ATT
LEVERERA I VARDAGEN, HÄR OCH
NU, MEN OCKSÅ I MORGON."

MED FOKUS PÅ IDAG OCH I MORGON

När jag summerar 2018 kan jag återigen se tillbaka på ett år med mycket hög aktivitet där vardagsförvaltningen och det dagliga samspelet med hyresgäster och kunder utgör ryggraden i vår verksamhet.

Vi lyfter fram vikten av att leverera i vardagen, här och nu, vilket kräver sitt fokus och exemplen på konkreta genomförda aktiviteter under 2018 är många. Liksom föregående år har vi extra fokus på att bygga nya bostäder, genomföra underhåll och renoveringar av vårt befintliga bestånd samt olika aktiviteter inom hållbarhetsområdet.

Att driva vår verksamhet handlar som sagt mycket om att leverera i vardagen här och nu men också imorgon. Under året har vi både genomfört och startat upp åtgärder och aktiviteter som kommer att stärka oss och förbättra våra förutsättningar att nå vår vision om att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar. Kort sagt en investering i vår fortsatta resa mot vår vision.

Några exempel på dessa framåtriktade initiativ är en ny och förstärkt organisation som kommer att ge oss bättre förutsättningar i den löpnade förvaltningen samtidigt som vi kan upprätthålla tempo i utvecklingsfrågor. Under hösten 2018 gick Förbo med i Allmännyttans Klimatinitiativ som ger ny kraft åt vårt fortsatta arbete med resursförbrukning och klimatfrågan. Ytterligare ett exempel på framtidsfrågor där vi ökar vårt fokus är digitalisering. Inom ramen för vår it-strategi ingår vi i allmännyttans digitaliseringsinitiativ, ett samarbete som ger oss mer kraft och kunskap för att driva dessa viktiga frågor.

LÄGET I VÅR OMVÄRLD

Hur ser det ut i vår omvärld och vad kan vi vänta oss av de kommande åren? Den allmänna bilden är att vi just nu har en inbromsning av den allmänna konjunkturen och många talar om en mjuklandning snarare än någon dramatisk nedgång. Marknaden verkar vara överens om att vi kommer att ha ett fortsatt lågt ränteläge de kommande åren även om stegvisa höjningar är att vänta.

Osäkerheten på bostadsmarknaden för nyproducerade bostadsrättslägenheter kommer sannolikt att hålla i sig under 2019 även om den geografiska variationen kan vara stor. En minskad nyproduktion bör leda till lägre byggpriser på sikt men detta är inget vi kan se i dagsläget.

Resursbrist råder på kommunernas planavdelningar och investeringsförmågan i vissa kommuner blir dimensionerande för exploateringstakten.

SÅ PÅVERKAR DET OSS

Hur påverkar då allt detta Förbo? Den låga räntenivån i kombination med en fortsatt hög uthyrningsgrad och stor efterfrågan på hyresrätter är gynnsam för hyresrättsmarknaden och för Förbo. Tillgång på detaljplanlagd mark är, och bedöms bli, dimensionerande för Förbos nyproduktion och här har vi, och kommer att ha, en nära dialog med kommunerna.

”VI AGERAR HÅLLBART med målsättningen att hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten och att Förbo ska vara känt för sitt hållbarhetsarbete. Det uppnås genom att sätta fokus på hållbarhetsfrågor som också rymmar väl med kommunernas fokus för perioden. Förbo ska bidra med insatser inom områden där bolaget kan påverka och verkligen göra skillnad.”

Ur Förbos affärsplan 2016–2020

Sammantaget ser således förutsättningarna gynnsamma ut de kommande åren och Förbos stärks ytterligare inte minst som ett resultat av de framåtriktade initiativ som genomförts under året.



Peter Granstedt

VD Förbo

VÅR OMVÄRLD PÅVERKAR VERKSAMHETEN

#1

ÖKADE KOSTNADER

Hyresregleringen innebär att alla hyror ska förhandlas. Många bostadsbolag har svårt att få täckning för kostnadsökningar vid hyresförhandlingar. Taxor på vatten, avlopp, värme och sophantering ökar regelbundet i högre takt än hyrorna – vilket direkt påverkar både driftsnetto och marknadsvärde.

#2

5 500 BOSTÄDER PER ÅR SAKNAS – MEN DET BYGGS OCKSÅ

Det finns ett stort behov av bostäder i Göteborgsregionen. I Göteborgs Stad ökade antalet påbörjade bostäder med cirka 68 procent under 2018 och i regionen påbörjades ca 7000 bostäder. Till skillnad från Stockholmsregionen, där läget är det motsatta.

#3

FÄRRE BOSTADSRÄTTER – LIKA MÅNGA HYRESRÄTTER

Osäkerheten om framtida efterfrågan och höga bostadspriser innebär risk för minskat bostadsbyggande. Andelen påbörjade bostäder i landet minskade med cirka 20 procent under 2018 och väntas minska med ytterligare 6 procent under 2019. Det är främst byggandet av bostadsrätter som halveras från 2017 till halvårsskiftet 2019.

DIGITALISERING

- Förändrade möjligheter till uppföljning och systemövervakning i driften.
- Höga förväntningar från hyresgäster vad gäller tillgänglighet och uppkoppling.
- Mer energieffektivt byggande med digitala lösningar.
- Digitaliserade plan- och byggprocesser.
- Snabb omställning mellan branscher.

Så påverkar det oss:

Det är viktigt att möta hyresgästernas efterfrågan på nättillgång och kapacitet oavsett var de bor. Vi ser hur ny teknik i alla våra fastigheter, både äldre och nybyggda, kan bidra till effektivare förvaltning, minskad resursanvändning och lägre kostnader. Det ger även stora möjligheter att förenkla vardagen för våra hyresgäster.

VÄRDERINGAR

- Att äga är inte självklart.
- Hyresgäster förväntar sig inflytande och möjligheter att själva påverka.
- Det finns ett ökat fokus och krav på likabehandling
- Oron för otrygghet i samhället ökar.

Så påverkar det oss:

Möjligheterna för våra hyresgäster att vara delaktiga och påverka sitt boende är många. Förbo kan stärka hyresrätten och möta efterfrågan genom att hela tiden vidareutveckla boendeerbjudandet och till exempel inkludera tjänster och service. Som arbetsgivare och hyresvärd arbetar vi för nolltolerans mot diskriminering, särbehandling och trakasserier. Att stärka tryggheten lokalt genom samverkan blir allt viktigare.

TILLGÅNG TILL KOMPETENS

- Svårare än någonsin för arbetsgivare att hitta rätt kompetens.
- Brist inom vissa yrkesgrupper.
- Rekryteringsproblemen väntas öka inom de flesta byggyrken.
- Ökad personalomsättning.
- Pensionsavgångar i fastighetsbranschen.

Så påverkar det oss:

Konjunkturen är fortsatt stark och bostadsbyggnation och infrastrukturprojekt pågår i regionen. Tillgång på arbetskraft minskar inom flera yrken, personalomsättningen ökar. Det finns risk finns för längre rekryteringstider, som kan påverka produktionstakt och omfattning. Arbetsgivarvarumärket och det strategiska arbetet med personalfrågor bidrar till att behålla medarbetare och locka ny personal. En möjlighet är att hitta kompetens bland grupper som står längre från arbetsmarknaden.

Förbo är en del av samhället och en rad faktorer påverkar vår verksamhet. Det är självklart för oss att leva i samklang med vår omvärld, hålla oss uppdaterade om vad som händer och bedöma hur företaget och verksamheten kan påverkas. Vi har identifierat ett antal områden och trender i samhället som påverkar oss mer. Vi agerar för att ta oss an förändringar som bidrar till utveckling genom att våga tänka om och testa nytt.

#4 SVÅRT ATT ETABLERA SIG PÅ BOSTADSMARKNADEN

Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden har det särskilt svårt. Det drabbar unga som vill flytta hemifrån och nyanlända som vill etablera sig. Antingen är det väldigt långa kötider, eller så är det nyproducerade bostäder med en högre hyra som står till buds.

#5 ÄLDRE SAKNAR BOSTÄDER

Underskottet av boende för äldre väntas inte lösas inom de närmaste fem åren. Många äldre, särskilt ensamma kvinnor, har ansträngd ekonomi. De kan därför tvingas bo kvar i bostäder som inte motsvarar deras behov (för stort, svårkött eller brist i tillgänglighet). Det ansträngda läget påverkar möjligheten att skaffa en ny bostad, många har inte råd med nybyggda bostäder. Billigare lägenheter kan frigöras genom omflyttning tack vare bostadsbyggande.

#6 HINDER FÖR BYGGANDET

Höga produktionskostnader och brist på detaljplaner för attraktiv mark upplever kommunerna som de största hindren för byggande. Flera kommuner har svårighet erätta rekrytera personal till berörda förvaltningar.

EKONOMI OCH POLITIK

- Fortsatt överhettad byggmarknad i Göteborgsregionen.
- Nya låne- och amorteringsregler för bostadsköpare.
- Ökat ansvar för kommuner att tillhandahålla bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd.
- Integration kopplat till boende och arbetsmarknad.
- Fortsatt lågt ränteläge.

Så påverkar det oss:

En överhettad byggmarknad ökar risken för färre eller inga anbud till projekt inom renovering och underhåll, vilket kan leda till förseningar av byggstarter och i slutändan högre hyror. Nya regler för bostadsköpare kan öka efterfrågan på hyresrätter ytterligare. Trycket på kommunerna att lösa bostadssituationen för nyanlända med uppehållstillstånd är stort, vilket ökar pressen att leverera fler bostäder. Högre ränta påverkar lönsamheten.

BOSTADSMARKNADEN

- Bostadsbrist i storstadsregionerna.
- Fler stora grupper, som ungdomar och nyanlända, söker bostad.
- Höga trösklar för dessa grupper att komma in på bostadsmarknaden
- Åldrande befolkning.
- Ökad nyproduktion av bostäder.
- Priser på bostadsrätter och villor planar ut och sjunker.

Så påverkar det oss:

Trycket på bostadsmarknaden gör det svårare att hitta bostad, vilket innebär att andrahandsuthyrningar och direktbyten ökar. Det kan öka risken för olovliga andrahandsuthyrningar och olagliga ekonomiska överföringar. Förbo vill öka takten på bostadsbyggandet och bidra med fler bostäder. I en överhettad byggmarknad kan det vara svårt att bygga rätt produkt med långsiktigt hållbara hyresnivåer.

HÅLLBARHET OCH KLIMATPÅVERKAN

- Klimatförändringar ger mer extrema väderfenomen.
- Krav ställs på att företag och kommuner tar ett större socialt ansvar.
- Socialt engagemang – visa på nyttan med allmännyttan.
- Klimatfrågan engagerar allt fler.

Så påverkar det oss:

Hållbarhet är en fråga för alla. Fastighetsbranschen bidrar till exempel genom att effektivisera och minska energianvändningen. Tillsammans med våra hyresgäster bidrar vi till minskad miljöpåverkan och visar vägen till att leva hållbart. Klimatförändringar kan påverka förvaltningen. Fler profilerar sig inom socialt ansvar, vilket är en grundläggande del av Förbos uppdrag. Vi utvecklar och lyfter fram områden där vi kan göra skillnad.

SÅ LEVER VI UPP TILL VÅRA MÅL – OCH BIDRAR MED SAMHÄLLSNYTTA

Förbos viktigaste uppgift är att tillhandahålla, bygga och utveckla bostäder. Vi vill skapa trygga, hållbara och tillgängliga miljöer och mötesplatser som bidrar till integration och mångfald. Genom att ha en tät dialog med både ägarkommuner och våra hyresgäster medverkar vi till en god utveckling i våra områden. På så vis kan vi nå våra mål – nöjda kunder och nöjda ägare.

Vi tar vårt uppdrag som allmännyttigt bolag på stort allvar och bidrar i högsta grad till samhällsnytta för de som bor hos oss – såväl idag som imorgon. En förutsättning för vår framgång är att våra ägare och kunder i de fyra kommunerna är nöjda med vårt arbete.

STABIL EKONOMI & NYPRODUKTION

Ett sätt för oss att leva upp till målet med nöjda ägare är att ha en god och långsiktigt stabil ekonomi. I företagets ägardirektiv anges nivåer för både direktavkastning och soliditet. För att stämma av om ägarens representanter är nöjda med vad Förbo gör, samt för att få veta hur väl de känner till hur vi arbetar med strategiskt viktiga frågor, genomför vi en mätning där både politiker och tjänstepersoner tillfrågas. Svaren sammanfat-

tas i ett index som visar ägarnas bedömning av Förbo. Utfallet för 2018 låg på 82. Det långsiktiga målet är att nå 85.

Ett annat sätt att mäta hur väl vi lever upp till målet är att följa upp antalet byggstarter. Till 2020 vill vi ha påbörjat bygget av minst 500 nya bostäder. Under 2018 byggstartades 58 lägenheter.

DIALOG OCH PÅVERKAN

Vi strävar efter att ha en personlig och enkel relation med våra hyresgäster. En relation som ska präglas av dialog och ömsesidig tillit. God service och möjligheter för hyresgästen att kunna påverka sitt boende står högt på agendan hos oss. Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig stolta över sin bostad och sitt område. För att mäta vad våra hyresgäster

tycker om oss gör vi regelbundna kundmätningar. Även här sammanfattas svaren i ett index som visar hyresgästernas samlade bedömning av Förbo, ett så kallat serviceindex. Förra året sjönk resultatet till 79,5 från den tidigare rekordnivån 81,5. Underlaget från kundundersökningarna blir därför utgångspunkten för de åtgärder vi planerar och genomför i våra områden.

Nöjda medarbetare med förutsättningar att göra ett bra jobb är en viktig förutsättning för att få nöjda kunder. Därför arbetar vi strukturerat med att följa upp hur personalen trivs och hur väl verksamheten fungerar ur deras perspektiv. Regelbundna medarbetarenkäter är en del i arbetet.

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.

NÖJDA KUNDER

	Utfall 2017	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2020	Läs mer
Serviceindex, %	81,5	79,5	84	85	s. 39
Rekommendera Förbo, %	88	88	92	93	s. 39
Nöjd medarbetare, NPS*	3	2	47	48	s. 47

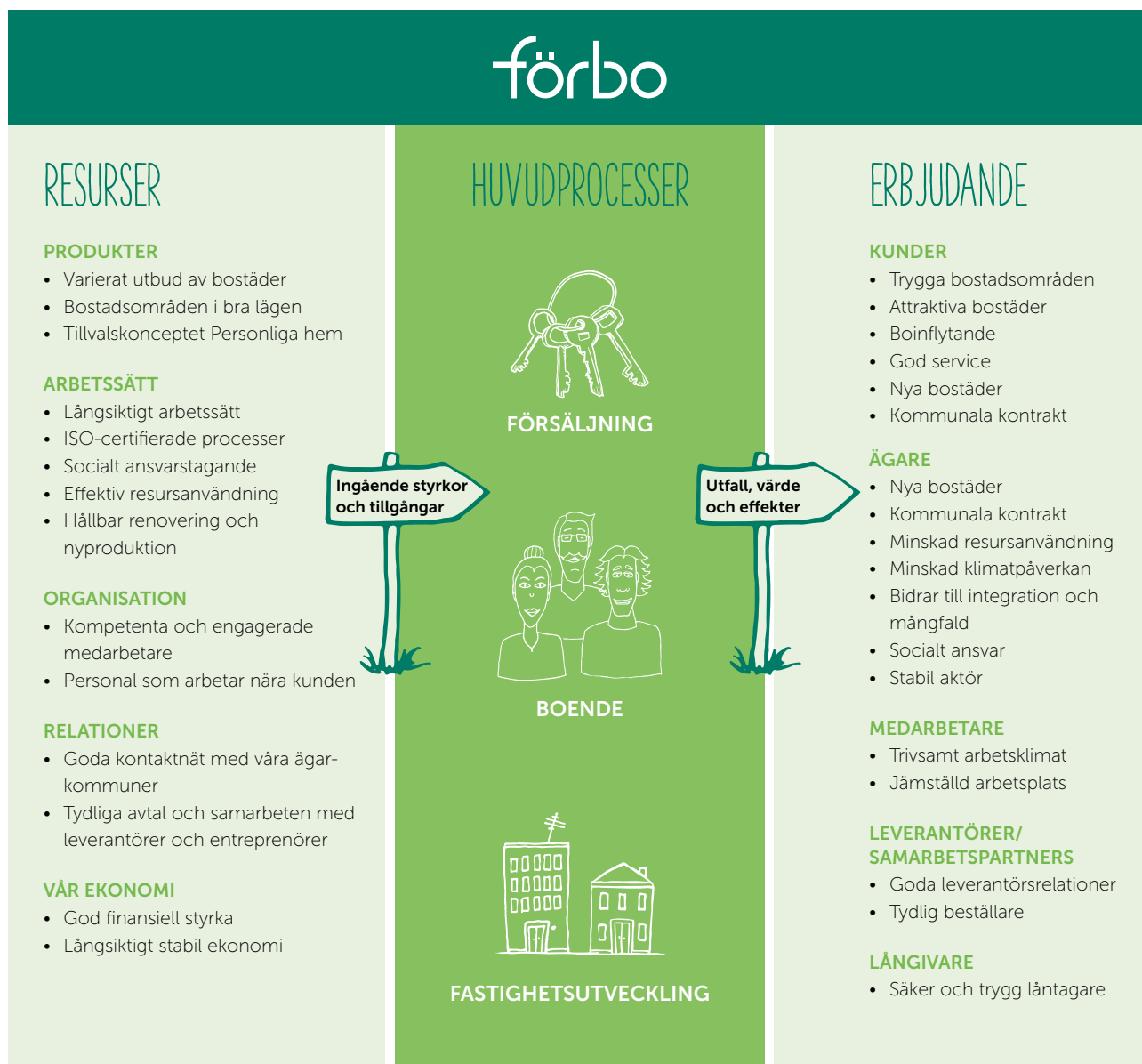
*Net Promotor Score, skala -100 till +100

NÖJDA ÄGARE

	Utfall 2017	Utfall 2018	Mål 2019	Mål 2020	Läs mer
Samlad bedömning, index	83	82	84	85	s. 53
Driftsnetto, Mkr	204	210	207	228	s. 20
Byggstart av nya bostäder, antal	31	58	100	100/år	s. 34



MODELL SOM VISAR FÖRBOS VERKSAMHET

**FÖRSÄLJNING**

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

BOENDE

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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



EN ÖPPEN OCH REGELBUNDEN
DIALOG ÄR AVGÖRANDE FÖR
ATT LYCKAS.



HÅLLBARHETSARBETET ÄR GRUNDEN

Att ta hand om såväl natur som människa blir avgörande för hur vi formar vår framtid. Förbos hållbarhetsarbete handlar om att lägga särskilt fokus på insatser inom områden där vi kan påverka, inspirera och verkligen göra skillnad. Det gäller för såväl ekonomiska, ekologiska som sociala frågor.

2017 var det första året Förbo redovisade hållbarhetsarbetet genom GRI (Global Reporting Initiative). Ett stort arbete lades då ner för att på rätt sätt identifiera de frågor där vi påverkar mest. Under 2018 har analysen aktualiserats och uppdaterats där det behövs. Samma frågor som konstaterades under 2017 gäller även för 2018 varför vi i

årets redovisning valt att inte beskriva hela processen utan fokusera på vårt dialogarbete och de åtta frågor som identifierades som mest väsentliga i vår analys. Detaljerad information om vår process och resultatet för väsentlighetsanalysen finns på vår webbplats forbo.se/hallbarhet.

SÅ LEDER STÄNDIG DIALOG TILL FRAMGÅNG

Att gemensamt arbeta med de frågor som stärker Förbos utveckling är avgörande för våra möjligheter att lyckas i vårt hållbarhetsarbete. Därför arbetar vi för en öppen och regelbunden dialog med våra intressenter.

