

A young girl with her hair in a bun, wearing a denim jacket, is the central focus. She is carrying a large green balloon with the 'förbo' logo on it. In the background, several people are wearing green shirts, suggesting a team or event. The scene is outdoors and brightly lit.

förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2023

STÄNDIG FÖRBÄTTRING SOM GER RESULTAT

TILLSAMMANS FÖR
ETT HÅLLBART SAMHÄLLE



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

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

EKONOMISK REDOVISNING	30
Förvaltningsberättelse	30
Flerårsjämförelse	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Noter	41
Undertecknande	51
Revisionsberättelse	52
Granskningsrapport	54
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	54
Fastighetsförteckning	55
GRI-index	59

PRODUKTION: Förbo **FOTO:** Markus Andersson/Förbo **OMSLAGSFOTO:** Hyresgäster och Förbos personal på Förbos gårdsmingel på Höjden i Lerum.

HALVTID I AFFÄRSPLANEN

Med mindre än halva tiden av den femåriga affärsplanen kvar arbetar vi för att behålla framgångar och förbättra oss där vi behöver ta större kliv för att nå våra mål. Osäkerheter i omvärlden fortsätter vara något vi behöver anpassa oss efter.

POSITIVT AVSTAMP IN I ANDRA HALVLEK

Under året passerade vi halvtid i vår femåriga affärsplan som sträcker sig till 2026. Planen skapar både riktning och stadga åt verksamheten. Den utgör ett viktigt stöd i prioriteringar som vi ställs inför, inte minst inför ett tydligt skifte i omvärldsförutsättningar i och med hög inflation, förändrat ränteläge och försämrade förutsättningar för nyproduktion.

När vi summerar halva strategiperioden kan vi konstatera att vi överträffar fyra av fem strategiska mål vilket är mycket positivt. Målet för kundnöjdhet tog tyvärr ett steg i fel riktning vid senaste mätningen. I syfte att vända trenden och studsa tillbaka och nå vårt mål för 2025 har vi ökat vårt fokus på delar som behöver förbättras. Vi arbetar för att öka vår tillgänglighet och synlighet, har lanserat förbättringar på Mina sidor och genomfört en serviceutbildning för all personal för att nämna några aktiviteter.

Strategiskt kommer vi att ha extra fokus på kundupplevelsen under 2024 och 2025 allt i syfte att nå våra högt uppsatta mål.

VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetsåret 2023 har utgått från den planering som stöds av affärsplanen och budget. Vårt arbete med planerat underhåll och renovering har anpassats till de tuffare ekonomiska förutsättningar till följd av högre inflation och räntor men befinner sig fortsatt på relativt hög nivå.

Vår stora satsning på områdesutveckling löper vidare där vår mångåriga renoveringsinsats i Säteriet, Mölnlycke, avslutades under året. Områdesutveckling pågår även i Lindome centrum där första huset är renoverat och klart, nästa renoveringsetapp påbörjas i början av 2024. Även i området Björkås, Ytterby, pågår förberedelserna för

start av första renoveringsetappen.

Vårt arbete med att förbättra den löpande driften av våra fastigheter har fortgått under året och vi ser en fortsatt minskning av vår energiförbrukning. Vi har samtidigt fokus på installation av fler solcellsanläggningar som är en viktig del i vårt framtida energiarbete.

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.

Under året har vi kunnat följa hur gängkriminalitet, sprängningar och otrygghet har ökat i vår omgivning. Något som också blev en verklighet i ett av våra områden i Balltorp, Mölndal. Att samverka på olika sätt för att öka tryggheten i bostadsområden och i samhället i stort finns högt på Förbos agenda.

I Balltorp och i Lindome fortgår vårt mångåriga samarbete med Mölndals stad och andra aktörer inom ramen för områdesarbete där ungdomar involveras i ett långsiktigt trygghetsskapande arbete.

Arbetet med att förstärka vårt hållbarhetsarbete har under året inneburit att vi

tecknat två avtal om hållbarhetslänkad finansiering. Detta innebär att om uppsatta mål för miljö, nöjda kunder och engagerade medarbetare nås erhålls en lägre ränta på lånen.

I början av året togs planenligt beslut om ett uppdaterat ägardirektiv där bland annat bolagets ekonomiska mål justerades.

Ägardirektivet ska framöver ses över inför varje ny mandatperiod.

FRAMÅTBlick

Planeringen för 2024 är gjord efter nya ekonomiska ramar. Förutsägbarheten för de årliga hyresförhandlingarna är fortsatt låg trots att parterna via trepartsöverenskommelsen haft som ambition att formalisera och förtydliga förutsättningarna. Överenskommelsen är ett steg i rätt riktning men mycket återstår för att få till en fungerande hyressättning.

Osäkerheten i omvärlden kommer till många delar att bestå även om inflationen normaliseras under året. Räntorna har topat och flera sänkningar av styrrentan är att förvänta under 2024, vilket är välkommet inte minst för alla fastighetsbolag.

Under 2024 kommer ett intensivt arbete att pågå för att anpassa Förbos hållbarhetsarbete till de nya EU-krav som följer av CSRD (Corporate sustainability reporting directive) som träder i kraft för räkenskapsåret 2025. Införandet av nya tuffare energikrav för fastigheter är ytterligare ett EU-direktiv som kommer att påverka Förbo i hög grad och här förväntas krav och tidplan att utkristalliseras under 2024.

Förbo kommer att följa kostnadsutvecklingen för framförallt nyproduktion i syfte att anpassa vår planering för kommande projekt. Förhoppningen är att starta nyproduktion under 2024 och på så vis bidra till våra ägarkommuners attraktivitet.

SAMHÄLLSNYTTA GENOM ALLMÄNNYTTA

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

Utifrån vårt ägardirektiv har vi stakat ut vägen för att kunna bidra till kommunernas framgång. Det gör vi bland annat genom att arbeta mot de ekonomiska målen där direktavkastningen ska uppgå till minst 2,5 procent och soliditeten aldrig understiga 25 procent. Vi bidrar också med fler bostäder i attraktiva kommuner där många vill bo.

MÄTETAL FÖR VERKSAMHETEN FRAMÅT

Våra övergripande mål är nöjda hyresgäster, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Genom kvantitativa och kvalitativa mätningar ser vi till att vi hela tiden är på rätt väg. De fem mätetalen handlar om; antal byggstarter, minskad energianvändning, serviceindex, engagemangsindex och driftnetto (se nedan). Med utgångspunkt i affärsplanens fyra strategiområden; skapa fler bostäder, agera hållbart, kunden i fokus och en attraktiv arbetsplats, lägger vi grunden för en fortsatt stabil verksamhet.

För att ytterligare sätta fokus på vikten av våra mätetal har vi tecknat hållbarhetslänkade lån. Det innebär att om uppsatta mål för miljö, nöjda kunder och engagerade medarbetare nås får vi en lägre ränta på lånen. Totalt har Förbo gröna eller hållbarhetslänkade lån på 565 mnkr (26 % av lånen).

UPPFÖLJNING FÖR ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Tillsammans med representanter för ägarna hålls regelbundna möten där mål

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

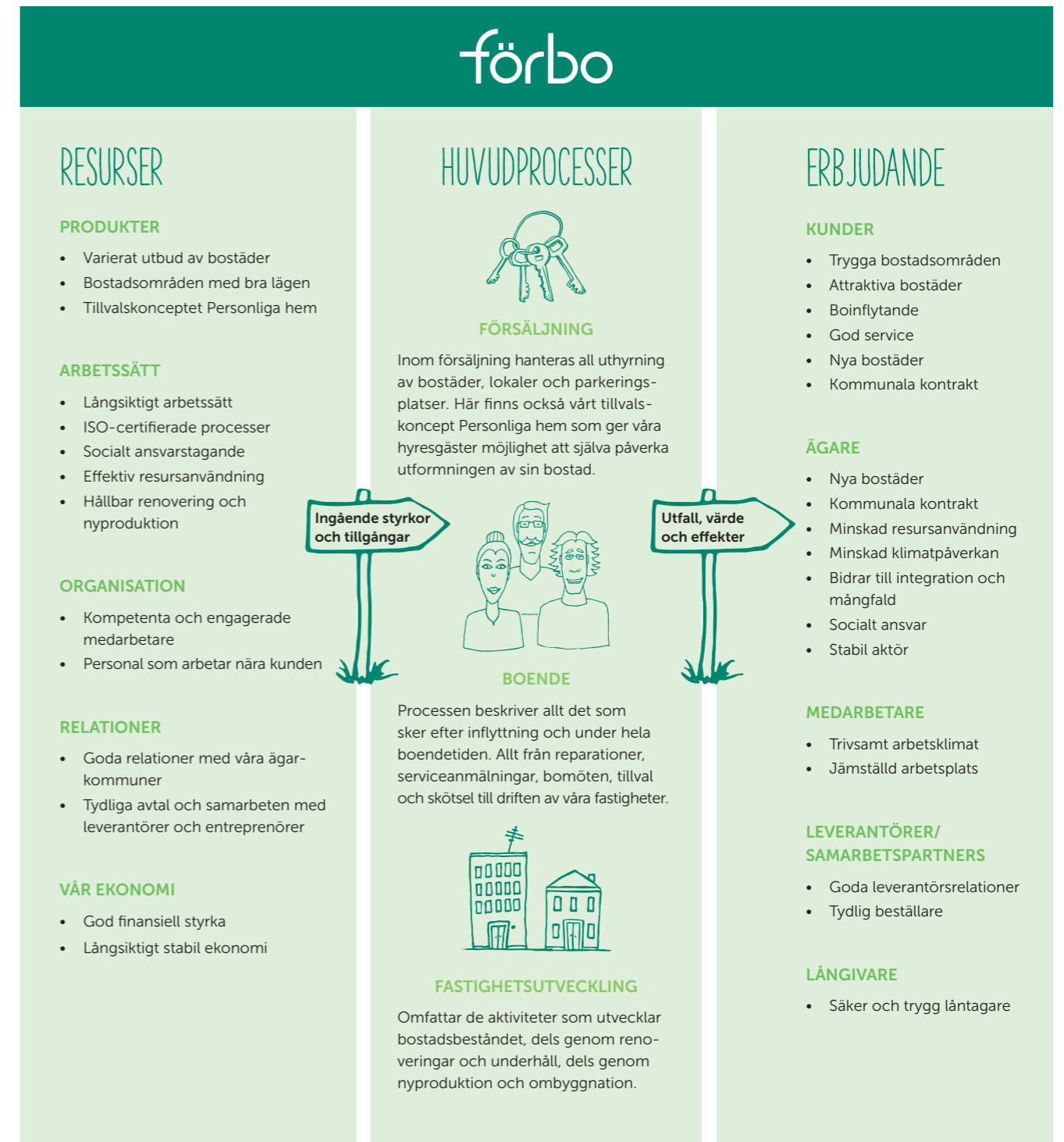
FOKUSOMRÅDEN ÖKAR EFFEKTEN

För att omsätta de strategiska ambitionerna till effekter på vardagsförvaltningen lägger vi extra kraft inom ett par områden. Minskad energianvändning och stärka kärnverksamheten är två fokusområden vi har arbetat med under 2023, som både förbättrar driftnettot och bidrar till tydlighet inom organisationen och därmed ger fler nöjda kunder. Utöver de två har vi ett tredje fokusområde som syftar till ökad närhet och tillgänglighet för hyresgäster.

MÄTETAL FÖR AFFÄRSPLANEN

Målområden	2021	2022	2023		2024	2025
	Utfall	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Mål
Antal byggstarter	3	360	100	0	100	100
Minskad energianvändning (kWh/kvm Atemp)	119,7	114,1	117	110,9	115	113
Serviceindex	78,4	78,9	81	77,9	82	83
Engagemangsindex	82	82	81	87	82,5	84
Driftnetto (mnkr)	238	248	238	244	248	2,5 %

VÄRDEKEDJA



MEDARBETARE

- Medarbetarsamtal
- Medarbetarenkät med uppföljning
- Utbildningsdagar
- Personaldagar
- Teamträffar

HYRESGÄSTER

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

ÄGARE

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

LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS

- Möten vid avtalsstart
- Löpande uppföljningsmöten
- Möten vid eventuella indexregleringar under pågående avtalsperiod
- Kontinuerlig dialog och entreprenörsfrukostar

DIALOG – VIKTIGASTE FAKTORN FÖR ATT LYCKAS

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

År 2017 började vi redovisa vårt hållbarhetsarbete genom GRI (Global Reporting Initiative). Vi identifierade de viktigaste hållbarhetsfrågorna utifrån en väsentlighetsanalys som gjordes med hjälp av våra intressenter. De frågor som konstaterades viktigast då gäller även 2023. Hur processen genomfördes och resultatet av väsentlighetsanalysen går att läsa om på forbo.se/hallbarhet.

