

A photograph of a woman with dark hair, wearing a green short-sleeved shirt, smiling and leaning over a wooden play structure. In the foreground, a young child with short dark hair, wearing a light-colored long-sleeved shirt, is focused on a red circular object. The play structure has a camouflage pattern in green, brown, and tan. The background shows lush green trees under a bright sky.

förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2024

LIVET MELLAN HUSEN

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 på firandet av Kyrkängen 40 år i augusti.



Slutspurt med lyckade resultat

Under 2024 har Förbo gjort betydande framsteg i enlighet med vår affärsplan och stärkt vårt fokus på kundupplevelse och områdesutveckling. Året har också präglats av en ekonomisk normalisering och framgångsrika projekt som slutförandet av renoveringen i Säteriet.

NÄRA MÅL I SISTA HALVLEK

Under året har vi fortsatt vårt arbete och inriktning i enlighet med vår affärsplan som sträcker sig till och med 2025. Vår måluppfyllelse är god där fyra av fem mål är uppfyllda och vi ser en positiv trend för vårt femte mål, kundnöjdhet. Under året har kundupplevelsen varit vårt strategiska fokusområde och vi ser att våra förbättringsåtgärder har gett resultat. Under 2025 kommer vi att ha fortsatt fokus på kundupplevelsen där vi stärker upp ytterligare inom de enskilda kategorierna där vi fått sämre resultat i årets kundundersökning. Våra hyresgästers åsikter ligger som alltid till grund för vårt fortsatta arbete framåt.

I vår omvärld har vi sett en ekonomisk normalisering under året. Inflationen är tillbaka på de målnivåer som eftersträvas långsiktigt och räntenivåerna justeras gradvis ner, vilket är mycket positivt för Förbo och fastighetsbranschen i stort. Det är dock osannolikt att vi får se en styrränta runt noll inom de kommande åren.

Som en konsekvens av högre räntenivåer i kombination med fjolårets höga inflation har antalet byggstartar av nya bostäder bromsats kraftigt. Under året har Statistiska centralbyrån reviderat ner sina befolkningsprognoser vilket också ger effekt på framtida byggstartar. Bilden över bostadsbehovet varierar dock stort i landet där bland annat västkusten fortsatt bedöms som en stark tillväxtregion.

Under året kunde vi se att antalet vakanser av bostäder ökade i många regioner. Detta får ses som ett trenderbrott i jämförelse med de senaste åren där fokus legat på bostadsbrist och tillskapande av fler bostäder. Förbo har i dagsläget inga bostadsvakanser men här behöver vi följa utvecklingen noga framöver.

VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetsåret 2024 har följt vår strategiska inriktning. Tempot i våra renoveringar och pågående områdesutveckling har varit fortsatt högt. Under 2024 slutförde vi den omfattande områdesutvecklingen av bostadsområdet Säteriet i Mölnlycke. Vi satte därmed punkt för renoveringen av Förbos

omvandling av tidigare lokaler. Ett exempel på detta är de 18 lägenheter på Byvägen i Landvetter som tidigare varit serviceboende för äldre och hyrts av Härryda kommun.

Bostadsutvecklaren Nordr tillträdde i början av året sitt första kvarter i Säteriet där de ämnar bygga ca 120 bostadsrätter. Byggrätterna såldes genom en aktieöverlåtelse 2022, men får först 2024 en positiv resultatpåverkan för Förbo.

Affärsidé

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

största område med 730 nyrenoverade lägenheter. Ett projekt som därmed pågått i nästan 20 år och som även innefattar en aktivitetspark och fler nya bostäder. Områdesutvecklingen i Björkås, Ytterby fortsatte med renoveringsstart av ett första hus samtidigt som framtagandet av den nya detaljplanen är inne i sitt slutskede.

I Lindome centrum, Mölndal, pågår den andra renoveringsetappen. Detaljplanen för Lindome centrum vann laga kraft under året vilket är en bedrift i sig då planen gick igenom utan några överklaganden.

Under året har vi totalt byggstartat 56 nya lägenheter. Flertalet av dessa är

FRAMÅTBlick

Arbetet med en ny affärsplan för perioden 2026-2030 är påbörjad och kommer att antas av styrelsen under 2025.