DIALOGFRÅGOR

Ägare	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Träffar tjänstepersoner på kommunerna löpande kring till exempel sociala frågor och samhällsbyggnad
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none"> • Årlig kundundersökning • Bomöten • Trivselkvällar och liknande arrangemang • Dialog i samband med underhållsarbeten
Leverantörer & samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> • Möten vid avtalsstart • Löpande uppföljningsmöten • Möten vid eventuella indexregleringar under pågående avtalsperiod
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarenkät med uppföljning • Utbildningsdagar • Personaldagar • Teamträffar

OMRÅDEN DÄR VI PÅVERKAR SOM MEST

I vår analys av väsentliga frågor har åtta områden kunnat preciseras. Enligt våra intressenter är det i dessa frågor som vår påverkan och möjlighet att bidra till ett hållbart samhälle är som allra störst.

1. EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

För oss som fastighetsbolag står energi- och vattenanvändningen för både stor ekonomisk och miljömässig påverkan. Vi arbetar därför löpande med åtgärder som effektiviserar resursnyttjande, även om det initialt kan innebära en högre kostnad. Det gäller exempelvis ny energismart teknik och individuell mätning. I dialog med hyresgästerna visar vi på deras möjligheter att påverka och bidra genom sina val. Förbo har tagit beslut om att vara klimatneutrala senast december 2020.

2. HÅLLBAR RENOVERING

I vår förvaltning finns flera områden som påverkar vår omvärld. Det kan vara allt från materialval till ny teknik, resurseffektiva lösningar och goda arbetsförhållanden för entreprenörer. Vår renoveringsstrategi bygger på hållbara material och sätter dialogen i centrum. Stabil ekonomi och ett långsiktigt agerande vid investeringar och upphandlingar är också en central del i vår förvaltning. Med en upphandlingsprocess som ställer tydliga krav på entreprenörer minskar vi risken för oseriösa samarbetspartners.

3. HÅLLBART BOENDE

Alla som bor hos Förbo bidrar till hur väl vi lyckas med vårt hållbarhetsarbete och kan påverka till exempel energi-, klimat- och avfallsfrågor. Vi tror på att involvera de boende för att skapa förståelse och ge ekonomiska, miljömässiga och sociala fördelar. Några exempel på hur vi vill uppmuntra och ge förutsättningar för ett hållbart boende är med miljösmapta produkter i vårt tillvalskoncept Personliga hem, möjlighet till utsortering av matavfall, energi- och vattensparande lösningar och laddstolpar för elbilar.

4. TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Vi fokuserar på människors behov genom att sträva efter bostadsområden som är levande, attraktiva, hållbara och trygga. Varje område sätts i ett större sammanhang och i dialog med de boende skapas en tydlig identitet för bostadsområdet, inklusive utemiljö och mötesplatser. På så sätt ökar sammanhållningen mellan grannar och i förlängningen får vi mer nöjda kunder och nöjda ägare.

5. HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vid nyproduktion finns stora möjligheter att påverka byggnadens och områdets avtryck ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi förtätor smart så att tillkommande bostäder stärker området positivt. Vi håller oss uppdaterade och vågar testa nya lösningar. Den påverkan nyproduktionen innebär för energi, miljö och arbetsvillkor säkerställs genom tydligt kravställande. Miljöbyggnad Silver är vår lägstanivå vid all nyproduktion och medför en noggrann kontroll av huset med kravställande för energi-användning, inomhusmiljö och material. På så sätt säkerställer vi att byggnaden är bra för både våra hyresgäster och vår miljö.

6. HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

Vi ser en ökad förväntan från hyresgästerna att få vara med och påverka. Därför bjuder vi till exempel in till dialog vid nyproduktion och renoveringar. Vi tror att det är viktigt för att vi ska fortsätta att vara framgångsrika i vårt arbete. Med målet att få fler nöjda hyresgäster i trivsamma och trygga områden utvecklar vi hyresrätten genom avtal med Hyresgästföreningen. Tillvalskonceptet Personliga hem ger hyresgästen frihet att bestämma över lägenhetens utformning och standard. Konceptet utvecklas hela tiden med anpassade produkter och tjänster.

7. SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

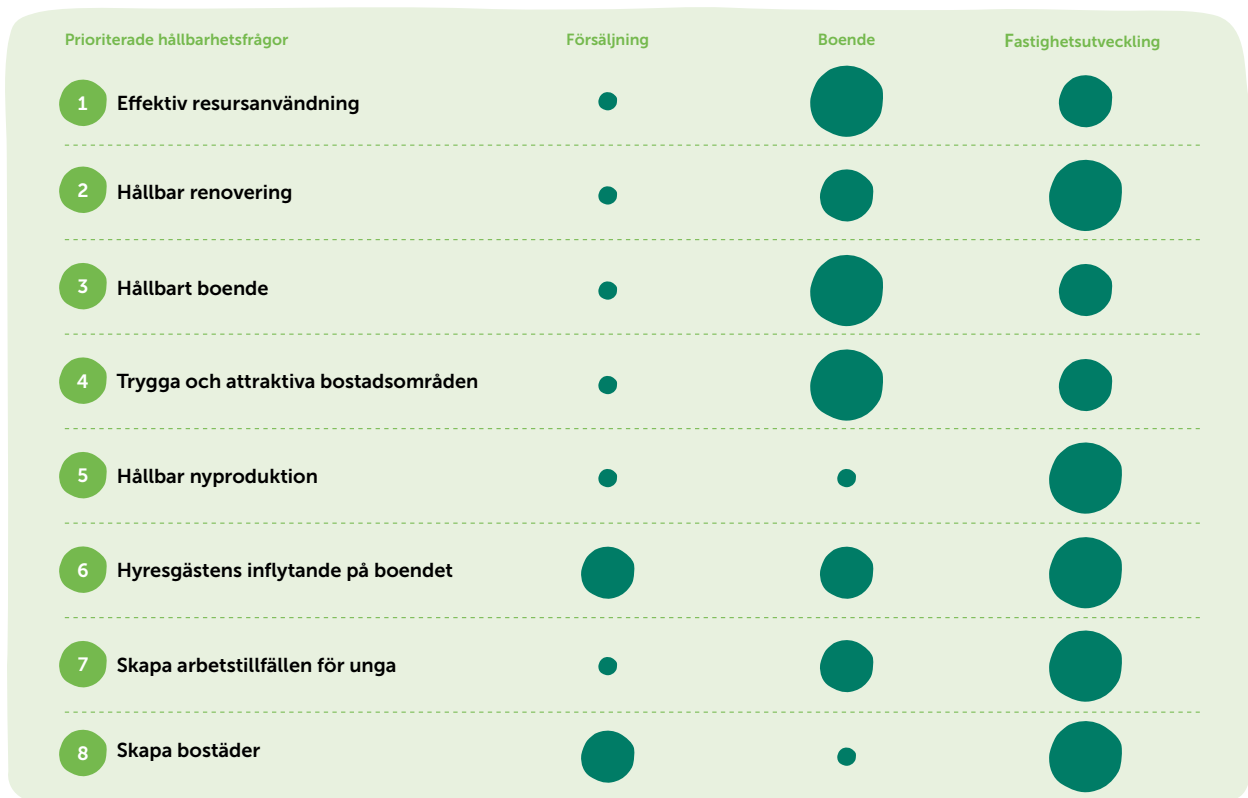
Vi erbjuder unga människor plats på arbetsmarknaden med arbetstillfällen i form av feriearbete, praktikplatser och tillfälliga anställningar. Både i egen regi och i samarbete med kommunerna. Förbovårdsskolan, vår egen utbildning för förbovårdar, är en kombination av utbildning och arbete som ger ömsesidig nytta för oss och förbovårdsevenen. Att på detta sätt bidra till ungas möjligheter att komma in i arbetslivet har en positiv ekonomisk och social påverkan på samhället.

8. SKAPA BOSTÄDER

Sveriges befolkning ökar. Där vi är verksamma råder bostadsbrist sedan flera år tillbaka vilket innebär en utmaning för oss och våra ägarkommuner. Även om byggandet pågår är det fortfarande en bit kvar till en bostadsmarknad i balans. Genom att bygga fler bostäder kan vi påverka vår omvärld och nå vårt mål att få nöjda ägare och kunder. För att förutsättningarna att bygga nytt ska vara så goda som möjligt arbetar vi aktivt i tidiga skeden med kommunerna, byggherredrivna planprocesser och omvandling av lokaler till bostäder.

ÅTTA
PRIORITERADE
OMRÅDEN

HÄR HAR VI STÖRST PÅVERKAN I VÅR VERKSAMHET



Modellen visar var i vår verksamhet vi inom våra prioriterade hållbarhetsfrågor kan göra störst skillnad. Vi har kategoriserat det i en liten, mellan och stor möjlighet att påverka.

FÖRBO FLYTTAR FRAM POSITIONERNA

Vår affärsplan för 2016-2020 visar hur vi ska leva upp till ägardirektivet och nå våra mål. Den bygger på tre strategier som har en tydlig koppling till Förbos historia och de dryga 50 år som format Förbo till det bolag vi är idag. Affärsplanen är samtidigt väl förankrad i vår samtid och ger oss förutsättningar att verka i samklang med vår omvärld. Nu har vi kommit lite mer än halvvägs till 2020 och vi ser hela tiden till att följa utvecklingen i vår omvärld för att säkerställa att vi håller rätt kurs mot framtiden.

VI BYGGER FLER BOSTÄDER

2020 har vi byggt minst 500 nya lägenheter.

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

Det här gör vi

- Vi bygger nya bostäder, bland annat i Kongahälla i Kungälv och på Säteriet i Härryda.
- Vi ser vi över hur vi kan förtäta i våra befintliga områden och arbetar brett med uppslag som skulle kunna generera 1500 nya bostäder.
- Vi utvecklar vår dialogprocess i tidiga skeden.
- Vi säkerställer att vi ställer rätt krav vid upphandlingar för att erhålla fler anbud vid nyproduktion.

VI AGERAR HÅLLBART

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

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

Det här gör vi

- Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative).
- Vi utvecklar en modell för att konkretisera vårt arbete med boendeinflytande.
- Vid nyproduktion bygger vi enligt Miljöbyggnad Silver, vilket ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.
- Vi bygger mötesplatser i form av aktivitetsparker i våra fyra kommuner.
- Vi minskar vår resursanvändning bland annat genom att byta ut all belysning i våra områden till LED och byta ut alla gamla vattenkranar till engreppsblendare.

VI STÄRKER ERBJUDANDET

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

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

Det här gör vi

- Vi erbjuder "Mina sidor", en digital portal för hyresgästerna där man bland annat kan göra serviceanmälningar och boka tvättstuga.
- Vi utvecklar vårt tillvalskoncept Personliga hem.
- Vi arbetar internt med våra värderingar och vad vi står för.
- Vi samarbetar med våra ägarkommuner i olika utvecklingsprojekt, till exempel i Lindomeprojektet och genom en avsiktsförklaring kring nyproduktion och social hållbarhet med Kungälv kommun.



FÖRVALTNING | RENOVERING | RESURSFÖRBRUKNING | NYPRODUKTION

FÖRBOS BOSTÄDER

Vårt bostadsbestånd rymmer en stor variation av fastigheter och därmed särskilda utmaningar i förvaltningen, som sker nära våra hyresgäster. Genom medveten vardagsförvaltning styr vi vår påverkan ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Vi arbetar långsiktigt och gör hållbara val i vår förvaltning, renovering och nyproduktion.



VI TAR HAND OM BOSTADSOMRÅDEN MED STOR VARIATION – TILLSAMMANS

Förbos bostadsbestånd präglas av olika förutsättningar. De närmare 5 700 lägenheterna finns i sextio områden, på arton orter i fyra kommuner. Variationen gäller även fastigheternas ålder och utförande.

Typiskt för Förbos bostäder är en stor andel par- och radhus, ofta med träfasader och egen uppvärmning. Majoriteten av beståndet utgörs av två- och trerumslägenheter, men det finns storlekar från ett rum och kokvrå till sexrummare med rymliga balkonger. Förutom bostäder förvaltar Förbo cirka 30 000 kvadratmeter lokaler, främst i form av omsorgsboende eller andra lokaler för kommunal verksamhet. En mindre andel består av butikslokaler, som då oftast ligger i fastigheter som också har lägenheter.

FÖRVALTNING NÄRA HYRESGÄSTER

Förbos förvaltning utgår från vår egen förvaltningspersonal, förbovårdarna, som arbetar nära våra hyresgäster. Från kontraktsskrivning till avflyttningsbesiktning är de centrala kontaktpersoner för de boende. Förbovårdarna är också kontaktpersoner för de entreprenörer vi anlitar och samarbetsparter till tjänstepersoner inom respektive kommun. Som underlag för vardagsförvaltningen finns rutiner och checklistor, samt

de serviceanmälningar som lämnas in från hyresgästerna vid besöksstider, på telefon eller digitalt via Mina sidor på hemsidan eller vår app. Service och snabb återkoppling är A och O i relationen med våra hyresgäster och där kan vi också påverka hur nöjda de är med oss som hyresvärd.

Sedan slutet av 2018 arbetar våra förbovårdare, uthyrare och områdeschefer sida vid sida. På så vis har vi minskat sårbarheten när det gäller bemanning och skapat kortare beslutsvägar – vilket i sin tur leder till ökade möjligheter att nå fler nöjda kunder.

JOBDET GÖRS I SAMARBETE

En stor del av förvaltningen utförs av entreprenörer. Förbo har valt att köpa tjänster som trädgård, städning, VVS, snickeri, el och målning. Sammanlagt har vi cirka 50 ramavtal som förnyas via upphandlingar med jämna intervaller. Förbo lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU) och har inarbetade arbetssätt för att förnya ramavtal. Upphandlingar görs med entreprenörer

utifrån ekonomiska och miljömässiga parametrar. Samarbetena med entreprenörerna bygger på tydliga avtal, löpande avstämningar, återkommande stickprov och en ömsesidig öppenhet kring möjliga förbättringar. Hur entreprenörerna utför arbete i och kring våra hyresgästers hem är avgörande för att öka värdet för kundnöjdhet i våra mätningar.

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



FÅGELSTEN, LINDOME

KOOPERATIV HYRESRÄTT AVVECKLAS

Redan på 1980-talet infördes den kooperativa hyresrätten som ett alternativ i beståndet hos Förbo, och som mest har tre olika föreningar funnits. Upplåtelseformen är ovanlig och innebär att hyresgästerna bildar en förening som hyr bostäderna, och som sedan hyrs ut till respektive hushåll. Föreningen står för drift och underhåll. Hyresgästen betalar en initial insats som återbetalas vid utflyttning. Under årens lopp har förutsättningarna för föreningarna ändrats och i början av 2018 blev avvecklingen av den senaste föreningen, Fågelsten i Mölndal, helt klar. Det innebär att hyresgästerna fick tillbaka sin insats och att de fortsättningsvis hyr sin bostad på precis samma villkor som Förbos övriga hyresgäster.



INFLYTANDE VID OMBYGGNINGAR

Under året undertecknade Hyresgästföreningen och Förbo ett avtal för inflytande vid renovering och ombyggnader. Syftet med avtalet var att ange ramarna för hyresgästernas gemensamma inflytande på lokal nivå vid renovering eller ombyggnader. Med avtalet skapar vi incitament och verktyg för hur en ombyggnadsprocess ska genomföras. Avtalet bygger på en samverkan mellan båda parterna genom hela processen.

OM IT OCH DIGITALISERING

FRÅGOR OCH SVAR



Maja Bergström,
IT-ansvarig, som arbetat med att ta fram en treårig IT-strategi för Förbo.

Var inom verksamheten kan IT påverka mest?

IT ska vara ett stöd för att genomföra strategierna i affärsplanen. IT kan användas både som ett verktyg för att effektivisera verksamhetsprocesser men också som ett verktyg för att förändra, utveckla och skapa nya möjligheter inom verksamheten och i erbjudandet mot kunden. Vi har identifierat tre områden i vår verksamhet där IT kan påverka mest. Vi kallar områdena för Den uppkopplade hyresgästen, De interna processerna och Den uppkopplade fastigheten.

Vad innebär IT för hyresgästerna?

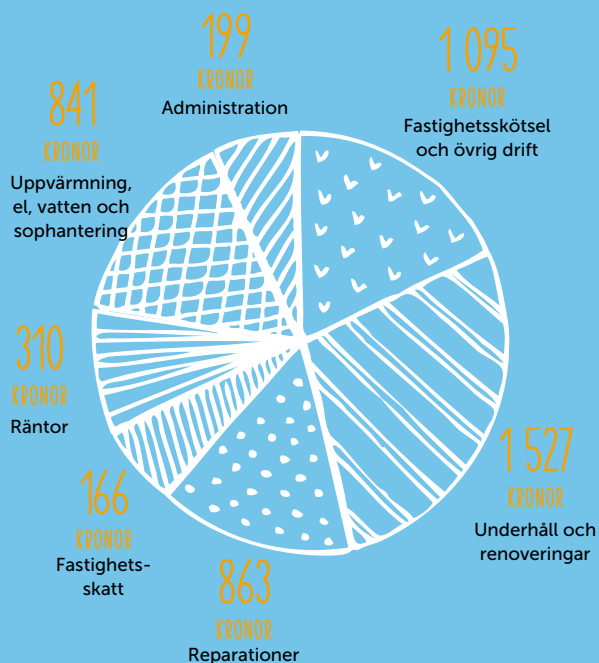
För att uppnå målet med nöjda kunder måste vi veta vilka behov kunderna har och vad de efterfrågar, både idag och i framtiden. Vi måste identifiera och ligga i framkant med hur IT kan användas för att öka tillgängligheten för våra kunder: både hur Förbo kan kommunicera effektivt och hur kunderna kan komma i kontakt med Förbo och de tjänster vi erbjuder. Detta arbete måste ske löpande då både behovet och möjligheterna ständigt förändras. Vi har bland annat satt som mål att alla våra hyresgäster ska ha tillgång till fiber senast 2020.

Vilka interna utmaningar har ni?

Vi har stora ambitioner i vår affärsplan och vårt interna arbetssätt revideras och utvecklas ständigt för att kunna stötta organisationen till effektiva resultat. Vår arbetsplats blir mer och mer mobil och IT måste leverera teknik och tjänster som stöttar detta. Vi ska samtidigt säkerställa att vi har en hög IT-säkerhet och följer lagar och bestämmelser. Under 2018 har till exempel GDPR varit i fokus och där har vi arbetat med att se till att våra system hjälper oss att följa de lagar och regler som finns.

Hur kan IT användas för effektivare förvaltning?

Förbo har en tydlig strategi kring hållbarhet där våra fastigheter står för mycket stor påverkan. Vi har därför ett behov av uppkopplade fastigheter för att på ett så effektivt och enkelt sätt som möjligt följa upp och uppdatera energiförbrukningen, när det gäller exempelvis vatten-, värme och elförbrukning.

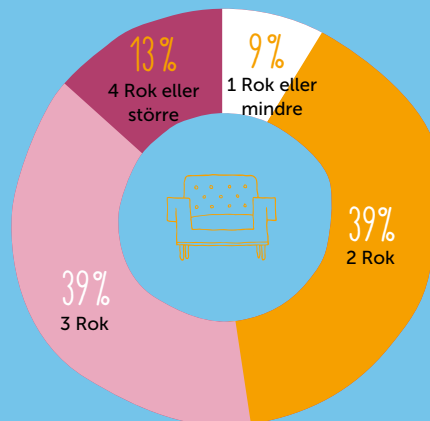


Exempelhyra
5 000 :-

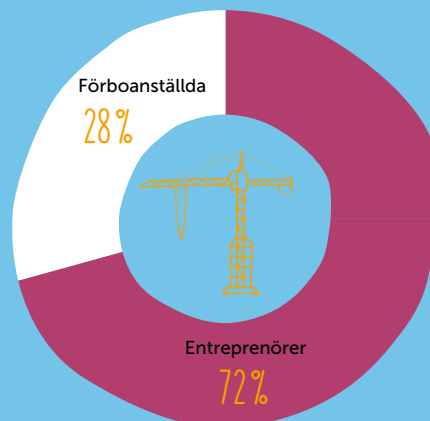
VART GÅR HYRAN?