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

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

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

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

ÅTTA OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA STOR SKILLNAD

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



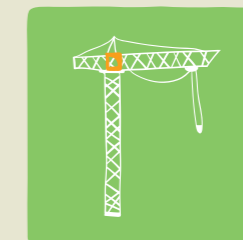
TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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



HÅLLBAR RENOVERING

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



SKAPA BOSTÄDER

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



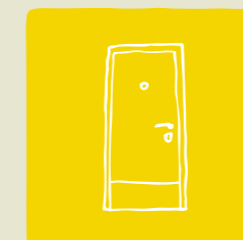
HÅLLBAR NYPRODUKTION

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



EFFEKTIV RESURS-ANVÄNDNING

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



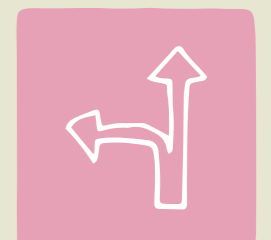
HÅLLBART BOENDE

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.



SAMVERKAN FÖR ÖKAD TRYGGHET

Förbo samverkar med Mölndals stad och andra aktörer för att skapa trygghet, trivsel och delaktighet i våra bostadsområden i Mölndal. Alla ska kunna påverka sitt område.

Mölndals stads två initiativ områdesarbete i Balltorp och områdesarbete i Lindome arbetar för att de boende ska känna sig delaktiga i sina bostadsområden. Därför arbetar projekten med att samla in de boendes åsikter och idéer kring hur en positiv utveckling kan skapas. Tankar kring vad som får en att trivas och att känna sig trygg är huvudfrågor som fångas upp i arbetet.

Inom projektet ryms bland annat demokratifrågor, arrangemang, generationsmöten, läxhjälp, miljöfrågor och workshops i dans, foto och graffiti.

KOMMUN, FÖRENINGAR OCH ORGANISATIONER GÅR SAMMAN

Områdesarbetet bygger på ett samarbete mellan olika förvaltningar inom Mölndals stad och externa parter – som till exempel föreningar, bostadsrättsföreningar, studie-

förbund, polis och trossamfund. Förbo är med och stödjer projekten som helhet. För oss är det ett viktigt arbete som bidrar till att förbättra trivsel, trygghet och delaktighet. Det är också ett bra nätverk där vi med olika perspektiv och kunskaper samarbetar och skapar nytta tillsammans i våra områden.

Under året har vi haft både trygghetsvandringar och informationsmöten tillsammans med polis och medarbetare från kommunen. En annan organisation vi stöttar är Kållered Framtid som samverkar med den offentliga, privata samt idéburna sektorn för att skapa ett tryggare och attraktivare Kållered.

EXTRA INSATSER I BALLTORP EFTER OROLIGHETER

Vi har själva blivit vittnen till hur gängkriminaliteten har ökat både i och utanför Göteborgsområdet. Under hösten drabba-

des Förbo av en explosion, skottlossningar och andra oroligheter i Balltorp, utan några personskador som följde.

I samband med oroligheterna i Balltorp krockade vi arm med både områdesarbete Balltorp, fältarbetare från kommunen och polisen för flera trygghetsskapande insatser. Vi ökade vår egen närvaro i området och en ökad närvaro från vårt bevakningsbolag, vi höll flera informationsträffar och möjliggjorde för våra boende att dryfta sina tankar och funderingar kring det inträffade.

GRANNINITIATIV FÖR ÖKAD TRYGGHET

På grannars initiativ har det startats en promenadgrupp på Gundefjällsgatan i Balltorp, "Grannarna på Gunde". Detta för att öka närvaron utomhus, och därmed tryggheten, även under de kalla månaderna på året.

FÖRBO STÖTTADE BRANDDRABBAD BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BISTOD MED TILLFÄLLIGA BOENDEN

Fredagen 9 juni härjade en brand i ett flerbostadshus i Landvetter centrum och 33 lägenheter drabbades av stor förödelse. Återuppbyggnaden beräknas ta cirka 1,5 år och de drabbade behövde stöd med att hitta nya tillfälliga boenden.

Som kommunalägt bostadsbolag var det en självklarhet att stötta de drabbade på det sätt vi kunde i den situationen. Förbo gjorde snabbt en inventering över uppsag-

da lägenheter i kommunen för att kunna erbjuda branddrabbade individer hjälp. I samråd med Härryda kommun koordinerades insatser och Förbo kunde ställa ett antal lägenheter till bostadsrättsföreningens förfogande.

TIDSBEGRÄNSADE KONTRAKT

De som tackade ja till ett lägenhetserbjudande från Förbo fick tidsbegränsade hyreskontrakt som gäller fram till att deras

brandskadade lägenhet är återuppbyggd och klar för inflyttning igen.

Under arbetets gång ingick Förbo i Härryda kommuns krisledningsgrupp som jobbade fokuserat med hur vi båda parter kunde stötta bostadsrättsföreningen. Det var ett väl sammanhållet arbete som visar på hur viktigt det är att aktörer samarbetar när kriser uppstår.



FÖRBOS GÅRDSMINGEL

En solig vårdag i slutet av april bjöd Förbo in till fyra gårdsmingel, ett i varje kommun. Ett tillfälle att träffas och umgås och ge grannar möjlighet att lära känna varandra lite bättre.

ETT MINGEL I VAR KOMMUN

Förbos gårdsmingel som hölls på Höjden i Lerum, Balltorp i Mölndal och i aktivitetsparkerna Sagoparken i Mölndal och Biorckbacken i Ytterby i april

var välbesökta och mycket uppskattade av besökarna.

HÅLLBART PÅ FLERA SÄTT

Syftet var att träffas för en trevlig stund i området och lägga fokus på en av Förbos hjärtefrågor; hållbarhet. Förutom god fika och korvgrillning kunde hyresgäster gå en poängpromenad eller vara med i en sopsorteringslek där barn belönades med choklad när de sorterat

rätt. Andra utomhusaktiviteter som exempelvis hoppborg anordnades också. Det fanns även möjlighet att lämna in textilier till organisationen Björkåfrihet som var på plats och i några fall även farligt avfall och mindre elektronik till kommunens ambulering insamling.



FÖRSTA HUSET KLART I LINDOME CENTRUM

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

Ett av Förbos stora bostadsområden finns nära handel och natur i Lindome centrum. Husen i området är från 70-talet och består av trevåningshus, några med loftgångar och några med invändiga trapphus.

Första huset i Förbos stora satsning på områdesutveckling i Lindome centrum är nu renoverat och klart.

HELHETSGREPP OM HELA BOSTADS-OMRÅDET

Förbos områdesutveckling i Lindome tar ett helhetsgrepp om många viktiga delar och kommer bland annat att innebära renovering av bostadshusen, nybyggnation av nya bostäder, en ny inbjudande utemiljö samt en aktivitetspark.

HYRESGÄSTDIALOG UNDER ARBETET

Första huset på Dotegården är nu färdigrenoverat och utvärderingen med hyresgästerna är klar. Flera hyresgäster lyfter upp Förbos fysiska närvaro som en viktig del i kommunikationen kring renoveringen.

Utvärderingen för projektet visar att hyresgästerna har uppskattat möjligheten att komma och prata med medarbetare inom projektet under tiden. Projektlökalen i området har varit en bra mötesplats för både medarbetare och hyresgäster.

NÄSTA ETAPP PÅBÖRJAS 2024

Renoveringen har bestått av både invändiga och utvändiga arbeten. Lägenheterna har försetts med nya badrum och stambyte är

gjort. Det utvändiga trapphuset har glasats in, balkongerna fått nya fronter, lägenheterna i markplan har fått nya uteplatser och huset har fått ny fasad.

De energieffektiviserande åtgärderna så som ny ventilation och tilläggsisolering ska hjälpa till att minska energiförbrukningen. Under året har projektering och upphandling av kommande renoveringsetapp gjorts och är planerad att starta under 2024.

FÖRBOS STÖRSTA SOLCELLSANLÄGGNING SNART PÅ PLATS

PÅ TÅBROVÄGEN I LINDOME

byggs Förbos största solcellsanläggning utspridd på fyra hustak. Arbetet beräknas vara helt klart till sommaren 2024, men redan nu är hälften av solcellspanelerna i gång.

Den totala produktionen under ett år kommer att generera ca 222 000 kWh. När allt är klart kommer de att förse fastigheten med el som motsvarar ungefär 11 normalstora villors årsförbrukning.

Elen som produceras kommer användas till gemensamhetutrymmen så som trapphus och tvättstugor. Elen kommer också driva fastigheternas ventilation, belysning och utgöra hushållselen för de boende i husen.

Vid alla takarbeten, större renoveringar och vid nyproduktion ser vi över möjligheterna att montera solceller. På Tåbrovägen passade det fint på alla fyra fastigheter där det nu monteras cirka 600 solcellspaneler på taken.



SAMVERKAN FÖR KARTLÄGGNING AV KLIMATRISKER

Två studenter från Linköpings universitet har på uppdrag av Förbo genomfört en kartläggning av våra fastigheter i Lerums och Härryda kommun. Fokus har varit hur fastigheterna kan påverkas av översvämning och hetta. Arbetsättet utgick från en metod som forskare på Linköpings Universitet har tagit fram tillsammans med försäkringsbolag och fastighetsbolag. Resultatet från slutrapporten visar att vi behöver göra en rad klimatåtgärder inom ramen för vårt underhåll de närmaste åren.

BILLIGARE OCH EFFEKTIVARE UPPVÄRMNING I ALMEKÄRR

Almekärr i Lerum är ett område med drygt 50 radhus från 90-talet. I två etapper har vi under 2022 och 2023 tvättat och målat om husens träfasader i nya kulörer. Vi har även lagt nya tak - också det i en ny färg, bytt till mer hållbara balkongräcken, samt installerat frånluftsvärme-pumpar.

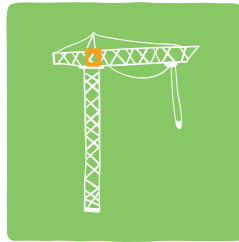
SÄNKT ELANVÄNDNING OCH KOSTNAD

Att vi kunnat erbjuda hyresgästerna frånluftsvärme-pump har gynnat både oss som bostadsbolag och hyresgästerna själva, en så kallad win-win. Då hyresgästerna själva betalar för sin el och då uppvärmningen tidigare varit direktverkande el så innebär den nya installationen att elanvändningen minskar avsevärt. Hyresgästerna berättar att de sparat ungefär 30 % i kostnad på sina elräkningar.

Eftersom uppgradering till luftvärmepump är en standardhöjande åtgärd har hyresgästerna fått skriva på intyg om en hyreshöjning på 175 kr i månaden, en höjning som förhandlats med Hyresgästföreningen.

Vi är glada att vi kunnat möta hyresgästernas önskemål och kunnat erbjuda denna lösning och det har varit mycket uppskattat i området.





PLANER FÖR NYA BOSTÄDER

Förbos fokus har under året legat på att driva fram och färdigställa detaljplaner för utveckling av våra befintliga bostadsområden.

Vi har höga ambitioner för framtiden och i affärsplanen anger vi att vi år 2025 ska ha skapat 500 nya bostäder.

Vid varje utvecklingsarbete utgår vi från områdets specifika kvaliteter och förutsättningar för att skraddarsy lösningar som passar just där. En förutsättning för att kunna bygga nya lägenheter är att vi har tillgång till detaljplanelagd mark och i en marknad som präglas av låg nybyggnation ligger vårt fokus nu på att driva fram och färdigställa detaljplaner.

Det är viktigt att det vi bygger blir bra, både för de boende och oss. Då kan vi fortsätta att skapa uppskattade bostäder också i framtiden. Därför är vi noggranna när vi väljer våra projekt och vad vi ska satsa på.

HÅLLBART ATT BYGGA VIDARE PÅ BEFINTLIGA OMRÅDEN

För att de nybyggda bostäderna ska bli socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara vill vi gärna bygga i anslutning till våra befintliga områden. Det ger både mer varierade områden och bättre förutsättningar för service som affärer, förskolor och kollektivtrafik.

