

An aerial photograph of a residential area featuring several modern, multi-story apartment buildings with grey roofs and balconies. The buildings are interspersed with trees, some of which have yellow autumn foliage. In the background, a dense forest of trees is visible under a soft, hazy sky. The overall scene is a mix of urban development and nature.

förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2021

# TRIVSAMMA HEM OCH HÅLLBARA OMRÅDEN

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

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

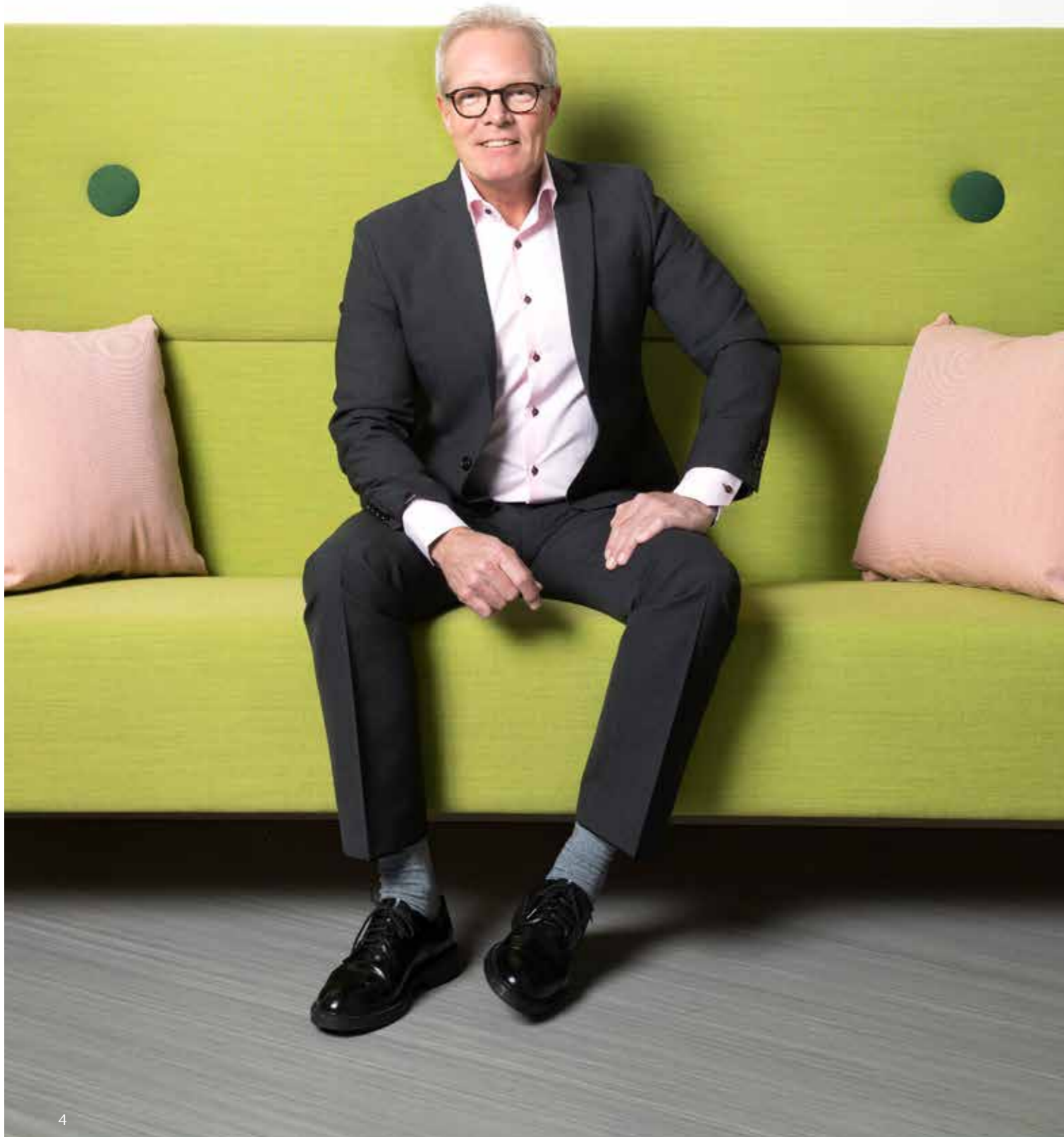
<b>EKONOMISK REDOVISNING</b>	<b>30</b>
Förvaltningsberättelse	30
Flerårsjämförelse	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Noter	40
Undertecknande	47
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	50
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	50
Fastighetsförteckning	51
GRI-index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

**PRODUKTION:** Circus reklambyrå **FOTO:** Markus Andersson, Förbo **TRYCK:** Alfredssons  
**PAPPER:** Scandia 2000. Miljöcertifierat enligt TCF (blekt utan klorhaltiga kemikalier), FSC (standard för ett uthålligt och ansvarsfullt skogsbruk), ISO 14001 och Svanen. Tillverkas på Lessebo Bruk i Småland. **OMSLAGSFOTO:** Landevi gårdar, uppfört enligt Förbos nyproduktionsprocess med hållbara förtecken.

TILLSAMMANS FÖR  
ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

»Våra förutsättningar ser gynnsamma ut med bolagets stabila ekonomi i grunden och en god efterfrågan på bostäder i regionen.«

PETER GRANSTEDT, vd Förbo



## DAGS ATT SUMMERA OCH TITTA FRAMÅT

Under 2021 har vi liksom alla samhällsaktörer behövt förhålla oss till pandemin, smittspridning och restriktioner. Även om vår verksamhet har påverkats på olika sätt ser läget fortsatt bra ut för oss som bolag.

Vi alla hoppades på ett snabbt slut på pandemin i takt med att vaccinationerna tog fart både i Sverige och internationellt. Bilden i skrivande stund är snarare att vi går in i en ny fas av pandemin och att viruset kommer att finnas bland oss framöver som en säsongsinfluensa.

Pandemin och dess restriktioner påverkade bland annat våra möjligheter att möta hyresgäster och hålla öppet under Öppet hus. I den kundmätning som genomfördes under våren framgick det att vi inte förmått att leva upp till våra kunders förväntan avseende nåbarhet och återkoppling. För att möta våra kunders behov lanserade vi under hösten vårt kundlöfte där vi lovar att återkoppla inom två arbetsdagar.

I mitten av april drabbades vi av en större brand i bostadsområdet på Tåbrovägen i Lindome. Drygt 20 lägenheter fick omfattande skador. Många fler familjer påverkades av den akuta situationen och den traumatiska upplevelse som det innebär att se sitt hem förstöras. När vi nu summerar och utvärderar händelsen och det efterföljande arbetet kan vi se att vi samlat på oss värdefulla erfarenheter. Vi kan också konstatera att processen fungerat mycket väl – inte minst när det gäller att erbjuda de drabbade en alternativ bostad. Återuppbyggnaden pågår och förväntas vara klar halvårsskiftet 2022.

### VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetens inriktning är sedan tidigare utlagd och följer vår affärsplan. Nyproduktionen har rullat på utan påverkan av pandemin och under året hade vi inflyttning av totalt

105 lägenheter varav kvarteret Landevi gårdar som omfattade 102 lägenheter. Vi har fortsatt stort fokus på våra detaljplaner och vår plan för Säteriet som omfattar 300 nya lägenheter vann laga kraft. strax före årsskiftet 2021/2022.

### AFFÄRSIDÉ

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

Ytterligare två högprioriterade detaljplaner är Lindome centrum och Björkås i Ytterby. Arbetet ingår i det vi kallar för Områdesutveckling på Förbovis, en bärande del av hur vi arbetar med hållbarhet, som tar ett helhetsgrepp om såväl nyproduktion som renovering.

Vårt fokus på underhåll och renovering kvarstår och under vintern togs exempelvis investeringsbeslut på renovering av en

första etapp i Lindome centrum. Under 2022 fortsätter vi på vår utstakade väg där vi arbetar för att lägga en bra grund för Förbos nyproduktion med fler detaljplaner som vinner laga kraft.

Vi kommer fortsatt att arbeta hårt med att infria vårt kundlöfte om återkoppling inom två arbetsdagar, vilket är en central del i hur våra hyresgäster och kunder uppfattar oss som hyresvärd.

### OMVÄRLDSLÄGE MED RISKER OCH MÖJLIGHETER

Omvärlden präglas av oro även om fastighetsmarknaden och i synnerhet bostadsmarknaden visat på stabilitet under många år. Hyressättningsystemets brister är dock en risk där bostadsbolagen måste tillåtas höja hyrorna i nivå med den kostnadsutveckling som sker i samhället. Blickar vi in i 2022 kan vi identifiera ett antal väsentliga frågetecken och påverkansfaktorer:

- Sveriges riksdagsval 2022
- Inflationens utveckling
- Kostnadsutveckling för nyproduktion och renovering
- Elprisernas utveckling
- Det säkerhetspolitiska läget i Europa

Trots en osäkerhet i vår omgivning kan vi konstatera att våra förutsättningar ser gynnsamma ut med bolagets stabila ekonomi i grunden och en god efterfrågan på bostäder i regionen.

# VÅRA MÅL OCH HUR VI NÅR DIT

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

Förbos långsiktiga arbete styrs av ägarnas förväntningar på verksamheten enligt ägardirektivet. Vi bidrar till kommunernas framgång bland annat genom att arbeta mot de ekonomiska målen: direktavkastningen ska uppgå till minst 3,5 procent, soliditeten ska aldrig understiga 20 procent och vi ska ha konkurrenskraftiga hyror. Vi bidrar också med fler bostäder i en attraktiv region där många vill bo.

## MÄTETAL HJÄLPER TILL ATT NÅ MÅLEN

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

Med utgångspunkt i affärsplanens fyra strategiområden; skapa fler bostäder, agera hållbart, kunden i fokus och en attraktiv arbetsplats, lägger vi grunden för en fortsatt stabil verksamhet.

## LÖPANDE UPPFÖLJNING

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

Tillsammans med representanter för ägarna hålls regelbundet möten där mål och förväntningar stäms av och möjligheter

till framtida samarbeten utvärderas.