Vi kommer att se en fortsatt normalisering av räntenivåer under 2025 och inflationen bedöms ligga runt målet om 2 %. Sannolikt ser vi en något lägre tillväxt än beräknat vilket påverkar arbetslösheten negativt. Vi kan förvänta oss fler ekonomiska stimulanser som motvikt till konjunkturläget.

Osäkerheten kring takten av nyproduktion kommer att kvarstå under det kommande året och vi kan förvänta oss en fortsatt svårighet med att få ekonomin att gå ihop i dessa projekt. Utvecklingen kring bostadsvakanser behöver följas noga och det kommer troligtvis att krävas fler marknadsföringsinsatser i framtiden för att säkerställa att alla bostäder förblir uthyrda. Det geopolitiska läget är fortsatt osäkert, inte minst till följd av presidentskiftet i USA där vi kan förvänta oss en mer inflationsdrivande politik.

För Förbos är det av stor vikt att följa samhällsutvecklingen under det kommande året för att kunna färdigställa en ny affärsplan som kommer leda oss framåt ytterligare en strategiperiod.

Vårt bidrag till ökad samhällsnytta

Som kommunägt bostadsbolag är vår kärnuppgift att erbjuda, bygga och utveckla bostäder som bidrar till trygga och hållbara livsmiljöer där människor trivs och vill bo kvar. Genom långsiktig förvaltning skapar vi tillgängliga och attraktiva bostadsområden i nära samverkan med våra hyresgäster och de fyra ägarkommunerna.

Förbo arbetar strategiskt för att bidra till kommunernas långsiktiga framgång. Våra ekonomiska mål – där direktavkastningen ska uppgå till minst 2,5 procent och soliditeten aldrig understiga 25 procent – är en viktig del av vår väg framåt. Genom att bidra med fler bostäder i eftertraktade kommuner stärker vi också den regionala tillväxten.

STRATEGISKA MÅL OCH HÅLLBARA MÅTETAL

Vi har definierat tre övergripande mål: nöjda hyresgäster, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Dessa mål följs upp genom både kvantitativa och kvalitativa mätningar för att säkerställa att vi är på väg åt rätt håll. Våra fem prioriterade måttal – antal byggstarter, minskad energianvändning, serviceindex, engagemangsindex och driftnetto – speglar kärnan i vår verksamhet. Dessa kopplas till affärsplanens fyra strategiområden: skapa fler bostäder, agera hållbart, kunden i fokus och en attraktiv arbetsplats.

För att stärka vårt hållbarhetsarbete har vi också tecknat hållbarhetslänkade lån. Om vi når uppsatta mål för miljö, nöjda kunder och engagerade medarbetare får vi lägre ränta på lånen. Vid årets slut uppgick våra gröna och hållbarhetslänkade lån till

totalt 785 miljoner kronor, vilket motsvarar 38 procent av den totala låneportföljen.

KVALITATIVA INSIKTER OCH KONTINUERLIG UTVECKLING

Utöver nyckeltal har vi en aktiv dialog med våra intressenter för att få en bredare förståelse för verksamhetens utveckling. I vår årliga kundundersökning samlar vi insikter om vad som behöver förbättras för att möta våra hyresgästers behov.

Regelbundna möten med ägarrepresentanter säkerställer att vi lever upp till deras mål och förväntningar, samtidigt som nya möjligheter till samverkan utforskas. Genom medarbetarundersökningar får vi värdefulla insikter hur vi ska vidareutveckla samarbetet inom och mellan våra team.

FOKUSOMRÅDE OCH EFFEKTER

För att omsätta våra strategiska ambitioner till resultat i vardagen har vi under året kraftsamlat kring ett enda fokusområde: kundupplevelsen. Det är det övergripande målet där vi ser störst utmaningar och som därför kräver vår fulla uppmärksamhet. Detta samlade fokus har präglat året och är en nyckel för att uppnå vårt långsiktiga mål: att stärka kundupplevelsen i alla delar av verksamheten.