Hyran går till sådant som sophantering, skatter, snöskottning och underhåll. Grafiken visar vad hyran används till och hur mycket pengar som går till varje del. Exemplet bygger på en hyra som är 5 000 kronor.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ STORLEK

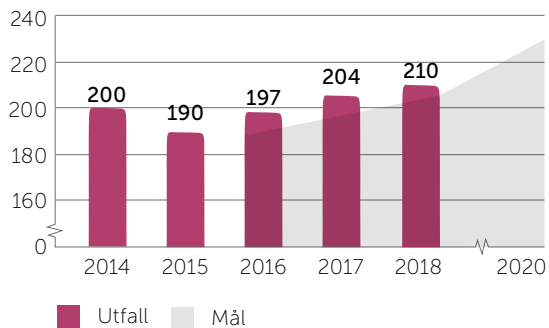


ANDEL PERSONAL FÖRDELAT PÅ ANSTÄLLDA OCH ENTREPRENÖRER

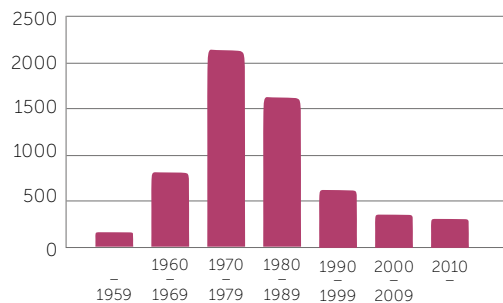


MÅL 2018
205 mkr

DRIFTSNETTO, MKR



ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ BYGGÅR



VI ARBETAR ENLIGT EN HÅLLBAR RENOVERINGSSTRATEGI

Under 2017 genomfördes en större inventering av Förbos hus då vi bland annat såg över stammar och badrum. Nu kan vi konstatera att det är dags för renoveringar på många håll, då flera av våra hus närmar sig 50 år. Resultatet av inventeringen har lett fram till en renoveringsstrategi för vad vi ska göra.

VARSAMT, OCH MED RÄTT ÅTGÄRDER

I framtagandet av renoveringsstrategin har vi bestämt oss för att gå varsamt fram och tänka på de kvaliteter som husen har idag samt att det ska vara ekonomiskt och trygghetskapande när vi gör åtgärder. Dels tittar vi på vad vi vill bevara och vad som är tidstypiskt för husen, dels för vi en dialog med hyresgästerna om deras åsikter kring området. Förbos fastighetsutvecklingschef Anna Olá berättar mer.

– Vi gör sällan totalrenoveringar, det handlar först och främst om renovering av badrum, fönster, fasader och möjligtvis kök. Ur miljösynpunkt är det klokt att vara rädda om det vi har. Vill en hyresgäst exempelvis byta golv i samband med renoveringen finns många alternativ att välja på i vårt tillvals-

koncept Personliga hem, säger Anna Olá, fastighetsutvecklingschef.

– Vilka underhållsbehov som finns har med livslängden att göra. Men det finns även samhällskrav och nya lagkrav när det gäller bland annat tillgänglighet, energikrav och elsäkerhet. Många av våra hus har nu nått den ålder då det är dags för stambyten, så det kommer genomföras i högre grad de närmaste tio åren. Efter dessa tio år har vi gått igenom de fastigheter som berörs, med moderna stammar och nya fina badrum som resultat, säger Anna.

DIALOG ÖKAR FÖRSTÅELEN

Innan en renovering sätts igång för vi en dialog med berörda hyresgäster och vår ombyggnadssamordnare träffar och informerar hyresgästerna löpande (läs mer om ombyggnadssamordnaren på sid 22). Hur renoveringarna kan se ut varierar. På Förbo har vi många olika hustyper av olika ålder och renoveringsstrategin är ett verktyg för att vi ska kunna prioritera rätt och förhoppningsvis öka förståelsen bland våra hyresgäster om varför vi gör vad vi gör.

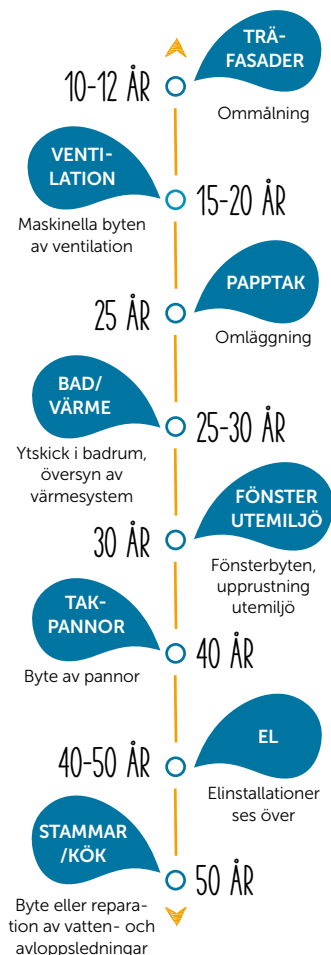


“UR MILJÖSYNPUNKT ÄR DET KLOKT
ATT VARA RÄDDA OM DET VI HAR.”

Anna Olá, fastighetsutvecklingschef på Förbo.

SÅ OFTA GÖRS RENOVERINGAR

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.





OMBYGGNADSSAMORDNAREN ÄR SPINDELN I NÄTET UNDER RENOVERINGEN

På Förbo har vi många fastigheter som behöver underhåll och renoveringar den närmaste tiden. Då är det extra viktigt att ha en fungerande dialog med våra hyresgäster för att ge information och skapa förståelse för processen.

Anki Grimberg var vår första ombyggnadssamordnare och hon fick tjänsten i samband med att Förbo startade den stora ombyggnaden på Säteriet 2007. Under 2017 utökades organisationen med Lena Backner. Arbetet som ombyggnadssamordnare innebär att ha en dialog med hyresgästerna, lyssna på deras önskemål, informera om vad som är på gång och göra renoveringen eller ombyggnaden så smidig som möjligt.

– Man kan säga att vi fungerar som länken mellan hyresgästerna, entreprenörerna, projektledarna och förbovärdarna vid en renovering eller ombyggnation. Hyresgästerna ska känna sig delaktiga i renoveringen och det kan finnas vissa behov som vi behöver ta hänsyn till, förklarar Anki.

BYGGER GODA RELATIONER

Inför en renovering träffar Anki och Lena de

berörda hyresgästerna för att gå igenom hur det förväntas bli just för dem. De möter även entreprenörer och informerar om vad som gäller på Förbo och vad de behöver tänka på.

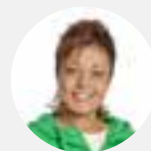
– När det gäller entreprenörer kan det till exempel vara att de ska knacka på innan de går in till våra hyresgäster eller att de ska ha skyddsskor på sig. Mycket av arbetet handlar om att bygga goda relationer, säger Lena.

På frågan om vad som är mest inspirerande med arbetet som ombyggnadssamordnare är Anki och Lena rörande överens:

– Mötet med människor! Att känna att man kan göra skillnad där och då. Det är roligt när hyresgästerna säger att de är nöjda, särskilt när vi alltid försöker hitta de bästa lösningarna för våra hyresgäster för att kunna genomföra deras önskemål. Då känns det extra bra.

OM FÖRBOS OMBYGGNADSSAMORDNARE

På Förbo är ombyggnadssamordnaren länken mellan hyresgästerna, Förbo och entreprenörerna. Under 2018 underlättade våra ombyggnadssamordnare Anki Grimberg och Lena Backner för hyresgästerna på bästa sätt inför flera större renoveringar och höll i dialogen med alla inblandande.



LÖPANDE UNDERHÅLL

Återkommande åtgärder som pågår år från år i olika delar av beståndet är renovering av tak, fasader och trappor, målningsarbeten och fönsterbyten. Även den yttre miljön ingår i underhållsplanen och åtgärder som asfaltering, beskärning och omläggning av rabatter pågår löpande. Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar ingår också i underhållsplaneringen och bidrar till en långsiktig och hållbar utveckling av fastigheterna.

**URVAL AV KOMMANDE UNDERHÅLLSPROJEKT****Övre Balltorp, Mölndals stad**

Målning av fasader samt byte av tak, dörrar och loftgångsräcken.

Säteriet, Härryda kommun

Renovering av Nedergårdarna inklusive stambyten. Renovering av utemiljön.

Stommen, Härryda kommun

Renovering av bland annat fasader, tak och mark.

Hulan, Lerums kommun

Renovering av bland annat fasader, dörrar och fönster.

Bohusgatan, Kungälv kommun

Renovering av fasader, tak och stammar.

Kyrkängen, Mölndals stad

Bland annat målning av fasader, betonglagningar, nya garageportar.

Hindås Stationsväg, Härryda kommun

Badrumsrenovering.

Marstrandsön, Kungälv kommun

Målning och upprustning av fasader på ett flertal byggnader.

BOHUSGATAN, MARSTRAND**OMFATTANDE RENOVERING GER BOHUSLÄNSK STIL OCH KARAKTÄR**

För att ge möjlighet till inflytande inför renoveringen involverar vi hyresgästerna från start genom dialogmöten och workshops. Under året har vi haft ett antal träffar där både hyresgäster och Hyresgästföreningen har varit med. Det har även varit två öppna hus på plats, vilket gett Förbos ombyggnads-samordnare Lena Backner möjlighet till personliga möten.

– Det har varit väldigt givande, med möjlighet att sätta mig ner med en hyresgäst över en kopp kaffe och prata, säger Lena och fortsätter:

– Jag har mött ett stort engagemang från hyresgästerna!

MÖTER HYRESGÄSTÖNSKEMÅL

Några av hyresgästernas önskemål ser vi nu över för att kunna utföra; tak över entrén där cyklar kan parkeras, säkerhetsdörrar, moloker för sopsortering istället för behållare över mark, dränering mot parkeringen, en gemensamhetslokal och bättre belysning på vinden. Dessutom får gavelbalkongerna en öppning där man kan se havet.

ARVET FRÅN VÄSTKUSTEN

– Tak och fasader behöver tilläggisolerars, vilket ger bättre energiförbrukning och behagligare inomhusklimat. Vi vill byta fasaden i eternit till klassisk ljusgrå träfasad med lockpanel på Marstrandsvägen, berättar projektledare Fredrik Åström.

– Inne i lägenheterna innebär stamrenoveringen att det blir nya badrum och nytt kök, berättar Fredrik. Även el, vatten och värme behöver bytas ut. Vi tänker dessutom bygga om till två nya lägenheter i bottenvåningen.

– Det kommer att bli ett helt nytt hus. Huset är idag ganska intetsägande. Istället vill vi skapa ett för önskad tidstypiskt hus som smälter in i omgivningen. Träfasaden tillför mycket till hela området och bebyggelsen runt omkring, säger Fredrik.

Förhandlingar pågår fortfarande med Hyresgästföreningen men vi har en ambition att kunna starta ombyggnationen efter sommaren 2019. Alla hyresgäster evakueras till tillfälligt boende på grund av projektets omfattning. De som inte vill bo kvar erbjuds ett annat boende.

SÄTERIET, MÖLNLYCKE

FRÅN SJUOTTIOTALET'S RAKA LINJER TILL TRIVSAMT, TRYGGT OCH ENERGIEFFEKTIVT

På Säteriet har renoveringar pågått sedan 2007 i olika omfattning. Under 2018 startade tredje etappen på nedergårdarna, vilken beräknas bli klar sommaren 2019. Den omfattar nya loftgångar, stamrenovering med nya badrum, tilläggsisolering på tak och fasader samt till viss del nya fasader och dörrar.

– Hela Säteriet får ett enormt lyft, från lägenheterna och själva husen till utemiljön, säger Fredrik Åström projektledare på Förbo.

– Gårdarnas tidigare raka linjer har bytts till lite mer böljande och organiska former med uteplatser och förträdgårdar. Det känns väldigt kul att vara med i omgörningen!

ENERGIEFFEKTIVT MED ISOLERING OCH SOLENERGI

Samtidigt som husen moderniserats och fått ett uppdaterat 70-talstusende har de blivit mycket mer energieffektiva. Solpaneler tar tillvara solenergin och tak och fasader är tilläggsisolerade. Den nya aktivitetsparken Sagoparken som invigdes under 2018 bidrar också till områdets lyft. Två etapper återstår att renovera.



Efter renovering



STOMMEN, LANDVETTER

LIVSCYKELPERSPEKTIV, KLOKA MATERIALVAL OCH NÖJDA HYRESGÄSTER

Området Stommen i Landvetter genomgår en renovering som utmärker sig genom dialogen med hyresgästerna och en entreprenör som med sitt bemötande hjälper oss på Förbo att nå våra mål. Under 2018 avslutades första etappen och etapp två påbörjades. Etapp två beräknas vara avslutad i början av 2019 och då startar etapp tre.

Inför starten av projektet gjordes ett större dialogarbete. Inför etapp två har vi haft ett startmöte med hyresgästerna där den nya entreprenören fick presentera sig. Vi har även haft öppet hus på plats.

– Arbetet har flutit på jättebra. Vi är väldigt nöjda med entreprenören och hur de har bemött våra hyresgäster. Våra hyresgäster är även nöjda med information i projektet och med slutresultatet, säger Lena Backner, Förbos ombyggnadssamordnare.

STORT RENOVERINGSBEHOV

Under arbetet byter och tilläggsisolerar vi tak och fasader, byter fönster och sätter in säkerhetsdörrar. Loftgångar och balkonger får nya räcken och alla bottenvåningar får förträdgårdar. Färgsättningen har setts över för att skapa harmoni med en sammanhållen kulörskala i grönt, blått, champagne och rostbrunt och fasaderna blir i näst intill underhållsfria skivmaterial istället för trä. En synpunkt var att de boende upplevde området som mörkt, därför installeras belysning på husgavlarna.



Efter renovering





HULAN, LERUM

“LAGOM” MYCKET UNDERHÅLL I POPULÄRT OMRÅDE – TACK VARE BOENDEIALOG

Området Hulan är 45 år gammalt och ett av Förbos större bostadsområden som nu är i behov av upprustning när det gäller till exempel fasader, tak och utemiljöer. Det är också ett mycket uppskattat bostadsområde med bra service, goda kommunikationer och närhet till naturen. I dialogen inför underhållsåtgärderna mötte vi ett stort engagemang från våra hyresgäster.

Under den omfattande dialogen med hyresgästerna hölls workshops i syfte att involvera och ge inflytande. Vi fick in många förslag på förbättringar och tog reda på vad som fungerar bra och mindre bra idag. Även kundundersökningen användes som underlag till arbetet med området. Vi informerade också hyresgästerna om vad en kommande renovering innebär för dem som bor i området och vilka de olika stegen i projektet är.

DIALOG PÅVERKADE HYRESNIVÅN

Utifrån de boendes synpunkter och fastigheternas skick och förutsättningar, bestämdes att visst underhåll görs på fasaderna, men att inga åtgärder som innebär standard- och därmed hyreshöjningar för hyresgästerna genomförs.

– Hulan är ett populärt och fungerande område där man trivs. Vi vet att många

här värdesätter att det är lagom hyresnivå, berättar Martin Everbring, projektledare på Förbo.

Underhåll och renoveringar görs samtidigt som fastigheternas karaktär bevaras. Det innebär ommålning av träfasader, dörrar, fönster och trappräcken. Även trappornen målas ut- och invändigt. Balkongfronter och dörrar har idag olika kulörer (blå, röd och gul) vilka behålls. Tegeltavlorna byts ut och förråden målas om. När fasaderna är färdiga görs mindre markåtgärder, till exempel plattläggning och planteringar. Därefter ser vi över de två stora lekplatserna. Renoveringen berör cirka 300 lägenheter i totalt 34 hus. Arbetet påbörjades under 2018 och vi renoverar tio hus om året.



INFÖR RENOVERINGEN

I Hulans matsal samlades över 70 personer för att prata om framtidens Hulan. Syftet med mötet var att berätta om hur Förbo tänker och planerar, och samtidigt få möjlighet att fånga upp kunskap om området från hyresgästerna.



VI SKA BLI KLIMATNEUTRALA

En fråga vi har arbetat strukturerat och målmedvetet med under lång tid är hur vi som fastighetsbolag kan minska vår klimatpåverkan genom smart resursanvändning i och kring våra fastigheter.

Under året har Förbo anställt en driftingenjör och en energiingenjör som tillsammans leder och driver arbetet i Förbos driftgrupp. Gruppen har som uppgift att arbeta med och följa upp användningen av energi, vatten och avfall.

TAR INITIATIV FÖR KLIMATET

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att bo och leva på vår planet. Världens länder har därför enats i ett klimatavtal, Parisavtalet, om att den globala temperaturökningen ska hållas långt under två grader. I Sverige innebär detta att vi inte ska ha några net-toutsläpp av växthusgaser senast 2045. Som är en del av allmännyttan, har Förbo en viktig roll i Sveriges klimatomställning. Vi tar ansvar bland annat genom att vara med i Klimatinitiativet i samverkan med andra

medlemsföretag och aktörer. Detta är ett naturligt steg för oss på Förbo att ta då det ligger helt i linje med vår ambition om att minska vår klimatpåverkan och bli klimatneutrala. Vi har genomfört en studie av vår klimatpåverkan och på vår väg mot att bli klimatneutrala är det därför några delar som vi satsar extra på:

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

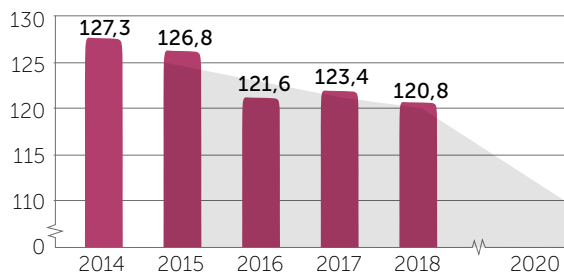
ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ. Initiativet är ett gemensamt upprop inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktiv erfarenhetsutbyte. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent (från 2007 års nivåer).



ENERGISTATISTIK VÄRME KWH/KVM*

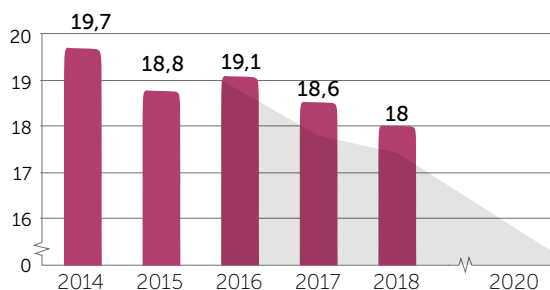
MÅL 2018
120 kWh/m²



* normalårskorrigerad

ENERGISTATISTIK EL KWH/KVM

MÅL 2018
16 kWh/m²

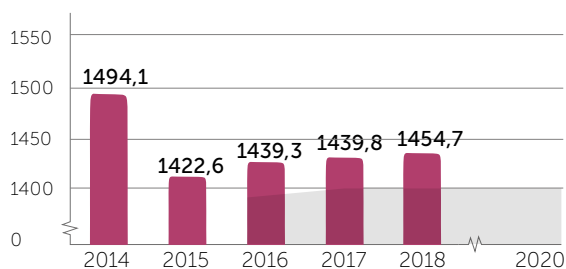


98,5% AV FÖRBOS HUSHÅLL HAR
MÖJLIGHET ATT SORTERA MATAVFALL!

Utfall 2017: 95%

ENERGISTATISTIK VATTEN L/KVM

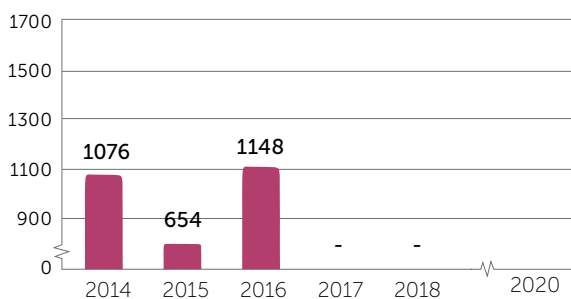
MÅL 2018
1400 l/m²



Ambitionen att minska resursanvändningen är fortsatt hög och vi sätter utmanande mål inför varje år. Förutsättningarna för att nå dem under 2018 försämrades dock då ett par renoverings- och nyproduktionsprojekt, som har stor påverkan på energieffektiviseringen, försenades. Förändringar inom organisationen och i bemanningen har inneburit att vissa insatser fått stå tillbaka med påföljd att vi inte kunnat upprätta hålla önskad takt för att minska resursförbrukningen.