I många av våra områden har vi en möjlighet att förtäta med fler lägenheter. Vi har sedan en tid tillbaka gjort en inventering av var det kan vara aktuellt och identifierat sju områden som vi arbetar vidare med.

I Säteriet har vi en lagakraftvunnen plan där vi nu är i gång och förbereder infrastrukturen för de kommande nybyggnationerna.



ANNA OLÁ

fastighetsutvecklingschef på Förbo

»Tillsammans med bostadsutvecklaren Nordr fortsätter vi nu att utveckla Säteriet i Mölnlycke med fler upplåtelseformer. Vårt mål är att göra Säteriet ännu mer attraktivt och fyllt av sprudlande gemenskap. Nordr planerar för 360 bostadsrätter i området och byggstart för första kvarteret beräknas till 2025.«

PLANBESKED VÄNTAR

Planerna för Lindome centrum och Björkås har varit ute på granskning och vi är på god väg mot att få igenom även dessa planer. I Lerum har arbetet med att ta fram en detaljplan för ett nytt äldreboende tillsammans med fler bostäder startats upp. I övrigt har vi många positiva planbesked där vi väntar på att få klartecken från kommunerna att starta arbetet med detaljplan.

NYPRODUKTION PÅ GÅNG

PLANERADE PROJEKT

Lindome centrum, Mölndals stad ≈ 220 lgh

Säteriet, Härryda kommun ≈ 400 lgh

Säveå Park, Lerums kommun ≈ 60 lgh

Höjden, Lerums kommun ≈ 240 lgh

Björkås, Kungälv kommun ≈ 250 lgh

POSITIVA PLANBESKED

Hulan, Lerums kommun ≈ 280 lgh

Balltorp, Mölndals stad ≈ 600 lgh

Åseberget, Kungälv kommun ≈ 150 lgh





KLIMATFÖRÄNDRINGAR STÄLLER NYA KRAV

Miljöfrågan har aldrig varit mer på tapeten än den är just nu. Larm om värmeböljor och skyfall med översvämningar avlöser varandra. Ett förändrat klimat ökar riskerna för såväl extremhetta som skyfall och översvämningar. Därför behövs ökade satsningar på klimatanpassning.

Vid nyproduktioner beaktar vi flera faktorer som exempelvis höjdsättning av byggnader och mark och vi placerar värdefulla funktioner som undercentraler på platser med lägre risk för klimatpåverkan. På så vis kan vi minska risken för att viktiga funktioner drabbas vid extremväder.

HANTERING AV EXTREMHETTA

För att minska risken för överhettning tar vi i projekteringen med oss hur vi kan utforma husen och gårdarna för att undvika överhettning. Det kan handla om hur vi får till solavskärmning, hur kan vi bevara och öka på grönskan samt minska på hårdgjorda ytor. Ytterligare en sak vi arbetar med för att få ner temperaturen är kloka kulörval på husen.

ANPASSNING FÖR VATTENMASSOR

En annan viktig del att få med vid utformning av husen och gårdarna är att kunna ta hand om vattenmassor vid skyfall. Ett effek-

tivt sätt som vi arbetar med är svackdiken och regnträdgårdar där vattnet kan samlas och fördröjas.

Träd har stor betydelse för klimatanpassningen, de kan både suga upp stora mängder vatten, skapa skugga och har betydelse för biologisk mångfald. Förutom sina praktiska funktioner är de också vackra vilket skapar välbefinnande och trivsel för våra hyresgäster som bor i områdena.

Att framtidssäkra våra byggnader och kunna förutse risker kopplade till extremväder som skyfall, stigande havsnivåer och skogsbränder är en viktig faktor för att skapa trygga och hållbara områden för framtiden.



HÅLLBAR NYPRODUKTION

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

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

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

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

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

FOSSILFRIA PERSONTRANSPORTER

För oss som fastighetsägare är det viktigt att bygga ut elbilsaddning på ett sätt som medger flexibel och effektiv användning av parkeringsutrymmena. Där områdesutveckling sker satsar vi på att införa tillståndsparkering. Då blir laddplatserna tillgängliga för fler hyresgäster och både parkeringar och laddplatser kan användas mer effektivt.

I vår kundundersökning frågar vi löpande hur stort intresset för laddplatser är i våra områden. På så sätt har vi ett underlag att utgå från när vi projekterar ny laddinfrastruktur.

Förbo erbjuder hyresgäster möjlighet att leva hållbart och minska sin klimatpåverkan. I all nyproduktion monteras laddstolpar. Vi utreder även möjligheten att kunna erbjuda bilpool och cykelpool.

HÅLLBART FÖR LIVETS ALLA SKEDEN

Allmännyttan ska erbjuda lägenheter till alla. Det ställer krav på en bred variation i lägenhetsstorlekar, planlösningar och upplåtelse-

former. På så vis skapas förutsättningar för människor med olika behov att bo i samma område.

I grunden handlar det om gemenskap som i sin tur leder till trivsel och trygghet. Utgångspunkten när vi bygger nya bostäder är att hyresgäster ska kunna bo kvar, oavsett vad som händer i livet. Där är också tillgänglighet en grundförutsättning för att det ska gå. Genom att bygga nya hus, som tillgodoser tillgänglighetskrav, i våra befintliga områden möjliggör vi för boende i livets alla skeden inom samma bostadsområde.

ENERGIOPTIMERING

I all nyproduktion sätter vi upp solceller och möter nya krav på energiåtgång med välisolerade hus och effektiva värmekällor.

För att både miljö och hyresgäster ska må bra strävar vi alltid efter att välja klimatsmarta lösningar som främjar en bra boendemiljö.



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 än att bara följa lagkrav; bland annat måste inomhusklimatet, ljudmiljön och ventilationen vara bättre.





DRIFTOPTIMERING I VARDAGEN

Energifrågan är en prioriterad fråga i Förbos hållbarhetsarbete. Med en instabil elprismarknad har just minskandet av elanvändningen fått ett än mer ökat fokus i hela organisationen. Här är ett urval av alla de insatser vi gjort 2023.

Den stora framgångsfaktorn under året har varit att vi har utvecklat samarbetet mellan de driftansvariga och driftingenjören. Förbo har fyra tvärgrupper varav driftgruppen är en av dessa.

TYDLIGARE ROLLFÖRDELNING

Under året har rollerna och ansvarsuppgifterna tydliggjorts vilket bidragit till ett mer effektivt driftarbete. De driftansvariga ute i områdesteamen har under året fått schemalagd tid för att fokusera på driftfrågor.

Andra viktiga ingredienser har varit ett ökat engagemang, en breddad kompetens och ökad förståelse för att jobba med driftfrågorna i förvaltningen.

SMÅ INSATSER GER STOR EFFEKT

Under året har vi gjort flertalet mindre insatser med goda resultat som till exempel

justering av temperaturer i gemensamma utrymmen, installation av LED-belysning och styrning av inomhustemperaturer med inomhusgivare. Vi ser att ett konsekvent arbete med justeringar och att komma tillrätta med avvikelser ger stora effekter på helhetsresultatet vilket gynnar både miljö och ekonomi. Energioptimeringen i vardagen ser vi som en nyckelfaktor till fortsatt ökad framgång inom området.

ÖKAD KUNSKAP INTERNT

För att få upp medvetenheten kring energifrågan hos alla medarbetare har energingenjören haft en grundutbildning inom energiområdet. Detta har bidragit till en ökad kompetens inom energianvändning hos varje medarbetare. Minskad energianvändning är något som alla inom verksamheten kan bidra till.

FÖRBO ÄR EN DEL AV ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

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

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

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

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



LEGIONELLAFÖREKOMST PÅ BRATTÅSVÄGEN I LANDVETTER

Under sommaren konstaterades ett utbrott av legionella i en fastighet, Brattåsvägen 15-26, i Landvetter. I samband med det har ett antal åtgärder genomförts för att komma till bukt med problematiken. Bland annat har Förbo samarbetat med en expert inom legionella som har inventerat systemen i fastigheten och installerat en klordioxidanläggning. Vi har även arbetat med att förstärka egna rutiner för att förebygga och hantera eventuella liknande fall i framtiden. En del i det egna arbetet har också varit att kompetensutbilda egen personal i frågan.

För att hantera frågor och minska oro bland de boende i fastigheten i det första skedet hade vi telefon-tid under utökade tider och ett tätt informationsflöde med både utskick och möten. Hyresgästerna fick även gymkort där de hade tillgång till gymmets dusch ifall de inte ville använda sina egna faciliteter.

Vi har under hela hösten haft en tät och bra dialog med Härryda kommun som är tillsynsmyndighet i ärendet. Vår plan är att ta bort klordioxidanläggningen innan mars 2024.

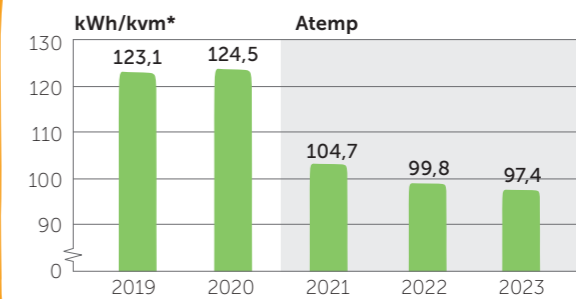
UPPDATERAD VENTILATION PÅ LINGONVÄGEN I MÖLNLYCKE

Förbo har ett fastighetsbestånd med en stor andel lägenheter som har självdrag. I samband med renoveringar så byter vi till mekanisk till- och frånluft med återvinningsfunktion för att åstadkomma en förbättrad inomhusmiljö, och få en förbättrad energiprestanda på byggnaden.

ENERGISPARTIPS TILL HYRESGÄSTER

Löpande under året har vi arbetat med beteendeförändringar kring energi riktat mot våra hyresgäster. Vi har haft med olika energispärtips i vår hyresgästtidning Förboledet och även skickat ut tips digitalt samt delat ut tipsen till nyinflyttade tillsammans med en timer.

ENERGIANVÄNDNING VÄRME

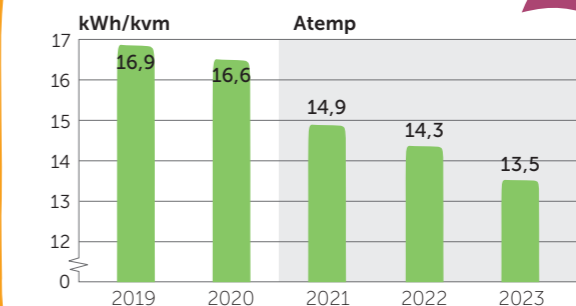


* normalårskorrigerad

MÅL 2023
98 Atemp

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.

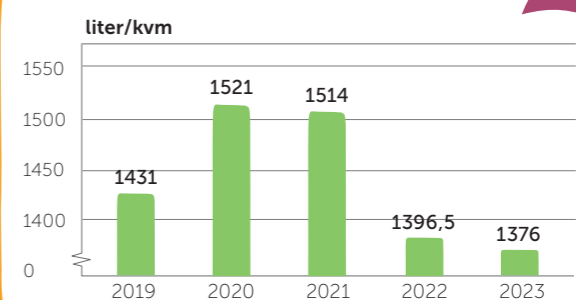
ELANVÄNDNING



MÅL 2023
13 Atemp

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.