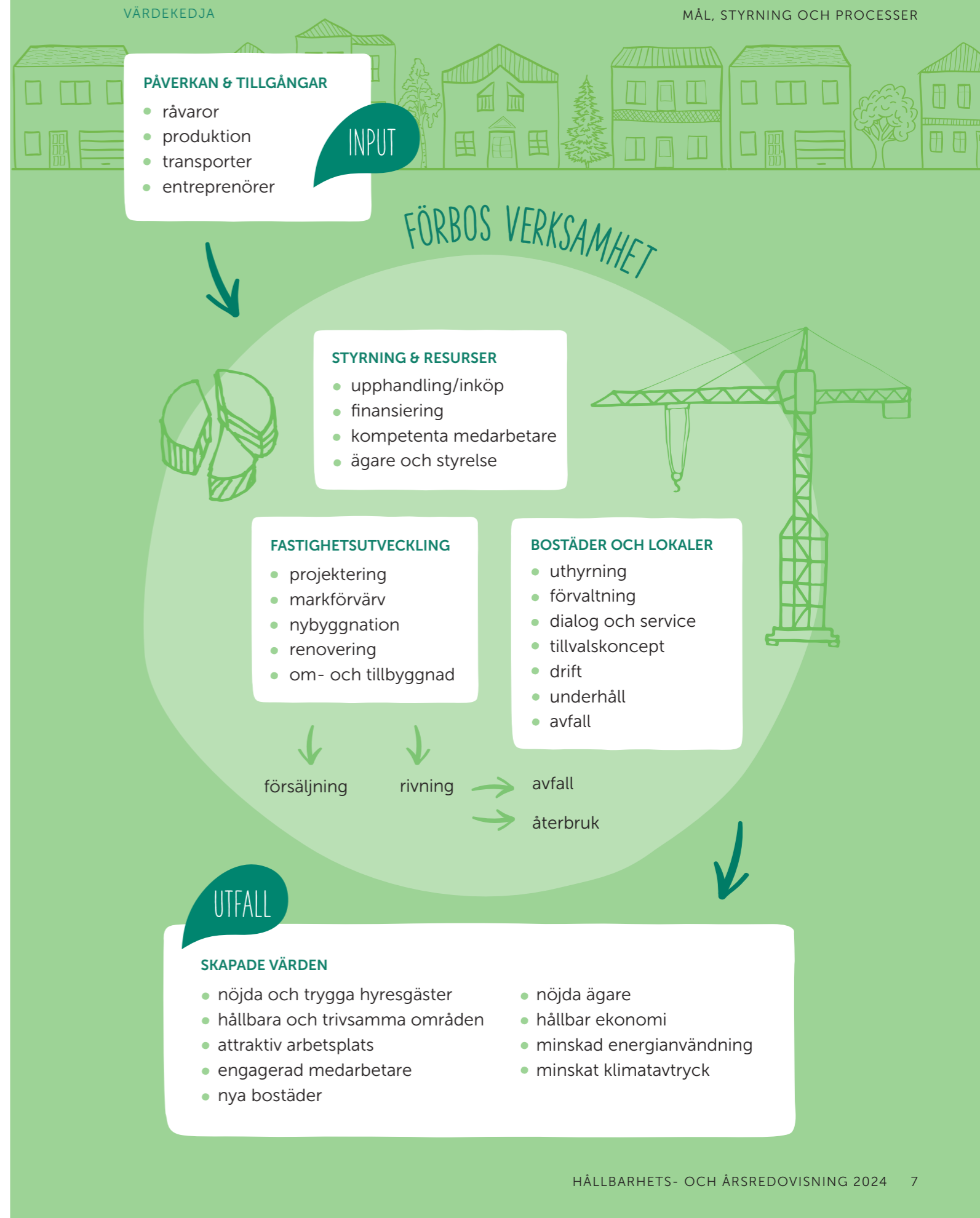
NYA INITIATIV FÖR 2024

Under året har vi kompletterat vår verksamhet med flera nya satsningar, dels inom ramen för nya hållbarhetsdirektiv, dels för att stärka kundupplevelsen:

- **Ny värdekedja:** Inom arbetet för CSR har vi tagit fram en ny värdekedja för att skapa tydlighet i hur och vad vi påverkar inom vårt hållbarhetsarbete.
- **AI-förflyttningar för bättre kundupplevelse:** Vi har implementerat en chatbot och arbetar aktivt med samtalsanalyser för att få djupare kundinsikter och stärka den digitala självservice.
- **Förbättrade kundinsikter:** Vi har genomfört mätningar på två av våra största entreprenörer för att få insikt i hur hyresgästerna tycker om bemötande, kommunikation och utfört arbete. Vi har också utvärderat kundernas upplevelse av vårt tillvalskoncept och modell för inre underhåll Personliga hem och vad de tycker om inflyttningsprocessen.
- **Stärkt samarbete med entreprenörer:** Genom förbättrade kontaktvägar och relationsbyggande aktiviteter, som gemensamma frukostar, skapar vi förutsättningar för långsiktiga partnerskap och ett enhetligt agerande ute hos våra hyresgäster.