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

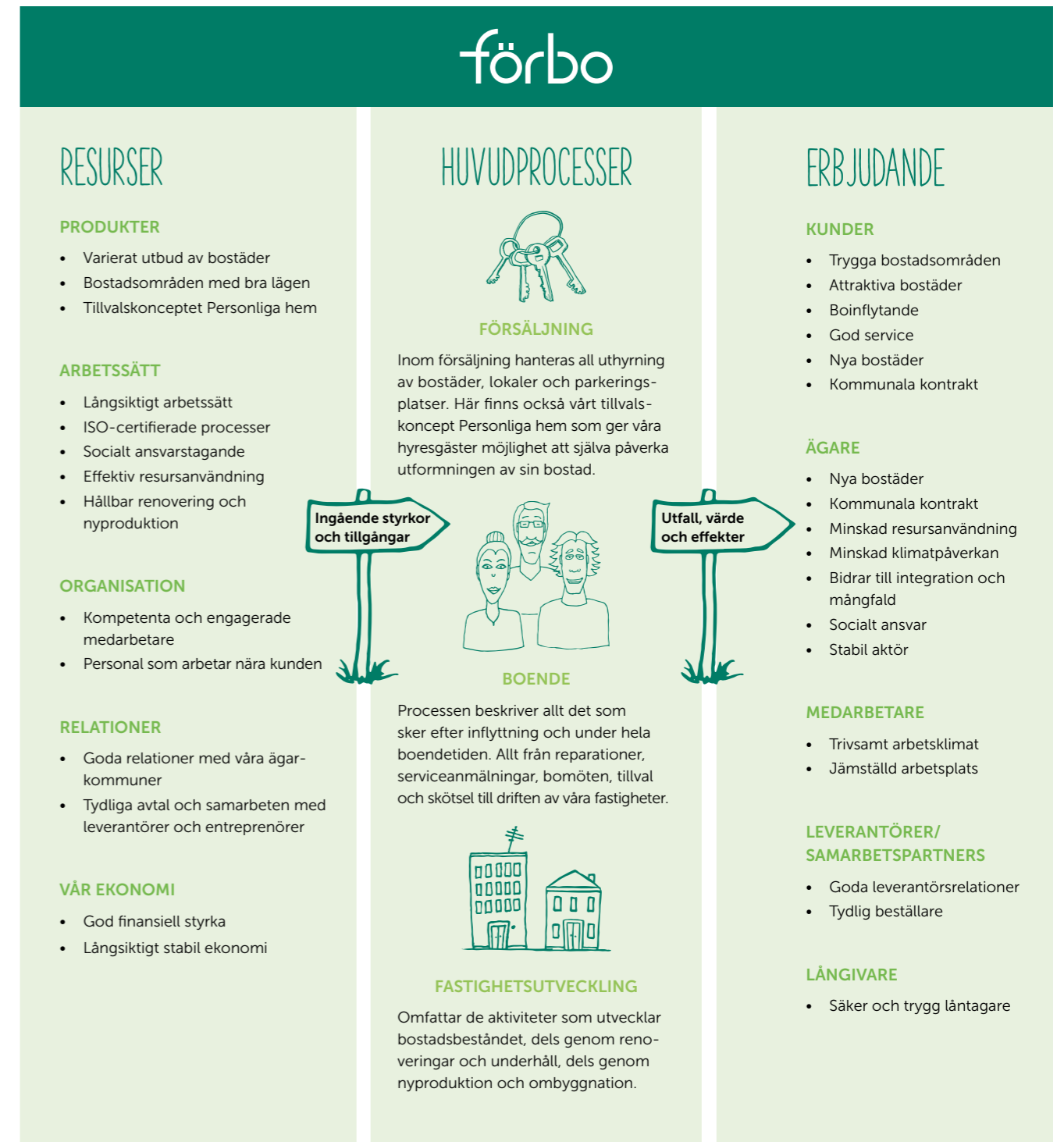
## FOKUSOMRÅDEN ÖKAR EFFEKTEN

För att omsätta de strategiska ambitionerna till effekter på vardagsförvaltningen lägger vi extra kraft inom ett par områden. Minskad energianvändning och förbättrad avfallshantering är två fokusområden som både förbättrar driftnettot och bidrar till fler nöjda kunder. Dessutom inriktar vi oss på ökad närbarhet och tillgänglighet för hyresgäster, frågor som påverkats negativt av pandemin.

## MÄTETAL FÖR FEM ÅR

Målområden	2021		2022	2023	2024	2025
	Mål	Utfall	Mål	Mål	Mål	Mål
Antal byggstarter	100	3	100	100	100	100
Minskad energianvändning (kWh/kvm Atemp)	121	119,7	119	117	115	113
Serviceindex	79	78,4	80	81	82	83
Engagemangsindex	78	82	79,5	81	82,5	84
Driftnetto (mnkr)	236	238	3,5 %*	3,5 %*	3,5 %*	3,5 %*

## VÄRDEKEDJA



### MEDARBETARE

- Medarbetarenkät med uppföljning
- Utbildningsdagar
- Personaldagar
- Teamträffar

### HYRESGÄSTER

- Årlig kundundersökning
- Utomhusmöten och anpassade arrangemang
- Dialog i samband med underhållsarbeten
- Bomöten
- Digital dialog

### ÄGARE

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

### LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS

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

## DIALOG LÄGGER GRUNDEN TILL FRAMGÅNG

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

2017 då vi började redovisa hållbarhetsarbetet genom GRI (Global Reporting Initiative) identifierades de viktigaste hållbarhetsfrågorna utifrån en väsentlighetsanalys som gjordes med hjälp av våra intressenter. De frågor som konstaterades viktigast då gäller även 2021. Hur processen genomfördes och resultatet av väsentlighetsanalysen går att läsa om på förbo.se/hållbarhet.

Den enskilt viktigaste faktorn för våra möjligheter att lyckas med vårt hållbarhets-

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

Varje år mäter vi hur nöjda våra viktigaste

intressenter är för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Även i år har våra hyresgäster kunnat svara på enkäten både digitalt och per post, vilket troligtvis har bidragit till den höga svarsfrekvensen. Vi har löpande uppföljningsmöten och ständiga dialoger med våra samarbetspartners, vilket underlättar om vi behöver förändra något under avtalets gång.

## ÅTTA OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA STOR SKILLNAD

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



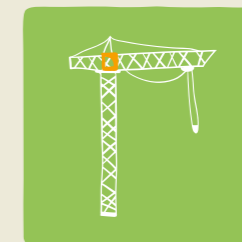
### TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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



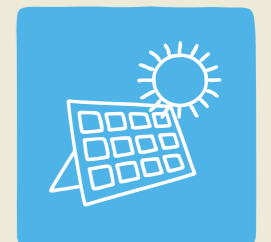
### HÅLLBAR RENOVERING

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



### SKAPA BOSTÄDER

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



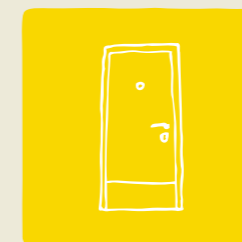
### HÅLLBAR NYPRODUKTION

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



### EFFEKTIV RESURS-ANVÄNDNING

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



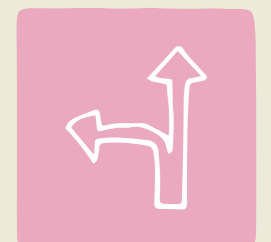
### HÅLLBART BOENDE

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



### HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

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



### SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

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



## NY MÖTESPLATS FÖR ALLA I BJÖRKÅS

2016 när Förbo fyllde 50 år tog vi beslutet att bygga aktivitetsparker i våra fyra ägarkommuner, som ett bestående arv efter jubileumsåret. Först ut var Sagoparken på Säteriet i Mölnlycke, och byggnation pågår i Björkås, Ytterby. Efter Härryda och Kungälv's kommuner är det dags för aktivitetsparker i Mölndals stad och Lerums kommun.

Gemensamt för alla våra aktivitetsparker är målet att skapa mötesplatser för alla, oavsett ålder och ursprung. Vi vill bygga aktivitetsparker som sträcker sig från lekplats och lärmiljö till inkluderande mötesplats och utflyktsmål. Sedan är det hyresgäster och verksamma i respektive bostadsområde som avgör parkens utformning. Ingen plats är lik den andra och varje park blir därför unik.

Aktivitetsparken i Björkås, som väntas stå färdig under våren 2022, är resultatet av ett års dialog med hyresgäster, intresseföreningar och skolor för att samla in önskemål och tankar. Som ett underlag för innehållet i parken anordnade vi workshops, utemiljödagar och ljusfest.

### SAMARBETE MED DESIGNELEVER

I arbetet med att utveckla parken samarbetade vi också med HDK, Högskolan för design och konsthantverk. Sju studenter från skolan genomförde ett eget projekt med aktivitetsparken som utgångspunkt. I projektet har studenterna haft olika aktiviteter i Björkås och även träffat elever på Ytterbyskolan. Resultatet blev flera kreativa förslag på hur parken kan se ut och vad den kan innehålla, alla med utgångspunkt utifrån de önskemål man samlat in.

Bland HDK-studenternas idéer stack Huiying Mas förslag ut lite extra. "Generation path" är ett förslag som går ut på att skapa tillgänglighet för alla till parken. Området ligger i en dal, med branta trappor

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

### ALLA ÄR VÄLKOMNA!

Temat för parken är "Möte mellan generationer" och målet är att skapa en park där alla kan känna sig välkomna. Multisportplanen inbjuder till aktivitet och grill- och mötesplatsen under tak uppmanar till umgänge. Tanken är att locka till möten över generationsgränserna och att parken ska fylla många olika behov. På kommunens mark kommer vi även att uppföra en hundrastgård, ett efterfrågat tillskott i området.

## OMRÅDEARBETEN PÅGÅR I MÖLNDALS STAD

### ÖKAD TRIVSEL I BALLTORP

Mölndals stad driver sedan 2021 ett områdesarbete i Balltorp i syfte att öka trygghet och trivsel samt skapa delaktighet. Alla som bor i Balltorp ska kunna påverka sitt område. Därför arbetar projektet med att samla in de boendes åsikter och idéer kring hur en positiv utveckling kan skapas. Tankar kring vad som får en att trivas och att känna sig trygg är huvudfrågor som fångas upp i arbetet.

Områdesarbetet bygger på ett samarbete mellan olika förvaltningar inom Mölndals stad och externa parter – som till exempel föreningar, bostadsrättsföreningar, studieförbund, polis och trossamfund.

Förbovallen är en viktig plats i området för att ge barn och ungdomar träningsmöjligheter. Förbo stöttar verksamheten som bedrivs här sedan många år och kommer att fortsätta att göra det.

### ETT TRYGGARE LINDOME

Områdesarbete i Lindome ingår också i Mölndals stads satsning på ökad trivsel och trygghet. Projektet går ut på delaktighet och sysselsättning genom samverkan mellan boende i Lindome.

Inom projektet ryms bland annat demokratifrågor, arrangemang, generationsmöten, läxhjälp, miljöfrågor och workshops i dans, foto och graffiti. Mölndals stad, Polisen, den lokala hyresgästföreningen och representanter från skolan, både ungdomar och vuxna, deltar för att skapa ett bättre Lindome.

Förbo har varit med och sponsrat en näridrottsplats och stödjer projektet som helhet. För oss på Förbo är det ett viktigt arbete som bidrar till att förbättra trivsel, trygghet och delaktighet i Lindome i allmänhet och våra bostadsområden i synnerhet. Det är också ett bra nätverk där vi med olika perspektiv och kunskaper samarbetar och skapar nytta tillsammans.

## MILJÖSTATIONER FÅR KAMERAÖVERVAKNING

I Lindome centrum uppfördes 2021 två nya miljöstationer med möjlighet att sortera allt avfall på samma ställe. Tidigare fanns problem med att utomstående använde avfallsstationerna som ett tillhåll och att stora mängder avfall dumpades utanför. De nya stationerna är låsta för obehöriga och öppnas av hyresgäster med personlig passerbricka. Tack vare låsta fraktioner har inga andra än Förbos hyresgäster tillgång att slänga sitt avfall. Som ytterligare åtgärd för tryggare stationer satte vi i juni upp kameraövervakning. Det gör platsen säkrare och ger bättre möjlighet att direkt sätta in åtgärder om så behövs, och på så vis stävja problem. Även i Balltorp finns miljöstationer med kameraövervakning.





## OMFATTANDE RENOVERING EFTER BRANDEN I LINDOME

En natt i april utbröt en brand i ett av våra flerbostadshus på Tåbrovägen i Lindome och många hyresgäster fick sina lägenheter totalförstörda. En rad samhällsaktörer gick samman och ställde upp för de drabbade i denna krissituation.

Tiden efter branden pågick ett intensivt arbete med att besiktiga lägenheter och skador samt hitta nya boenden till de 40 hushåll som behövde evakueras. Av dessa kunde några flytta tillbaka relativt omgående tack vare att vissa lägenheter gick att återställa. Andra bostäder har behövt totalrenoveras eller byggas upp från grunden

Boende i trappuppgångar som var mindre utsatta med vatten- och rökskador, fick tillfälliga bostäder. Efter ett gediget saneringsarbete och restaureringar har hyresgästerna kunnat flytta tillbaka efter hand.

En del av byggnaden blev totalförstörd och helt nya bostäder byggs. Hyresgästerna har erbjudits andra permanenta boenden. Vi hoppas att kunna erbjuda återflytt sommarens 2022 och de tidigare hyresgästerna blir först tillfrågade om att hyra dem.

Arbetet med att bygga nya lägenheter i en äldre fastighet, enligt dagens gällande bygg- och tillgänglighetskrav, innebär

utmaningar. Det handlar bland annat om badrummens utformning, värmesystemet och elförsörjningen. Att hålla ordning och reda, samt visa hänsyn och begränsa störande moment för kvarboende har också varit viktigt under arbetet.

### TILLSAMMANS ÄR VI STARKA

Mitt i all tragedi gick samhället samman och ställde upp för de drabbade. Svenska Kyrkan höll öppet sin församlingslokal och representanter från Förbo fanns på plats. Kyrkan höll också öppet sin secondhandbutik för drabbade hyresgäster, så att de kunde få kläder, mat och andra förnödenheter. Civilsamhället skänkte kläder och husgeråd, kommunen bidrog med krisstöd. Räddningstjänsten, Polisen, Hyresgästföreningen, de olika försäkringsbolagen, Mölndals stad, Svenska kyrkan och Röda Korset bidrog till att lösa situationen.