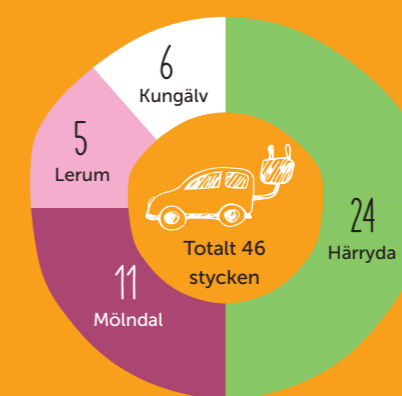
VATTENFÖRBRUKNING



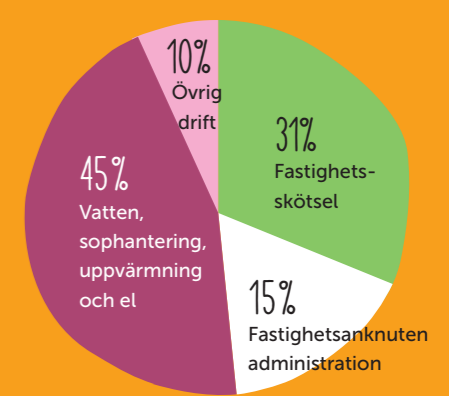
MÅL 2023
1350 l/m²

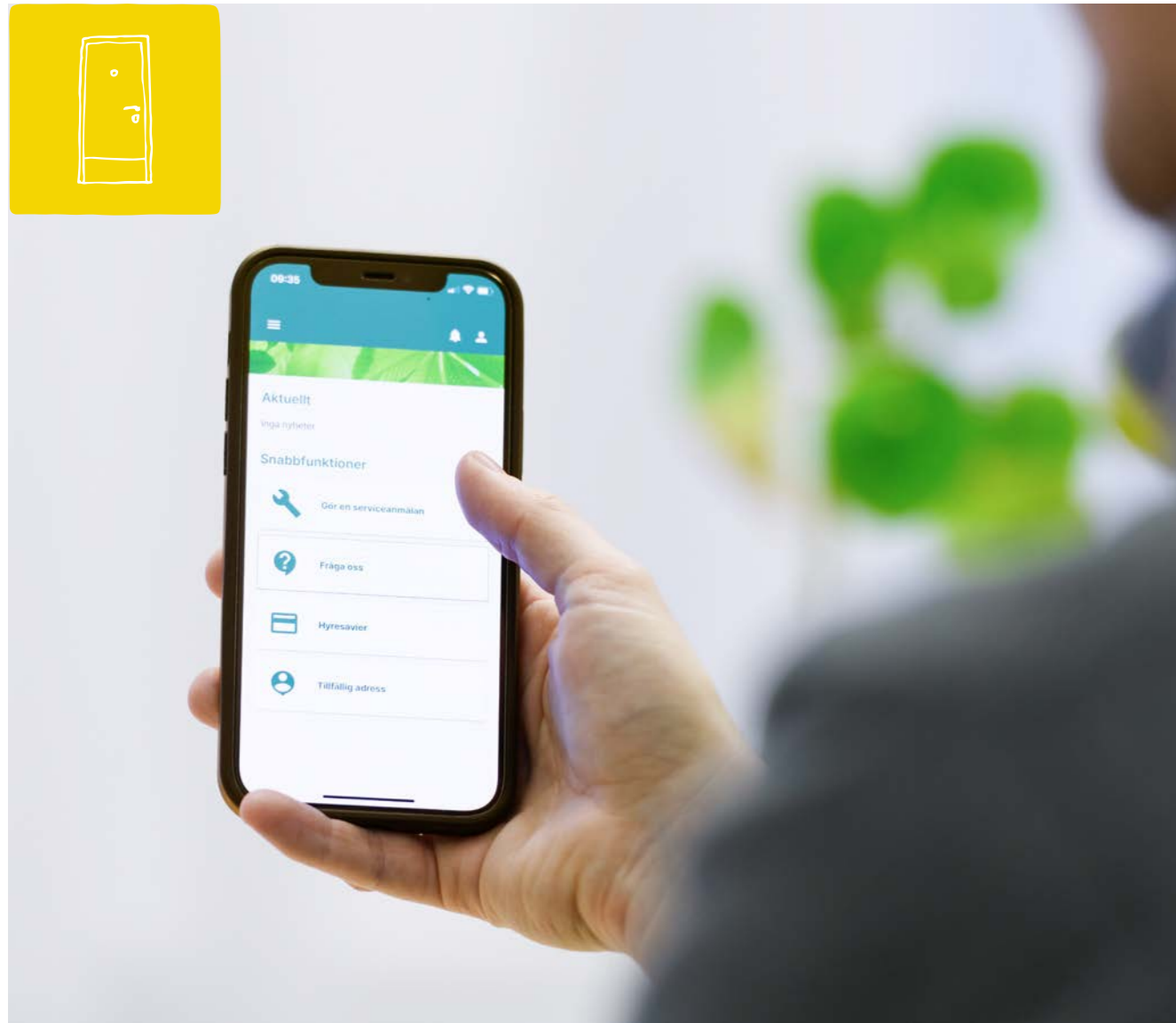
Med anledning av att vi löste en större vattenläcka i Björkås kan vi se att vattenförbrukningen gått ner 2022. Detta i kombination med att pandemin (2020-2021) tog slut bidrar till en extra stor minskning.

FÖRDELNING AV LADDSTOLPAR



FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER





MINA SIDOR – DITT BOENDE NÄRA TILL HANDS

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

Mina sidor är portalen för alla som bor hos Förbo. Här hittar hyresgästen allt som rör boendet hos oss; serviceanmälan, meddelandefunktioner, information, hyresavtal och bokning av tvättstuga för att nämna några saker.

Förra året uppdaterades Mina sidor som flyttade in i ett mer användarvänligt och modernt gränssnitt med fler funktioner.

Under 2023 välkomnade vi även uthyrningssystemet och "Sök ledigt" in under uppdaterade Mina sidor. Det är nu här som man söker lediga lägenheter, förråd och parkeringar.

VILL FÅ FLER ANVÄNDARE

I och med att Mina sidor nu är komplett med alla funktioner har vi nu ännu större

anledning att lyfta upp Mina sidor som vår primära hyresgästkanal för kommunikation och serviceanmälan. För att få fler hyresgäster att hitta in på Mina sidor har vi haft en kampanj med budskapet "Ditt boende nära till hands" där vi lyft fördelarna med Mina sidor i Förbobladet, sociala medier och i flertalet andra kontaktytor.

AVFALLSKAMPANJER FÖR MINSKAT RESTAVFALL

Under året har vi haft olika initiativ med syfte att minska restavfallet och öka sorteringen av framför allt matavfall.

I Ytterby hade vi en kampanj tillsammans med Kungälv kommun och Kungälv bostäder där två fastigheter i Ytterby tillsammans tävlade om att minska restavfallet med 15 %.

Resultatet blev lyckat och under de tre månaderna kampanjen pågick fick hyresgästerna statusuppdateringar om hur det gick under tiden. Samtidigt gjordes en del insatser i återvinningsrummet med tydligare information, återbrukshylla och bättre belysning för att underlätta sortering och göra upplevelsen trevligare. Som belöning för det lyckade resultatet fick området en

ny bänk i anslutning till återvinningsrummet.

DÖRRKNACKNING MED KOMMUNENS UNGA

I Balltorp gick Förbo tillsammans med ungdomar från Mölndals stads satsning Områdesarbete i Balltorp runt och informerade om sortering av matavfall och avfallshantering i största allmänhet. Samtidigt plockade vi med oss tankar om hur vi på Förbo kan underlätta källsorteringen i området. En liknande satsning gjordes i Lindome tillsammans med Områdesarbete i Lindome där vi också knackade dörr för

att informera om sortering av framför allt matavfall. Kampanjen resulterade i 13 % mer utsorterat matavfall.

I våra områden i Mölndal är det extra viktigt att öka sorteringen för att minska restavfallet då restavfallstaxorna kommer att höjas markant.

På Säteriet i Mölnlycke har vi också gjort en informationssatsning kring matavfall och då tillsammans med det kommunala bolaget Härryda Vatten och Avfall.





NY INRIKTNING FÖR ARBETET MED NÖJD KUND

Efter att ha sett siffror svart på vitt i kundundersökningen som visar på att kundnöjdheten backar har vi på Förbo lagt in en ny växel i kundarbetet. Fokusområdet framöver blir kundupplevelsen, något som hela verksamheten kraftsamlar kring.

Vår kundundersökning har stor betydelse för oss. Genom den kan vi se hur våra hyresgäster trivs med oss som hyresvärd och vad de tycker om saker som rör deras boende. Utifrån svaren som vi får av kundundersökningen försöker vi tillsammans hitta åtgärder som förbättrar våra hyresgästers trivsel och kundupplevelse. Tråkigt nog visar årets resultat på en tillbakagång. Det har sporrat oss ytterligare till att ta nya tag och prova nya sätt.

ORGANISATIONEN KRAFTSAMLAR TILLSAMMANS

Under året har ett nytt arbetssätt med att ta hand om resultatet lanserats internt och många bra förslag och åtgärder har kommit av det. Alla teamen har fått delta

på workshops och tillsammans prioritera åtgärder framåt som ska ge ett ökat resultat. Här har vi gått efter devisen "ur det lilla kommer det stora" och justerat egna rutiner såväl som kommit på åtgärder för att stärka samarbetet med våra entreprenörer. Något vi arbetat aktivt med under de senaste åren är att återkopplingen till hyresgästerna ska bli så tydlig som möjligt under serviceärendets gång.

PÅ RÄTT SPÅR MED ÅTERKOPPLING

Vårt nyligen införda kundlöfte är att boende ska få en första kontakt från oss kring sitt ärende inom två arbetsdagar. Vi kommer att ha ett fortsatt fokus på denna fråga och vara lyhörda för hur hyresgästerna vill ha sin återkoppling och anpassa det

individuellt.

En input vi tidigare fått är att vi behöver bli enklare att nå. Detta har vi tagit till oss och resultatet från årets kundundersökning visar att vi är på rätt väg. Förutom vår kundtjänst svarar nu också Förbovärdar i telefon på morgonen, något som är mycket uppskattat av både hyresgäster som medarbetare.

EXTRA FOKUS PÅ KUNDUPPLEVELSEN

Tidigare år har vi haft tre fokusområden för att få extra kraft och resultat inom strategiskt utvalda områden. Det kommande året kommer vi ha ett fokus, vilket är kundupplevelsen. Nu kraftsamlar hela verksamheten, inom alla områden, för att få fler nöjda kunder!

TILLVALSKONCEPT GER RÄTT ATT VÄLJA

Förbos tillvalskoncept ger hyresgäster inflytande över utformning och standard på boendet. För oss är det viktigt att hyresgäster har möjlighet att sätta en personlig prägel på sitt boende, det skapar trivsel. De kan välja att göra om mycket, lite eller inte alls. I det breda utbudet finns till exempel tapeter, ekparkett, säkerhetsdörr, köksluckor och energieffektiva vitvaror. De som bor i en lägenhet som är äldre än tolv år får en hyresrabatt för att måla och tapetsera. Tillval betalas på olika sätt och redovisas på hyresavin.

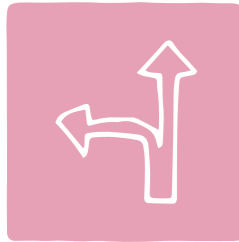
PAUS PÅ GRUND AV LÅNGDRAGEN FÖRHANDLING

Tillvalskonceptet Personliga hem var under stora delar av 2023 pausat då förhandlingen med Hyresgästföreningen drog ut på tiden. I augusti kunde hyresgästerna återigen beställa arbeten och tillval hos Förbo. Då lanserades också en ny köksväljare på webben som både inspirerar och gör det enklare för hyresgäster att se de olika möjligheterna som finns med köksluckor, bänkskivor och andra köksdetaljer som exempelvis handtag.



»Med tillvalen i Personliga hem kunde jag göra väldigt stor skillnad. Lägenheten ser helt annorlunda ut jämfört med första gången jag såg den. Jag är jättenöjd!«

CHRISTIN,
Hyresgäst hos Förbo



ÖPPNAR UPP UNGAS ÖGON FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

För oss på Förbo är det viktigt att yngre personer får möjlighet att upptäcka vår bransch och vad den erbjuder. Under året tog vi emot ett flertal praktikanter och sommarjobbare.

SOMMARJOBBSBUSSEN KÖRDE IGEN

För sjunde sommaren i rad erbjöd Förbo ungdomar i åldern 17–23 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 i stort. Det är även en chans för ungdomar att få ett första jobb och tjäna lite egna pengar.

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

Arbetsuppgifterna varierar mellan olika praktiska uppgifter i våra bostadsområden.

Sommarjobbet på Förbo är populärt och en del ungdomar har återkommit i flera år. Flertalet ungdomar är våra egna hyresgäster vilket också ökar stoltheten över sitt

område.

Totalt fick 26 ungdomar jobb och utvärderingarna visar att konceptet fungerade bra även i år. Utöver sommarjobbsbussen hade vi en handfull sommarjobbare som stöttade verksamheten under ordinarie personals semester.

ERBJUDER PRAKTIKPLATSER

Vi har lång erfarenhet av att ta emot praktikanter inom olika yrkesområden och under året har vi tillhandahållit praktikplatser inom upphandling, kommunikation 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.

SAMARBETE MED GRUNDSKOLA

Härryda kommun har för tredje året i rad låtit flera grundskoleklasser arbeta med FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030) tillsammans med lokala aktörer. I år

fick Båtsmansskolan i Mölnlycke i uppdrag att hjälpa Förbo att titta på klimatrisker för närliggande fastigheter på Båtsmanstorpet. De fick sedan komma med konkreta förslag på hur Förbo kan agera för att hantera klimatriskerna för aktuella fastigheter och genom det bidra till att uppfylla hållbarhetsmålen.