MÅTETAL FÖR AFFÄRSPLANEN

Målområden	2021	2022	2023	2024		2025
	Utfall	Utfall	Utfall	Mål	Utfall	Mål
Antal byggstarter	3	360	0	100	56	100
Minskad energianvändning (kWh/kvm Atemp)	119,7	114,1	110,9	115	110,7	113
Serviceindex	78,4	78,9	77,9	82	78,5	83
Engagemangsindex	82	82	87	82,5	88	84
Driftnetto (mnkr)	238	248	244	248	248	2,5 %





Dialog - en avgörande faktor för framgång

Vårt arbete inom hållbarhet fokuserar på områden där vi som bostadsbolag tillsammans med våra intressenter har störst möjlighet att påverka och bidra till ett hållbart samhälle. Genom kontinuerlig intressentdialog har vi identifierat åtta väsentliga hållbarhetsområden som fortsatt är relevanta sedan vår första väsentlighetsanalys 2017, då vi också började redovisa vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hur analysen genomfördes och dess resultat går att läsa på forbo.se/hallbarhet.

Den viktigaste faktorn för att lyckas med vårt hållbarhetsarbete är regelbunden och öppen dialog med våra intressenter. I år har vi förstärkt detta arbete genom nya och fördjupade intressentdialoger inom ramen

för CSRD, ett nytt hållbarhetsinitiativ från EU som vi börjar rapportera på nästa år. Genom en utbildning med Sveriges Allmännyttan har vi haft gemensamma dialoger med branschkollegor för att skapa en samsyn kring viktiga hållbarhetsfrågor. Utöver detta har vi genomfört djupgående samtal med nyckelintressenter i vårt närområde, inklusive våra ägarkommuner, entreprenörer, finansärer och samarbetspartners.

Vårt arbete inom social hållbarhet är inriktat på att utveckla våra största bostadsområden, medan den ekonomiska dimensionen handlar om att arbeta utifrån en varsam renoveringsstrategi. På det ekologiska området fokuserar vi på att minska vår energianvändning och vårt klimatavtryck.

För att säkerställa att vi är på rätt väg genomför vi varje år mätningar av hur nöjda våra intressenter är. Detta hjälper oss att identifiera vad som fungerar bra och vad som behöver utvecklas. Exempelvis har våra hyresgäster kunnat svara på kundenkäten både digitalt och per post, vilket sannolikt bidragit till den höga svarsfrekvensen.

Vi har också löpande uppföljningsmöten och dialoger med våra samarbetspartners. Dessa möten underlättar om vi behöver göra förändringar under avtalets gång och bidrar till att stärka samarbeten som gynnar hållbarheten i vår verksamhet. Genom att ständigt utveckla och förbättra våra dialogprocesser säkerställer vi att vårt hållbarhetsarbete förblir aktuellt, relevant och framgångsrikt.

Åtta områden där vi kan göra stor skillnad

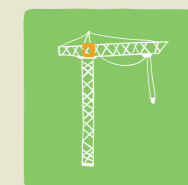
I vårt hållbarhetsarbete utgår vi från ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. I dialog med våra intressenter har vi identifierat åtta områden där vi som hyresvärd och fastighetsbolag har störst möjlighet att påverka och genom det bidra till ett hållbart samhälle.



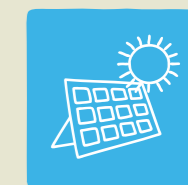
TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN



HÅLLBAR RENOVERING



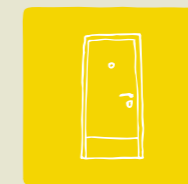
SKAPA BOSTÄDER



HÅLLBAR NYPRODUKTION



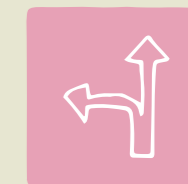
EFFEKTIV RESURS-ANVÄNDNING



HÅLLBART BOENDE



HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET



SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA



Livet mellan husen

MÖTESPLATSER GER LIV

Förbo strävar efter att skapa bostadsområden som inte bara erbjuder boenden, utan även miljöer där människor trivs och känner sig trygga. Genom att utveckla välplanerade mötesplatser och lekplatser främjar vi en levande och inkluderande atmosfär där grannar kan mötas och bygga relationer. Dessa platser blir nav för samvaro och aktivitet, vilket skapar ökad rörelse och dynamik i området. Resultatet är inte bara en förbättrad livskvalitet för de boende, utan också tryggare bostadsområden där människor känner tillhörighet och gemenskap. Vi ser detta som en investering i både social och ekologisk hållbarhet.