# -15,5%

### MINSKAD ELFÖRBRUKNING MED ENERGIEFFEKTIVA TVÄTTSTUGOR

På Kyrkängen i Mölndal har alla tvättstugor blivit renoverade för att uppnå bättre energieffektivitet. Energikrävande torkskåp har tagits bort och ersatts med nybyggda torkrum med avfuktningssaggregat. Renoveringen har tydligt bidragit till en minskad elförbrukning på Kyrkängen. Jämfört mot 2020 har elförbrukningen i området minskat med sex procent och mot 2019 med 15,5 procent.

### SÅ OFTA RENOVERAR VI

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

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

## ENTREPRENÖRERNA ÄR EN DEL AV FÖRBO



### FÖRBO'S RENOVERINGSSTRATEGI

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



Skiss på hur Säteriet kan se ut i framtiden sett från vändplatsen vid slutet av Platåvägen och mot Tallspinnaren (längst bort i bild).

Illustration: Liljewall arkitekter.

## VI UTVECKLAR SÄTERIET VIDARE

Säteriet i Härryda kommun är ett uppskattat område med närhet till centrum, natur och bra kommunikationer. Efter renoveringar inom "Säteriet i ny kostym" och nyproduktion vill vi utveckla området ytterligare. Förbos fastighetsutvecklingschef Anna Olá berättar hur.

– Det finns goda möjligheter att tillföra bostäder inom Säteriet, menar Anna Olá, fastighetsutvecklingschef på Förbo. I andra områden har det visat sig vara lyckat att blanda olika upplåtelseformer med hyresrätter, bostadsrätter och radhus i samma område. Vi ser att det är ett bra koncept även här, för ett levande och hållbart bostadsområde.

Genom att låta bostadsutvecklare bygga andra typer av upplåtelseformer finns det också möjlighet för Förbohyresgäster som vill bo kvar på Säteriet och äga sitt boende.

### KVARTERSGATA VÄXER FRAM

Förbos detaljplan för området är klar och antagen. Innan det är möjligt att bygga fler hus behöver vi se över och rusta upp Platåvägen. Ordentlig gångbana, cykelbana, trädplanteringar och övergångsställen kring vägen kommer att bidra till en känsla av kvartersgata.



**ANNA OLÁ**

fastighetsutvecklingschef på Förbo  
 »I andra områden har det visat sig vara lyckat att blanda olika upplåtelseformer (...) Vi ser att det är ett bra koncept även här, för ett levande och hållbart bostadsområde.«

### BEFINTLIGT MÖTER NYTT

Säteriet består av kuperad mark och de nya kvarteren består av hus med olika antal våningar. För att minska insyn i Förbos befintliga fastigheter kommer varje nytt kvarter, som byggs angränsande till våra hus, att bli maximalt tre våningar högt. Husen mot Platåvägen blir högre.

### INFÖR TILLSTÅNDSPARKERING

När Säteriet växer ser vi också över parkeringar, vägar och andra ytor. Som ett första steg införs tillståndsparkering. Det innebär att hyresgästerna köper ett tillstånd som ger möjlighet att parkera på Förbos parkeringsplatser inom hela Säteriet. Ett nytt parkeringsdäck ingår i tillståndsparkeringen och byggs för Förbos hyresgäster. Förutom detta kommer det även att finnas markparkeringar. Genom att sprida ut parkeringarna längs gatorna får vi mer rörelse i området och kan arbeta med gatubelysning på ett bättre sätt. I området finns också bilpool och cykelpool.

### FÖRANKRING VIA BOENDETRÄFFAR

I samband med förändringar är det viktigt att förankra projektet hos de boende i ett område. Under hösten hölls två boendeträffar för hyresgäster på Säteriet där de kunde ställa frågor och komma med synpunkter. Det har även funnits tillfällen för Förbos representanter att berätta om de bakomliggande tankarna och hur vi ser på områdets framtid och hyresgästerna har kunnat besöka oss på Öppet hus för att prata om vad som är på gång. Utöver den personliga kontakten har vi haft digital kommunikation för att förankra de framtida planerna samt gjort postala utskick för att nå så många som möjligt.



lägenheter planeras att byggas på Säteriet.

## STRATEGISKT ARBETE MED MÅNGA PLANER I TIDIGA SKEDEN

Förbo arbetar aktivt och systematiskt med att bygga upp en portfölj av möjliga byggprojekt i samtliga kommuner. Vid årsskiftet 2021/2022 finns cirka 980 lägenheter i olika skeden. Takten för att omvandla planerna till faktiska bostäder varierar beroende på planering och prioritering i kommunerna. Även överklaganden och hyresförhandlingar kan påverka utfallet. Att skapa fler bostäder handlar om att bygga fler fastigheter men också om att omvandla lokaler och andra ytor till bostäder. Ett exempel på det är hur det tidigare serviceboendet i Balltorp blev till tre nya lägenheter. I Lerums kommun planerar vi att bygga en ny fastighet dit ett äldre-boende flyttar in i nya, moderna och funktionella lokaler. När sedan den gamla fastigheten rivs frigörs yta att skapa fler bostäder på.

### NYPRODUKTION PÅ GÅNG

#### FÄRDIGA PROJEKT

Landevi gårdar, Härryda kommun	102 lgh
Balltorp, Mölndals stad	3 lgh

#### PÅGÅENDE PROJEKT

Kullgården, Lerums kommun	20 lgh
Hallegården, Lerums kommun	20 lgh

#### PLANERERADE PROJEKT

Lindome centrum, Mölndals stad	≈ 130 lgh
Säteriet, Härryda kommun	≈ 300 lgh
Säveå Park, Lerums kommun	≈ 60 lgh
Höjden, Lerums kommun	≈ 240 lgh
Björkås, Kungälv kommun	≈ 250 lgh

#### POSITIVA PLANBESKED

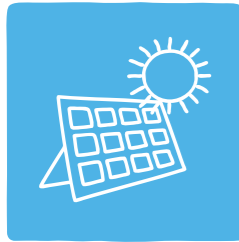
Hulan, Lerums kommun	≈ 150 lgh
Balltorp, Mölndals stad	≈ 600 lgh
Åseberget, Kungälv kommun	≈ 150 lgh



Skiss på hur Platåvägen kan komma att se ut efter utbyggnad med tilltagna gång- och cykelvägar.

Illustration: Liljewall arkitekter.





Utdrag ur reportage som tidigare varit publicerat i FörboBladet, Förbos hyresgästtidning.



## NYINFLYTTAD HYRESGÄST I NYTT KVARTER

Landevi gårdar i Landvetter är uppfört under Förbos nyproduktionsprocess där hållbarhet är en viktig parameter, från hållbara materialval till solcellsanläggning och elbilspool. Möt hyresgästen Pia som under året flyttat in i detta centrumnära läge. Per Vorberg, som är kommunalråd i Härryda kommun, ger sin syn på Landvetters utveckling.

Pia bor i en 1,5:a med balkong och känner en frihetskänsla av att ha något eget, tidigare bodde hon hos sin dotter i Brattås i åtta år.

– Detta är första gången jag bor hos Förbo. Jag sökte lägenhet och fick napp och det känns helt underbart! säger hon. Närheten till centrum och kollektivtrafiken

### HÅLLBAR NYPRODUKTION

**Materialval** Landevi gårdars fyra hus är märkta med Miljöbyggnad Silver. Hus och inredning är gjorda av noga utvalt material med hög kvalitet för att kunna hålla så länge som möjligt.

**Solceller** Fastighetsel, hiss och trapphus, drivs av den el som solcellsanläggningarna på taket producerar. Solcellerna försörjer även elen till laddstolparna.

**Bilpool** Kvarterets egna bilpool har två elbilar. Genom ett samarbete med OurGreenCar kan hyresgästerna boka en elbil för de tillfällen när de behöver en bil.

**Läget** Närheten till centrum och kollektivtrafik gör att behovet att äga egen bil minskar.

ser Pia som ett stort plus, eftersom hon inte kör bil.

Att gå ut och promenera med sina hundar är något som hon gärna gör och då träffar hon också många som hon känner.

– Jag har bott i området i nio år och då har man ju hunnit lära känna en hel del människor. Sedan hjälper det väl till att jag är social av mig, säger Pia.

Per Vorberg är kommunalråd i Härryda kommun och tycker att det som händer i Landvetter just nu är jättespännande med tanke på alla bostäder som byggs. Bland dem finns både Förbos Landevi gårdar och ytterligare ett kvarter.

– När man bygger både hyres- och bostadsrätter blir det en blandad centrummiljö med olika människor i olika åldersgrupper. Då får man också ett mer levande centrum, till skillnad från områden där man endast bygger kontor och butiker – där blir det tyst och ödsligt när affärerna stänger, säger Per.

Att Förbo bidrar till mixen av nyproducerat i blandade upplåtelseformer tycker Per är bra, då behoven varierar i olika skeden av livet, och han förstår frihetskänslan som Pia känner.

– Att kliva in i en lägenhet för första gången och känna att detta är min bostad. Det är en obeskrivbar känsla! Jag är glad att Förbo är med och bidrar till att människor får känna så.

Per Vorberg trycker också på att det är attraktivt för många att flytta just till Landvetter, både privat och som företag, då det ligger nära storstan med bra kommunikationer.

– Nästa steg är att utveckla Landvetter centrum så att det får ett utökat utbud nu när människorna blir fler.



**PER VORBERG**

kommunalråd i Härryda kommun

»När man bygger både hyres- och bostadsrätter blir det en blandad centrummiljö med olika människor i olika åldersgrupper.«



Hyresgästen Pia ser närheten till centrum och kollektivtrafik som ett stort plus i Landevi gårdar.



### FÖRBOS VÄLJER NIVÅ SILVER

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



Den stora satsningen på solceller gör att vi i dagsläget kan spara över 70 ton koldioxidutsläpp årligen. Bild från Bohusgatan, Koön.

## SATSAR PÅ ENERGIKÄLLA MED STOR POTENTIAL

Energifrågan är en prioriterad fråga i Förbos hållbarhetsarbete. Vi använder förnybara energikällor som vind, vatten och biobränslen och producerar egen el med hjälp av solenergi. De senaste två åren har våra satsningar på solceller ökat kraftigt och under 2021 installerades solceller på både befintliga och nya fastigheter.

Fem solcellsanläggningar är i drift och ytterligare tre planeras. De fyra solcellsanläggningar som var igång hösten 2021 producerar enligt beräkningar tillsammans 125 000 kWh (kilowattimmar) sol per år. Det gör att Förbo sparar ungefär 70 ton koldioxidutsläpp per år. Vårt mål är att installera solcellsanläggningar med en effekt på 40–80 kW per år och där ingår målsättningen att all nyproduktion på Förbo ska utrustas med solceller.

Kvarteret Landevi gårdar i Landvetter är Förbos senaste tillskott. De fyra nyprodu-

cerade husens fastighetsel och ventilation drivs delvis av solceller. I framtida projekt kan det även bli möjligt att sälja sol till hyresgästerna.

### ETT EGGET KRETSLOPP

När vi planerar solceller till befintliga fastigheter tänker vi på att maximera egenanvändningen av sol och minska andelen som ska säljas ut på nätet. Det finns två exempel på detta i Förbos bostadsbestånd; Bohusgatan 8 på Koön och Mandelkremlan i Mölnlycke. En stor andel av solen går

där till att försörja bergvärmepumpar som i sin tur försörjer fastigheterna med värme och varmvatten. Resten går till fastighetsel.

### PROJEKT FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

Solceller i sig kan dock bli mer hållbara och därför ingår Förbo i en testreferensgrupp som handlar om att som upphandlande myndighet kunna krävställa lägre klimatpåverkan vid tillverkningen av solcellspaneler. RISE och Energimyndigheten leder projektet.