Vi på Förbo ser samarbetet som en möjlighet att ge eleverna en inblick i fastighetsbranschens utmaningar samtidigt som vi tacksamt tar emot den yngre generationens tankar om viktiga frågor som rör vårt hållbarhetsarbete.



26 UNGDOMAR

sommarjobbade på Förbo 2023



»Det var kul att göra fint i Förbos områden! Jag tycker det är viktigt eftersom jag själv bor hos Förbo.«

SHIRIN,
en av årets sommarjobbare

ENGAGEMANG DRIVER UTVECKLING

Under året har vi fortsatt arbeta med struktur i den enskilda medarbetarens vardag för att minska stress och förbättra förutsättningarna att göra ett bra jobb. Enligt vår medarbetarenkät har satsningen fallit väl ut.

ÖKAT ENGAGEMANGSINDEX

Våra värderingar utgör grunden för hur vi ska vara mot varandra, våra hyresgäster och samarbetspartners. Som stöd i vardagen finns rutiner, riktlinjer och policyer. Engagemang, tydlighet och nytänkande är de värdeord som ska genomsyra Förbos arbetsätt. Vi har valt att sätta vårt övergripande mål på engagemangsindex då flera studier* visar att det är just engagemang som driver verksamheter framåt och påverkar resultaten i rätt riktning. I den metod vi använder bygger indexet på frågor kopplade till tydlighet, energinivå och motivation. Vår långsiktiga ambition är att uppnå ett måltal på 84 och därför är det glädjande att se att vi redan nu når 87. Sedan föregående mätning där vårt resultat var 82 har värdet för både energinivå och tydlighet ökat.

En klar majoritet av Förbos medarbetare tycker att de arbetar strategiskt efter organisationens mål och känner sig motiverade i jobbet.

STRUKTUR GER ARBETSRO

I en tidigare medarbetarenkät såg vi att den upplevda känslan av stress ökat på

en del håll i organisationen, vilket togs på stort allvar. För att få bukt med stresskänslan gjordes ett gediget arbete under förra året som har syftat till att rusta verksamhet och medarbetare att finna en arbetsro. Vi har tillsammans skapat strukturer och arbetssätt för att skapa den arbetsmiljö vi vill ha. Enligt årets medarbetarenkät har satsningen fallit väl ut och i vårt resultat kan vi se en tydlig förbättring kopplat till frågor om stress.

FÖRSTÄRKT ORGANISATION

Under året har vi förstärkt och utökat personalstyrkan i två av våra områdesteam med varsin Förbovårdsroll. I Lerum har vi också anställt en ny områdeschef och för att få en större effektivitet i skadehantering har vi tillsatt ett förordnande som skadetekniker. Med en HR-chef på heltid har det blivit ett ökat fokus på personalfrågor och en del av den utbildningsskuld som byggdes upp under pandemiåren har hanterats. Hjärt- och lungräddning, Hot och våld, Elarbeten, serviceutbildning och Heta arbeten är några exempel på utbildningar som har hållits inom verksamheten under året som gått.

RUTINER OCH FÖRBÄTTRINGAR

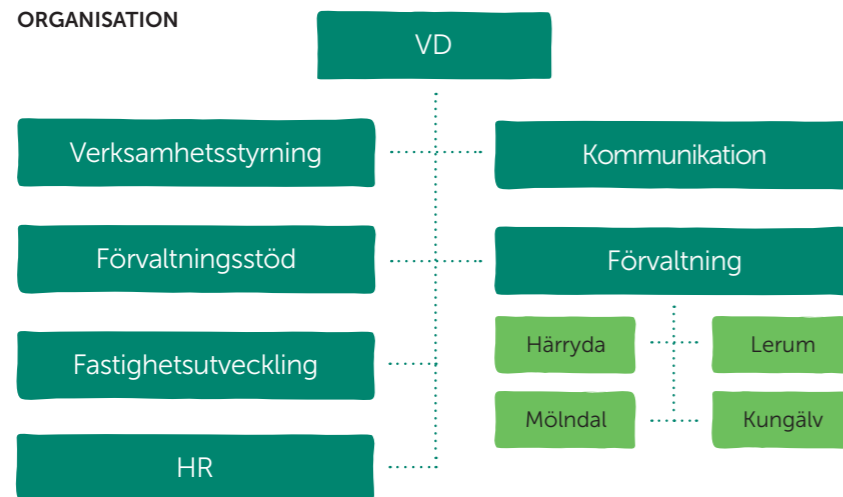
Inom ramen för vårt systematiska arbetsmiljöarbete har vi genomfört och följt upp årliga medarbetarsamtal, hållit återkommande skyddskommittémöten och genomfört skyddsronder på samtliga arbetsplatser. Ständiga förbättringar inom arbetsmiljö innebär att utvärdera och utveckla arbetssätt och rutiner, vilket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

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

KRAFTSAMLING FRAMÅT

Årets personalkonferens bjöd på energigivande inspiration med fokus på kundbemötande och individens egna kraft att skapa bra kundupplevelser. Det var ett tillfälle för hela verksamheten att samlas kring kommande utmaningar och för att bygga lagkänsla mellan teamen.

ORGANISATION



*Gallup studie 2017, Brilliant studie 2020



I oktober hade vi en personaldag på Sankt Jörgen Park där vi tillsammans samlade energi och inspiration för arbetet framåt.

SÅ FUNGERAR FÖRBOS BOLAGSSTYRNING

Som grund för verksamheten ligger det ägardirektiv som reviderats under året och beslutats i de fyra ägarkommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.

I ägardirektivet anges ändamål med, och förutsättningar för, verksamheten samt vilka ekonomiska målsättningar som ägarna har för bolaget.

Kommunfullmäktige i de fyra ägarkommunerna utser styrelse och 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. Ägarstrukturen regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen.

Förbos styrelse tillsätts av respektive kommuns fullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell mandatfördelning i kommunerna. Då förgående år var ett valår har flera nya representanter valts in i styrelsen.

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. Bolagets ägardirektiv lägger grunden för verksamheten och detta har gemensamt tagits fram och beslutats i de fyra ägarkommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Under året har ägardirektivet uppdaterats med nya ekonomiska mål där direktavkastningen ska uppgå till minst 2,5 procent och soliditeten aldrig understiga 25 procent.

OMCERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

Förbo är certifierade för både miljö (ISO9001) och kvalitet (ISO14001). Under året omcertifierades Förbo för kvalitet och miljö. Syftet med certifieringen är att säkerställa att arbetet sker i enlighet med beslutade processer samt följer gemensamma rutiner. På så vis uppnås både kontroll och möjlighet till ständig förbättring.

Vid den årliga externa revisionen i augusti noterades att:

”Verksamheten har ett väl fungerande och implementerat ledningssystem med tydlig processtyrning. Successiv utveckling sker av såväl ledningssystem som processer vilket bedöms bidra till stabila processer. Målarbetet är mycket väl utvecklat och förankrat i organisationen.”

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidan 3-28, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift EY Sverige

Anders Linusson

Auktoriserad revisor



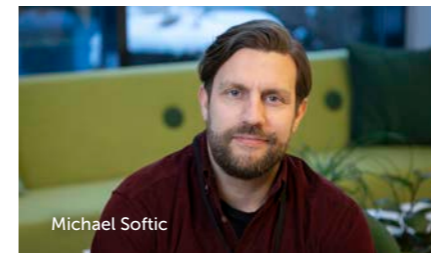
Anders Halldén,
ordförande



Joakim Kahlman



Thomas Gustafsson



Michael Softic



Michael Johansson



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Maria Horkeby



Jan Svensson



Peter Granstedt, vd



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
Michael Softic (MP) Mölndals stad, invald 2023
Michael Johansson (SD), Lerums kommun, invald 2023
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2020
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Jan Svensson, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2021

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

SUPPLEANTER

Håkan Söderström (M), Härryda kommun, invald 2019
Sven Helén (S), Härryda kommun, invald 2017
Annikka Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2017
Marcus Hjalmarsson (L), Mölndals stad, invald 2023
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2023
Daniel Tengvall (S), Kungälv kommun, invald 2023
Victoria Dahlqvist (SD), Kungälv kommun, invald 2023
Hanna Holmqvist, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2023
Ingemar Weije, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2019

REVISOR

Anders Linusson, auktoriserad revisor
Björn Hulthén, auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORER

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
Inga-Lill Schwartz (C), Lerums kommun
Dennis Jeryd (S), Mölndals stad
Krister Jildén (S), Kungälv kommun

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Arbetet med att utveckla Centralvägen i Mölnlycke har fortsatt i enlighet med den strukturplan som antagits av politiken.

Konceptet för områdesutveckling på Förbovis har fortgått i Lindome centrum. Under året har det planerats för kommande renoveringsetapp som ska byggstarta 2024. Samtidigt har planarbetet fortskridit i syfte att till skapa fler hyresrätter i området. Bygget av aktivitetsparken i Lindome centrum planeras att starta 2025. Tillsammans med Mölndal Energi förnyar vi fjärrvärme och vattensystemet i området. Även i Björkås, Kungälv kommun, tillämpas områdesutveckling på Förbovis och arbetet med både detaljplan och planering för renovering har fortsatt under året.

I början av juni drabbades en bostadsrättsförening av en omfattande brand i Landvetter. I samråd med Härryda kommun koordinerades insatser och Förbo kunde ställa ett antal lägenheter till bostadsrättsföreningens förfogande. Förbo drabbades också av en brand i augusti. Ett hus med fyra lägenheter omfattades av branden varav två blev utbrända och två fick rök- och vattenskador. Utöver det konstaterades ett utbrott av legionella i en fastighet i Landvetter. I samband med det genomfördes ett antal åtgärder för att komma till bukt med problematiken. Bland annat har Förbo samarbetat med en expert inom området och förstärkt egna rutiner för att förebygga och hantera eventuella liknande fall i framtiden.

Under hösten drabbades Förbo av en explosion, skottlossningar och andra oroligheter i Balltorp, Mölndal, utan några personskador som följd. I samband med oroligheterna i Balltorp krokade Förbo arm med områdesarbete Balltorp, fältarbetare från kommunen och polisen för flera trygghetskapande insatser.

Den höga ambitionsnivån vad gäller renoverings- och underhållsprojekt har fortsatt med flera större projekt. Indragning av fiber till alla lägenheter i Förbos bestånd blev klar i början på året. På Tåbrovägen i Lindome byggs Förbos hittills största solcellsanläggning. Arbetet beräknas vara klart sommaren 2024.

Resultatet från årets kundundersökning visar att vi är på rätt väg med kundlöftet och vi fortsätter att förfina vårt arbetssätt. Tråkigt nog visar helhetsresultatet av kundundersökningen att kundnöjdheten backar och därför har Förbo lagt in en ny växel i kundarbetet. Fokuserat framöver blir kundupplevelsen, något som hela verksamheten kraftsamlar kring och där nya arbetssätt utvecklats för att främja kundupplevelsen på alla håll i verksamheten.

Under året har Förbo satt ytterligare fokus på sitt hållbarhetsarbete genom att teckna flera hållbarhetslänkade lån. Lånen är kopplade till verksamhetens mål i affärsplanen och syftar till att stärka det redan pågående hållbarhetsarbetet.

Förbo medverkar både i områdesarbetet i Balltorp och i Lindome. Satsningarna syftar till att öka trygghet och trivsel. Tillsammans med kommunutvecklarna i Balltorp har Förbo utfört flera kampanjer för att

öka sorteringen av avfall. Förbo har också utfört andra initiativ tillsammans med Kungälv kommun och Kungälvbostäder där fastigheter tillsammans tävlade om att minska restavfallet med 15 procent.

I de nya ägardirektiven som fastställdes på Förbos bolagsstämma under våren, har kommunerna angivit två ekonomiska mål som innebär att direktavkastningen skall uppgå till minst 2,5 procent och soliditeten ska vara minst 25 procent. Bolaget ska även (något förkortat), i enlighet med ägardirektivet, tillhandahålla ett varierat bostadsbestånd av god kvalitet, samverka med ägarkommunerna kring boende för grupper med särskilda behov, präglas av ett aktivt miljöarbete, bidra till integration och mångfald samt ta ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna. I affärsplanen och den årliga verksamhetsplaneringen sätts måltal för antal skapade bostäder, energianvändning, serviceindex (kunder), engagemangsindex (medarbetare) och driftnetto.