KLIMATAVTRYCK TON CO2E

MÅL 2020
0 ton co₂e

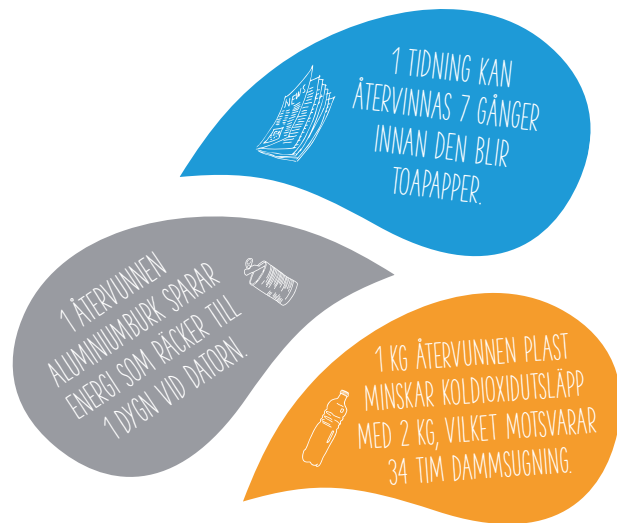


Förbos klimatavtryck är baserat på aktivitetsdata från verksamheten, beräkningarna följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2. För att göra avgränsning av organisationen och fördela utsläpp mellan scopen har Finansiell kontrollkriteriet använts. Beräkningarna bygger på information från fjärrvärmeleverantörerna och data för 2017 eller 2018 finns inte att tillgå ännu.

Mål Utfall

BJÖRKÅS, YTTERBY

“NUDGING” FÖRBÄTTRAR SOPHANTERINGEN



I bostadsområdet Björkås i Kungälv har sopsorteringen förbättrats rejält med ett modernt grepp. Med nudging, vänliga knuffar i rätt riktning, hamnar alltfler sopor i rätt behållare. “Vi vill göra det lätt för hyresgästerna att göra rätt”, säger Peter Söderlund, kommunikationsstrateg på Förbo.

Nudging är en vetenskapligt väl förankrad metod, som underlättar för människor att fatta bra beslut, utan att begränsa handlingsfriheten.

– Det gäller att arrangera den fysiska miljön så att det blir lättare och roligare att göra bättre val. I det här fallet ville vi förbättra hyresgästernas sophantering, berättar Peter Söderlund.

– Hyresgästerna kunde tidigare kasta sitt blandade hushållsavfall i ett återvinningsrum, men matavfall och restavfall ska nu istället separeras och slängas i separata behållare under jord, moloker, i anslutning till återvinningsrummen. Men det fungerade inte så bra i början.

Soppåsar av blandat innehåll hamnade lite här och var, kanske på grund av missförstånd, okunskap eller bekvämlighet. Eller helt enkelt av gammal vana. Oavsett

anledningen så krävdes det en förändring av invanda beteenden för att få en fungerande sophantering till stånd.

ATT FÖRÄNDRA ETT BETEENDE

– Nudging-metoder lyckas ofta bättre än traditionell information när det gäller att minska gapet mellan vilja och handling, och det var den vägen vi valde att gå, säger Peter Söderlund.

En stopp-skyld som, med glimten i ögat, berättar att restavfall inte är välkommet. En rosa linje målad på marken, som leder hyresgästen till rätt behållare. En välkommande uppmaning att hämta fler matavfallspåsar, tillsammans med tydlig information om vad som ska stoppas i dem. Fler papperskorgar i Förbo-grönt. Det är bara några av många exempel.

I Björkås finns numera mängder av

genomtänkta budskap, uppmaningar och färgmarkeringar som gör att hyresgästerna både kan och vill göra rätt.

UTAN PEKPINNAR

Åtgärderna har gjort stor skillnad i form av färre antal felsorterade kilo sopor. Och sorteringen blir ständigt bättre.

– Det blir en god spiral. När hyresgästerna upplever att miljön blivit trevligare vill man bibehålla det så, konstaterar Peter Söderlund.

Eva Jönsson, som har bott i området i nio år, instämmer:

– Det är helt klart en stor förbättring. Locken som sattes på containrarna, tillsammans med de trevliga uppmaningarna, det gör att alla verkligen har lagt manken till för att det ska bli bra. Att påverka på det här sättet, istället för att gå med pekpinnen, det tycker jag är väldigt positivt.





MÖLNDAL

INVESTERAR I LADDSTOLPAR

Under 2018 har Förbo fått bidrag från Klimatklivet för att kunna investera i laddstolpar i våra områden i Mölndals stad. I samarbete med Mölndal Energi har vi tittat på lämpliga placeringar i våra bostadsområden och installationen av stolparna planeras att utföras under första kvartalet 2019. Under 2017 satte vi upp laddstolpar i flera av våra områden i Mölnlycke i Härryda kommun.

FÖRSTÄRKER ORGANISATIONEN

För att kunna skapa hållbara boenden för både dagens och morgondagens kunder behöver vi ha en större kunskap och ökat fokus på frågor kring energi- och drifteffektivisering av våra fastigheter. Därför har vi under året anställt en energiingenjör och en driftingenjör. Energiingenjören ansvarar för att ett långsiktigt förbättringsarbete drivs på företaget och för fastigheternas utveckling när det gäller energifrågor och driftoptimering. Driftingenjören arbetar aktivt tillsammans med förbovärdarna för att minska energianvändningen och förbättra inomhusmiljön. De läser kontinuerligt av och analyserar resursanvändningen och eventuella avvikelser åtgärdas enligt rutiner.

Drift- och energiingenjören driver också arbetet i Förbos driftgrupp. En viktig del av gruppens arbete är det erfarenhetsutbyte som skapar underlag för att dra slutsatser, lära sig av varandra och utveckla ett gemensamt arbetssätt.

SMART RESURSFÖRBRUKNING

FRÅGOR
OCH SVAR



Pouria Tavakol,
energiingenjör som anställdes under 2018 för att arbeta med att energieffektivisera våra fastigheter och förbättra boendestandarden för hyresgästerna.

Vilka energifrågor är viktigast för Förbo att arbeta med?

Vi måste jobba för smartare energilösningar som leder till minskad klimatpåverkan och samtidigt förbättrar inomhusklimatet. Genom satsningar på ny teknik i fastigheterna och uppdaterade rutiner för vårt drift- och energiarbete kommer vi att kunna uppnå dessa mål.

Vad görs idag för energi- och vattenbesparande åtgärder?

Till exempel genomförs vattenbesparingsprojekt där vi installerar produkter för effektivare vattenanvändning i lägenheterna. Vi byter också till energibesparande belysning i våra områden. Direktverkande el som uppvärmning i våra lägenheter håller på att fasas ut.

Hur kan man tänka när man bygger nytt?

Nästa steg för oss är att inte bara utgå från energiflöden, utan även materialflöden. En mycket stor del av en fastighets klimatpåverkan kommer från själva byggprocessen. Därför är det viktigt att jobba med att minska energiförbrukningen och att använda mer miljövänliga material när vi bygger nya hus.

Hur kan man hjälpa hyresgästerna att vara resurseffektiva?

Det allra viktigaste är information! Vi vill göra våra hyresgäster medvetna om att de kan påverka. Vid individuell mätning av till exempel vatten ser vi att förbrukningen ändå går stadigt uppåt. Vi kommer därför informera våra hyresgäster om att deras förbrukning faktiskt ökar och föreslå åtgärder. Vi behöver även arbeta med att visualisera och tydliggöra förbrukning. Att vi byter ut till snålspolande kranar och installerar vitvaror med låg energiförbrukning är andra enkla sätt för hyresgästen att hålla nere sin förbrukning, utan att det märks.

Vad kommer Förbo på satsa på närmast?

Två nya spännande områden är solex och laddning för elbilar.

A man in a dark winter jacket and pants is sitting on a playground structure made of large, interlocking metal rings. He is looking towards the camera with a slight smile. In the background is a modern, multi-story apartment building with a mix of beige and white panels, dark window frames, and balconies with glass railings. The sky is overcast. The playground structure is on a green safety mat.

” ... JAG SÄTTER STORT VÄRDE
PÅ SYSTEMET SOM GER ALLA
MÄNNISKOR MÖJLIGHET ATT
FÅ FÖRSTAHANDSKONTRAKT.”

Hesam Parhizkar, nyinflyttad hyresgäst

KONGAHÄLLA KRANSEN, KUNGÄLV

VI ÄR MED OCH BYGGER KUNGÄLVS
NYA HÅLLBARA STADSDEL

Kvarteret Kransen är vår andra etapp i den nya stadsdelen Kongahälla i Kungälv. Här har vi byggt ett punkthus i åtta våningar med 31 hyresrätter och gemensam takterass. Huset certifieras med Miljöbyggnad Silver. En av hyresgästerna är Hesam, som stått i Förbos kö sedan mars 2016.

Miljöklassificeringen handlar bland annat om krav på inomhusmiljö, energieffektiviseringskriterier och material. På all nyproduktion har vi individuell mätning av el, kall- och varmvatten. Det innebär att hyresgästen själv kan påverka sina kostnader, och kanske också vara mer medveten i sin förbrukning.

– Det ger oss en kvalitetsstämpel på att de val vi gör är rätt, säger Martin Everbring, projektledare på Förbo. Det ger oss en checklista under byggprocessen och efteråt kan vi följa upp att driften av huset verkligen följer de riktlinjer som finns.

Arkitekturen är modern men ändå tidlös då färgerna på huset har naturliga nyanser. På fasaden sitter en aluminiumskiva som skimrar i olika jordiga nyanser, beroende på var man står och hur ljuset faller.

– Huset ser nästan ut som en höstskog i sina gröna, guldiga och bronsiga färger, säger Martin.

NYBYGGT GER MÖJLIGHETER

En av de nya hyresgästerna är Hesam Parhizkar som vi pratade med innan flyttasset gick. En helt nybyggd lägenhet väntade i Kungälv. Flyttcirkusen med korta andrahandskontrakt var över.

– Ärligt talat, jag blev förvånad när Förbo ringde. Förvånad, men överlycklig. Att få en så fin lägenhet så snabbt, det hade jag inte vågat hoppas på.

Hesam Parhizkar är 30 år, och arbetar sedan tre år tillbaka på Volvo. I mars 2016 registrerade han sig i hos Förbo. 695 poäng senare, i november 2018, skrev han på sitt förstahandskontrakt.

CENTRALT LÄGE

Tre rum och kök i kvarteret Kransen, som ligger i Kongahälla, Kungälv's största nybyggnadsprojekt i modern tid.

– Det finns så mycket som jag tycker om med mitt nya hem. Inte minst att huset är helt nybyggt. Det är också toppen att inte bo så jättelångt ifrån Göteborgs centrum, men utan att behöva ta sig dit hela tiden. Jag har ett stort shoppingcentrum på promenadavstånd från min nya lägenhet, det finns vacker natur precis utanför knuten och de träningsanläggningar jag behöver ligger i närheten.

Idrott är Hesam Parhizkar's största fritidsintresse. Simning och skidåkning är favoritsporterna. Och nu kanske även skridskorna får en chans att komma in på topplistan.

– Det ligger en ishall inte så långt härifrån, det blir nog en hel del skridskoåkning vintertid framöver.

Hesam Parhizkar har hittills bott i andra hand eller som inneboende på olika ställen i Göteborgsområdet, både i centrala stan och i kranskommuner.

Det betyder mycket för självkänsla och framåtblickande att nu ha landat i ett eget boende:

– Jag uppskattar Förbo. Jag vet att det pågår mycket nybyggnation, och jag sätter stort värde på systemet som ger alla människor möjlighet att få förstahandskontrakt.



KONGAHÄLLA I KORTHET

Kongahälla är en ny del av Kungälv som växer fram i samarbete mellan Kungälv's kommun och flera olika byggherrar, däribland Förbo. Målet är att Kongahälla ska utvecklas till en grön och levande miljö, där det är enkelt att leva ett hållbart och miljöriktigt stadsliv. Inblandade aktörer arbetar för att all användning av energi ska vara förnybar och det ska finnas goda förutsättningar för ett hållbart resande. Förbos kvarter Kransen hade inflyttning jan/feb 2019 och under 2017 var det inflyttning i 65 lägenheter i kvarter Kransen.

FRÅN IDÉ TILL FÄRDIG BOSTAD

Att bygga nytt är en komplex process där många olika aktörer, som kommun, fastighetsägare, arkitekter, boende och entreprenörer är inblandade. På Förbo har vi en strukturerad projektprocess för att säkerställa att nyproduktionsprojektet utförs så effektivt som möjligt och uppfyller målen.

Nyproduktion är en del av vår verksamhet och drivs som projekt enligt Förbos riktlinjer. En rad faktorer påverkar projektet – de viktigaste är platsens förutsättningar och våra behov. Andra är myndighetskrav, planens förutsättningar, kostnad och tid. Möjligheten att påverka utformning och kostnad är som störst i tidigt skede, därför är det viktigt för oss att vara aktiva då.



1. PROJEKTIDÉ

I alla Förbos områden har vi sett om det finns möjlighet att bygga ännu mer. Det har resulterat i att det finns ett antal projektidéer att jobba vidare på där vi kan bygga nya hus. Vi kan också vara med i markanvisningstävlingar och samarbeta med andra fastighetsägare för att tidigt hitta projektuppslag.



2. PROJEKTPROGRAM

Här beskrivs projektets mål, förutsättningar, krav, teknisk standard samt utformning av husen, marken och lägenheterna. Det är nu vår arkitekt påbörjar skissandet. Ibland kan det finnas en färdig detaljplan som vi ska förhålla oss till, men oftast ska en **planprocess** genomföras.

PLANPROCESSEN

Projektprocessen innehåller även en planprocess som leds av kommunen. Planprocessen ingår i steget då vi planerar hur huset och området ska utformas, och brukar se ut så här:

- **Samråd.** Information, önskemål och synpunkter samlas in. Kommunen redovisar ett förslag till *detaljplan*.
- **Underrättelse.** Kommunen underrättar dem som berörs, som sakägare, boende och övriga som yttrat sig under samrådet.
- **Granskning.** Det färdiga förslaget är tillgängligt för granskning under två veckor. Tiden kan kortas om alla är överens.
- **Granskningsutlåtande.** Synpunkter från granskningen sammanställs.
- **Antagande.** När detaljplanen antagits skickas ett meddelande till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner och regionplaneorgan samt till dem som lämnat synpunkter under granskningen som inte blivit tillgodosedda.
- **Laga kraft.** Detaljplanen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter kommunens beslut, under förutsättning att ingen har överklagat beslutet.

När projekt- och planprocesserna är genomförda kan vi se fram emot att bygga hus – hus som människor kommer att bo och leva i under lång tid framöver.



3. PROJEKTERING & UPPHANDLING

Här arbetar vi med att formge, konstruera och precisera bygget. Ritningar och beskrivningar tas fram som sedan ligger till grund för upphandlingen av entreprenörer. I detta steg ansöker vi även om bygglov.



4. BYGGNATION & UTHYRNING

Här bygger vi! Vi förhandlar med Hyresgästföreningen kring hyresnivåerna. Uthyrningen till våra hyresgäster startar. Inflyttningen planeras och huset invigs.



5. INFLYTTNING & ÖVERLÄMNANDE

Nu flyttar hyresgästerna in! Drift- och skötselinstruktioner tas fram och våra förbovärdar får utbildning i de tekniska systemen. En hyresgästenkät skickas ut för att stämna av upplevelsen av kontakten med oss och hur hyresgästerna trivs i sitt nya boende. Garantibesiktning görs efter två och fem år, men vi förvaltar byggnaden under hela husets livslängd.



TALLSPINNAREN, MÖLNLYCKE

NÄRHET TILL NATUR OCH SERVICE – I HARMONI MED BEFINTLIG BEBYGGELSE

I Säteriet får hyresgästerna nära till både vitsippebackarna i skogen och servicen i Mölnlycke centrum. I början av november 2018 togs första spadtaget där vi ska bygga 51 hyresrätter från ett till fyra rum och kök, alla med tillgång till hiss och egen balkong.

– Lägenheterna har tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin, i källarplanet finns ett förråd tillhörande varje lägenhet. Hyresgästerna kommer också ha möjlighet att hyra parkeringsplats i nära anslutning till huset, vilket gör boendet extra bekvämt, säger Martin Everbring, projektledare på Förbo.

MODERN STIL SOM OCKSÅ SMÄLTER IN I OMRÅDET

Det nya huset ska ligga i direkt anslutning till det befintliga bostadsområdet Säteriet, som genomgått en stor renovering och fått en ny modern kostym. Arkitekturen påminner om en klassisk herrgårdsbyggnad med flyglar som binds samman av en huvudbyggnad så att en gårdsplan bildas i mitten. Färgerna på huset harmonierar med de befintliga husen i området.

– Här vill vi bidra med något nytt, men som ändå smälter in väl i området, säger Martin.



LANDEVI GÅRDAR, LANDVETTER

ETT HELT KVARTER TESTAR NYTT INOM TEKNIK OCH HÅLLBARHET

I Landvetter centrum planerar vi att bygga ett helt nytt kvarter i anslutning till Förbos befintliga område på Brattåsvägen. Preliminär inflyttning blir 2020. Ungefär 110 lägenheter kommer att byggas, från ett till fyra rum och kök. Alla lägenheter får balkong eller egen uteplats. Det kommer att finnas tillgång till förråd i huset och möjlighet att hyra parkering i nära anslutning. Interiört får lägenheterna neutrala ytskikt, som gör det enkelt för hyresgäster att sedan sätta sin egen prägel. Diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare finns i varje lägenhet.

I detta projekt arbetar vi i samverkan med byggentreprenören, vilket betyder att vi tar in entreprenören i ett tidigt skede för att kunna nyttja deras produktionskompetens och bidra till en effektivare process.

STORSKALIGT TEST FÖR HÅLLBARA LÖSNINGAR

Projektet blir av modell större, vilket gör att vi kan testa nya lösningar inom teknik och hållbarhet. Med större volymer får vi bättre möjligheter till upprepning i de lösningar vi tar fram, och får därmed bättre kostnadseffektivitet.



MINST MILJÖBYGGNAD SILVER HOS FÖRBO

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.



BALLTORP, MÖLNDAL

FÖRSKOLA BYGGS OM OCH GER PLATS FÖR SJU NYA LÄGENHETER

När kommunen sade upp kontraktet på två förskolor i Balltorp, Mölndal gav det oss möjlighet att bygga hyresrätter i lokalerna; sex tvåor och en enrummare. Förbo har redan hyresrätter i husen med adresserna Pepparedsängen och Peppareds torg.

– Det här är ett bra exempel på hur vi som bostadsbolag kan tillföra fler hyresrätter i ett befintligt bestånd, säger Fredrik Åström, projektledare. Sju lägenheter kanske inte låter som så många, men det gör mycket för ett väldigt populärt område.

Lägenheterna får bra förvaringsmöjligheter, rymligt kök och badrum inklusive tvättpelare. Lokalerna byggs om i två etapper. Första etappen har inflyttning i januari 2019 och andra etappen före sommaren 2019.