### FÖRBO ÄR EN DEL AV ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

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

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

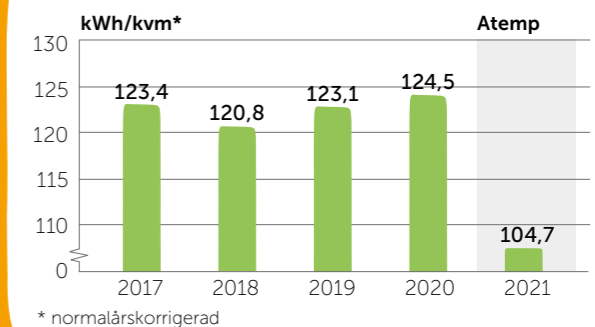
Genom att inspirera andra, utbyta erfarenheter och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig. Som en del i allmännyttan har Förbo en viktig roll för Sveriges klimatomställning och vår medverkan i Klimatinitiativet är ett sätt att visa att vi tar vårt ansvar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



### TEMPERATURSTYRNING AV MOTORVÄRMARSTOLPAR MINSKAR RESURSSLÖSERI

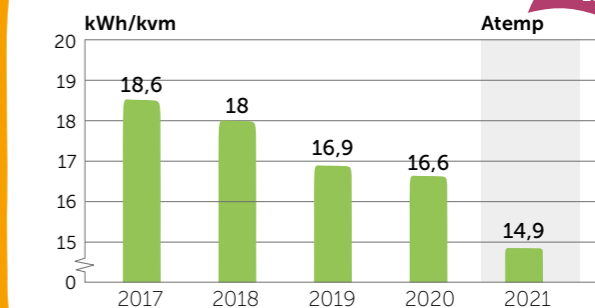
I några bostadsområden har Förbo infört temperaturstyrning av motorvärmare, 2021 gjordes det på Bohusgatan på Koön och Mårdvägen i Lerum. Åtgärden är gjord av flera anledningar och en av dem är självklart att minska onödig elanvändning. Med temperaturstyrningen kan hyresgästerna nu få ström från motorvärmaren enbart när utomhustemperaturen understiger sju plusgrader. Eftersom motorvärmaren är till för att värma motorn saknas behovet vid högre utetemperaturer. Dock har det visat sig att hyresgäster använder elen till annat, som att ladda elfordon. Detta kan nu undvikas i högre grad. Vi informerar också om att det inte är tillåtet att använda motorvärmaren till annat än motorvärme, både på grund av säkerhetsrisken och eftersom vi inte står för hyresgästens egen el. Temperaturstyrning av motorvärmare är något vi på sikt ser att vi kommer införa i hela vårt bestånd.

### ENERGIANVÄNDNING VÄRME

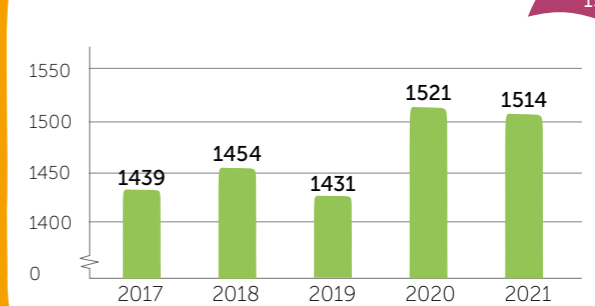


Från och med 2021 redovisas nyckeltal i Atemp, som är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

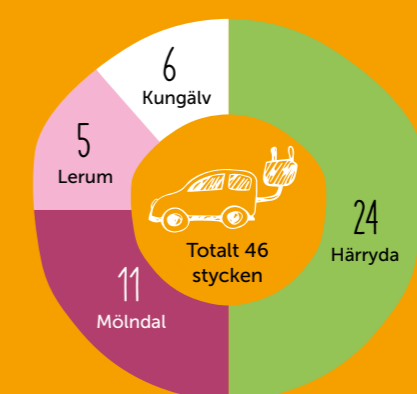
### ELANVÄNDNING



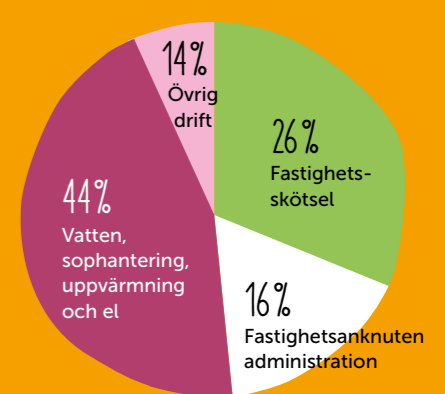
### VATTENFÖRBRUKNING liter/kvm

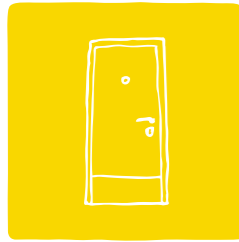


### FÖRDELNING AV LADDSTOLPAR



### FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER





# ÅRLIG KUNDENKÄT DRIVER ARBETET FRAMÅT

Vår årligen återkommande kundenkät är ett sätt för oss att se vad våra hyresgäster är nöjda eller mindre nöjda med – och ett sätt för hyresgäster att påverka sitt boende. Årets undersökning gav både positiva och negativa resultat som ligger till grund för våra arbeten och prioriteringar framöver. Förbos kundstrateg Fredrik Kristenson berättar mer.

Under pandemin har många arbeten inne i lägenheterna behövt pausas. Ändå visar resultatet i kundenkäten att många är mycket nöjda med det arbete som vi på Förbo och våra entreprenörer gör. Vi kan även se att vi tar ett kliv framåt när det gäller städning efter utfört arbete.

– Roligt att se att vi fått fina betyg från våra hyresgäster när det kommer till bemötandet vid en serviceanmälan. Hela 9 av 10 ger oss positiva betyg i frågor som rör bemötande från oss, våra entreprenörer och vår kundtjänst, säger Fredrik Kristenson, kundstrateg på Förbo.

## PLUS FÖR UTEMILJÖ OCH TRYGGHET

Arbetet med utemiljön i våra områden, det vill säga att hålla rent och snyggt och ha fokus på skötsel av rabatter och grönytor, ger resultat. Det är något hyresgästerna har lagt märke till och gett fina betyg för i kundmätningen.

– Jag tror att det ständiga uppföljningsarbetet, den täta kontakten med entreprenörer samt en rak och tydlig kommunikation står bakom det klättrande resultatet, menar Malena Johansson, utemiljöansvarig på Förbo.

– Vi ser även att våra hyresgäster är mer nöjda nu med belysningen som finns i området och nära huset där man bor. Det är trygghetsskapande åtgärder som vi är glada över att fler lägger märke till. Vi har dock arbete kvar att göra när det gäller återkoppling och närbarhet. Här har vi sämre resultat, som vare sig våra hyresgäster eller



**FREDRIK KRISTENSON**  
kundstrateg på Förbo

»Hela 9 av 10 ger oss positiva betyg i frågor som rör bemötande från oss, våra entreprenörer och vår kundtjänst.«

vi är nöjda med, säger Fredrik Kristenson.

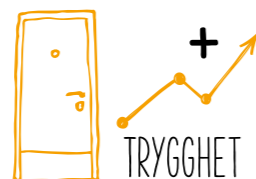
Öppet hus är vanligtvis välbesökt och uppskattat av många. Att vi tillfälligt behövde hålla stängt för att minska smittspridningen har gett en negativ inverkan på resultatet. Under pandemin har vi satsat mer på telefonmöten med Förbovårdar och andra kontaktpunkter, men vi ser att det digitala mötet inte kan ersätta det personliga.

## FÖRBOS KUNDLÖFTE - VI ÅTERKOPPLAR INOM TVÅ ARBETSDAGAR

Vi har påbörjat resan med att infria vårt nya kundlöfte till alla hyresgäster. Pandemin och kundundersökningen satte fingret på vad vi behöver arbeta mer med. Det handlar i mångt och mycket om återkoppling och tillgänglighet. Under hösten presenterade vi ett kundlöfte: Våra hyresgäster kan förvänta sig att få återkoppling inom två arbetsdagar på ett serviceärende. För akuta ärenden ska återkoppling ske samma dag. Kundlöftet är bara ett exempel på hur hyresgästernas önskemål och möjlighet att påverka via exempelvis kundundersökningen leder till konkreta förbättringsprojekt inom Förbo.



9 av 10 trivs ganska eller mycket bra i sin lägenhet och i sitt bostadsområde.



Tryggheten ökar, framförallt gällande säkerhet mot inbrott i lägenheten och belysning på gård och nära huset.



9 av 10 hyresgäster upplever att de har en god kontakt med sina grannar.



## LÄTT ATT GÖRA RÄTT MED NYA MILJÖSTATIONER

Under året har vi byggt nya miljöstationer och rustat upp och kompletterat befintliga anläggningar i alla kommuner. Målet är att kunna erbjuda fullsortering på fler platser med bättre möjlighet att sortera fler material. Vi vill också göra det enklare för hyresgäster med återvinning och avfallssortering närmare hemmet.

I samband med varje projekt ser vi samtidigt över hela miljön kring stationen med belysning och placering av kärl för att skapa bra flöden och öka tryggheten. De stationer som vi har arbetat med under 2021 är: Runängsgatan (Kungälv), Stationsvägen (Härjedalen), Lindome C (Mölnådal), Nedre Balltorp (Mölnådal), Ålegårdsgatan (Mölnådal), Fågelsten (Mölnådal), Sjövik (Lerum), Bohusgatan (Kungälv) och Bergsslingan (Lerum).

I några av våra stora bostadsområden har vi också delat ut sorteringspåsar, för att underlätta sorteringen redan inne i lägenheten. I andra områden har vi, där utrymme finns, installerat behållare under diskbänken. Detta är några av de sätt som vi på Förbo underlättar för hyresgästerna att göra rätt.

## STÄRKER DEN DIGITALA DIALOGEN MED HYRESGÄSTER

För att kunna föra en snabb och aktuell kommunikation med våra hyresgäster arbetar vi aktivt med att stärka den digitala dialogen och har exempelvis utökat våra digitala kanaler för hyresgästerna med områdesspecifika e-postadresser. Även internt har vi gjort ett arbete för att bredda kunskapen om hur vi skickar ut digital information. Vi vet att våra hyresgäster uppskattar nyheter och information om vad som sker i deras område, vilket vi kommer att använda Mina sidor till i ökad omfattning.



## ÖKAD TRYGGHET MED UPPKOPPLADE BRANDVARNARE

Som ett led i att förbättra brandskyddet i våra lägenheter byts alla brandvarnare till nya, moderna och uppkopplade brandvarnare. På så vis kan vi direkt få reda på om det sker någon åverkan eller uppstår brand i våra fastigheter. Om de uppkopplade brandvarnarna inte längre sitter uppe eller inte fungerar, får vi ett larm om detta och kan åtgärda. Vi har bytt ut 2 453 brandvarnare och arbetet fortsätter.



## SÄKRAR FRAMTIDENS UPPKOPPLING MED FIBER

I takt med att det digitala tjänstebudet ökar inom allt fler områden och används av fler, ökar också behovet av snabb digital uppkoppling. Därför pågår ett arbete där vi installerar fiber i samtliga fastigheter. En efterfrågad insats som berörda hyresgäster fått godkänna.

Dagens utveckling av digital kommunikation sker mycket snabbt och många är uppkopplade flera gånger varje dag för att till exempel arbeta, handla, sköta bankärenden och titta på tv. Många använder också sociala medier, spelar datorspel, pratar med nära och kära och besöker kanske läkare via videosamtal. En stabil och driftsäker lösning för internet, tv och telefon är idag också en fråga om delaktighet och demokrati. Processen för att installera fiber i Förbos fastigheter har pågått under flera år och under 2021 har vi kommit en bra bit på vägen.

### FRAMTIDSSÄKRAD TEKNIK

De gamla kopparkablarna är på väg att försvinna och det behövs ett bra och långsiktigt alternativ. Fiberkablar är gjorda för att kunna uppgraderas och de innebär dess-

utom en säker lösning som klarar både åska och storm. Därför ansågs fiberinstallation vara det bästa alternativet.

### HYRESGÄSTERNA TYCKTE TILL

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen gick vi ut med en förfrågan till alla hyresgäster som fick möjlighet att välja om de ville ha fiber eller inte. Efter att intygen samlats in under 2018–2019 visade resultatet att intresset var stort i de flesta av våra områden.

### TVÅ AV FYRA KOMMUNER SNART KLARA

Under året som gått har vi installerat fiber i samtliga Förbofastigheter i Härryda kommun och vi har kommit en bra bit på vägen i Kungälv kommun. Vi har kopplat in fiber i drygt 3 297 lägenheter ur vårt bestånd och

arbetet fortsätter. Under 2022 installeras fiber i våra fastigheter i både Mölndals stad och Lerums kommun.