NYPRODUKTION – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

De fortsatt höga byggpriserna under året har utmanat möjligheten att bygga nya bostäder med hanterbara hyror. Förbos fokus har således legat på att driva fram och färdigställa detaljplaner under året för utveckling av våra befintliga bostadsområden.

NYPRODUKTION –PÅGÅENDE PROJEKT

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

RENOVERING

- Förbo har även under 2023 haft en fortsatt hög ambitionsnivå avseende renoverings- och underhållsprojekt.
- Under året har vi genomfört ett större målningsprojekt i Landvetter på Ledsängsvägen där kulören på husen byttes och designen på balkongräckena ändrades. Ett målningsarbete på Anna-Lisas gård i Landvetter utfördes också där även renovering av loftgångsräcken ingick.
- På Lingonvägen i Mölnlycke har en större renovering som omfattar ny el, ventilation och badrum genomförts. Renoveringen av området är uppdelad i två etapper och under året blev den andra delen klar.
- På Kullgården, Lerum påbörjades ett större målningsprojekt där halva området färdigställdes under 2023 och resterande planeras utföras 2024.
- Andra etappen på Ekerdsvägen, Lerum slutfördes där kulör på fasaderna och taken bytts samt ny design på balkongräckena som ger ett modernare uttryck. Där har även frånluftsvärmepumpar installerats vilket minskat elförbrukningen för de boende.

PERSONAL

I den årliga medarbetarenkäten var det höga nivåer både på engagemang 87 (82) procent och ledarskap 88 (83) procent. Vårt engagemangsindex uppgick i vår årliga medarbetarenkät till 87 (82). Antalet engagerade medarbetare ökade till 48 (37) procent, vilket är glädjande att se då engagemang är ett av

våra viktiga värdeord. Enkäten visar ett resultat på teameffektivitet 81 (76), ett index som relaterar till arbetsmiljö 80 (72). Ett relativt nytt måttal i enkäten är förtroende för ledningen som i år har ökat till 75 (66). Vi ser en variation mellan olika team, där vi undersöker vidare vilka insatser som behövs för att säkerställa att alla anställda har en bra arbetsmiljö. Det är fler medarbetare som vill rekommendera Förbo som arbetsgivare och mer än hälften av medarbetarna har svarat 9 eller 10 på frågan ”Hur sannolikt är det att du skulle rekommendera organisationen som arbetsgivare till en vän eller bekant?”.

För sjunde året i rad anordnade vi Förbos sommarjobbssbuss som gav 26 (25) ungdomar möjlighet att sommarjobba inom fastighetsbranschen. Därtill erbjöds åtta sommarvikariat för att stötta teamen under ordinarie personals semester. Även under 2023 gavs flera praktikanter möjlighet att prova på fastighetsbranschen via Förbo. Det är viktiga insatser för att säkerställa en framtida bas för rekrytering och lyfta fram branschen.

Vid slutet av 2023 hade 73 (69) tillsvidareanställning varav 38 (36) var män och 35 (33) kvinnor. Under året har 7 (11) personer valt att gå vidare till andra anställningar. 9 (16) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

Förbo AB har upprättat en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Hållbarhetsredovisningens innehåll framgår av det GRI-index som presenteras på sida 59–62 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:

- Direktavkastning på lägst 2,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet ska endast undantagsvis tillåtas understiga 25 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 2023 höll styrelsen sex ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har även genomfört två styrelsekonferenser.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2023

Ägarnas uppdrag till Förbos styrelse och ledning är oförändrat: att skapa värde genom att förvalta, utveckla och förvärva bostadsfastigheter. Verksamhetens och styrelsens arbete har under 2023 återgått efter pandemin men har också starkt påverkats av inflationen. Under året har den löpande verksamheten inriktats på att upprätthålla servicen till hyresgästerna.

För styrelsearbetet har det inneburit att styrelsemötena har hållits fysiskt i större omfattning. Styrelsekonferenser och studiebesök har genomförts på ett begränsat sätt. Inriktningen har varit att allt tydligare utforma en långsiktig strategi för bolaget. Under 2023 har styrelsen hållit sex sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte. Mötena följer en fastställd föredragningsplan för att säkerställa styrelsens behov av information kring ekonomi och det finansiella läget för bolaget. En återkommande punkt på styrelsens agenda är riskbedömning, där frågor som exempelvis konjunkturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyserats.

Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företagets förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar. 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 bland annat 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. Styrelsens bedömning är att Förbos ledning och medarbetare hanterat årets utmaningar väl. Förbo har en stabil finansiell grund att stå på inom såväl förvaltning som möjlighet till produktion av nya bostadsfastigheter. Bolaget fortsätter att utvecklas trots en osäker omvärld.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 614,2 mnkr (616,9) under 2023. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 40,6 mnkr (131,2). Soliditeten uppgick vid årets slut till 33,9 procent (33,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 147,0 mnkr (292,5) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 142,9 mnkr (250,2) varav nyproduktion 10,8 mnkr (1,6).

HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 87 procent (83) av de totala intäkterna.

BOSTADSHYRA SAMT ÖVRIGA INTÄKTER

Intäkterna ökade med 2,7 mnkr. Hyresintäkterna ökade främst till följd av den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 4,8 procent från 1 februari 2023. Samtidigt är de övriga intäkterna lägre än 2022. Här ingår främst utbetald försäkringsersättning och elstöd.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 299 kr/ kvm (1 237). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,8 procent (99,7).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 71 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 1052 kr/kvm (993). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 96,8 procent (96,7).

KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökade jämfört med 2022.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 240,5 mnkr (214,7), och underhållskostnaderna uppgick till 110,8 mnkr (92,9). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten som ökar. Högre underhållskostnader beror främst på högre kostnader för löpande underhåll.

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 20,7 mnkr (21,4) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Under året avsättes 1,5 mnkr till ersättningsfond för aktiverade utgifter efter brand i fastighet Solsten 1:106.

SKATT

Av skattekostnaden avser 12,9 mnkr (30,2) förändring av uppskjuten skatt.

FINANSIERING

Låneskulden per 2023-12-31 uppgår till 2135 mnkr vilket är en ökning med 30 mnkr under året. Checkräkningskrediten utnyttjades inte vid årsskiftet, utan saldot var 16 mnkr (-41). I låneportföljen ingår lån med hållbarhetskoppling med totalt 565 mnkr, drygt 26 procent. Under 2023 har två hållbarhetslänkade lån tecknats på totalt 330 mnkr som innebär att om uppsatta mål för förbrukning, nöjda kunder och engagerade medarbetare överträffas uppnås erhålls en lägre ränta på lånen under det kommande året. I låneportföljen ingår sedan tidigare två gröna lån på totalt 235 mnkr med nyproduktionerna på Landevi gårdar i Landvetter och Kongahälla i Kungälv som säkerhet.

All belåning sker med pantbrev som säkerhet.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna ökar till följd av högre räntenivåer. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 3,1 procent (2,4).

FINANSPOLICY

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

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/ eller kreditlöften med flera långgivare, där ingen enskild långgivare bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor och val av denna resulterar i en andel överstigan- de 50 procent ska beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidie. Per 2023-12-31 är det en långgivare som har 54 procent varför avsteg från regeln i policyn har beslutats.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj.
- Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna.
- Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagens förmåga att klara negativa scenarier och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Handlingsfriheten avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.
- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.
- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditlöften och genom likvida medel.

RÄNTEBINDNING

All upplåning i Förbo sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade derivatinstrument, ränteswappar och räntetak. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,7 år (2,1) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 44 procent (62). 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, mnkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2024	935,0	44	40	30-50
2025-2026	100,0	4	16	3-26
2027-2028	300,0	14	13	3-23
2029-2030	400,0	19	13	3-23
2031 och senare	400,0	19	18	3-33
Summa	2 135,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 300,0 mnkr (1020,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,7 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca 33,5 mnkr (96,1) per balansdagen. Det positiva värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har stigit efter det att derivatavtalen ingåtts.

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2023 hade 28 procent (23) av nettoskulden, eller 605,0 mnkr (485,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 1,8 år (2,1). 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, mnkr	Andel, %
2024	605,0	28
2025	720,0	34
2026	700,0	33
2027	110,0	5
Summa	2 135,0	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Det försämrade konjunkturläget har påverkat fastighetsmarknaden med stigande avkastningskrav vid värderingarna. Ett externt värderingsinstitut har värderat ca en tredjedel av fastigheterna. Resterande två tredjedelar är värderade internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2023 års utgång har bedömts uppgå till 7 415 mnkr (7 214). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse av fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 4 292 mnkr (4 063) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 57 procent (56).

RISKER

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

OMVÄRLD

Det säkerhetspolitiska läget med oro i omvärlden har under året fått en påverkan på konjunktur, ränte- och kostnadsnivåer.

Det höga kostnadsläget och en nedåtgående konjunktur har lett till en inbromsning av nyproduktionsstarter och andra större investeringar. Extra fokus har legat på driftoptimering.

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

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

STRATEGISKA RISKER

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggentreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation har begränsat möjligheten att byggstarta nya lägenheter, då hyresnivåerna inte blir hanterbara.

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

OPERATIONELLA RISKER

En risk finns för att projekt försenas eller inte kan genomföras och för förlorade intäkter då hyresförhandlingar tar för lång tid eller att överenskommer 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 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 ytterligare.

FINANSIELLA RISKER

De väsentligaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet är god och belåningsgraden låg, däremot får förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer stor resultatpåverkan. Förändringar i ränteläget påverkar avkastningskraven vid fastighetsvärdering och därmed bedömning- en 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, mnkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	5,2
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	5,2
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 1 %	8,4

UTBLICK MOT 2024

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

Under strategiperioden ska ytterligare 500 nya bostäder skapas både i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer varför det är fortsatt stort fokus på pågående planarbete och uppstart av nya detaljplaner för flera

kommande projekt då tillgången på detaljplanelagd mark är en viktig förutsättning. Med en stramare underhållsbudget får det prioriteras bland aktuella projekt och varje projekt behöver optimeras utifrån dess förutsättningar.

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 142 585 461 kronor
Årets vinst	28 331 695 kronor
Totalt	1 170 917 156 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 170 917 156 kronor
Totalt	1 170 917 156 kronor

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat
<i>2023, Koncernen</i>				
Belopp vid årets ingång	19,1	-	-	1 238,9
Utdelning	-	-	-	-15,0
Årets vinst	-	-	-	27,9
Belopp vid årets utgång	19,1	-	-	1 251,8
<i>2023, Moderbolaget</i>				
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 157,6	
Utdelning	-	-	-15,0	
Årets vinst	-	-	28,3	
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 170,9	
<i>2022, Moderbolaget</i>				
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 062,5	
Utdelning	-	-	-20,0	
Årets vinst	-	-	115,1	
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 157,6	

FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i mnkr	2023*	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	614,2	616,9	574,5	523,7	502,3
Drift- och underhållskostnader	-351,3	-307,6	-320,3	-277,1	-276,9
Fastighetsskatt	-17,9	-17,1	-16,7	-15,6	-15,4
Avskrivningar enligt plan	-121,4	-113,9	-107,3	-95,2	-85,0
Bruttoresultat	123,6	178,3	130,2	135,8	125,0
Försäljnings- och administrationskostnader	-20,7	-21,4	-20,0	-19,2	-20,1
Rörelseresultat	102,9	156,9	110,2	116,6	104,9
Ränteintäkter och räntekostnader	-62,3	-25,7	-17,3	-24,0	-24,9
Resultat efter finansiella poster	40,6	131,2	92,9	92,6	80,0
Skatter och bokslutsdispositioner	-12,7	-16,1	-31,1	-26,2	-16,9
Årets vinst	27,9	115,1	61,8	66,4	63,1
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	3 702,2	3 680,6	3 549,4	3 421,2	3 102,6
Övriga anläggningstillgångar	8,3	9,8	10,3	9,8	6,2
Omsättningstillgångar	21,9	20,9	15,5	16,4	16,5
Kassa och bank	19,8	0,7	18,4	1,7	1,6
Summa tillgångar	3 752,2	3 712,0	3 593,6	3 449,1	3 126,9
Eget kapital	1 270,9	1 255,8	1 160,7	1 118,9	1 072,5
Obeskattade reserver	-	2,8	17,5	2,3	1,1
Avsättningar	174,2	160,9	130,7	117,5	95,0
Långfristiga skulder	1 530,0	1 620,0	1 880,0	1 615,0	1 215,0
Kortfristiga skulder	777,1	672,5	404,7	595,4	743,3
Summa eget kapital och skulder	3 752,2	3 712,0	3 593,6	3 449,1	3 126,9
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147,0	292,5	173,6	197,8	208,2
Nettoinvesteringar (-)	-157,9	-270,2	-257,9	-437,9	-401,2
Försäljning anläggningstillgång (+)	-	-	1,0	0,2	0,3
Finansieringsbehov (-)	-10,9	22,3	-83,3	-239,9	-192,7
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	30,0	-40,0	100,0	240,0	190,0
Årets kassaflöde	19,1	-17,7	16,7	0,1	-2,7
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	442,5	442,5	442,4	435,0	431,9
Antal lägenheter	5 967	5 966	5 964	5 869	5 809
Uthyrningsgrad, %	99,6	99,5	99,3	99,3	99,8
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, % **	6,3	7,7	6,6	7,0	6,9
Direktavkastning på verkligt värde, % ***	3,3	3,5	3,5	3,6	3,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,1	2,4	0,7	0,8	0,9
Synlig soliditet, % ****	33,9	33,9	32,7	32,5	34,3
Belåningsgrad, % *****	29	29	30	31	29