NYPRODUKTIONSPROJEKT PÅ GÅNG

INFLYTTNING 2019

Kongahälla Kransen, Kungälv kommun	31 lgh
Balltorp, Mölndals stad	7 lgh

PÅGÅENDE/KOMMANDE PRODUKTION

Tallspinnaren, Härryda kommun	51 lgh
Landevi gårdar, Härryda kommun	~ 110 lgh

FÄRDIGA DETALJPLANER

Höjden, Lerums kommun	~ 20 lgh
-----------------------	----------

PÅGÅENDE PLANER

Säveå Park, Lerums kommun	~ 60 lgh
Säteriet, Härryda kommun	~ 300 lgh

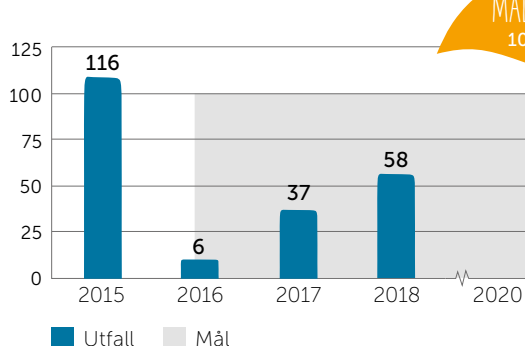
PROJEKT I TIDIGA SKEDEN

Höjdenhemmet, Lerums kommun	~ 240 lgh
Hulan, Lerums kommun	~ 270 lgh
Balltorp, Mölndals stad	~ 600 lgh
Björkås, Kungälv kommun	~ 250 lgh
Lindome Centrum	~ 100 lgh

UTMANINGAR VID NYPRODUKTION

I vår projektportfölj finns flera intressanta projekt i alla fyra ägarkommuner som sammanlagt kan bli drygt 1 800 nya bostäder. Projekten befinner sig i olika skeden i planprocessen. Handläggningstiden från idé till inflyttning är lång och det finns många utmaningar på vägen. I en del projekt kan det handla om överklaganden som innebär att de behöver bearbetas och förankras om de ska gå vidare i planprocessen. I andra fall kan det handla om planavdelningar eller myndigheter som har stort tryck på verksamheten, vilket gör att projekten hamnar i vänteläge. I ytterligare fall har det varit en utmaning att få in relevanta anbud som gör att projekten blir möjliga att genomföra. Vi har också försenats i några fall där förhandlingar med Hyresgästföreningen om hyresnivån har dragit ut på tiden.

ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER



A photograph of two young children sitting inside a wooden playhouse. The child on the left is wearing a dark jacket and an orange safety vest, smiling broadly. The child on the right is wearing a green jacket and a red safety vest, looking towards the camera with a slight smile. The playhouse has a triangular roof and a metal ring at the top. The background shows modern apartment buildings under a clear sky with a bright sun flare on the left.

FÖRBOS KUNDER | MARKNADSLÄGET | NÖJD KUND | BOENDEINFLYTANDE

FÖRBOS KUNDER

Vi strävar efter nöjda kunder som vill bo kvar. För att mäta vad våra hyresgäster tycker om oss som bostadsbolag gör vi regelbundna kundmätningar. Resultaten är utgångspunkt för de åtgärder vi genomför i områdena. Vår boinflytandemodell reglerar det sätt Förbos hyresgäster har inflytande över sitt boende.

HÖGT TRYCK PÅ LEDIGA LÄGENHETER

Fortfarande råder stor bostadsbrist i regionen och trycket på våra lediga lägenheter är högt, i snitt har vi 226 sökande per lägenhet. Nyproducerade Kongahälla Kransen hade i snitt 53 sökande per lägenhet.

Nyproduktion innebär lite annan hantering för vår personal och processen skiljer sig från övrig uthyrning. Dels för att det är fler lägenheter åt gången, dels eftersom den sker innan det går att visa lägenheten. Efterfrågan på de nyproducerade lägenheterna har trots detta varit mycket stor.

För vår personal omfattar uthyrning i allt högre grad även hantering av förfrågningar om andrahandsuthyrning och direktbyten. Uthyrarna lägger också allt mer tid på oriktiga hyresförhållanden; särskilt i de fall när någon hyr en bostad men inte bor i den.

INFLYTTNING KONGAHÄLLA KRANSEN

Under året har vi hyrt ut 31 lägenheter i

Kongahälla Kransen med inflyttning januari – februari 2019. Det har varit blandade åldrar som flyttat in, från äldre som säljer sitt hus till unga som fått sitt första boende. Det var i snitt 53 sökande per lägenhet. Den med lägst kötid som fick en lägenhet hade stått i kö sedan mars 2016.

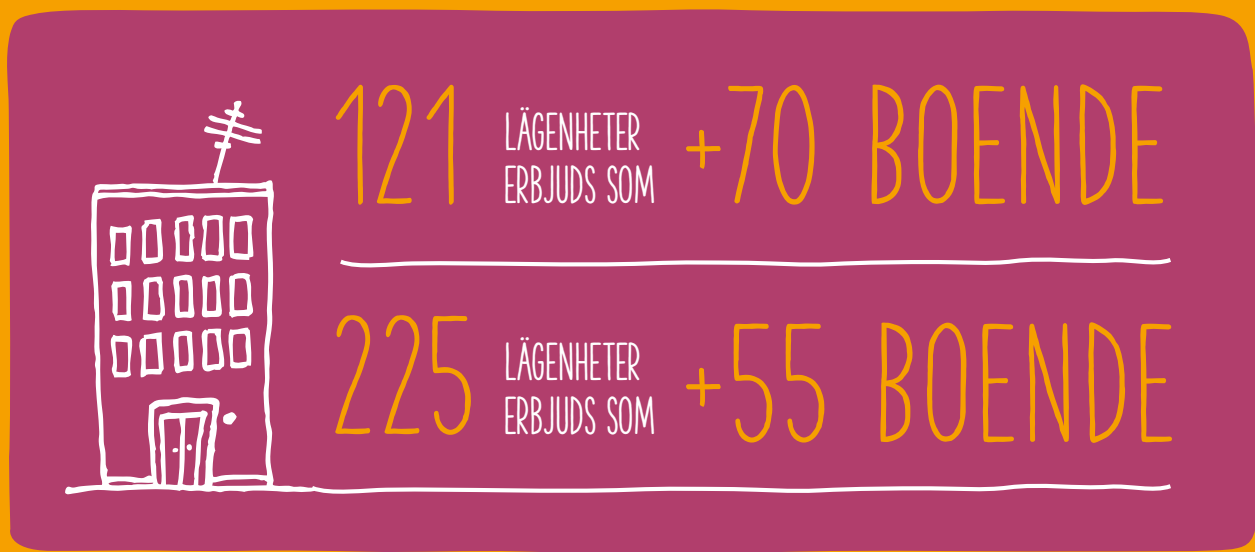
DIGITAL SIGNERING AV KONTRAKT

I Kongahälla Kransen testade vi för första gången digital signering av hyreskontrakt. Det innebär att kunden inte behöver ta sig till ett kontor för att skriva på kontraktet, utan kan göra det var och när det passar denne bäst. Det visade sig vara uppskattat, speciellt av dem som annars hade en bit att

åka. Under 2019 kommer vi fortsätta utvärdera arbetssättet och se över våra rutiner för kontraktsskrivning och inflyttningar.

BOSTADSLÄGET I SIFFROR

Antalet bostadssökande per lägenhet uppgick i genomsnitt till 226 (242 föregående år) och som mest 415 (512) sökande på samma bostad. Omsättningen på bostäder under året var 10 (9) procent vilket innebär i snitt en boendetid på 10 (11) år. Vi har en fortsatt hög uthyrningsgrad, 99,8 procent (99,8).





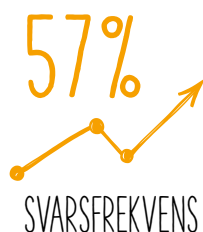
SÅ ARBETAR VI FÖR ATT FÅ NÖJDA HYRESGÄSTER SOM TRIVS OCH VILL BO KVAR

Vi genomför löpande kundundersökningar för att ta reda på vad de som bor hos oss är nöjda, och mindre nöjda, med. Resultaten används sedan i det dagliga arbetet.

Den återkommande kundundersökningen är ett mycket viktigt verktyg för oss. Genom den kan vi se hur våra hyresgäster trivs med sitt boende. Resultatet ger värdefull information om vad som är bra och vad som behöver förbättras och används när vi lägger planerna för kommande säsonger. 2018 kunde vi se en tydlig nedgång i resultaten inom flera områden, till exempel snöröjning och sophantering. Samtidigt finns det saker de flesta tycker fungerar riktigt bra, som bemötande, kontakt med grannar och yttre underhåll.

ALLA KUNDE BIDRA MED ÅSIKTER

Tidigare år har vi låtit ett slumpmässigt urval få svara på kundundersökningen. 2018 ville vi prova att låta samtliga hyresgäster få chansen. När enkäten skulle skickas ut våren 2018 valde vi att dela ut många av enkäterna personligen genom att besöka flera av våra områden. Samtliga anställda spenderade en eftermiddag med att knacka dörr och vi fick ett fint bemötande. Alla ville såklart inte göra undersökningen, vilket vi respekterar. Men faktum är att vi nådde en mycket hög svarsfrekvens med över 57 %, vilket är en ökning med 2 procentenheter sedan föregående år.



RESULTAT AV DEN SENASTE UNDER-SÖKNINGEN

Underhåll av fastighetens yttre. Många av våra hyresgäster har tidigare haft synpunkter på underhållet av fastighetens yttre. Nu ser vi att betydligt fler är nöjda, vilket vi tror främst beror på:

- Att vi satsar mer än någonsin på underhåll och målar eller tvättar fasader i ett flertal områden. De som varit mindre nöjda bor främst i de områden där vi planerat åtgärder under de kommande två, tre åren.
- Att vi de senaste åren har försökt förklara hur vi ser på underhållet – både i kundtidningen FörboBladet och på hemsida. Det ska vara enkelt för alla att förstå hur och när vi underhåller våra hus.

Telefontider. En tydlig önskan från många hyresgäster var bättre telefontider. Vi kan se att den satsning vi gjorde under 2017 för bättre tillgänglighet gjorde att telefontider nu får bra värden.

Bemötande. Bemötandet får fortsatt höga betyg och 9 av 10 hyresgäster upplever att de får ett bra bemötande. Viktigt eftersom vi vill att alla ska känna sig sedda och hörda och bli bemötta på ett bra sätt.

Förbo-appen. Många av dem som bor hos oss uppskattar appen som gör det enkelt att nå kundportalen Mina sidor via smartphone eller surfplatta.

Kontakt med grannar. Att ha en bra relation med sina grannar ökar både trygghet och trivsel. De allra flesta som bor hos Förbo verkar tycka att kontakten med grannarna är riktigt bra. Resultatet är bland det bästa

i hela Sverige när det gäller de bolag som deltar i AktivBos mätning.

I mätningen ser vi alltså att det finns många områden där hyresgästerna tycker att vi på Förbo gör ett bra jobb. Tyvärr har vi också fått sämre resultat än tidigare inom vissa områden. Åtgärder görs för att komma tillrätta med sådant som inte fungerar.

UPPFÖLJNING OCH ÅTGÄRDER

Snöröjning. Snöröjningen under vintern 2017/18 fungerade dåligt i flera bostadsområden. Under säsongen vidtogs åtgärder och inför vintern 2018/19 har Förbo tillsammans med entreprenörerna tagit fram en plan som också innehåller vad som ska ske vid eventuella avvikelser. Förbo hade samtal med samtliga entreprenörer som arbetade med snöröjningen för att säkerställa en förbättring.

OM UNDERSÖKNINGEN

2018 var första året som alla våra hyresgäster, cirka 5 700 hushåll, fick möjlighet att svara samtidigt på vad de tycker om Förbo. Tidigare har cirka 2 500 slumpmässigt valda hyresgäster fått undersökningen.

Alla svar är anonyma och redovisas för oss i tabeller utan möjlighet att härleda till enskilda hushåll. Företaget AktivBo som hjälper oss med undersökningarna genomför mätningar för många andra bostadsbolag vilket ger oss goda möjligheter att jämföra våra resultat med andra företag i branschen.

I ett område byttes entreprenören ut. Vi tillåter att entreprenörerna nu får börja snöröja tidigare på morgonen, på utvalda platser. Målet är att ingen ska behöva skada sig och att hyresgäster ska kunna komma iväg till jobb, lämna på förskolan och så vidare.

Skötsel av utemiljö. Resultatet gällande skötsel av utemiljö och gemensamma utrymmen försämrades i den senaste mätningen. Även i Förbos egna kontroller kunde vi identifiera områden där till exempel städning av gemensamma utrymmen, beskärning av buskar och träd och gräsmattor inte hållit måttet. Dialogen med entreprenörerna ledde till en åtgärdsplan. Därtill har vi kontrakterat en konsult som genomför kontroller under 2018 och 2019 för att säkerställa önskad kvalitet på utfört arbete.

Sophantering. Nedsmutsning vid sopsationerna skapar missnöje hos många. I mätningen kan vi utläsa att det finns en frustration över att andra inte sköter sin sortering, snarare än att det saknas möjlighet att sortera. För att underlätta sopsortering arbetar vi på olika sätt, bland annat med tydlig och enhetlig skyltning. I Björkås

provas metoden ”nudging” för att knuffa hyresgäster i rätt riktning (läs mer på sida 28). Dessutom informerar vi bland annat i kundtidningen Förbobladet om sopsortering i syfte att visa att det är lätt att göra rätt.

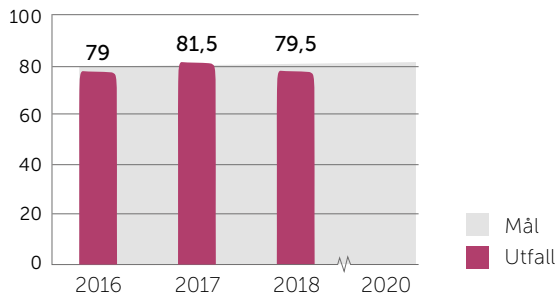
Fel reparerade inom rimlig tid. Resultatet visar att många hyresgäster upplever att det tar för lång tid att få fel reparerade. Det kan gälla allt från mindre fel till större reparationer. Vi arbetar med en entreprenörsportal som innebär att våra entreprenörer kan rapportera sina insatser och våra hyresgäster får på så vis en direkt återkoppling om hur arbetet fortlöper. Vi genomför riktad utbildning till våra entreprenörer så att de känner sig säkra med detta verktyg. Genom en löpande återkoppling med tydlig förklaring kan vi ge bättre service till våra hyresgäster, det gäller såväl de arbeten som vi utför med egen personal som de tjänster vi köper. För att säkerställa en god och snabb service samt tydlig återkoppling styr vi hyresgästernas serviceanmälan till kundportalen Mina sidor. Där kan de följa ärendet och även få notifikation om det händer något.

MODELL FÖR KOMMUNIKATION I PROJEKT

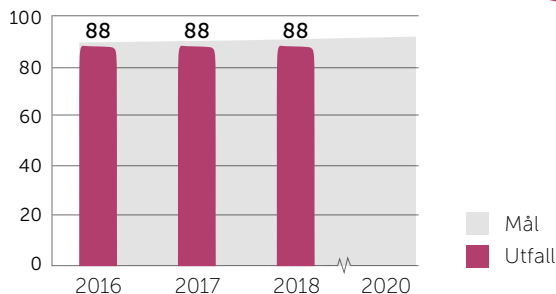
Under året har det arbetats fram en modell för att underlätta och strukturera boinflytande och kommunikationen i projekt. Modellen inkluderar alla typer av projekt där hyresgästerna påverkas. Syftet med modellen är att skapa en gemensam utgångspunkt för kommunikationen i våra projekt där vi preciserar projektets bakgrund och syfte och vilken typ av boinflytande som är möjlig.

Att arbeta strukturerat med kommunikation i projekt på det här sättet skapar trygghet och tydlighet, både för medarbetare, entreprenörer och hyresgäster. Boendeinflytandemodellen reglerar på vilket sätt Förbos hyresgäster har inflytande över sitt boende och det blir ett viktigt styrmedel för kommunikationen i våra projekt. Det blir helt enkelt lättare att lyckas med kommunikationen.

SERVICEINDEX, %



REKOMMENDERA FÖRBO, %



FIBER PÅ VÄG

Under hösten 2018 startade vi en insamling av hyresgästintyg inför framtida installation av fiber. Vår målsättning är att installationen påbörjas under 2019 och att alla Förbos hyresgäster ska ha tillgång till fiber senast 31 december 2020.





GER HYRESGÄSTER INFLYTANDE

Personliga hem är Förbos tillvalssystem som låter hyresgästerna själva påverka utformningen i lägenheten genom olika val. Alla som bor i en lägenhet äldre än tolv år får en hyresrabatt för att måla och tapetsera.

Tillvalskonceptet innebär att alla hyresgäster som bor i en bostad äldre än tolv år får rabatt på hyran för att välja själv när och var i lägenheten det ska målas och tapetseras. Rabatten är kopplad till lägenheten och när det inte behöver målas om så ofta tjänar hyresgästen och ingen annan på det. De kan antingen göra jobbet själv, eller anlita oss på Förbo.

Hyresrabatten gäller för målning och tapetsering och storleken på rabatt är baserad på hur stor lägenheten är. Hyresrabatten är framförhandlad med Hyresgästföreningen. Även om hyresgästen inte målar om eller tapetserar i lägenheten får de en rabatt varje månad.

Olika typ av tillval betalas på olika sätt och under olika lång tid. När hyresgästen

beställer tillval hos förbovärderna får han eller hon också veta kostnaden för sina val. Alla tidsbegränsade tillval specificeras på hyresavin. På så sätt får hyresgästen varje månad en bra överblick över gjorda åtgärder och ser under hur lång tid tillvalen ska betalas.

Det går att göra tillval till alla rum. Till exempel genom att måla om tak, byta vitvaror till kök eller badrum, byta köksinredning, sätta in säkerhetsdörr eller bygga en altan eller uteplats. Hos oss är det självklart att alla ska kunna sätta sin personliga prägel på sitt boende och vi vill inspirera hyresgästen till vilka val som går att göra. Det görs bland annat på vår hemsida och med olika teman i Förbobladet.

UTSTÄLLNING PÅ FÖRBOKONTOREN

På varje Förbokontor finns ett urval av alla tillval som går att göra. Här kan hyresgästen se prover på kakel, luckor och handtag. De kan också låna med tapetkataloger eller färgprover hem.



A photograph of a woman in a blue raincoat and a female police officer in uniform standing outdoors and talking. The woman is on the left, wearing a blue raincoat over a light-colored top with a floral pattern. The police officer is on the right, wearing a dark blue uniform with a cap, a radio, and a 'POLIS' patch on her sleeve. They are both smiling and looking at each other. The background is slightly blurred, showing green foliage and a building.

SOCIAL HÅLLBARHET

FÖRBOS SAMARBETEN

Social hållbarhet handlar för oss om att skapa trygghet, trivsel och rättvisa, idag och i framtiden. Vi har bestämt att ett hållbart perspektiv ska prägla alla våra samarbeten. Ett exempel på hur vi arbetar är den första aktivitetsparken som invigdes under året. Dialog med hyresgäster, föreningar och våra kommuner är centralt för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden.

MÖTESPLATSER FÖR ALLA

Förbos fyra aktivitetsparker, en i varje ägarkommun, ska stå klara 2020. Sommaren 2018 invigdes Sagoparken i Säteriet och arbetet är igång med de övriga. Dialog och samarbete med kommuner, skolor, föreningar och hyresgäster är av vikt för att locka besökare med olika behov.

Under sommaren 2018 kunde vi för första gången stoltsera med vår fina aktivitetspark i Säteriet – Sagoparken. Invigningen skedde i strålende sol och under festliga former. Besökare från hela kommunen, och även utanför kommungränsen, klättrade i det fantastiska sagoträdet, red på enhörningar, åt popcorn, tittade på motorsågskonst, sådde frön, lekte med vatten, tränade i utegym och mycket mer.

SAMARBETE OCH INKLUDERING

Vägen hit har krävt hårt arbete – och inte minst dialog med såväl kommun som med hyresgäster. Förutom dessa bjöds även föreningar och skolor in till dialog. Exempelvis Wendelsbergs folkhögskola, med teaterinriktning, för en diskussion om hur scenen skulle utformas och en personlig tränare har hjälpt till att utforma utegymmet. Vi kontaktade även fritidspedagoger på den när-



Anders Halldén,
styrelseordförande Förbo

– Vi såg att detta hade potential att bli en mötesplats för hela Mölnlycke. Runt omkring finns ett fantastiskt naturområde och tillsammans med parken kunde det bli något riktigt bra. Inte bara för Säteriet, utan för hela Mölnlycke. Jag tycker parken blev bättre än vad jag hoppats på.

liggande skolan och barnen ritade teckningar som beskrev hur de tycker om att leka.

Hyresgästernas synpunkter och förslag har också fångats in på olika sätt. Bland annat genom olika evenemang. När vi arbetade med framtagandet av Sagoparken satte vi exempelvis upp ett stort plank i samband med Förbos 50-årsfirande där man fick lämna förslag och tankar som vi sedan tog med oss vid utformningen av parken. Allt detta sammantaget har bidragit till en park där människor kan mötas och trivas tillsammans – på lika villkor.