### MATCHAR TJÄNST EFTER BEHOV

För att hjälpa våra hyresgäster att välja bland den uppsjö av tjänster och leverantörer som finns i fibernätet har vi hållit fibermingel i bostadsområdena, där vi gett information och svarat på frågor. På dessa träffar fanns också möjlighet för hyresgästerna att träffa tjänsteleverantörerna och personal från vår samarbetspartner IP Only. Som komplement till våra fibermingel fanns också en uppsökande verksamhet där tjänsterådgivare erbjöd hjälp via telefon för att kunna matcha hyresgästers individuella behov med rätt tjänst. Ett sätt för oss att nå så många hushåll som möjligt.

## DIALOG INFÖR RENOVERING – MED MÖJLIGHET ATT VÄLJA

På Lingonvägen i Mölnlycke ska en större renovering som omfattar ny el, ventilation och badrum genomföras. Precis som inför alla våra större renoveringsprojekt har vi fört dialog inför arbetet med hyresgäster och entreprenör tillsammans med en av Förbos ombyggnadssamordnare, i detta fall Lena Backner.

### PANDEMIANPASSAT TILLFÄLLE

Den här gången genomförde vi en lite speciell tillställning då den hölls mitt under pandemin med restriktioner. För att kunna föra dialog med hyresgästerna och samtidigt hålla försiktighetsåtgärder, bjöd vi in varje hushåll för sig. De kunde ställa frågor och titta på en visningslägenhet i området, framtagen för att visa hur en färdig lägenhet kan se ut och vilka val hyresgäster kunde göra i badrummet.



**LENA BACKNER**

ombyggnadssamordnare på Förbo

»I dialogen fick vi också fram förbättringsförslag från hyresgästerna som vi ska titta vidare på.«

– Vi erbjöd handsprit, munskydd och möjlighet till avstånd. Första stationen för samtal hölls utomhus innan hyresgästerna blev slussade upp till visningslägenheten. Där kunde de i lugn och ro gå runt och titta eller ställa frågor till projektledaren, säger Lena Backner, ombyggnadssamordnare.

### ALLAS RÖSTER ÄR VIKTIGA

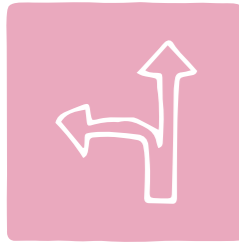
Det visade sig vara ett lyckat koncept med enskilda samtal istället för dialog i grupp. Alla fick chans att komma till tals och kunde få svar på kundspecifika och konkreta frågor.

– I dialogen fick vi också fram förbättringsförslag från hyresgästerna som vi ska titta vidare på, säger Lena Backner.

Sammantaget gav boendevisningen på Lingonvägen bra resultat och är ett exempel på en givande dialog med hyresgästerna.



Pandemianpassad dialog med hyresgäster inför renovering på Lingonvägen.



# BANAR VÄG FÖR NÄSTA GENERATION INOM FASTIGHETSBRANSCHEN

Förbo bidrar på flera sätt till att skapa medvetenhet hos den yngre generationen om vilka yrkesmöjligheter som finns inom branschen. Ta emot sommarjobbare, erbjuda praktikplatser och delta i projekt med högstadieelever i Härryda kommun är några konkreta exempel.

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

Liksom förra sommaren behövde arbetsuppgifterna anpassas på grund av pandemin och restriktionerna. Vi betonade vikten av smittskydd och lade till ett par informativa pass kring säkra arbetsätt för att ge bra förutsättningar att kunna fortsätta med den uppskattade sommarjobbsbussen som introducerades 2016.

Upplägget innebär att arbetet utförs i ett område i taget. Efter en gemensam introduktion åker ungdomarna med buss runt till olika bostadsområden. Ett sätt att få mer gjort på ett ställe, öka synligheten i området och göra att ungdomar från olika håll får arbeta tillsammans och lära känna varandra. Arbetsuppgifterna varierar och praktiska sysslor kombineras med informativa pass om hur det är att arbeta

inom fastighetsförvaltning. Sommarjobbet på Förbo är populärt och en del ungdomar har återkommit i flera år. Antalet sökande 2021 var rekordstort och vi utökade antal platser för att möta intresset. Totalt fick 34 ungdomar jobb och utvärderingarna visar att konceptet fungerade bra även i år.

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

## ERBJUDER PRAKTIKPLATSER

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

För oss är det viktigt att på olika sätt bidra till att vidga kunskapen om vilka möjliga arbetsuppgifter som branschen erbjuder,

samt ge förutsättningar för en givande och användbar praktikperiod under utbildningen. Därför medverkar Förbo i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd och har en representant i Fastighetsakademins styrelse.

## SAMARBETE FÖR HÖGSTADIELEVER

I ett samarbete med Härryda kommun har en klass med elever ur årskurs 8 gjort fördjupning inom ett antal hållbarhetsfrågor. I ett av Förbos bostadsområden utforskade de mobilitet och återvinning samt hur människors beteende påverkar utvecklingen.



# 34 UNGDOMAR

sommarjobbade på Förbo 2021.



SOMMARJOBBSBUSSEN  
RULLADE FÖR FEMTE  
ÅRET I RAD

# ENGAGEMANG, TYDLIGHET OCH NYTÄNKANDE

Året har inneburit nya sätt att tänka och agera när restriktioner och frånvaro utmanat väl beprövade arbetssätt. Pressen har ökat i delar av organisationen. Att vi då har en bra grund att bygga på med stort engagemang, tydlighet inför vart vi ska, och en utbredd vilja att bidra till det bättre, är viktigt för den fortsatta utvecklingen.

Engagemang, tydlighet och nytänkande är de värdeord som ska genomsyra Förbos arbetssätt. Vi har valt att sätta vårt övergripande mål på engagemangsindex då flera studier\* visar att det är just engagemang som driver verksamheter framåt och påverkar resultaten i rätt riktning.

I den metod vi använder bygger indexet på frågor kopplade till tydlighet, energi och motivation. Vår långsiktiga ambition är att uppnå ett värde på 84 och därför är det glädjande att se att vi redan nu når 82. Sedan föregående mätning har värdet för tydlighet ökat medan siffran för energi gått ner något. Efter ytterligare ett år med restriktioner där vi fått hitta alternativa sätt att samarbeta och träffas, är vi glada att kunna hålla uppe engagemanget.

## ANPASSAT EFTER RESTRIKTIONER

Arbetsstättet som infördes under 2020 med digitala möten, incheckningar via Teams för dem som arbetar på distans, återkommande digital information till all personal och regelbundna riskledningsmöten har fortsatt under hela året. Inför hösten förbereddes en återgång och vi kunde öppna upp för fler möten med våra hyresgäster, både i lägenheterna där fler

åtgärder utfördes, och vid Öppet hus och aktiviteter ute i områdena.

I mitten av oktober fanns möjlighet att ordna en personalkonferens för alla anställda. Ett viktigt syfte var att finna nya lösningar på några frågor som har stor betydelse för trivsel för våra hyresgäster. Det handlar om sådant som tillgänglighet och närbarhet, sophantering och möjlighet att ladda elbilar exempelvis. Genom att arbeta tillsammans i grupper med representanter från olika delar av verksamheten fick vi nya perspektiv och såg andra möjligheter. Det blev ett sätt att utveckla vårt engagemang, skapa tydlighet och utmana tankesätt. Vi startade också planeringen för kommande verksamhetsår och talade om våra strategier och fokusområden. Att få möjlighet att träffas var värdefullt och mycket uppskattat av alla deltagare.

## TILLSAMMANS FINNER VI LÖSNINGAR

I medarbetarenkäten ser vi att den upplevda känslan av stress ökar på en del håll i organisationen, vilket vi tar på stort allvar. Omständigheterna under året har varit speciella och medfört andra sätt att hantera frågor, när restriktioner och frånvaro utmanat väl beprövade arbetssätt. Att de flesta är

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

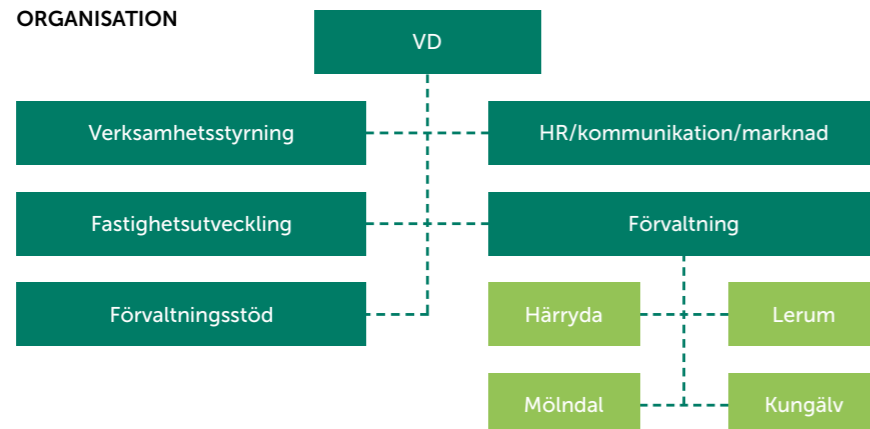
## RUTINER OCH FÖRBÄTTRINGAR

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

Likabehandlingsplanen för Förbo har uppdaterats och i den lönekartläggning som genomfördes konstaterades inga oskäliga skillnader.

Under året har vi välkomnat flera nya medarbetare, vilket varit en utmaning med tanke på restriktionerna. Vi har valt att om möjligt ha träffar på plats, andra har hållits digitalt och några genomförts genom att slå ihop introduktionen med promenad i våra bostadsområden.

## ORGANISATION



\* Gallup studie 2017, Brilliant studie 2020.



I mitten av oktober fanns möjlighet att ordna en personalkonferens för alla anställda. Att ses på plats var efterlängtat!

# SÅ FUNGERAR FÖRBOS BOLAGSSTYRNING

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

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

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

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

## AFFÄRSPLANEN ANGER RIKTNINGEN

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

## ÄGARRÅD MED REPRESENTANTER FRÅN FYRA KOMMUNER

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

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

## OMCERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

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

”Affärsplanen har förbättrats och förfinats ytterligare och likaså processerna. Mål, processer och aktiviteter binds fortsatt ihop med en tydlig röd tråd. Verksamheten har en tydlig styrning mot affärsnytta och kundnöjdhet. Mycket stort kundfokus genomsyrar alla delar på ett otroligt fint sätt och engagemanget hos medarbetarna är påtagligt.”



Anders Halldén,  
ordförande



Joakim Kahlman



Thomas Gustafsson



Delaram Wall



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Hanna Holmström



Jan Svensson



Peter Granstedt, vd



STYRELSE OCH VD

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

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

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 1–27, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

**UTTALANDE**  
En hållbarhetsrapport har upprättats.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

Göteborg den 15 mars 2022  
EY Sverige

**Hans Gavin**  
Auktoriserad revisor

## STYRELSE, VD OCH REVISORER

### STYRELSE

**Anders Halldén** (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015  
**Joakim Kahlman** (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2021  
**Thomas Gustafsson** (S), Härryda kommun, invald 2007  
**Delaram Wall** (L) Mölndals stad, invald 2020  
**Pia Jäderklint** (S), Lerums kommun, invald 2015  
**Thomas Hallgren** (M), Lerums kommun, invald 2020  
**Thomas Alpner** (M), Kungälv kommun, invald 2015  
**Hanna Holmström**, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2021  
**Jan Svensson**, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2021.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

**Peter Granstedt**, verkställande direktör, anställd 2013

### SUPPLEANTER

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

### REVISOR

**Hans Gavin**, auktoriserad revisor

### LEKMANNAREVISORER

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I mitten av april drabbades bostadsområdet Tåbro i Lindome av en omfattande brand som innebar att 40 familjer fick evakueras akut. Flera av dem kunde flytta tillbaka relativt omgående. 24 lägenheter totalförstördes och arbetet med att bygga upp dem har pågått under hela året och beräknas vara klart sommaren 2022. Ytterligare åtta lägenheter fick rök- och vattenskadorna i olika omfattning som har åtgärdats och hyresgästerna har successivt kunnat flytta tillbaka.

Arbetet med områdesutveckling på Säteriet i Mölnlycke har pågått i många år och skulle under året ha avslutats. Med anledning av pandemin har dock renovering av stammar och badrum skjutits upp och kommer att återupptas under 2022. Tillsammans med utemiljön på sista etappen är det vad som återstår. Nästa steg i området är att tillföra flera bostäder och övergå till tillståndsparkering. Förberedelser för dessa förändringar inleddes i slutet av året med lokala informationsträffar för hyresgästerna.