* Koncernen

** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde

*** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde

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

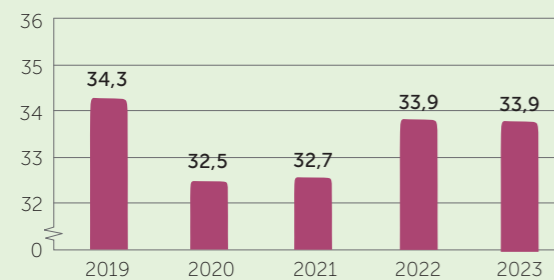
***** Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RESULTATRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
Belopp i mnkr					
Hysesintäkter	not 2	589,8	561,4	589,8	561,4
Övriga rörelseintäkter	not 2	24,4	55,5	25,7	55,5
Driftskostnader	not 3, 4	-240,5	-214,7	-240,5	-214,7
Underhållskostnader	not 3	-110,8	-92,9	-110,8	-92,9
Fastighetsskatt		-17,9	-17,1	-17,9	-17,1
Avskrivningar enligt plan	not 5	-121,4	-113,9	-121,4	-113,9
Bruttoresultat		123,6	178,3	124,9	178,3
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-20,7	-21,4	-20,7	-21,4
Rörelseresultat		102,9	156,9	104,2	156,9
Ränteintäkter		0,5	0,2	0,6	0,2
Räntekostnader		-62,8	-25,9	-63,0	-25,9
Resultat efter finansiella poster		40,6	131,2	41,8	131,2
Bokslutsdispositioner	not 7	-	14,6	-0,6	14,6
Skattekostnad	not 8	-12,7	-30,7	-12,9	-30,7
Årets vinst		27,9	115,1	28,3	115,1

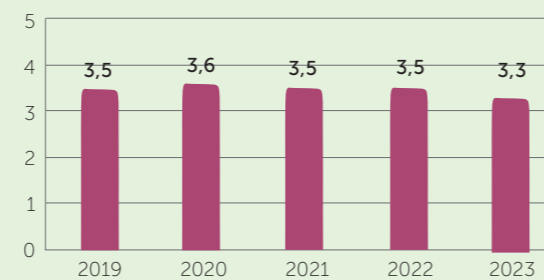
SYNLIG SOLIDITET, %

Förbos långsiktiga mål är att synlig soliditet endast undantagsvis ska tillåtas understiga 25 procent.



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %

Förbos långsiktiga mål är att som lägst ha en direktavkastning på 2,5 procent.



DEFINITIONER

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning 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

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
Belopp i mnkr					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar	not 9				
- Byggnader och mark		3 609,2	3 546,8	3 598,8	3 546,8
- Inventarier		8,3	9,8	8,3	9,8
- Pågående nyanläggningar		93,0	133,8	85,9	133,8
Summa materiella anläggningstillgångar		3 710,5	3 690,4	3 693,0	3 690,4
Finansiella anläggningstillgångar					
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 10	-	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 710,5	3 690,4	3 693,0	3 690,4
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
- Hyresfordringar		1,8	1,8	1,8	1,8
- Skattefordringar		4,4	5,1	4,4	5,1
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	15,7	13,9	15,7	13,9
- Fordringar koncernbolag		-	-	18,9	-
- Övriga kortfristiga fordringar		-	0,1	-	0,1
- Kassa och bank		19,8	0,7	19,7	0,7
Summa omsättningstillgångar		41,7	21,6	60,5	21,6
Summa tillgångar		3 752,2	3 712,0	3 753,5	3 712,0

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023		2023	2022
EGET KAPITAL				
			Bundet eget kapital	Bundet eget kapital
- Aktiekapital	19,1		19,1	19,1
- Annat eget kapital inkl årets resultat	1 251,8		-	-
- Reservfond	-		79,1	79,1
			Fritt eget kapital	Fritt eget kapital
- Balanserad vinst	-		1 142,6	1 042,5
- Årets vinst	-		28,3	115,1
Summa eget kapital	1 270,9		1 269,1	1 255,8
OBESKATTADE RESERVER				
Ersättningsfond	not 12	-	1,5	0,0
Ackumulerade överavskrivningar	not 12	-	2,0	2,8
Summa obeskattade reserver	-		3,5	2,8
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld	not 1, 8	174,2	173,8	160,9
Summa avsättningar	174,2		173,8	160,9
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	not 14	1 530,0	1 530,0	1 620,0
Summa långfristiga skulder	1 530,0		1 530,0	1 620,0
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	not 14	605,0	605,0	485,0
Leverantörskulder		66,9	66,9	57,1
Skulder till koncernbolag		-	25,1	
Övriga skulder		2,0	2,0	42,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 13	103,2	78,1	87,8
Summa kortfristiga skulder	777,1		777,1	672,5
Summa eget kapital och skulder	3 752,2		3 753,5	3 712,0

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023		2023	2022
LÖPANDE VERKSAMHET				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	614,1		614,2	616,8
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-388,4		-388,4	-340,5
Finansiella intäkter och kostnader	-62,3		-62,4	-25,7
Betald skatt	-		-	-2,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	163,4		163,4	247,9
Förändring av kortfristiga fordringar	-1,0		-19,9	-3,2
Förändring av kortfristiga skulder	-15,4		-15,4	47,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147,0		128,1	292,5
INVESTERINGAR				
Investering i materiella anläggningstillgångar	-142,9		-135,6	-250,2
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-		11,5	-
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	4,1		4,0	42,3
FINANSIERING				
Utdelning till aktieägare	-15,0		-15,0	-20,0
Förändring kortfristig del av skulder kreditinstitut	120,0		120,0	220,0
Förändring långfristig del av skulder kreditinstitut	-90,0		-90,0	-260,0
Årets kassaflöde	19,1		19,0	-17,7
Likvida medel vid årets ingång	0,7		0,7	18,4
Likvida medel vid årets utgång	19,8		19,7	0,7



NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2023 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.

KONCERNREDOVISNING

Förbo AB är moderbolag i en koncern med totalt fem dotterbolag. Säteriet Utvecklings Holding AB är helägt dotterbolag till Förbo AB. Övriga fyra bolag är helägda dotterbolag till Säteriet Utvecklings Holding AB. Samtliga bolag har sitt säte i Härryda.

År 2023 är första gången som koncernredovisning upprättas. Koncernredovisning upprättades inte föregående då dotterbolagen endast ägs tillfälligt i avsikt att säljas vidare. Dotterbolagen är, såväl var för sig som tillsammans, utan väsentlig betydelse för att uppfylla kravet på rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Givet dotterbolagens ringa omfattning i förhållande till koncernen så anses moderbolagets bokslut per 2022-12-31 som relevanta jämförelsetal även för koncernen.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget samt dess dotterbolag. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt. I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

PÅGÅENDE ARBETEN

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

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

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMponentER:

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

När en komponent byts ut, 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

Vid årsskiftet 2023/2024 har cirka en tredjedel av fastigheterna värderats av ett externt värderingsinstitut och övriga fastigheter har värderats internt. Det externa värderingsinstitutet har kvalitetsäkrat 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 2023.

INTÄKTER

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

FORDRINGAR

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

SKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skattemässigt värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan skattemässigt värde och bokfört värde är en s k 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 173,8 mnkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 162,1 mnkr p g a särskilda övergångsregler. Uppskjuten skattefordran för ej utnyttjade underskottsavdrag uppgår 6,3 mnkr och nettoredovisas i balansräkningen mot uppskjuten skatteskuld.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak samt elprissäkringar. Vinster och förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. Ränteswapparna är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader nettoredovisas under räntekostnader. Vinster eller förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingångna ränteswappar per balansdagen görs av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen och uppgick per balansdagen till 33,5 mnkr. Orealiserade värdoförändringar på ränteswapparna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

För att säkra elpriset för kommande år tillämpas en prismodell med successiv prissäkring vilket innebär att den bedömda förbrukningen prissäkras i förväg under en treårsperiod. Elprissäkringar är kopplade till den underliggande elförbrukningen och redovisas som elkostnader. Någon marknadsvärdering av ingångna elprissäkringar är inte aktuell då prissäkring är en del av leverantörens elpris. Orealiserade värdoförändringar på elprissäkringarna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

PANTBREVSKOSTNADER

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

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direktmetoden.

NOT 2. INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Hysesintäkter		
Bostäder	536,1	511,0
Lokaler	33,4	31,4
Fordonsplatser	24,6	23,6
Hysesbortfall	-4,3	-4,6
Summa	589,8	561,4

Hysesintäkter per geografiskt område

Härryda	221,0	211,5
Kungälv	88,9	84,6
Lerum	144,7	137,6
Mölnadal	135,2	127,7
Summa	589,8	561,4

Koncernen, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	14,5	
Erhållet elstöd	6,7	
Övrigt	3,2	
Summa	24,4	

Moderbolaget, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	14,5	52,9
Erhållet elstöd	6,7	-
Övrigt	4,5	2,6
Summa	25,7	55,5

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Driftskostnader		
Värme	35,0	31,4
El	28,9	19,6
Vatten och avlopp	27,9	25,8
Avfallshantering	16,2	14,9
Fastighetsskötsel	108,3	103,1
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,4	1,3
Övrigt	22,8	18,6
Summa	240,5	214,7

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	15,4	11,2
Planerat inre underhåll	31,2	35,7
Löpande underhåll	64,2	46,0
Summa	110,8	92,9

NOT 4. PERSONAL

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	35	34
Kollektiv	38	35
Summa	73	69
Antalet tillsvidareanställda uppgår till 67 st.		
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2,1	2,1
Övriga anställda	35,0	33,1
Summa	37,1	35,2
Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,6	0,6
Övriga anställda	12,0	12,0
Summa	12,6	12,6
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,8	0,9
Övriga anställda	3,5	3,4
Summa	4,3	4,2

Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön i tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida en minsta uppsägningstid om sex månader. Avtal ger vd rätt att erhålla 65% av pensionsmedförande lön från och med 62 års ålder och utbetalas i tre år.

Könsfördelning inom styrelse		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	8	6
Antal kvinnor	1	3
Summa	9	9
Könsfördelning inom företagsledning		
Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	4
Summa	7	7
Könsfördelning personal		
Antal män	38	36
Antal kvinnor	35	33
Summa	73	69

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Byggnader	118,7	111,4
Inventarier	3,6	3,1
Summa	122,3	114,5
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,9	0,6

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

Under året har ersättning till bolagsstämmevald revisor utgått med 0,7 mnkr (0,4) varav 0,1 mnkr (0,2) avser lekmanrevision och 0,3 mnkr (0) ersättning för konsultationer.