MED PLATS FÖR HÅLLBAR MÅNGFALD

Naturligtvis finns även mångfald och hållbarhetstänket med när vi utformar våra aktivitetsparker. I Säteriet hade vi till exempel samarbete med en lokal odlarförening för att få med den biologiska mångfalden på ett bra sätt. Resultatet är att vi har pallkragar och växthus där intresserade kan odla sin egen mat. Vi planterar även ätbara växter i parken. Det finns ett insekshotell, vi har sparat biologisk natur och anlagt en äng som inte får klippas, allt för att främja den biologiska mångfalden. Regnvatten samlas upp och används till vattenlek och ekar som sågats ner har återanvänts till material i parken, vilket ger ett naturligt och vackert intryck. Lekmaterialen har också rundade hörn som minimerar skaderisker.

På det hela taget smälter Sagoparken i Säteriet väl in i området, med naturen runt omkring och färger som harmonierar med de nyrenoverade husen. Nu ser vi fram emot våra övriga tre parker som kommer att utformas i samma anda, och där vi förhoppningsvis kan tillgodose de önskemål som finns i respektive område.

VAD TYCKER DU?



Linnea, hyresgäst

– Allt är jättefint och jättetrevligt! Jag vill gärna komma hit igen. Det finns inget som är bäst – allt är jättebra!



Yvonne, hyresgäst

– Jag tror absolut att Sagoparken kommer att lyfta området. Det är fint gjort och det syns att man lagt ner mycket arbete och resurser på att få det bra. Parken höjer standarden i hela området.



Zara, hyresgäst

– Hela parken är jättefin! Vi kommer att vara här ofta med barnen.

OM AKTIVITETSPARKERNA

I samband med att Förbo fyllde 50 år 2016 bestämdes det att aktivitetsparker skulle byggas i de fyra ägarkommunerna, Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.

Först ut var Sagoparken i Säteriet som invigdes sommaren 2018 och därefter en park i Björkås, Ytterby. I Lerum sker dialogarbete under 2019 och arbetet ska också påbörjas i Mölndal. Målsättningen är att skapa mötesplatser som passar för alla. 2020 ska alla parkerna vara klara och lämna ett avtryck som varar länge.

TEMA: MÖTEN MELLAN GENERATIONER I BJÖRKÅS

Förslaget på hur Björkås aktivitetspark ska se ut har utvecklats efter att vi haft öppet hus, workshops, utemiljödagar och ljusfest i området. Vi har dessutom haft ett samarbete med HDK, Högskolan för design och konsthantverk, där studenter fått lämna förslag på hur parken kan se ut och vad den ska innehålla. Förslaget "Generation path" stack ut lite extra och går ut på att skapa tillgänglighet för alla till parken, och är det förslag vi tar med oss när vi utformar aktivitetsparken.

Aktivitetsparken på Säteriet invigdes med pompa och ståt i juni 2018. Hjärtat i parken är Sagoträdet som blev till efter dialog med hyresgäster och föreningar i området.

06

SAMVERKAN RÄTT VÄG

Förbo är en del av världen omkring oss och vi ser samverka med andra aktörer som ett viktigt sätt att skapa trygga, attraktiva områden. Ett exempel på samarbete är det med Kungälvs kommun.

Förbo har tillsammans med en rad andra aktörer skrivit under ”Samhällskontraktet – Ett socialt hållbart Kungälv 2020. Miguel Odhner, kommunstyrelsens ordförande berättar mer.

– Vi har bestämt oss för att vi ska få alla människor som bor här att bidra, växa och känna framtidstro. Och skapa ett socialt hållbart samhälle för medborgarna i Kungälvs kommun, redan idag en välmående kommun – men inte för alla, säger Miguel Odhner.

MÅLSÄTTNINGEN ÄR TYDLIG:

- Innan 2020 minska utanförskapet med 20 procent.
- Innan 2020 ska utanförskapet halveras i de mest utsatta områdena i Kungälvs kommun.
- Alla nyanlända vuxna ska, efter avslutad etableringsperiod (2 år), finnas i arbete alternativt utbildning.

– Vi ställde oss frågan: Hur kan vi bli bäst i Sverige på att minska utanförskapet? säger Miguel. Kungälvs kommun såg att den bästa, och egentligen den enda, vägen att gå för att nå målen sker genom samverkan. Därför upprättades 2016 Samhällskontraktet.

– Förbo var en av de första att skriva under och har sedan starten bidragit som en tydlig och ansvarstagande aktör, säger Miguel och fortsätter:

– Jag har haft förmånen att följa Förbo under tio år och upplever att de har vässat sina formuleringar kring hållbarhet i styrande dokument. De har hela tiden ökat sitt

engagemang genom att lyfta upp hållbarhetsfrågor. Förbo är tydliga i sina ställningstaganden och i sin kommunikation utåt. De vågar prata om hållbarhet ur inte bara ett ekologiskt perspektiv, utan även socialt och ekonomiskt.

Genom att löpande redovisa mätetal för satsningen ska de som deltar i Samhällskontraktet se att det också är lönsamt att vara socialt hållbar.

– Vi är traditionellt sett bra på att göra kalkyler på fastigheter eller infrastruktur. Men det är inte lika självklart hur vi ska mäta hållbarhet, menar Miguel.

– När en person hamnar i utanförskap innebär det inte bara personligt lidande, utan bidrar även till ökade samhällsliga kostnader. För ett bostadsföretag som Förbo kan det handla om underhåll och skadegörelse.

I halvtidsuppföljningen sommaren 2018 sågs flera positiva resultat. Till exempel hade behovet av försörjningsstöd minskat och man kunde också se fina resultat när det gäller minskad arbetslöshet, brottslighet och bättre utbildningsresultat. Slutsatsen är tydlig: det är när kommun, samhälle och näringsliv gör insatser tillsammans som de riktigt goda resultaten nås.

– Som politisk ledare för Kungälvs kommun vill jag inte att våra bostadsföretag kommer hit, bygger och försvinner. De ska ta ansvar hela vägen för områdets utveckling, vara en aktiv part och bidra till samhället. Det gör Förbo på ett bra sätt och jag är stolt över samarbetet, säger Miguel Odhner.

HÅLLBARA BJÖRKÅS

I arbetet med den Sociala översiktsplanen 2016 framkom två områden i Kungälv med en mer utsatt social problematik. Ett av dessa områden är Björkås. I samband med arbetet kring samhällskontraktet och samarbete med fastighetsägare och hyresvärdar visade Förbo ett intresse kring att förtäta med bostäder i området. Dessa bostäder blir också en leverans i den avsiktsförklaring Förbo har med kommunen där Förbo åtar sig att bygga 350 bostäder mellan 2017 och 2022. En idéskiss, med rubriken ”Gemensam plattform för Björkås utveckling”, har tagits fram mellan Förbo och Kungälvs kommun kring förtätningsarbetet och hur den kan påverka den sociala hållbarheten.

Enligt Förbos hyresgästenkät trivs de boende väldigt bra i sina lägenheter och tycker att lägenheterna har bra plantlösningar. Utformningen av gårdarna får också högt betyg liksom skötseln av utemiljön. I enkäten är det tydligt att hyresgästerna tycker att underhållet av fastighetens yttre är sämre. De boende känner även oro för personlig trygghet och inbrott i källarutrymna.

För att möta detta har Förbo, tillsammans med de boende, polisen och kommunen arbetat med trygghetsvandringar i området och också förbättrat belysningen för att öka tryggheten. Ett nyckelfritt låssystem har installerats för att öka säkerheten och tryggheten i källarutrymna.

Ur förstudierapport projekt Hållbara Björkås 2017.

SAMHÄLLSKONTRAKTET

Under de senaste åren har Kungälv kommun arbetat aktivt med att minska utanförskapet och är en av få kommuner som har en social översiktsplan (antagen mars 2016). Planen utgår från kommunfullmäktiges strategiska mål om minskad segregation. Idag är närmare 70 företag, föreningar och myndigheter med och fler tillkommer hela tiden. Förbo har varit med från starten.



”JAG SER FRAM EMOT ETT FORTSATT GOTT SAMARBETE!”

Miguel Odhner, kommunstyrelsens ordförande i Kungälv



MEDARBETARE | OMORGANISATION | BOLAGSSTYRNING | STYRELSE

FÖRBOS VERKSAMHET

Våra medarbetare är våra främsta ambassadörer och ytterst de som gör att vi kan leverera rätt erbjudande till våra kunder och nå våra mål. Under året har en omorganisation genomförts för att ge ännu bättre förutsättningar att kunna leva upp till omvärldens krav och flytta fram våra positioner.

SÅ BIDRAR VÅRA ANSTÄLLDA MED ENGAGEMANG OCH MÅLUPPFYLLELSE

Det finns ett stort och utbrett engagemang hos personalen på Förbo. Tillsammans med Nyttänkande och Tydlighet utgör Engagemang de tre värdeord som vi tillsammans enats om.

Att kanalisera engagemanget i bolaget och använda det som en gemensam drivkraft framåt är en viktig uppgift för organisationen. Med de höga ambitionerna inom ramen för affärsplanen fanns behov av att göra förändringar för att ge det strategiska arbetet ett tydligare utrymme, samtidigt som vi behövde hitta former för att minska sårbarheten i vardagen. I resultatet av den årliga medarbetarenkäten kom flera förslag till förbättringar som i organisationsförändringen fanns möjlighet att ta till vara. I förändringsarbetet har medarbetarna bjudits in att delta och själva bidra till sin och sitt teams utveckling. Under det första halvåret 2019 beräknas nya arbetsgrupper och nya lokaler vara på plats och då har vi också rätt utgångspunkt för att bedriva arbetet på det sätt som är tänkt.

FÖRANKRAD FÖRÄNDRING

För att lyckas i förändringsarbetet har vi varit tydliga med prioriteringarna inom verksamheten. Men genom att säkerställa vår basleverans till kunder och ägare och på olika sätt bereda plats för förändring gav vi organisationen och medarbetarna möjlighet att utveckla funktionella arbetssätt och utvärdera tidigare metoder mot framtida nya möjligheter.

Inom ramen för årsplaneringen genomförs medarbetarsamtal med uppföljning, teamträffar och individuell handledning efter behov. Därutöver har vi gemensamma träffar där personalen träffas i olika konstellationer. Två gånger per år träffas alla för en gemensam avstämning av mål och strategier. Under



Våra tre värdeord; engagemang, tydlighet och nyttänkande är utgångspunkter i vårt dagliga arbete.

våren kombinerades det med teamaktiviteter utomhus samt en föreläsning om ledar- och medarbetarskap. Under hösten deltog medarbetarna i en flerkamp inomhus och en föreläsare gav inspiration om hur den mentala konditionen tränas.

När det gäller det löpande skydds- och arbetsmiljöarbetet genomfördes under året workshops på samtliga kontor. De innefattade både riskbedömning och utbildning inom hot och våld. All personal har deltagit och rekommendationer för förbättringar har tagits fram och fångats upp.

VÄLKOMNAR NYA KOLLEGOR

Satsningen på att erbjuda inspiration kring hållbart medarbetarskap har fortsatt under året för nytillkomna kollegor.

Under året har inte mindre än tolv nya medarbetare börjat och nio har lämnat bolaget av olika skäl; pension, tjänstledighet eller andra anställningar. Vi bedömer att det finns ett stort intresse för att arbeta hos Förbo och att många sökande värdesätter högt att arbeta i en samhällsnyttig verksamhet där det finns möjlighet att själv påverka och göra skillnad.

Processer för det systematiska arbetsmiljöarbetet finns och avtal med företagshälsovården ger ett viktigt stöd och komplement till vad företaget och chefer själva kan bidra med i form av stöd för enskilda anställda. I slutet av 2017 genomfördes en lönekartläggning som visade att det inte finns några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män i företaget. Kartläggningen hålls uppdaterad och årlig avstämning görs.

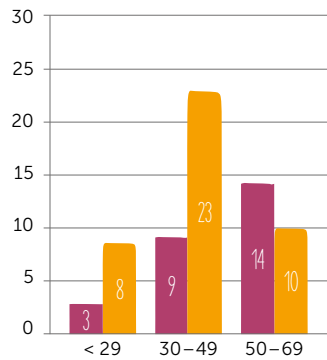
PERSONAL-
OMSÄTTNING 2018
18,6%
2017
9,75%



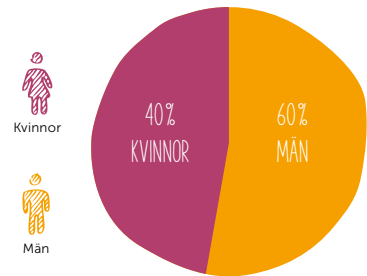
ANSTÄLLNINGSTIDEN PÅ FÖRBO ÄR I SNITT 9 ÅR

2017
3,19%
SJKFRÅNVARO 2018
2,85%

ÅLDERSFÖRDELNING, ANTAL



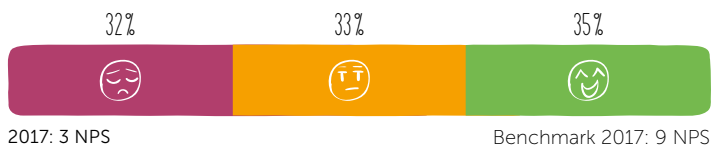
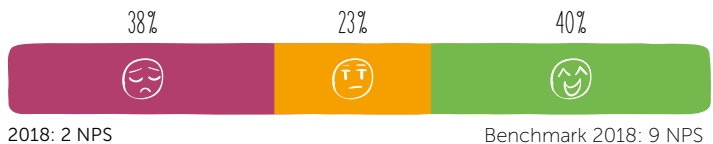
KÖNSFÖRDELNING, %



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

NET PROMOTER SCORE, NPS

Net Promoter Score anger svaret på den enskilda frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera Förbo som arbetsplats till en vän?"



MÅL 2018
NPS 46

GDPR – SÅ FUNKAR DET

FRÅGOR OCH SVAR



Maria Horkeby, är redovisningsekonom och ansvarig för Förbos arbete med GDPR.

Vad är GDPR?

GDPR, eller dataskyddsförordningen, är en lag som ersatte PUL, personuppgiftslagen, 25 maj 2018. GDPR gäller inom hela EU och innehåller regler om hur man får behandla personuppgifter. Lagen antogs för att modernisera regelverket kring behandling av personuppgifter samt skapa en likvärdig behandling i hela EU.

Påverkar GDPR Förbo?

Ja, i och med alla våra hyresgäster samt de som är registrerade i vår kö, behandlar vi mängder av personuppgifter. Det är därför viktigt för oss att vi hanterar dessa uppgifter på ett korrekt sätt. Det handlar inte bara om att efterfölja reglerna enligt GDPR utan också om att man som hyresgäst ska känna sig säkert på att vi hanterar uppgifterna på ett säkert sätt. Vi har under våren 2018 gått igenom och kartlagt all hantering vi har av personuppgifter och gjort de åtgärder som behövts. En trygghet vi hade med oss in i arbetet med GDPR var att vi redan innan hade lagt stor vikt vid att hantera personuppgifter på ett bra och säkert sätt.

Vad innebär GDPR för Förbos hyresgäster?

Enligt GDPR har du som individ vissa rättigheter gentemot företag som behandlar dina personuppgifter. Du har till exempel rätt att en gång per år kostnadsfritt få veta vilka uppgifter som finns registrerade om dig hos Förbo. Om uppgifter är felaktiga har du rätt att få dem ändrade och du har i den mån det är möjligt rätt att bli glömd. Har du ett hyresavtal med oss kan du inte bli glömd, men om du bara är registrerad som bostadssökande och väljer att avregistrera dig kommer dina uppgifter att raderas.



SKAPAR ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

Varje år erbjuder Förbo sommarjobb för ungdomar mellan 17 och 25 år. En chans för ett antal killar och tjejer att få in en fot på arbetsmarknaden och en möjlighet för oss att stärka bemanningen under några sommarveckor. Med hjälp av "sommarjobbssbussen" tar sig sommarjobbarna an ett nytt område varje dag. Därefter väntar en vecka då de är stationerade i olika områden för att utföra arbeten i mindre grupper. Arbetsuppgifterna varierar, till exempel tvättar de utemöbler, rensar i källargångar och städar i områdena. En av ungdomarna som jobbade hos oss sommaren 2018 var Samuel, 22 år:

– Upplägget med sommarjobbssbussen var det bästa med förra sommaren! Variationen på arbetsuppgifter och att vi jobbade i flera olika områden gjorde att ingen dag blev den andra lik.

En annan sommarjobbare var nittonårige Felix:

– Alla tar hand om varandra! Och man får lära känna andra ungdomar i olika åldrar och från olika kulturer.

RISKINVENTERING

Under året har Förbo gjort riskinventering på samtliga arbetsplatser i kombination med en utbildning för all personal. På så vis ökar vi kunskapen och medvetenheten inför eventuella hot och blir mer uppmärksamma för risker i vardagen. Parallellt har vi tecknat avtal med Incidentsupporten som erbjuder dygnet-runt stöd vid eventuella händelser.

SÅ FLYTTAR VI FRAM POSITIONERNA GENOM ATT FÖRÄNDRA ORGANISATIONEN

Med ambitionen att flytta fram positionerna inom flera viktiga områden behövs rätt förutsättningar – i syfte att kunna fokusera på såväl vardagsfrågor som långsiktigt avgörande satsningar. Därför sjuösettes under året en rad förbättringar inom ramen för en förändring av organisationen.

Som underlag till vilka förändringar som behövde göras fanns exempelvis resultatet av den årliga medarbetarenkäten som i slutet av 2017 visade att förändringar var önskvärda inom några områden i organisationen.

Med satsningen minskar vi vår sårbarhet och ökar vår tydlighet både internt och externt – tack vare större team, närvarande chefer och utnyttjare på plats i var och en av våra fyra kommuner. Sammantaget skapas också möjlighet att möta våra kunder på ett ännu bättre sätt och att tillsammans med våra entreprenörer arbeta klokt och effektivt.

Omorganisationen innebär att vi ersätter åtta förbovårdsteam med fyra förvaltnings-team som innehåller förbovårdar, en utnyttjare och en områdeschef. På sikt vill vi att dessa nya förvaltningsteam ska ha gemensamma

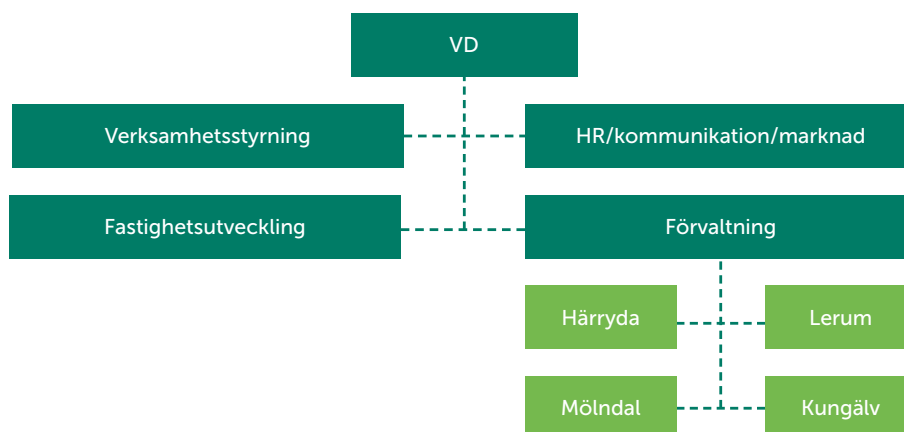
arbetsplatser. Det blir tidigast klart under 2019. Fram till dess arbetar vi vidare med att utreda hur vi på bästa sätt möter våra hyresgästers behov av tillgänglighet och service. Vi vet att behoven kan se väldigt olika ut mellan olika individer och i olika områden.

FÖRÄNDRINGSPROCESS UNDER 2018

Förändringsarbetet inleddes redan före sommaren 2018 och den nya organisationen trädde i kraft 1 september 2018. Under hösten pågick internt arbete med att definiera roller och klargöra gränsdragningar. Parallellt pågick också sökandet efter funktionella lokaler för att ge de nya arbetsgrupperna gemensamma arbetsplatser. Under första halvåret 2019 kommer tre av fyra nya kontor vara i bruk och senast efter semestern 2019 är alla fyra kontoren i drift.