FÖRBÄTTRADE UTEMILJÖER FÖR ÖKAD TRIVSEL OCH DELAKTIGHET

Under året har vi skapat och renoverat flera lekplatser, där hyresgästerna har fått möjlighet att vara delaktiga i utformningen. Detta har bidragit till att bostadsområdena inte bara blivit mer funktionella utan också bättre anpassade efter de boendes önskemål och behov. I samband med lekplatsprojekten har vi också utfört markarbeten för att förbättra den omgivande miljön.

En välskött utemiljö är central för trivsel och trygghet, och vi har därför fortsatt att arbeta för en hög standard i vardagsförvaltningen. Årets kundundersökning visar att hyresgästerna ger högre betyg för skötsel av

utemiljön i våra områden, vilket vi ser som ett kvitto på våra insatser. Genom regelbunden dialog och uppföljning med våra utemiljöentreprenörer säkerställer vi att våra gemensamma miljöer sköts med kvalitet – något som gynnar alla boende.

SAMVERKAN FÖR TRYGGHET OCH GEMENSKAP I BALLTORP

Under året har vi fortsatt vårt arbete för att öka tryggheten och trivseln i Balltorp, bland annat genom att skapa fler mötesplatser och främja samarbete mellan olika aktörer. En av årets höjdpunkter var Balltorpsdagen och invigningen av den nya stora boulevarden i området, där både polisen och Mölndals stad deltog. Boulevarden har blivit en uppskattad samlingsplats som bidrar till gemenskap och aktivitet för boende i alla åldrar.

På Peppareds torg 10 har Mölndals stad sedan en tid tillbaka hyrt en lokal för Områdesarbete Balltorp, där det ordnas aktiviteter flera dagar i veckan. Syftet är att stärka samhörighet och trygghet i området, och de boende har möjlighet att bidra med idéer för att tillsammans skapa en ännu bättre miljö. Vi är glada över att se den ökade aktiviteten i lokalen och den positiva påverkan den har på området.

Som en del av trygghetsarbetet anordnades också en utbildning i grannsamverkan i samarbete med polisen och Förbo. Under utbildningen diskuterades hur grannar

tillsammans kan bidra till ett tryggare bostadsområde. Tillsammans med engagerade boende och våra samarbetspartners ser vi fram emot att fortsätta utveckla Balltorp som en trivsamt och trygg plats att bo på.

NÄRVARO OCH SAMVERKAN FÖR TRYGGARE BOSTADSOMRÅDEN

Under året har vi satsat på ökad synlig närvaro i våra bostadsområden för att stärka dialogen med de boende och underlätta vardagen. Genom att arrangera Öppet hus på plats har vi skapat möjlighet för de boende att enkelt få hjälp och svar på frågor. Vid flera tillfällen har dessa träffar kombinerats med praktiska insatser, som exempelvis läsböcker eller utdelning av taggar i samband med att nya avfallsstationer har tagits i bruk.

Ett annat viktigt initiativ har varit trygghetsvandringar, som vi har genomfört i samarbete med kommunerna. Under dessa vandringar har vi bjudit in boende, näringsidkare, polisen och andra aktörer för att gemensamt identifiera och diskutera trygghetsskapande åtgärder i våra områden. Några av de förbättringar vi arbetat vidare med är exempelvis beskärning av buskar för att skapa bättre siktlinjer samt installation av förbättrad belysning för att öka tryggheten.

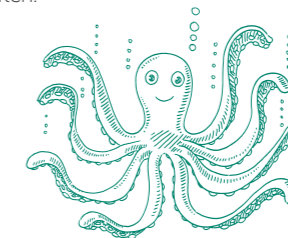
Dessa insatser är en del av vårt löpande arbete för att skapa bostadsområden där människor känner sig trygga, sedda och delaktiga.