Områdesutveckling på Förbovis pågår även i Lindome centrum och under året har planerna för kommande arbeten presenterats för de boende i området. Parallellt pågår förhandlingar med Hyresgästföreningen angående första etappen av renoveringen som ska omfatta en rad åtgärder som bland annat stammar, badrum och ventilation. Dessutom görs ett planarbete tillsammans med Mölndals stad för att tillföra fler bostäder i området. Aktivitetsparken beräknas bli klar under 2022.

Även i Björkås i Ytterby förbereds för en omfattande områdesutveckling med en aktivitetspark som ska bli klar under våren 2022 och ett planarbete för fler bostäder.

Förbo medverkar både i områdesarbetet som Mölndals stad under 2021 startat i Balltorp och i det som pågått i Lindome i många år. Satsningarna syftar till att öka trygghet och trivsel. Som ytterligare ett led i detta arbete har bolaget infört kameraövervakning och nya låssystem vid återvinningsstationer i Balltorp och Lindome med god effekt i form av minskad nedskräpning och ökad trygghet.

Det fleråriga arbetet med att tillgodose alla lägenheter med fiberuppkoppling har fortsatt under året med vissa anpassningar. Totalt är nu 3 297 lägenheter i Förbos bestånd anslutna, vilket innebär samtliga lägenheter i kommunerna Härryda och Kungälv. Arbetet fortsätter i Lerum och Mölndal under 2022.

### NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

102 nya lägenheterna i Landevi gårdar i centrala Landvetter stod klara för inflyttning och hyresgästerna flyttade in två omgångar under våren och sommaren. Kvarteret har solceller på taket som förser allmänna utrymmen med el. Att öka antalet solcellsanläggningar på både nya och befintliga fastigheter är ett led i Förbos arbete med att minska klimatpåverkan. Alla nyproduktioner ska uppnå Miljöklass Silver.

Tre nya lägenheter skapades i samband med att ett boende för ensamkommande utvecklades i Balltorp, Mölndal. Inflyttningen skedde under hösten.

### NYPRODUKTION – PÅGÅENDE PROJEKT

- Detaljplanen för att utveckla ytterligare 300 nya bostäder, en del lokaler samt ett parkeringsdäck på Säteriet i Mölnlycke vann laga kraft utan överklagan i mitten av december. Förbo har för avsikt att paketera flera av dessa byggrätter till försäljning så att det blir andra aktörer som uppför bostäder med andra upplåtelseformer. Minst ett kvarter kommer att byggas i Förbos regi.
- Upphandling för produktion av sammanlagt fyrtio nya bostäder i Lerum pågår. I de två separata projekten är tanken att uppföra loftgångshus och byggstart planeras under 2022.
- Förbo har därutöver pågående planarbeten motsvarande knappt 700 lägenheter fördelade på flera av kommunerna.

### RENOVERING

- Förbo har även under 2021 haft en fortsatt hög ambitionsnivå avseende renoverings- och underhållsprojekt. De flesta projekt har kunnat fullföljas efter att åtgärder vidtagits för att säkerställa att ingen smittspridning sker. Tidplan och omfattning har påverkats i de projekt som rör stammar och badrum.
- Totalrenoveringen av Bohusgatan i Marstrand, Kungälv färdigställdes i början av året och nya hyresgäster kunde flytta in i de 16 helt nygjorda lägenheterna i början av maj.
- På Stommen i Landvetter avslutades ett flerårigt projekt där fasader och tak tilläggsisolerats, nya entrédörrar och fönster sätts in samtidigt som loftgångar och balkonger renoverats. Lägenheter i markplan har fått egna förträdgårdar och tillgängligheten i området har förbättrats.
- På Säteriet i Mölnlycke startade de sista etapperna av renoveringen som under 2019 belönades med Sveriges Allmännyttas pris för årets renovering. Arbetet innebär både underhålls- och förbättringsåtgärder samt energiåtgärder. I projektet ingår även stamrenovering och nya ytskikt i badrum som har skjutits upp. Lägenheter i markplan får egna förträdgårdar och tillgängligheten i området förbättras.
- Andra stora projekt förutom Stommen och Säteriet är åtgärder på husen på Ålegårdsgatan i Balltorp, Mölndal och markarbeten på Hulan, Lerum.

### PERSONAL

2021 blev andra året där arbetssättet påverkats av pandemin och restriktioner med hänsyn till att minska smittspridningen i samhället. Förbos personal har i olika omfattning beroende på tjänst antingen kunnat vara på plats med god hänsyn till rådande läge eller arbeta på distans. Förutsättningar för att göra ett bra jobb tillsammans har utvecklats och lärdomar tas med i ett framtida arbetssätt. Kundernas förväntningar på vår närvaro och tillgänglighet ligger till grund när vi ser över interna flöden och arbetssätt. Vi ser en ökad frånvaro till följd av sjukdom, karantän och vård av barn vilket påverkat hur vi kunnat bemanna oss under året.

Andelen engagerade medarbetare ökade till 36 (35) procent i den årliga medarbetarenkäten och engagemangsindex uppgick till 82 (82). Resultatet visar fina nivåer på ledarskapsindex 86 (87) och teameffektivitet 76 (78) och en sänkning på det index som relaterar till arbetsmiljö 70 (77). Det är

stor variation mellan olika team, varför fokus kommer att vara på att skapa bättre arbetsfördelning och back-up vid frånvaro i berörda team i syfte att förbättra arbetsmiljön där.

Antalet ungdomar som fick möjlighet att delta i sommarjobbssbussen kunde utökas till 34 (30). Därtill erbjöds nio ungdomar sommarvikariat för att stötta teamen under ordinarie personals semester. Även under 2021 gavs flera praktikanter möjlighet att prova på fastighetsbranschen via Förbo. Det är viktiga insatser för att säkerställa en framtida bas för rekrytering och lyfta fram fastighetsbranschen.

Vid slutet av 2021 hade 67 (66) tillsvidareanställning varav 34 (39) var män och 33 (27) kvinnor. Under året har 10 (5) personer valt att gå vidare till andra anställningar. 11 (3) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

### ORGANISATIONSANSLUTNING

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

## HÅLLBARHETSRAPPORT

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

## ÄGARDIREKTIV

### BOLAGET SKA:

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

### BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

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

## STYRELSENS ARBETE

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

besök i Förbos områden i Landvetter och en föredragning av vd Anders Nordstrand vid Sveriges Allmännyttas. Dessutom har styrelsen haft ett fördjupningspass digitalt.

### 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 2021

Verksamhetens och styrelsens arbete har under 2021 varit påverkade av den pågående pandemin. Flera åtgärder och anpassningar har gjorts i den löpande verksamheten för att upprätthålla servicen till hyresgästerna men samtidigt minska smittspridningen.

För styrelsearbetet har det inneburit att styrelsemötena har hållits digitalt i allt större omfattning. Styrelsekonferenser och studiebesök har genomförts på ett begränsat sätt. Under 2021 har styrelsen hållit 8 sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte och 2 extra styrelsemöten. På grund av coronapandemin har samtliga styrelsemöten ägt rum som hybridmöten med närvaro och/eller video. Mötena följer en fastställd föredragningsplan för att säkerställa styrelsens behov av information kring ekonomi och risker.

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

Styrelsen har besökt bostadsområdet i Landvetter centrum där områdesutveckling på Förbovis och det nya området Landevi gårdar presenterades.

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

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

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

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



## RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 574,5 Mkr (523,7) under 2021. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 92,9 Mkr (92,6). Soliditeten uppgick vid årets slut till 32,7 procent (32,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 173,6 Mkr (197,8) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 237,9 Mkr (417,9) varav nyproduktion 73,6 Mkr (197,1).

## HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 85 procent (90) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

#### BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Hyresintäkterna ökade med 51 Mkr vilket beror på intäkter från nyproducerade bostäder samt den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 1,65 procent från 1 april 2021. I övriga intäkter ingår även utbetalad försäkringsersättning efter brand i fastighet Lindome 17.2 med 30,9 Mkr. Outhyrda lägenheter består främst av att lägenheter har behövt evakueras i samband med brand och renoveringsprojekt.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 195 kr/kvm (1 168). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,3 procent (99,4).

#### LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 70 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 987 kr/kvm (966). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 96,1 procent (97,3).

## KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2020.

#### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 219,3 Mkr (200,6), och underhållskostnaderna uppgick till 101,0 Mkr (76,5). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för fjärrvärme, vatten och fastighetsförsäkring som ökar. Högre underhållskostnader beror främst på kostnader för rivning och sanering efter brand i fastighet Lindome 17.2 samt högre kostnader för reparationer.

#### 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.

#### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 20,0 Mkr (19,2) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

#### BOKSLUTSDISPOSITIONER

Under året avsätts 14,5 Mkr i ersättningsfond för aktiverade utgifter efter brand i fastighet Lindome 17.2.

#### SKATT

Av skattekostnaden avser 13,3 Mkr (16,7) förändring av uppskjuten skatt.

## FINANSIERING

Under 2021 har Förbo refinansierat lån om 430,0 Mkr samt lånat upp ytterligare 100,0 Mkr för att finansiera nyproduktions- och renoveringsprojekt.

#### FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna minskar till följd av lägre räntenivåer och av att kostnader för att stänga ränteswappar ingick under 2020. För att finansiera pågående projekt har låneskulden ökat med 100,0 Mkr (240,0) mellan åren. All belåning sker med pantbrev som säkerhet. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 0,7 procent (0,8).

#### 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 finansierings- avtal och/eller kreditöften med flera långivare, där ingen enskild långivare bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor och val av denna resulterar i en andel överstigande 50 procent skall beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidie.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansiering till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj.
- Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagets förmåga att klara negativa scenarier och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Handlingsfriheten avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.
- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en unverliggande finansiering.
- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditöften och genom likvida medel.

#### RÄNTEBINDNING

All upplåning i Förbo sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade derivatinstrument, ränteswappar och räntetak. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,1 år (3,0) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 59 procent (52). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2022	1225	57	60	50–70
2023-2024	220	10	40	10–50
2025-2026	100	5	–	0–20
2027-2028	300	14	–	0–20
2029 och senare	300	14	–	0–30
<b>Summa</b>	<b>2 145,0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 070,0 Mkr (1020,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,5 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca 3,4 Mkr (-24,2) per balansdagen. Det negativa värdet vid förra årskiftet hade uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna hade sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

#### KAPITALBINDNING

Den 31 december 2021 hade 12 procent (21) av nettoskulden, eller 265,0 Mkr (430,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,7 år (2,9). Nedan visas en tabell över lånens förfalloprofil. Av tabellen framgår också att förfalloprofilen uppfyller finanspolicyns målsättning att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.

År	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2022	265,0	12
2023	460,0	21
2024	550,0	26
2025	620,0	29
2026	250,0	12
<b>Summa</b>	<b>2 145,0</b>	<b>100</b>

## FASTIGHETSVÄRDERING

Trots pandemin har efterfrågan på bostads- och samhällsfastigheter varit stor under 2021. Tillgången på kapital är god och räntenivåerna fortsatt låga. Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2021 års utgång har bedömts uppgå till 7 060 Mkr (6 625). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet

och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årskiftet till 3 962 Mkr (3 665) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 56 procent (55).

## RISKER

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

#### OMVÄRLD

Pandemin har inneburit stora förändringar i omvärlden. Påverkan på Förbo har hittills varit begränsad då verksamheten och även pågående projekt har kunnat fortgå. En minskning i bemanning till följd av hög sjukfrånvaro kan medföra störningar i upprätthållandet av verksamheten varför avtal tecknats med extern part för att minska risken. Åtgärder har vidtagits genom att en krisledningsgrupp träffas regelbundet och beredskapsplaner finns för alla team.

Förekomsten av extremväder ökar vilket kan skada fastigheterna och påverka villkoren för de boende. En övergripande analys kommer att göras i syfte att identifiera risker och förslag till åtgärder.

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

Det säkerhetspolitiska läget med oro i omvärlden kan få påverkan på konjunktur, ränte- och kostnadsnivåer.