Den nya organisationen innebär en förstärkning av arbetsstyrkan med två nya områdeschefer, en utnyttjare och en projektledare för aktivitetsparker. Detta i kombination med övrig personalomsättning under året har gett flera medarbetare möjligheter att utvecklas och ta nya roller inom företaget. Extern rekrytering har också skett, och det har visat sig att många kandidater sökt sig till oss på rekommendation från våra medarbetare eller samarbetspartner.

I syfte att ge utrymme åt förändringen lades en del andra interna uppgifter på is, för att inte ta tid från kundleveransen. Enskilda medarbetare i alla team har haft möjlighet att delta och påverka, vilket är en viktig förutsättning till ett så gott resultat som möjligt.



EN OMORGANISATION SOM RUSTAR FÖRBO FÖR FRAMTIDEN – PÅ ALLA PLAN

Förbo kraftsamlar nu den löpande förvaltningen till fyra lokala Förbokontor. Omorganisationen kommer att minska sårbarheten, stärka samarbeten och skapa bättre förutsättningar för service till hyresgästerna. Det menar såväl företagets ledning som andra medarbetare inom Förbo.



– Större grupper gör att vi använder resurserna bättre. Det blir en jämnare arbetsbelastning som är lättare att fördela, säger områdeschef Lars-Peter Bjertin, som numera har sin arbetsplats i Lerum, tillsammans med resten av förvaltningsteamet där.

Hans tidigare kontor låg på huvudkontoret i Mölnlycke. Här träffas idag Lars-Peter Bjertin, Camilla Castro som är förbovärd tillika facklig representant samt Förbos vd Peter Granstedt för att prata om just omorganisationen. Förbo får nu fyra Förbokontor, ett i varje kommun. På varje Förbokontor finns, förutom flera förbovärdar, en uthyrare och en områdeschef.

Camilla Castro tror att kortare beslutsvägar, effektivitet och tydlighet kommer att frigöra tid och arbetsglädje:

– Jag ser att vi på sikt kommer att kunna vara ute mer bland kunderna. Kunna erbjuda snabbare och bättre service. Det stärker dessutom våra samarbeten, mellan oss förbovärdar själva, mellan oss och uthyraren och mellan oss och våra entreprenörer. Plus att vi får en mer närvarande chef, ler hon mot Lars-Peter Bjertin.

– Ja, jag tror verkligen att det skapar förutsättningar för att jag ska kunna göra ett bättre jobb. Det är positivt för arbetsmiljön att alla medarbetare känner sig sedda, nickar han tillbaka.

– Mycket i processen har handlat just om att fånga upp signaler från medarbetarna, bekräftar Peter Granstedt.

– Resan mot våra mål fortsätter och en grundläggande förutsättning för att vi ska bli framgångsrika är att vår organisationsstruktur och vårt arbetssätt utvecklas i takt med våra behov.

– Omorganisationen ger oss bättre förutsättningar för vår hantering av löpande förvaltning samtidigt som vi kan upprätthålla fokus på långsiktig hållbarhet och utveckling.

Förbo finns på arton orter i de fyra kommunerna, i sextio olika områden. Ett utmanande utgångsläge, som gör att det blir än viktigare att hitta en optimal organisation som säkerställer såväl bästa möjliga service till samtliga kunder, som bästa möjliga arbetsituation för personalen.

– Nu har vi satt den struktur som vi tror på. Under det kommande året följer vi och utvärderar löpande, och i dialog med medarbetarna, hur arbetssätt och roller fungerar. Allt i syfte att landa i det mest ändamålsenliga arbetssättet, säger Peter Granstedt.

– Ett lösningsorienterat framåtsiktande arbete, det är det vi vill ha, instämmer Lars-Peter Bjertin.

– Den nya organisationen gör det också möjligt för en medarbetare att bli lite mer specialiserad inom ett område som känns intressant. Ett högre kunnande gör det både roligare att jobba och lättare att ta rätt beslut, till exempel i diskussioner med entreprenörer.

– Jag tror som sagt mycket på det här, konstaterar Camilla Castro och fortsätter:

– Vi kommer att kunna ge snabbare återkoppling, vi kommer att vara mer tillgängliga ute hos kunderna och vi kommer också att ha möjlighet att ha öppet på kontoret på ett annat sätt än tidigare. Även om det så klart kan bli lite rörigt tills allt är på plats så känns det otroligt bra.



SÅ STYRS FÖRBO UTFRÅN ÄGARKOMMUNERNAS DIREKTIV

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

Förbos styrelse tillsätts av respektive kommuns kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunerna. I styrelsen ingår också fackliga företrädare för personalen. Sammanlagt är det nio ledamöter och nio suppleanter.

Bolagets VD och ledning har i nära samarbete med styrelsen fastställt en affärsplan för 2016–2020 som anger inriktning för perioden. Fokus ligger på att bygga fler bostäder, agera hållbart och stärka erbjudandet mot såväl hyresgäster och personal som ägare.

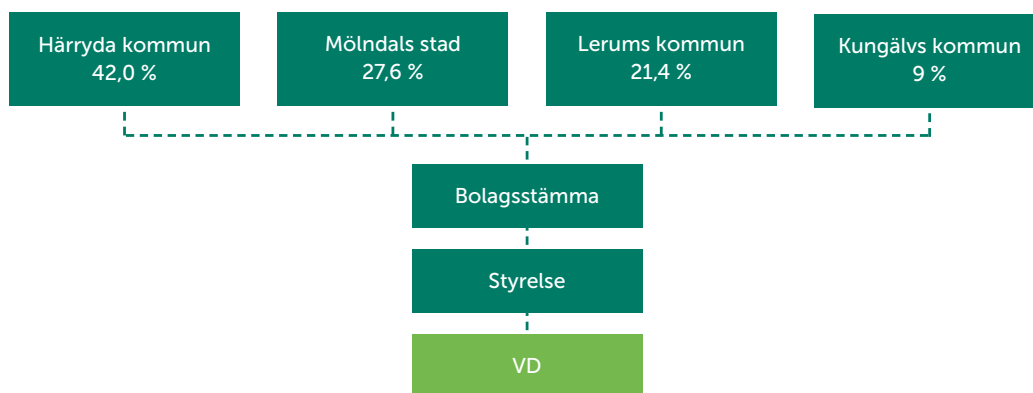
UPPFÖLJNING GENOM ÄGARENKÄT

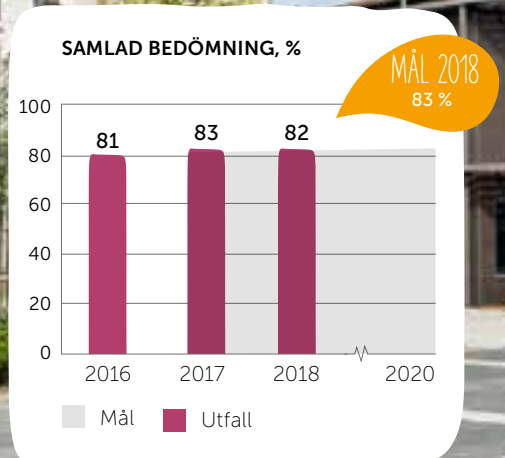
Vid återkommande möten med presidierna i respektive kommun följs övergripande

mål och inriktning upp. En gång per år genomförs en ägarenkät där både politiker och tjänstepersoner i kommunerna får möjlighet att bidra med sin uppfattning om hur väl Förbo lever upp till kommunens förväntningar. Resultatet i mätningen 2018 visar på en fortsatt hög och stabil nivå samt att kunskapen om verksamhetens bredd har ökat. Resultatet visar också på en fortsatt stark förväntan om att Förbo ska bidra med fler bostäder, gärna med rimlig hyra, för en bred målgrupp. Undersökningen ska ses som ett komplement till de formella organ för uppföljning, som finns via styrelsens arbete och stämman, där ombuden för ägarkommunerna deltar.

CERTIFIERINGAR OCH RUTINER

Förbo är sedan 2011 ISO-certifierade för både miljö (ISO9001) och kvalitet (ISO14001). Inom ramen för vår verksamhetsstyrning sker årligen interna revisioner då stickprov görs för att säkerställa att vi arbetar i enlighet med våra processer samt följer rutiner och checklistor. På så vis får vi både kontroll och en möjlighet att arbeta med ständig förbättring. 2015 omcertifierades verksamheten och den externa revisionen bedömde vid revisionen i september 2018 att ”Förbo arbetar mycket bra med att leda och styra verksamheten i enlighet med affärsplanen.” Samt att ”ledningssystemet trots mindre avvikelser är tillräckligt infört.”





UR ÄGARDIREKTIVET

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

BOLAGET SKA:

- Tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.
- Samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.
- Vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete.
- Bidra till integration och mångfald.

- Genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

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



Anders Halldén,
ordförande



Gun Kristiansson,
vice ordförande



Thomas Gustafsson



Annikka Hedberg



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Caroline Jigfors



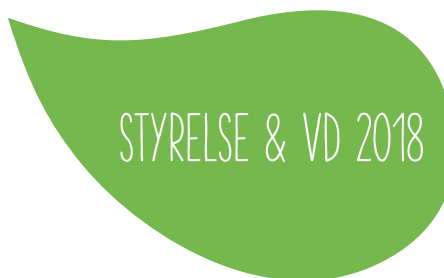
Anna Granander



Camilla Castro



Peter Granstedt, VD



STYRELSE & VD 2018

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
Annikka Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2017
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2015
Caroline Jigfors (UP), Kungälv kommun, invald 2015
Anna Granander, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Camilla Castro, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

REVISOR

Hans Gavin, ordinarie auktoriserad revisor, EY

SUPPLEANTER

Gunnar Häggström (M), Härryda kommun, invald 1999
Sven Helén (S), Härryda kommun, invald 2017
Anita Almqvist (L), Mölndals stad, invald 2016
Joakim Ramberg (V), Mölndals stad, invald 2018
Jon Hjeltman (L), Lerums kommun, invald 2016
Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2003
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Mariette Johansson, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018

LEKMANNAREVISORER

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
Jan-Erik Lindström (S), Mölndals stad
Kai Bengtsson (M), Lerums kommun
Björn Brogren (S), Kungälv kommun

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Förbo AB, med organisationsnummer 5561098350, ägs av kommunerna Härryda (42,0 procent), Mölndal (27,6 procent), Lerum (21,4 procent) och Kungälv (9,0 procent). Förbo är ett allmännyttigt bostadsbolag som bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder.

Bolaget har sitt säte i Härryda kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I början av året mottog Förbo pris på företaget AktivBos årliga event, för bästa lyft i kundmätningen som genomförs bland hyresgästerna. Från 2016 till 2017 ökade Serviceindex från 79 till 81,5. I mätningen 2018 föll resultatet tillbaka till 79. En bidragande orsak var de brister som förekom i snöröjningen under inledningen av året. En plan för att förbättra resultatet togs fram med fokus på utemiljö och trygghet.

I juni invigdes den första av Förbos aktivitetsparker på Säteriet i Mölnlycke. Parken som kallas Sagoparken har tillkommit efter omfattande dialogarbete med såväl hyresgäster, skola, föreningsliv och kommunen. Syftet är att skapa mötesplatser där personer från olika håll har möjlighet att träffas. Parken innehåller odlingsmöjligheter, klättervägg, scen, utomhusgym och lekutrustning för olika åldersgrupper. Bidrag motsvarande 6,7 Mkr har erhållits från Boverket. Invigningen lockade hundratals besökare.

Förbo har som mål att alla lägenheter till 2020 ska vara försedda med fiber och startade under året insamling av godkännande för detta från hyresgästerna. En projektstart planeras till 2019.

Förbo anmälde sig i slutet av året till SABOs klimatinitiativ med ambitionen att delta i arbetet med att minska energianvändningen och skapa en fossilfri allmännytta. Under året har Förbo också beslutat att till 2020 bli klimatneutrala.

SABO har även en gemensam satsning på digitalisering inom branschen som Förbo anslutit sig till. Tillsammans kan företagen skapa förutsättningar som inte är möjligt att uppnå på egen hand. Initiativet pågår under en treårsperiod.

NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

En omställning från lokaler för förskola i Balltorp genererade tre nya lägenheter med inflyttning i slutet av året. Ytterligare ett likande projekt pågår som kommer att ge fyra lägenheter under 2019.

NYPRODUKTION – PÅGÅENDE PROJEKT

- Byggnation av 31 nya lägenheter i Förbos andra kvarter i Kongahälla har pågått under året. Uthyrningen skedde under hösten och hyresgästerna flyttar in i början av 2019.
- I början av året förvärvade Förbo ett kvarter i centrala Landvetter av Härryda kommun. Kvarteret är en del i en detaljplan där Förbo sedan tidigare har två kvarter. Det nya kvarteret innebär möjlighet att uppföra ytterligare 20-25 lägenheter. Under året har en partneringupphandling genomförts för att tillsammans med en

entreprenör ta fram förutsättningar för att genomföra byggnation på samtliga tre kvarter omfattande totalt drygt 100 bostäder.

- Tidplanen för samarbetet kring utvecklingen av Åsberget i Kungälv ändrades vilket innebär att planarbetet kommer att starta tidigast 2024.
- Bygget av 51 nya lägenheter i Tallspinnaren i Säteriet, Mölnlycke startade i slutet av året. Inflyttning sker under 2020.

RENOVERING

- En tredje etapp av den pågående renoveringen på Säteriet i Mölnlycke startade och omfattar 93 lägenheter. Arbetet innebär både underhålls- och förbättringsåtgärder samt energiåtgärder. I projektet ingår även stamrenovering och nya ytskikt i badrum. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- På Stommen i Landvetter startade den andra etappen av ett flerårigt renoveringsprojekt där fasader och tak tilläggsisoleras, nya entrédörrar och fönster sätts in samtidigt som loftgångar och balkonger renoveras för ytterligare 84 lägenheter. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- Även i området Hulan i Lerum startade en andra etapp som totalt omfattar 176 lägenheter. Här sker målning och underhåll av träfasader, loftgångsräcken, dörrar och fönster. Trapphusen målas invändigt och utvändigt samt att förbättringar i tillgänglighet utförs där det behövs. Tegelfasader som är i behov av att renoveras byts ut och tilläggsisoleras, samt nya plåtarbeten utförs.
- På Bohusgatan i Marstrand, Kungälv förbereds ett omfattande renoveringsarbete och under året har en boendedialog pågått både för att förbereda och ta in hyresgästernas önskemål inför de kommande arbetena.

PERSONAL

För att bättre rusta organisationen för framtiden, minska sårbarheten och möjliggöra bättre service till hyresgäster sju sattes en ny organisationsstruktur den 1 september. Den innebär att de tidigare åtta förbovärdsteam slås samman till fyra större grupper där även uthyrare ingår. Varje team får en gemensam arbetsplats och en närvarande chef på plats. Organisationen stärks med två nya områdeschefer och en uthyrare. Stabsteamet har också slagits ihop i syfte att nå minskad sårbarhet och ökat internt samarbete. I medarbetarenkäten i slutet av året uppgav 3 av 5 medarbetare att de var positiva till förändringarna. Andelen engagerade medarbetare enligt undersökningens definition ökar till 27 (18) procent.

Avtal för nya lokaler i Källered och Mölnlycke tecknades i december för två av de nya teamen.

Vid slutet av 2018 hade 79 (72) tillsvidareanställning varav 57 (54) var män och 22 (18) kvinnor. Under året har sju personer valt att gå vidare till andra anställningar och tre personer har gått i pension. Under året har 14 (10) nyrekryterade medarbetare börjat sina anställningar.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), 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 80-83 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: 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 2018 höll styrelsen sex ordinarie, samt två extra, styrelsemöten.

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 2018

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

EKONOMI

RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 485,7 Mkr (471,3) under 2018. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 87,8 Mkr (84,9). Soliditeten uppgick vid årets slut till 35,7 procent (34,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 162,7 Mkr (131,8) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 210,4 Mkr (227,3) varav nyproduktion 83,1 Mkr (62,2).

HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 90 procent (91) 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 10 Mkr vilket beror på intäkter från nyproducerade lägenheter och den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 0,7 procent från 1 januari 2018.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 105 kr/kvm (1 088). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 78 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 5,0 år (5,6). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 939 kr/kvm (916). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,7 procent (98,8).

KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2017.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 174,5 Mkr (167,7), och underhållskostnaderna uppgick till 86,3 Mkr (85,3). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för fastighetsskötsel som ökar.

FASTIGHETSSKATT

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

AVSKRIVNINGAR

På grund av de senare årens satsningar på nyproduktion samt ökad aktivering efter övergången till K3 ökar kostnaden för avskrivningar. Under 2018 har tidigare års nedskrivningar återförts. Återföringen redovisas bland avskrivningar och reducerar därför posten avskrivningar med 5,9 Mkr.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 18,7 Mkr (18,5) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

SKATT

Av skattekostnaden avser 2,6 Mkr (25,5) förändring av uppskjuten skatt.

FINANSIERING

Under 2018 har Förbo refinansierat lån om 630,0 Mkr samt lånat upp ytterligare 50,0 Mkr för att finansiera nyproduktions- och renoveringsprojekt. Under året har ränteswappar avslutats vilket innebär engångskostnader på 4,3 Mkr vilket ger lägre räntekostnader under kommande år.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer. För att finansiera pågående projekt har låneskulden ökat med 50,0 Mkr (100,0) mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 1,1 procent (1,7).

FINANSPOLICY

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

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor och val av denna resulterar i en andel överstigande 50 procent skall beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidiet.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj. Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för 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 2,6 år (3,2) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 57 procent (55). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2019	915,0	57	50	40-60
2020-2021	250,0	15	40	10-50
2022-2023	0	0	10	0-20
2024-2025	200	12	0	0-15
2026 och senare	250,0	16	0	0-30
Summa	1 615,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 750,0 Mkr (1 200,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,6 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -12,7 Mkr (-19,5) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2018 hade 21 procent (40) av nettoskulden, eller 345,0 Mkr (630,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,2 år (1,6). Nedan visas en tabell över lånens förfalloprofil. Av tabellen framgår också att förfalloprofilen uppfyller finanspolicyns målsättning att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.

År	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %
2019	345,0	21
2020	590,0	37
2021	430,0	27
2023	250,0	15
Summa	1 615,0	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Den svenska fastighetsmarknaden kan beskrivas som tämligen stabil. Avkastningskraven har under senaste åren sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Stark inhemsk ekonomi och fortsatt låga räntenivåer innebär att efterfrågan på fastigheter är hög. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2018 års utgång har bedömts uppgå till 5 796 Mkr (5 726). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 354 Mkr (3 358) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskickade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 58 procent (58).

RISKER

Identifiering och hantering av risker sker löpande i bolaget i syfte att minska vår sårbarhet. Förbo bedöms inte ha några väsentliga risker utöver vad som normalt kan förväntas av denna typ av verksamhet.

VAKANSRISK

Risken för minskade hyresintäkter bedöms i nuläget som mycket låg. Förbo verkar i områden där det är brist på bostäder och har ett stort antal sökande till varje ledig lägenhet.

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

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

BYGGPRISER OCH ÖVERKLAGANDEN

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 byggstara nya lägenheter och då det leder till högre hyresnivåer.

FINANSIELLA RISKER

De väsentligaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet är god och belåningsgraden låg, däremot kan förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer innebära högre finansieringskostnader.

Förändringar i ränteläget påverkar avkastningskraven vid fastighetsvärdering och därmed bedömningen av de enskilda fastigheternas marknadsvärde. Ett högre ränteläge i kombination med höga ny- och ombyggnadskostnader ökar risken för nedskrivningar av bokfört värde i pågående och framtida projekt.