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i mnkr	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	-1,5	14,5
Överavskrivning inventarier	0,8	0,1
Koncernbidrag	0,1	0,0
Summa	-0,6	14,6

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i mnkr	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avskrivningar	-0,2	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0,1	-
Uppskjuten skatt fastigheter	12,8	-
Summa	12,7	-
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	40,6	-
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	8,4	-
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	24,8	-
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-22,2	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	1,8	-
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-10,4	-
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-	-
Justering skattekostnad tidigare år	-2,5	-
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	12,8	-
Utnyttjat förlustavdrag	-0,1	-
Redovisad skatt	12,7	-
Effektiv skattesats, %	31,4	-
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-	0,5
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0,1	-6,4
Uppskjuten skatt fastigheter	12,8	36,6
Skatt enligt resultaträkning	12,9	30,7
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	41,2	145,7
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	8,6	30,0
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	24,8	22,9
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-22,2	-22,4
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	1,8	-
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-10,4	-34,1
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-	-3,0
Justering skattekostnad tidigare år	-2,5	0,5
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	12,8	36,6
Utnyttjat förlustavdrag	-0,1	-
Redovisad skatt	12,9	30,7
Effektiv skattesats, %	31,3	21,0

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mnkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
<i>Koncernen</i>				
Anskaffningsvärde 2023-01-01	5 045,6	184,7	40,5	133,8
Inköp under året	178,6	13,2	2,4	138,8
Försäljningar och utrangeringar	-16,4	-0,1	-0,9	
Omklassificeringar				-179,6
Anskaffningsvärde 2023-12-31	5 207,8	197,8	42,0	93,0
Ackumulerade avskrivningar 2023-01-01	-1 683,5		-30,7	
Årets avskrivningar	-118,7		-3,6	
Försäljningar och utrangeringar	5,8		0,6	
Ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-1 796,4		-33,7	
Ingående värde 2023-01-01	3 362,1	184,7	9,8	133,8
Utgående värde 2023-12-31	3 411,4	197,8	8,3	93,0
Taxeringsvärde	4 390,2	2 133,6		
<i>Moderbolaget, belopp i mnkr</i>				
Anskaffningsvärde 2023-01-01	5 045,6	184,7	40,5	133,8
Inköp under året	178,6	2,8	2,4	131,7
Försäljningar och utrangeringar	-16,4	-0,1	-0,9	-179,6
Omklassificeringar				
Anskaffningsvärde 2023-12-31	5 207,8	187,4	42,0	85,9
Ackumulerade avskrivningar 2023-01-01	-1 683,5		-30,7	
Årets avskrivningar	-118,7		-3,6	
Försäljningar och utrangeringar	5,8		0,6	
Ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-1 796,4		-33,7	
Ingående värde 2023-01-01	3 362,1	184,7	9,8	133,8
Utgående värde 2023-12-31	3 411,4	187,4	8,3	85,9
Taxeringsvärde	4 390,2	2 133,6		

* Pågående nyanläggning avser främst ombyggnation/renovering av fastigheter.

NOT 10. AKTIER I DOTTERBOLAG OCH ANDELAR

Belopp i mnkr

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

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

NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Förutbetalda driftskostnader	5,5	11,4
Derivatkontrat	1,0	0,5
Upplupna hyror och ersättningar	9,2	2,0
Summa	15,7	13,9

NOT 12. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i mnkr	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	1,5	-
Akkumulerade överavskrivningar	2,0	2,8
Summa	3,5	2,8

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mnkr	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala kostnader	5,3	4,6
Räntekostnader	3,2	1,9
Hysesintäkter	45,8	43,9
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	5,2
Övriga upplupna kostnader	48,9	32,2
Summa	103,2	87,8
<i>Moderbolaget</i>		
Löner och sociala kostnader	5,3	4,6
Räntekostnader	3,2	1,9
Hysesintäkter	45,8	43,9
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	5,2
Övriga upplupna kostnader	23,8	32,2
Summa	78,1	87,8

NOT 14. FÖRFALLOTID SKULDER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Skulder som förfaller inom ett år	605,0	485,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 530,0	1 620,0
Summa	2 135,0	2 105,0

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 mnkr (100,0) utnyttjas med 0 mnkr (40,8). Beviljad kreditfacilitet 50,0 mnkr (50,0) utnyttjas med 0 mnkr (0). Skulder som förfaller inom ett år redovisas under kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2024. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 240,9	2 215,4
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	0,7	0,7

NOT 16. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

NOT 17. VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 142 585 461 kronor
Årets vinst	28 331 695 kronor
Totalt	1 170 917 156 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 170 917 156 kronor
Totalt	1 170 917 156 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅRA ELEKTRONISKA UNDERSKRIFTER

Anders Halldén
Ordförande

Joakim Kahlmann
Vice ordförande

Thomas Hallgren

Michael Softic

Mikael Johansson

Thomas Gustafsson

Thomas Alpner

Jan Svensson
Arbetstagarrepresentant

Maria Horkeby
Arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN DAG SOM FRAMGÅR AV ELEKTRONISK UNDERSKRIFT

Anders Linusson
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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-51 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god 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 på sidorna 3-29 och 54-62. 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 informat-ionen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 av Förbo AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Förbo AB enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

GÖTEBORG DEN DAG SOM FRAMGÅR AV MIN ELEKTRONISKA UNDERSKRIFT

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

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

Den granskning som ligger grund för vårt uttalande finns uppräddad i granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

SYFTE

Att införa revisorer och andra berörda intyga att Förbo AB:s internvärdering väl speglar marknadsvärdet av fastigheterna. Internvärderingen är gjord med stöd av att vi, Forum Fastighetsekonomi (Forum), har värderat ca en tredjedel av fastigheterna/värderingsobjekten medan resterande ca två tredjedelar av fastigheter-na/värderingsobjekten har värderats med Värderingsdatas värderingsmodell AVM.

VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo AB har internvärderat sina fastigheter med en extern automatiserad värderingsmodell som förutom sin egen indata har kalibrerats med av Forum gjorda värderingar av ca en tredjedel av fastigheterna/värderingsobjekten.

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

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

GRANSKNING OCH KORRIGERINGAR

Vi har granskat av Förbo AB gjorda utkast till sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per fastighet/värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo AB kommit med synpunkter/änd-ringsförslag på marknadsvärdet för vissa fastigheter/värderings-objekt.

Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda to-tala marknadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda fastigheternas/värderings-

MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

Dennis Geryd
Lekmannarevisor

Krister Jildén
Lekmannarevisor

Inga-Lill Schwartz
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor

objektens marknadsvärden i detalj (förutom för den ca en tredjedel av fastigheterna/värderingsobjekten vi har värderat) och det innebär att enstaka enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

INTYGANDE

Den slutliga sammanställning av 124 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 7.414.800.000 kr, motsvarande 16.770 kr/kvm och 4,77 % direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2023-12-31.

Det totala marknadsvärdet är 2,8 % högre än motsvarande totala marknadsvärde vid värdetidpunkten 2022-12-31. Det är inte vår uppfattning att det totala marknadsvärdet har stigit mellan värdetidpunkterna 2022-12-31 och 2023-12-31. Vår uppfattning är att det totala marknadsvärdet har sjunkit. Vi påtalade dock i vår "Kvalitetssäkring..." förra året (2023-01-24) att det totala marknadsvärdet var något lågt. Vid årets internvärdering har Förbo AB delvis bytt metod och låtit Forums värdering av ca en tredjedel av fastigheterna/värderingsobjekten kalibrera Värderingsdatas AVM. Det som ser ut som en faktisk höjning är alltså en korrigering av ett tidigare för lågt marknadsvärde.

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

GÖTEBORG DEN 28 DECEMBER 2023

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
RICS Registered Valuer

Frans Sörensen
Civilingenjör
RICS Registered Valuer

Auktoriserade Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	94,0	7,5
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	125	3 194	46,8	4,1
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	78	9 109	114,3	12,6
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	308	4 520	51,7	4,9
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	72,0	5,5
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	171	14 451	317,6	18,3
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattsivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	141,5	11,2
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	120	6 549	147,7	8,4
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 356	56 750	786,5	77,4
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988/89	66	4 731	1 142	5 873	109,0	7,1
Delsumma			1 589	110 931	6 329	117 260	1 881,1	157,0
Landvetter								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969/70	164	10 560	–	10 560	140,3	14,6
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	–	1 890	32,2	2,9
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	–	3 076	67,2	5,7
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	–	–	2 420	2 420	48,3	4,0
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977/2021	171	12 000	728	12 728	251,1	22,5
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	63	2 134	33,9	2,6
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	10,6	2,0
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	36,8	3,6
Delsumma			483	32 522	4 711	37 233	620,4	57,9
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	349	4 218	43,8	5,3
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	–	1 786	28,2	2,9
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	–	946	6,3	1,0
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	129	3 229	20,3	4,0
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	3,7	0,7
Delsumma			158	10 209	526	10 735	102,3	13,9
Totalt Härryda			2 230	153 662	11 566	165 228	2 603,8	228,8



Skinnefjäll, Mölnlycke



Anna-Lisas gård, Landvetter

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	507	24 749	266,4	30,5
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	60	2 395	42,1	2,5
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	40,1	3,6
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	390	7 843	114,3	10,9
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	14,6	1,5
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	4,9	0,6
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	12,3	2,2
Delsumma			563	38 935	1 765	40 700	494,7	51,8
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82/ 2021	75	4 801	142	4 943	80,2	6,6
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	29,8	2,2
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	8,4	0,7
Marstrand 57:9	Hospitalsgatan	1971	10	680	-	680	12,3	0,9
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	17	1 102	18,6	1,3
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	27	1 742	326	2 068	37,8	3,3
Delsumma			154	10 378	758	11 136	187,1	15,0
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	30,4	1,4
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	-	2 692	62,6	5,4
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	49,4	4,1
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	162,2	12,6
Delsumma			200	11 211	736	11 947	304,6	23,5
Totalt Kungälv			918	60 524	3 259	63 783	986,4	90,3



Kärnavägen, Kärna



Kvarnkullen, Kungälv

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	27,9	2,3
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	41,9	3,3
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	35,4	3,4
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	56,6	5,0
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	227,7	26,0
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstappen, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 142	14 418	133,8	19,2
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	96,2	5,2
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	177,1	13,8
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	44,5	4,2
Delsumma			793	55 806	5 156	60 962	841,1	82,4
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	29,1	2,6
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	60,9	4,0
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	48,4	3,3
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	65,0	4,5
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	40	1 220	13,2	1,7
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	7,3	0,9
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	30,6	2,1
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	5,5	0,8
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	248	5 657	62,3	6,7
Delsumma			287	22 072	313	22 385	322,3	26,6
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadvägen	1966/67/68/88	140	9 468	824	10 292	89,8	12,8
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	24,3	9,8
Lekstorp 14:2	Aggetorpsvägen	2019	25	1 652	-	1 652	24,7	3,2
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	83,3	7,1
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	2,1
Delsumma			295	19 768	7 476	27 244	222,1	35,0
Sjövik								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	29,0	3,8
Delsumma			35	2 212	-	2 212	29,0	3,8
Totalt Lerum			1 410	99 858	12 945	112 803	1 414,5	147,8

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	544	21 979	256,6	28,7
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	24,3	2,6
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 306	94	8 400	82,4	12,1
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,5
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	24,7
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	55,0	5,0
Delsumma			780	51 720	1 144	52 864	795,0	73,6
Balltorp								
Ekrisikan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	94,9	5,9
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	243	18 381	960	19 341	260,9	21,9
Mandelriskan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	169,1	14,5
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	172,6	15,7
Delsumma			602	44 349	1 006	45 355	697,5	58,0
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	26,6	4,0
Delsumma			27	1 648	771	2 419	26,6	4,0
Totalt Mölndal			1 409	97 717	2 921	100 638	1 519,1	139,0
Totalt Förbo			5 967	411 761	30 691	442 452	6 523,8	605,9



Kyrkängen, Lindome



Streteredsvägen, Källered

GRI-INDEX

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

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	59	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	6-7	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	59	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksamt?	59	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	28-29	
102-6	Marknader som bolaget är verksamt på	64	
102-7	Bolagets storlek	64	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	26, 44	
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	18, 59	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	10-11	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Vd-ord	4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	26	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	26	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	8	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	60	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	60	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	8	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	60	Läs på förbo.se/hållbarhet
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	26	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	8–25, 60	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	8–9	
102-48	Förändringar av information	60	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	60	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	60	2023-01-01 – 2023-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	60	2023-04-20
102-52	Redovisningscykel	60	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	60	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	59	
102-55	GRI-index	52-53	
102-56	Externt bestyrkande	48-49	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203 INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	4–5	
103-2	Styrning	6	
103-3	Uppföljning	6	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4–5	
MILJÖ			
302 ENERGI			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
302-1	Energianvändning inom organisationen	18–19	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303 VATTEN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	18–19	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305 UTSLÄPP			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
305-1	Utsläpp	18–19	Beräkningarna på utsläppen följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2
306 AVFALL			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21	
103-2	Styrning	21	
103-3	Uppföljning	21	
306-1	Avfallshantering	21	Omfattar hyresgästernas avfall

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

förbo

5 967 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.