#### STRATEGISKA RISKER

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggentreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation riskerar dels att begränsa möjligheten att överhuvudtaget byggstarta nya lägenheter, dels att leda till högre hyresnivåer. Projektoptimering har införts i projektprocessen i syfte att säkerställa kostnadseffektiv utformning för genomförande av projekten.

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

#### OPERATIONELLA RISKER

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

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

## FINANSIELLA RISKER

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

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

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

Resultatpost	Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,9
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,6
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,9
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 0,5 %	7,5/-7,1

## UTBLICK MOT 2022

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

Under strategiperioden ska ytterligare 500 nya bostäder skapas både i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer varför det är fortsatt stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för flera kommande projekt då tillgången på detaljplanlagd mark är en viktig förutsättning. Den höga ambitionsnivån vad gäller stora renoverings- och underhållsprojekt fortsätter.

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

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 000 680 484 kronor
Årets vinst	61 840 613 kronor
<b>Totalt</b>	<b>1 062 521 097 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 042 521 097 kronor
<b>Totalt</b>	<b>1 062 521 097 kronor</b>

Föreslagen utdelning motsvarar 104,53 kronor per aktie. Utdelning görs enligt undantaget i 5§ 1p lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att användas för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

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

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

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

## FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	574,5	523,7	502,3	485,7	471,3
Drift- och underhållskostnader	-320,3	-277,1	-276,9	-260,8	-253,0
Fastighetskost	-16,7	-15,6	-15,4	-14,8	-14,4
Avskrivningar enligt plan	-107,3	-95,2	-85	-75,5	-74,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>130,2</b>	<b>135,8</b>	<b>125,0</b>	<b>134,6</b>	<b>129,5</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-20,0	-19,2	-20,1	-18,7	-18,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>110,2</b>	<b>116,6</b>	<b>104,9</b>	<b>115,9</b>	<b>111,0</b>
Ränteintäkter och räntekostnader	-17,3	-24,0	-24,9	-28,1	-26,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>92,9</b>	<b>92,6</b>	<b>80,0</b>	<b>87,8</b>	<b>84,9</b>
Skatter och bokslutsdispositioner	-31,1	-26,2	-16,9	-3,7	-25,4
<b>Årets vinst</b>	<b>61,8</b>	<b>66,4</b>	<b>63,1</b>	<b>84,1</b>	<b>59,5</b>

## BALANSRÄKNING

Byggnader och mark	3 549,4	3 421,2	3 102,6	2 790,9	2 658,5
Övriga anläggningstillgångar	10,3	9,8	6,2	4,3	4,7
Omsättningstillgångar	15,5	16,4	16,5	26,7	23,9
Kassa och bank	18,4	1,7	1,6	4,3	1,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 593,6</b>	<b>3 449,1</b>	<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>	<b>2 688,6</b>
Eget kapital	1 160,7	1 118,9	1 072,5	1 009,6	925,8
Obeskattade reserver	17,5	2,3	1,1	0,9	0,9
Avsättningar	130,7	117,5	95,0	78,2	75,6
Långfristiga skulder	1 880,0	1 615,0	1 215,0	1 270,0	935,0
Kortfristiga skulder	404,7	595,4	743,3	467,5	751,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 593,6</b>	<b>3 449,1</b>	<b>3 126,9</b>	<b>2 826,2</b>	<b>2 688,6</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflöde från den löpande verksamheten	173,6	197,8	208,2	162,7	131,8
Nettoinvesteringar (-)	-257,9	-437,9	-401,2	-210,7	-227,6
Försäljning anläggningstillgång (+)	1,0	0,2	0,3	0,8	0,3
Finansieringsbehov (-)	-83,3	-239,9	-192,7	-47,2	-95,5
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	100,0	240,0	190,0	50,0	95,5
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>

## NYCKELTAL

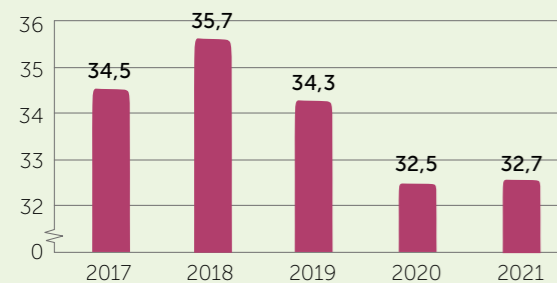
Förvaltningskostnad, kvm i tusental	442,4	435,0	431,9	425,0	425,0
Antal lägenheter	5 964	5 869	5 809	5 691	5 692
Uthyrningsgrad, %	99,3	99,3	99,8	99,8	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	6,6	7,0	6,9	7,3	7,6
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,5	3,6	3,5	3,6	3,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	0,7	0,8	0,9	1,1	1,7
Syntlig soliditet, %	32,7	32,5	34,3	35,7	34,5

## RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr		2021	2020
Hysesintäkter	not 2	537,2	518,4
Övriga rörelseintäkter	not 2	37,3	5,3
Driftskostnader	not 3, 4	-219,3	-200,6
Underhållskostnader	not 3	-101,0	-76,5
Fastighetsskatt		-16,7	-15,6
Avskrivningar enligt plan	not 5	-107,3	-95,2
<b>Bruttoresultat</b>		<b>130,2</b>	<b>135,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-20,0	-19,2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110,2</b>	<b>116,6</b>
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-17,5	-24,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92,9</b>	<b>92,6</b>
Bokslutsdispositioner	not 7	-15,2	-1,2
Skattekostnad	not 8	-15,9	-25,0
<b>Årets vinst</b>		<b>61,8</b>	<b>66,4</b>

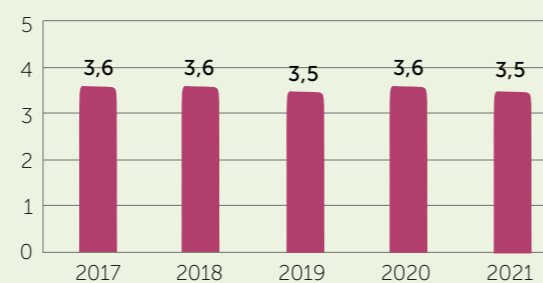
## SYNLIG SOLIDITET, %

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



## DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %

Förbos långsiktiga mål är att som lägst ha en direkt-avkastning på 3,5 procent.



## DEFINITIONER

## SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

## DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

## DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

## BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2021	2020
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	not 9		
- Byggnader och mark		3 470,2	3 155,9
- Inventarier		10,3	9,8
- Pågående nyanläggningar		79,2	265,3
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 559,7</b>	<b>3 431,0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 10	0,0	0,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 559,7</b>	<b>3 431,0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
- Hyresfordringar		1,1	1,0
- Skattefordringar		2,9	3,8
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	11,4	11,6
- Övriga kortfristiga fordringar		0,1	-
- Kassa och bank		18,4	1,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33,9</b>	<b>18,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 593,6</b>	<b>3 449,1</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr	2021	2020
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
- Aktiekapital	19,1	19,1
- Reservfond	79,1	79,1
<b>Fritt eget kapital</b>		
- Balanserad vinst	1 000,7	954,3
- Årets vinst	61,8	66,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 160,7</b>	<b>1 118,9</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Ersättningsfond	not 12	14,6
Ackumulerade överavskrivningar	not 12	2,9
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>17,5</b>	<b>2,3</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Uppskjuten skatteskuld	not 1, 8	130,7
<b>Summa avsättningar</b>	<b>130,7</b>	<b>117,5</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	not 14	1 880,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 880,0</b>	<b>1 615,0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	not 14	265,0
Leverantörskulder	58,6	70,6
Övriga skulder	1,9	27,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 13	79,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>404,7</b>	<b>595,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 593,6</b>	<b>3 449,1</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<b>2021</b>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 020,7
Utdelning	-	-	-20,0
Årets vinst	-	-	61,8
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>1 062,5</b>
<b>2020</b>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	974,3
Utdelning	-	-	-20
Årets vinst	-	-	66,4
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19,1</b>	<b>79,1</b>	<b>1 020,7</b>

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2021 uppgick till 104:53 kronor per aktie.

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2021	2020
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	574,2	523,5
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-355,0	-311,4
Finansiella intäkter och kostnader	-17,3	-24,0
Betald skatt	-2,6	0,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>199,3</b>	<b>188,9</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	0,0	-3,2
Förändring av kortfristiga skulder	-25,7	12,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>173,6</b>	<b>197,8</b>
<b>INVESTERINGAR</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-237,9	-417,9
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1,0	0,2
<b>Finansieringsbehov (-), överskott (+)</b>	<b>-63,3</b>	<b>-219,9</b>
<b>FINANSIERING</b>		
Utdelning till aktieägare	-20,0	-20,0
Förändring kortfristig del av skulder kreditinstitut	-165,0	-160,0
Förändring långfristig del av skulder kreditinstitut	265,0	400,0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>16,7</b>	<b>0,1</b>
Likvida medel vid årets ingång	1,7	1,6
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>18,4</b>	<b>1,7</b>

# NOTER

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

## NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

### PÅGÅENDE ARBETEN

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

### AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

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

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

### FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMPONENTER:

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

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

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

### FASTIGHETSVÄRDERING

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2021/2022 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 2021.

### INTÄKTER

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

### FORDRINGAR

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

### SKATTER

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

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skatteskuld om 130,7 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 113,0 Mkr på grund av särskilda övergångsregler.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

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

### SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

Räntederivaten 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 räntederivaten per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut räntederivatet och uppgick per balansdagen till 3,4 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

### PANTBREVSKOSTNADER

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

### OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

### KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direktmetoden.

### KONCERNUPPGIFTER

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

## NOT 2. INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Mkr	2021	2020
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	492,0	473,5
Lokaler	30,5	29,6
Fordonsplatser	21,1	20,2
Hysesbortfall	-6,4	-5,0
<b>Summa</b>	<b>537,2</b>	<b>518,4</b>
<b>Hysesintäkter per geografiskt område</b>		
Härryda	197,9	182,6
Kungälv	81,8	80,0
Lerum	134,4	132,5
Mölnadal	123,1	123,3
<b>Summa</b>	<b>537,2</b>	<b>518,4</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	30,9	3,8
Övrigt	6,4	1,5
<b>Summa</b>	<b>37,3</b>	<b>5,3</b>

## NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>		
Värme	39,0	33,8
El	15,4	15,1
Vatten och avlopp	26,8	24,1
Avfallshantering	14,2	12,5
Fastighetsskötsel	103,9	100,3
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,3	1,2
Övrigt	18,7	13,6
<b>Summa</b>	<b>219,3</b>	<b>200,6</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Planerat yttre underhåll	14,3	12,4
Planerat inre underhåll	25,2	23,7
Löpande underhåll	61,5	40,4
<b>Summa</b>	<b>101,0</b>	<b>76,5</b>

## NOT 4. PERSONAL

Belopp i MKr	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Tjänstemän	35	34
Kollektiv	32	34
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>68</b>
Antalet tillsvidareanställda uppgår till 67 st.		
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1,9	1,8
Övriga anställda	33,1	31,3
<b>Summa</b>	<b>35,0</b>	<b>33,1</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0,5	0,5
Övriga anställda	11,4	10,3
<b>Summa</b>	<b>11,9</b>	<b>10,8</b>
<b>Pensionskostnader</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0,8	0,7
Övriga anställda	3,5	3,0
<b>Summa</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>
Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägningstid om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65 % av pensionsmedförande lön från och med 62 års ålder och utbetalas i tre år.		
<b>Könsfördelning inom styrelse</b>		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	6	5
Antal kvinnor	3	4
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Könsfördelning inom företagsledning</b>		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	3	3
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Könsfördelning personal</b>		
Antal män	34	39
Antal kvinnor	33	27
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>66</b>

## NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2021	2020
Byggnader	104,3	93,6
Inventarier	3,0	2,1
<b>Summa</b>	<b>107,3</b>	<b>95,7</b>
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,6	0,5

## NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

## NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2021	2020
Ersättningsfond	-14,6	0,0
Överavskrivning inventarier	-0,6	-1,2
<b>Summa</b>	<b>-15,2</b>	<b>-1,2</b>

## NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2021	2020
Aktuell skatt	2,6	2,6
Uppskjuten skatt	13,3	22,4
<b>Summa</b>	<b>15,9</b>	<b>25,0</b>
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	77,8	92,6
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6% år 2021, 21,4% år 2020)	16,0	19,8
<b>Skatteeffekt av</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	21,8	20,0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-20,3	-18,6
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-14,7	-18,5
Justering skattekostnad tidigare år	-0,3	0,0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	13,3	22,4
Utnyttjat förlustavdrag	0,0	-0,3
<b>Redovisad skatt</b>	<b>15,9</b>	<b>25,0</b>
<b>Effektiv skattesats, %</b>	<b>20,5</b>	<b>27,4</b>

## NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2020-01-01	4 439,1	184,7	36,5	265,3
Inköp under året	420,2	-	4,0	233,5
Försäljningar och utrangeringar	-1,6	-	-2,2	-
Omklassificeringar	-	-	-	-419,6
<b>Anskaffningsvärde 2021-12-31</b>	<b>4 857,7</b>	<b>184,7</b>	<b>38,3</b>	<b>79,2</b>
Akkumulerade avskrivningar 2021-01-01	-1 468,0	-	-26,7	-
Årets avskrivningar	-104,4	-	-3,0	-
Försäljningar och utrangeringar	0,2	-	1,7	-
<b>Akkumulerade avskrivningar 2021-12-31</b>	<b>-1 572,2</b>	<b>-</b>	<b>-28,0</b>	<b>-</b>
Ingående värde 2021-01-01	2 971,1	184,7	9,8	265,3
<b>Utgående värde 2021-12-31</b>	<b>3 285,5</b>	<b>184,7</b>	<b>10,3</b>	<b>79,2</b>
Taxeringsvärde	3 550,1	2 195,2		

\* Pågående nyanläggning avser främst kommande nyproduktion i Lerum, ombyggnation/renovering av fastigheter i Härryda, Lerum, Kungälv och Mölndal samt återställning efter brand i Lindome.