ÄNDRAD LAGSTIFTNING OCH POLITISKA RISKER

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Resultatpost		Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / -	1 %	4,4
Hyresnivå, lokaler	+ / -	50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / -	1 %	4,4
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / -	10 kr/kvm	4,3
Räntenivå	+ / -	0,5 %	2,6/-1,5

UTBLICK MOT 2019

Förbo förväntas ha en fortsatt hög efterfrågan på lediga lägenheter. I januari färdigställs 31 lägenheter i Kongahälla, Kungälv, byggnation av nya lägenheter pågår i Säteriet, Mölnlycke och ytterligare förtätningsprojekt planeras byggstarta i Landvetter centrum under året. Därutöver är det stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för flera kommande projekt. Den höga aktiviteten vad gäller stora renoverings- och underhållsprojekt kommer att fortsätta.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	827 309 067 kronor
Årets vinst	84 140 701 kronor
Totalt	911 449 768 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	283 168 kronor
Balanseras i ny räkning	911 166 600 kronor
Totalt	911 449 768 kronor

Förslagen utdelning motsvarar 1,48 kr per aktie och är lika med det överföringstak som regleras i 3§ lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

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

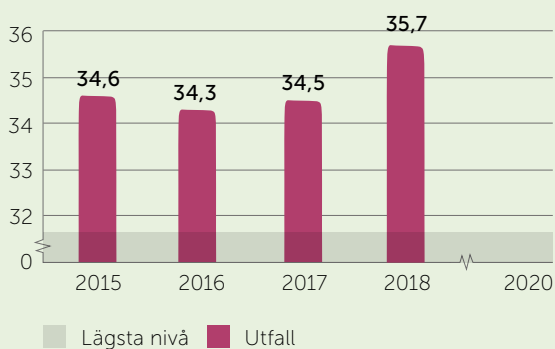
Belopp i Mkr	2018	2017	2016	2015	2014*
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	485,7	471,3	458,0	454,0	443,4
Drift- och underhållskostnader	-260,8	-253,0	-248,1	-251,5	-236,7
Fastighetsskatt	-14,8	-14,4	-13,3	-12,5	-12,6
Avskrivningar enligt plan	-75,5	-74,4	-66,8	-64,1	-59,5
Bruttoresultat	134,6	129,5	129,8	125,9	134,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-18,7	-18,5	-18,3	-16,7	-17,2
Rörelseresultat	115,9	111,0	111,5	109,2	117,4
Ränteintäkter och räntekostnader	-28,1	-26,1	-38,9	-45,1	-48,2
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1
Resultat efter finansiella poster	87,8	84,9	72,6	64,1	89,3
Skatter och bokslutsdispositioner	-3,7	-25,4	-14,7	-18,5	-8,9
Årets vinst	84,1	59,5	57,9	45,6	80,4
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	2 790,9	2 658,5	2 506,2	2 302,5	2 249,6
Övriga anläggningstillgångar	4,3	4,7	5,1	5,0	5,0
Omsättningstillgångar	26,7	23,9	18,4	13,4	10,8
Kassa och bank	4,3	1,5	1,5	17,7	9,3
Summa tillgångar	2 826,2	2 688,6	2 531,2	2 338,6	2 274,7
Eget kapital	1 009,6	925,8	866,6	808,9	763,8
Obeskattade reserver	0,9	0,9	1,0	0,7	0,6
Avsättningar	78,2	75,6	50,1	35,7	21,9
Långfristiga skulder	1 615,0	1 565,0	1 469,5	1 384,5	1 392,5
Kortfristiga skulder	122,5	121,3	144,0	108,8	95,9
Summa eget kapital och skulder	2 826,2	2 688,6	2 531,2	2 338,6	2 274,7
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162,7	131,8	171,3	134,6	122,7
Nettoinvesteringar (-)	-210,7	-227,6	-272,8	-118,5	-135,0
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,8	0,3	0,3	0,3	20,4
Finansieringsbehov (-)	-47,2	-95,5	-101,2	16,4	8,1
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	50,0	95,5	85,0	-8,0	0,0
Årets kassaflöde	2,8	0,0	-16,2	8,4	8,1
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	425,0	425,0	418,3	418,3	417,7
Antal lägenheter	5 691	5 692	5 570	5 570	5 568
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	7,3	7,6	8,0	7,9	8,1
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,6	3,6	3,6	3,7	4,1
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,1	1,7	1,7	2,4	3,1
Synlig soliditet, %	35,7	34,5	34,3	34,6	33,6

* År 2014 omfattar koncernen.

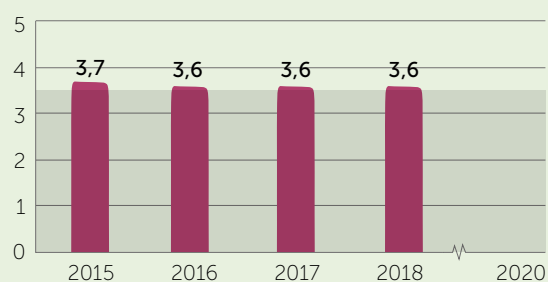
RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr		2018	2017
Hysesintäkter	not 2	485,7	471,3
Driftskostnader	not 3, 4	-174,5	-167,7
Underhållskostnader	not 3	-86,3	-85,3
Fastighetsskatt		-14,8	-14,4
Avskrivningar enligt plan	not 5	-75,5	-74,4
Bruttoresultat		134,6	129,5
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-18,7	-18,5
Rörelseresultat		115,9	111,0
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-28,3	-26,3
Resultat efter finansiella poster		87,8	84,9
Bokslutsdispositioner	not 7	0,0	-0,1
Skattekostnad	not 8	-3,7	-25,5
Årets vinst		84,1	59,5

SYNLIG SOLIDITET, %



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %



DEFINITIONER

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 9		
- Byggnader och mark		2 611,8	2 608,9
- Inventarier		4,2	4,6
- Pågående nyanläggningar		179,1	49,6
Summa materiella anläggningstillgångar		2 795,1	2 663,1
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar		0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 795,2	2 663,2
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar		3,5	0,9
- Skattefordringar		6,0	8,8
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	17,2	14,2
- Kassa och bank		4,3	1,5
Summa omsättningstillgångar		31,0	25,4
Summa tillgångar		2 826,2	2 688,6

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr		2018	2017
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital		19,1	19,1
- Reservfond		79,1	79,1
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		827,3	768,1
- Årets vinst		84,1	59,5
Summa eget kapital		1 009,6	925,8
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade överavskrivningar	not 11	0,9	0,9
Summa obeskattade reserver		0,9	0,9
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	not 1,8	78,2	75,6
Summa avsättningar		78,2	75,6
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Banklån	not 13	1 615,0	1 565,0
Övriga skulder	not 13	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		1 615,0	1 565,0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		50,1	44,3
Övriga skulder		1,7	12,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 12	70,7	64,3
Summa kortfristiga skulder		122,5	121,3
Summa eget kapital och skulder		2 826,2	2 688,6

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
2018			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	827,6
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	84,1
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	911,4
2017			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	768,4
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	59,5
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	827,6

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2018 uppgick till 1:51 kronor per aktie.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2018	2017
LÖPANDE VERKSAMHET		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	485,5	471,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-292,2	-285,1
Finansiella intäkter och kostnader	-28,1	-26,1
Betald skatt	1,9	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	167,1	161,1
Förändring av kortfristiga fordringar	-5,6	-6,6
Förändring av kortfristiga skulder	1,2	-22,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162,7	131,8
INVESTERINGAR		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-210,4	-227,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,8	0,3
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-46,9	-95,2
FINANSIERING		
Utdelning till aktieägare	-0,3	-0,3
Förändring av långfristiga skulder	50,0	95,5
Årets kassaflöde	2,8	0,0
Likvida medel vid årets ingång	1,5	1,5
Likvida medel vid årets utgång	4,3	1,5

NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2018 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 detta fastställts.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Avskrivningar på byggnader görs på ursprungliga anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Efter övergången till komponentavskrivning sker avskrivning per komponent över tillgångens nyttjandetid. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandetid.

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMPONENTER:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30–50 år
Värme och sanitet	50 år
Elinstallationer	40 år
Fasad	12–50 år
Fönster	35 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	25–50 år
Ventilation	25 år
Transport och hiss	30 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år

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.

FASTIGHETS VÄRDERING

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2018/2019 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 2018.

INTÄKTER

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen 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 förutbetalad intäkt.

FORDRINGAR

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

SKATTER

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

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skatteskuld om 78,2 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 57,9 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. Ränteswapparna är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader netto redovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen och uppgick per balansdagen till -12,7 Mkr. Orealiserade värdoförändringar på ränteswapparna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

PANTBREVSKOSTNADER

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

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metoden.

NOT 2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Mkr	2018	2017
Per objektstyp		
Bostäder	436,9	427,2
Lokaler	28,7	28,0
Övrigt	21,1	16,8
Hyresbortfall	-1,0	-0,7
Summa	485,7	471,3
Per geografiskt område		
Härryda	172,7	169,6
Kungälv	73,9	68,0
Lerum	118,6	117,8
Mölnadal	120,5	115,9
Summa	485,7	471,3

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2018	2017
Driftskostnader		
Värme	33,7	32,8
El	10,3	10,4
Vatten och avlopp	20,9	20,6
Avfallshantering	10,8	10,0
Fastighetsskötsel	86,6	81,1
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,5
Övrigt	10,9	11,3
Summa	174,5	167,7
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	13,2	17,4
Planerat inre underhåll	32,8	35,3
Löpande underhåll	40,3	32,6
Summa	86,3	85,3

NOT 4. PERSONAL

Belopp i MKr	2018	2017
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	30	29
Kollektiv	33	33
Summa	63	62

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 61 samt 2 under provanställning.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,7	1,6
Övriga anställda	28,3	28,0
Summa	30,0	29,6

Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,5
Övriga anställda	10,3	9,8
Summa	10,8	10,3

Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,6	0,6
Övriga anställda	3,2	3,0
Summa	3,8	3,6

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	3	4
Antal kvinnor	6	5
Summa	9	9

Könsfördelning inom företagsledning		
Antal män	2	3
Antal kvinnor	3	4
Summa	5	7

Könsfördelning personal		
Antal män	38	36
Antal kvinnor	25	26
Summa	63	62

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2018	2017
Byggnader	74,5	73,5
Inventarier	1,9	1,7
Summa	76,4	75,2
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,8

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2018	2017
Överavskrivning inventarier	0,0	0,1
Summa	0,0	0,1

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2018	2017
Aktuell skatt	1,1	0,0
Uppskjuten skatt	2,6	25,5
Summa	3,7	25,5
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	87,7	85,0
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (22%)	19,3	18,7
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	16,7	16,2
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-14,9	-14,3
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,2	0,1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-12,4	-26,0
Skattemässigt underskott	0,0	5,3
Justering skattekostnad tidigare år	-0,4	0,0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	2,6	25,5
Utnyttjat förlustavdrag	-7,3	
Redovisad skatt	3,7	25,5
Effektiv skattesats, %	4,2	30,0

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2018-01-01	3 661,7	165,1	27,3	49,6
Inköp under året	-	-	2,2	208,2
Försäljningar och uttrangeringar	-2,3	-	-1,3	-
Omklassificeringar	78,7	-	-	-78,7
Anskaffningsvärde 2018-12-31	3 738,1	165,1	28,2	179,1
Akkumulerade avskrivningar 2018-01-01	-1 206,4	-	-22,7	-
Återföring nedskrivning	-5,6	-	-	-
Årets avskrivningar	-80,4	-	-1,9	-
Försäljningar och uttrangeringar	1,0	-	0,6	-
Akkumulerade avskrivningar 2018-12-31	-1 291,4	-	-24,0	-
Ingående nedskrivningar 2018-01-01	-11,5	-	-	-
Återföring nedskrivning	11,5	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2018-12-31	0,0	-	-	-
Ingående värde 2018-01-01	2 443,8	165,1	4,6	49,6
Utgående värde 2018-12-31	2 446,7	165,1	4,2	179,1
Taxeringsvärde	3 036,9	1 453,0		

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

NOT 10. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2018	2017
Förutbetalda driftskostnader	5,3	4,5
Derivatkontrakt	0,0	0,0
Upplupna hyror och ersättningar	11,9	9,7
Summa	17,2	14,2

NOT 11. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2018	2017
Akkumulerade överavskrivningar	0,9	0,9
Summa	0,9	0,9

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2018	2017
Löner och sociala kostnader	5,0	4,8
Räntekostnader	0,3	0,2
Derivatkontrakt	0,0	0,3
Hysesintäkter	32,6	36,1
Övriga upplupna kostnader	32,8	22,9
Summa	70,7	64,3

NOT 13. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2018	2017
Skulder som förfaller inom ett år	345,0	630,0
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	1 270,0	935,0
Summa	1 615,0	1 565,0

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

NOT 14. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018	2017
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 717,6	1 667,7
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	827 309 067 kronor
Årets vinst	84 140 701 kronor
Totalt	911 449 768 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	283 168 kronor
Balanseras i ny räkning	911 166 600 kronor
Totalt	911 449 768 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN 22 FEBRUARI 2019

Anders Halldén
Ordförande

Gun Kristiansson
Vice ordförande

Thomas Gustafsson

Annikka Hedberg

Pia Jäderklint

Thomas Hallgren

Caroline Jigfors

Camilla Castro
Arbetstagarrepresentant

Anna Granander
Arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 18 MARS 2019

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisionssed 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen, sida 1-54 och 75-84. 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.

tigheter, 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 uppmärksamhet på denna osäkerhetsfaktor.

samheten 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 8-54 samt 80-83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

GÖTEBORG DEN 18 MARS 2019

Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2018. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunalagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

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

MÖLNLYCKE DEN 22 FEBRUARI 2019

Kai Bengtsson
Lekmannarevisor

Björn Brogren
Lekmannarevisor

Jan-Erik Lindström
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 s.k. avstyckningsbarhet (dvs övervärde utöver vad som kan motiveras med avkastning för möjlighet att stycka exv. 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 122 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 5.796.200.000 kr, motsvarande 13.637 kr/kvm och 4,93% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2018-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 19 JANUARI 2019

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
MRICS
Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGG- NÅDSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	73,9	6,8
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	52	3 121	34,9	3,3
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	-	9 031	84,1	10,1
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	37,1	4,0
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	54,5	4,5
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	51	14 331	209,4	15,3
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskeivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	105,0	9,4
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	111,9	6,9
Råda 1:7:1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72	732	50 099	3 568	53 667	502,3	58,4
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988/89	66	4 731	1 092	5 823	81,9	6,1
Delsumma			1 535	107 636	6 078	113 714	1 295,0	124,8
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	92,7	11,5
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	-	1 890	22,3	2,5
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	46,6	5,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	31,4	3,4
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	54,6	7,1
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	24,3	2,1
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	16,1	1,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	25,7	3,0
Delsumma			393	26 548	4 080	30 628	313,7	36,5
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	31,8	4,2
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	22,3	2,5
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	-	946	4,5	0,9
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	141	3 241	14,5	3,3
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	2,6	0,6
Delsumma			158	10 209	448	10 657	75,7	11,5
Totalt Härryda			2 086	144 393	10 606	154 999	1 684,4	172,8



Brattåsvägen, Landvetter



Vallen, Mölnlycke

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	354	24 596	199,3	25,2
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	-	2 335	24,6	2,2
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	27,4	3,1
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	292	7 745	81,7	9,2
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	10,8	1,3
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	3,6	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	9,9	1,8
Delsumma			563	38 935	1 454	40 389	357,3	43,2
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82	77	4 801	148	4 949	63,4	5,2
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	23,8	1,8
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	6,2	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1971	10	680	-	680	8,9	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	24	1 109	13,6	1,0
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	14	944	1 124	2 068	30,3	2,5
Delsumma			144	9 580	1 569	11 149	146,2	11,8
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	46,2	5,0
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	36,2	3,7
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017	65	3 364	663	4 027	78,3	7,8
Delsumma			169	9 277	663	9 940	181,8	17,7
Totalt Kungälv			876	57 792	3 686	61 478	685,3	72,7



Kvarnkullen, Kungälv



Kv Kransen, Kongahälla, Kungälv

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	20,5	1,9
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	26,5	2,9
Hallsås 1:122	Hals Smyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	27,4	3,1
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	42,8	4,7
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	177,3	21,3
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Halle- gårdstappan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 102	14 378	107,2	16,0
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	70,0	4,3
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	128,6	11,8
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	32,3	3,5
Delsumma			793	55 806	5 116	60 922	632,6	69,5
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödakevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	20,7	2,2
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	44,9	3,4
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	35,3	2,6
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	47,4	3,6
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	-	1 180	9,9	1,4
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	5,6	0,7
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	22,1	1,8
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	3,9	0,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	238	5 647	46,7	5,5
Delsumma			287	22 072	263	22 335	236,5	21,8
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	744	10 212	68,1	10,6
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	40	2 194	4 087	6 281	17,1	6,8
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	58,8	5,8
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,8
Delsumma			250	17 116	7 396	24 512	144,0	25,0
Totalt Lerum			1 330	94 994	12 775	107 769	1 013,1	116,3



Almekärr, Lerum



Björkedal, Floda

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, Smörkulle- gården, Almåsgången	1974	344	21 435	498	21 933	200,2	23,8
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	19,3	2,2
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 338	94	8 432	73,5	9,5
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,7
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	107	17 231	285,0	20,3
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	44,8	4,4
	Delsumma		780	51 752	1 094	52 846	622,8	60,9
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	70,5	5,2
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	233	17 717	1 656	19 373	166,7	19,2
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	113,2	13,1
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	114,8	14,0
	Delsumma		592	43 685	1 702	45 387	465,2	51,5
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	19,1	3,3
	Delsumma		27	1 648	771	2 419	19,1	3,3
Totalt Mölndal			1 399	97 085	3 567	100 652	1 107,1	115,7
Totalt Förbo			5 691	394 264	30 634	424 898	4 489,9	477,5



Kantarellen, 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	80	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	10-11	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	80	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksam?	80	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	52-53	
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	84	
102-7	Bolagets storlek	84	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	47-49, 68	
102-9	Leverantörskedja	11,20	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	49-51	
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	18, 20	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	26, 80	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	41-44	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	VD-ord	6-7	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	46	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	49	

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	13	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	81	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	81	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	13	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	81	förbo.se/hållbarhet
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	49	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	13-15, 81	förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	14-15	
102-48	Förändringar av information	81	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	81	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	81	2018-01-01 – 2018-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	81	2018-04-26
102-52	Redovisningscykel	81	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	81	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	80	
102-55	GRI-index	80-83	
102-56	Externt bestyrkande	73-74	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	6-9	
103-2	Styrning	10	
103-3	Uppföljning	10	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	6-10	
MILJÖ			
302	ENERGI		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26-29	
103-2	Styrning	26-29	
103-3	Uppföljning	26-29	
302-1	Energianvändning inom organisationen	26-29, 82	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303	VATTEN		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26-29	
103-2	Styrning	26-29	
103-3	Uppföljning	26-29	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	26-29, 82	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305	UTSLÄPP		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26-29	
103-2	Styrning	26-29	
103-3	Uppföljning	26-29	
305-1	Utsläpp	26-29, 82	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	26-29	
103-2	Styrning	26-29	
103-3	Uppföljning	26-29	
306-1	Avfallshantering	26-29, 82	Omfattar hyresgästernas avfall

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
308	MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18, 32-33	
103-2	Styrning	18, 32-33	
103-3	Uppföljning	18, 32-33	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	18, 32-33	
SOCIALA FRÅGOR			
405	MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	46-47, 49-51	
103-2	Styrning	46-47, 49-51	
103-3	Uppföljning	46-47, 49-51	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	46-47, 49-51	
413	LOKALSAMHÄLLET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	41-44	
103-2	Styrning	41-44	
103-3	Uppföljning	41-44	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	41-44	
416	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	35-40	
103-2	Styrning	35-40	
103-3	Uppföljning	35-40	
416-1	Hyresgästernas trygghet	35-40	

förbo

5 691 BOSTÄDER I 60 OMRÅDEN
PÅ 18 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.

KUNGÄLV

KAREBY

KUNGÄLV

MARSTRAND

KÄRNA

YTTERBY

LERUM

GRÅBO

FLODA

TOLLERED

STENKULLEN

LERUM

GÖTEBORG

LANDVETTER

HINDÅS

BALLTORP

MÖLNLYCKE

HÄRRYDA

RÄVLANDA

KÅLLERED

MÖLNDAL

HÄLLINGSJÖ

LINDOME