## NOT 10. AKTIER I DOTTERBOLAG OCH ANDELAR

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

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

## NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2021	2020
Förutbetalda driftskostnader	3,3	10,0
Upplupna hyror och ersättningar	8,1	1,6
<b>Summa</b>	<b>11,4</b>	<b>11,6</b>

## NOT 12. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2021	2020
Ersättningsfond	14,6	0,0
Akkumulerade överavskrivningar	2,9	2,3
<b>Summa</b>	<b>17,5</b>	<b>2,3</b>

## NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2021	2020
Löner och sociala kostnader	6,1	5,5
Räntekostnader	0,4	0,5
Derivatkontrakt	-	-
Hysesintäkter	43,7	27,7
Övriga upplupna kostnader	29,0	33,4
<b>Summa</b>	<b>79,2</b>	<b>67,1</b>

## NOT 14. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2021	2020
Skulder som förfaller inom ett år	265,0	430,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 880,0	1 615,0
<b>Summa</b>	<b>2 145,0</b>	<b>2 045,0</b>

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

Skulder som förfaller inom ett år redovisas under kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2022. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

## NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021	2020
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 250,5	2 150,8
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	0,7	0,6

## NOT 16. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

## NOT 17. VINSTDISPOSITION

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 000 680 484 kronor
Årets vinst	61 840 613 kronor
<b>Totalt</b>	<b>1 062 521 097 kronor</b>

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

Utdelas till aktieägarna	20 000 000 kronor
Balanseras i ny räkning	1 042 521 097 kronor
<b>Totalt</b>	<b>1 062 521 097 kronor</b>

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

## MÖLNLYCKE DEN 25 FEBRUARI 2022

**Anders Halldén**  
Ordförande

**Joakim Kahlmann**  
Vice ordförande

**Thomas Hallgren**

**Delaram Wall**

**Pia Jäderklint**

**Thomas Gustafsson**

**Thomas Alpner**

**Jan Svensson**  
Arbetstagarrepresentant

**Hanna Holmström**  
Arbetstagarrepresentant

**Peter Granstedt**  
Verkställande direktör

## REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 15 MARS 2022

**Hans Gavin**  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30–47 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

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

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

### GÖTEBORG DEN 15 MARS 2022

Hans Gavin

*Auktoriserad revisor*

## GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

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

## MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

**Anna-Lena Mellquist**  
Lekmannarevisor

**Thomas Svensson**  
Lekmannarevisor

**Björn Brogren**  
Lekmannarevisor

**Ing-Britt Magnusson**  
Lekmannarevisor

## KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

## SYFTE

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

## VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo har internvärderat sina fastigheter med en extern värderingsmodell. Forum Fastighetsekonomi AB stått för kontroll av indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och kontroll av ungefärliga nivåer på tillägg för 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 inne hållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/ värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo kommit med synpunkter/ändringsförslag på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderingsobjekt.

Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala marknadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda fastigheternas/ värderingsobjektens marknadsvärden i detalj och det innebär att enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

## INTYGANDE

Den slutliga sammanställningen av 124 fastigheter/värderingsobjekt som Förbo AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 7 060 700 000 kr, motsvarande 15 972 kr/kvm och 4,65% direktavkastning i snitt, bedömer vi spegla marknadsvärdet, men med en dragning åt att vara något lågt, vid värdetidpunkten 2021-12-31.

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

## GÖTEBORG DEN 26 JANUARI 2022

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

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Mölnlycke</b>								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	87,4	7,0
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	125	3 194	46,0	3,6
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	78	9 109	107,4	10,7
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	308	4 520	48,9	4,3
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	68,8	4,8
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	171	14 451	313,0	16,7
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	133,9	10,1
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	120	6 549	147,7	7,4
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 437	56 831	642,2	70,1
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988/89	66	4 731	1 142	5 873	107,5	6,4
<b>Delsumma</b>			<b>1 589</b>	<b>110 931</b>	<b>6 410</b>	<b>117 341</b>	<b>1 702,8</b>	<b>141,1</b>
<b>Landvetter</b>								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969/70	164	10 560	–	10 560	118,3	13,2
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	–	1 890	27,4	2,5
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	–	3 076	57,4	5,3
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	–	–	2 420	2 420	37,5	3,7
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977/2021	171	12 000	635	12 635	74,7	20,6
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	63	2 134	31,7	2,2
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	9,2	1,9
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	33,4	3,2
<b>Delsumma</b>			<b>483</b>	<b>32 522</b>	<b>4 618</b>	<b>37 140</b>	<b>389,6</b>	<b>52,6</b>
<b>Hindås, Hällingsjö, Rävlanda</b>								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	349	4 218	40,1	4,8
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	–	1 786	25,6	2,5
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	–	946	5,7	0,9
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	141	3 241	19,1	3,5
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	3,4	0,6
<b>Delsumma</b>			<b>158</b>	<b>10 209</b>	<b>538</b>	<b>10 747</b>	<b>93,9</b>	<b>12,3</b>
<b>Totalt Härryda</b>			<b>2 230</b>	<b>153 662</b>	<b>11 566</b>	<b>165 228</b>	<b>2 186,3</b>	<b>206,0</b>



Skogsgläntan, Mölnlycke



Landevi gårdar, Landvetter

## KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Ytterby, Kareby, Kärna</b>								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	508	24 750	245,8	27,1
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	60	2 395	42,0	2,3
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	31,5	3,2
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	390	7 843	100,1	9,7
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	13,5	1,3
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	4,5	0,5
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	11,8	1,9
<b>Delsumma</b>			<b>563</b>	<b>38 935</b>	<b>1 766</b>	<b>40 701</b>	<b>449,2</b>	<b>46,0</b>
<b>Marstrand</b>								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82	75	4 801	143	4 944	80,1	6,0
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	28,6	1,9
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	7,8	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalsgatan	1971	10	680	-	680	11,4	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	24	1 109	17,7	1,1
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	24	1 549	519	2 068	37,3	2,6
<b>Delsumma</b>			<b>152</b>	<b>10 185</b>	<b>959</b>	<b>11 144</b>	<b>182,9</b>	<b>12,9</b>
<b>Kungälv</b>								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	30,4	1,2
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	-	2 692	54,4	5,1
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	43,0	3,7
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	89,8	11,7
<b>Delsumma</b>			<b>200</b>	<b>11 211</b>	<b>736</b>	<b>11 947</b>	<b>217,6</b>	<b>21,7</b>
<b>Totalt Kungälv</b>			<b>915</b>	<b>60 331</b>	<b>3 461</b>	<b>63 792</b>	<b>849,7</b>	<b>80,6</b>



Långgatan, Marstrand



Syrenvägen, Kärna

## LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lerum, Stenkullen</b>								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	26,3	2,0
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	29,9	2,9
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	30,4	3,0
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	49,6	4,7
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	209,8	23,1
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstappen, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 102	14 378	121,9	16,6
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	96,2	4,6
Öslanda 1:265	Hällebergsvägen, Öslanda	1992	142	10 910	-	10 910	170,3	12,6
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	38	2 998	39,5	3,7
<b>Delsumma</b>			<b>793</b>	<b>55 806</b>	<b>5 140</b>	<b>60 946</b>	<b>773,9</b>	<b>73,2</b>
<b>Floda, Tollered</b>								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	28,3	2,3
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	60,9	3,6
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	48,4	2,8
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	65,0	3,9
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	-	1 180	11,7	1,4
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	6,5	0,8
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	30,6	1,9
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	4,8	0,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	244	5 653	56,4	5,8
<b>Delsumma</b>			<b>287</b>	<b>22 072</b>	<b>269</b>	<b>22 341</b>	<b>312,6</b>	<b>23,1</b>
<b>Gråbo</b>								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	824	10 292	81,7	11,3
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	21,3	9,4
Lekstorp 14:2	Aggetorpsvägen	2019	25	1 652	-	1 652	-	3,0
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	83,3	6,3
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,8
<b>Delsumma</b>			<b>295</b>	<b>19 768</b>	<b>7 476</b>	<b>27 244</b>	<b>186,3</b>	<b>31,8</b>
<b>Sjövik</b>								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	-	3,5
<b>Delsumma</b>			<b>35</b>	<b>2 212</b>	<b>-</b>	<b>2 212</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>
<b>Totalt Lerum</b>			<b>1 410</b>	<b>99 858</b>	<b>12 885</b>	<b>112 743</b>	<b>1 272,8</b>	<b>131,6</b>

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
<b>Lindome</b>								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	478	21 913	237,4	25,2
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	21,9	2,3
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 338	94	8 432	86,4	10,2
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,4
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	111	17 235	376,7	21,6
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	46,0	4,6
<b>Delsumma</b>			<b>780</b>	<b>51 752</b>	<b>1 078</b>	<b>52 830</b>	<b>768,4</b>	<b>64,3</b>
<b>Balltorp</b>								
Ekrisikan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	94,9	5,6
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	243	18 381	960	19 341	236,5	20,7
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	156,3	13,9
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	157,0	14,7
<b>Delsumma</b>			<b>602</b>	<b>44 349</b>	<b>1 006</b>	<b>45 355</b>	<b>644,7</b>	<b>54,9</b>
<b>Källered</b>								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	23,4	3,5
<b>Delsumma</b>			<b>27</b>	<b>1 648</b>	<b>771</b>	<b>2 419</b>	<b>23,4</b>	<b>3,5</b>
<b>Totalt Mölndal</b>			<b>1 409</b>	<b>97 749</b>	<b>2 855</b>	<b>100 604</b>	<b>1 436,5</b>	<b>122,7</b>
<b>Totalt Förbo</b>			<b>5 964</b>	<b>411 600</b>	<b>30 767</b>	<b>442 367</b>	<b>5 745,3</b>	<b>540,9</b>



Kyrkängen, Lindome



Ålegårdsgatan 428, Balltorp

## GRI-INDEX

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

### GENERELLA UPPLYSNINGAR

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

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

**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR**

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

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
<b>308</b>	<b>MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER</b>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	16–17	
103-2	Styrning	16–17	
103-3	Uppföljning	16–17	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	16–17	
<b>SOCIALA FRÅGOR</b>			
<b>405</b>	<b>MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER</b>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26–27	
103-2	Styrning	26–27	
103-3	Uppföljning	26–27	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	26–27	
<b>413</b>	<b>LOKALSAMHÄLLET</b>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	11–12	
103-2	Styrning	11–12	
103-3	Uppföljning	11–12	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	11–12	
<b>416</b>	<b>KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET</b>		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	20–23	
103-2	Styrning	20–23	
103-3	Uppföljning	20–23	
416-1	Hyresgästernas trygghet	20–23	

# förbo

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

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