NY SATSNING FÖR ÖKAD SIMKUNNIGHET

Under året inledde Förbo ett nytt sponsorsamarbete med tre simskolor i våra kommuner, med målet att öka simkunnigheten bland unga. Samarbetet ger barn till alla våra hyresgäster möjlighet att delta i en intensivkurs i simning under sommaren till ett rabatterat pris.

Initiativet har mötts med stort intresse och uppskattning från våra hyresgäster, och många tog tillfället i akt att låta sina barn delta. Vi är stolta över att kunna bidra till en viktig färdighet som inte bara stärker barnens säkerhet i och kring vatten, utan också främjar deras hälsa och självförtroende.

Mölndals Allmänna Simsällskap, Actic Lerum och Kungälvss Simsällskap var med i årets samarbete. Simskolan riktade sig till barn mellan 4-9 år och kurserna fanns för olika nivåer. Förbo stod för halva deltagaravgiften.



SAMARBETE MED BOSTAD FÖRST

Förbo har inlett ett samarbete med Härryda kommun inom ramen för projektet Bostad först. Syftet med projektet är att erbjuda personer med omfattande behov av stöd och som befinner sig i hemlöshet en egen bostad som första steg. Därefter erbjuds individuellt anpassat stöd och behandling för att skapa långsiktiga lösningar.



FIRANDE AV OMRÅDESUTVECKLING PÅ SOMMARFESTEN I SAGOPARKEN

Säteriet i Mölnlycke är det första bostadsområdet som nu färdigställts inom ramen för Områdesutveckling på Förbovis. Förbos arbetssätt med områdesutveckling innebär att vi arbetat med många olika delar för att få till ett hållbart och levande bostadsområde. Inte minst dialogen med de som bor i området har varit framträdande i arbetet. Områdesutvecklingen på Säteriet, som gått under namnet *Säteriet i ny kostym*, började

2008 med den omfattande renoveringen av fasad och lägenheter. Under tiden tillkom även en aktivitetspark och det nyproducerade huset Tallspinnaren. Nu 2024 är även alla gårdsmiljöer färdigställda vilket sätter punkt för projektet.

För att knyta ihop säcken med områdesutvecklingen passade vi på att fira framgångssagan under Sommardag på Säteriet tillsammans med Härryda kommun och Hyresgästföreningen.

Hundratals besökare bjöds denna junidag på cirkusshow, levande musik, ansiktsmålning och fika.

– Vi är stolta över vårt arbetssätt, som på ett klokt sätt kombinerar dialog med hyresgäster och långsiktiga investeringar. Att fira detta tillsammans med våra hyresgäster var en fantastisk avslutning på projektet, säger Hanna Holmström Tomic, kommunikationschef på Förbo.



Förbos största solcellsanläggning i gång

I Förbos bostadsområde på Tåbrovägen i Lindome stoltserar nu alla tak med solcellspaneler. Den nya anläggningen är projekterad till att leverera 225 000 kWh/år, vilket motsvarar ca 15 eluppvärmda villors årsförbrukning.

Förbos hittills största solcellsanläggning blev under året klar och är nu i bruk på Tåbrovägen i Lindome.

Fastigheter med bergvärmepumpar och med hög elförbrukning som dessutom ligger i ett förmånligt väderstreck lämpar sig särskilt för solceller. Tåbro i Lindome är ett sådant område och i samband med att alla tak skulle renoveras blev det alltså här Förbo såg möjligheten att uppföra sin största solcellssatsning hittills.

– Vi är väldigt glada över att kunna göra hållbara satsningar för framtiden på det här sättet, och extra kul när vi kunnat skala upp det till en så stor anläggning som det är på Tåbrovägen, säger projektledare Oskar Fridell på Förbo.

ELEN ANVÄNDS TILL HELA FASTIGHETEN

Elen som produceras, ca 225 000 kWh/år, går direkt till hyresgästerna och deras hushållsel samt till gemensamma utrymmen i fastigheten, till exempel tvättstugan. Resterande el säljs ut på elnätet. Den eventuella vinsten från detta kommer att gå till återinvesteringar i bolaget, något som gynnar alla hyresgäster. Förhoppningen är också att hyresgästerna ska kunna känna en stolthet i att bo i en fastighet med ett hållbart energisystem som bidrar till minskad miljöpåverkan.

Förbo är en del av Allmännyttans Klimatinitiativ där det ligger stort fokus på att minska elanvändningen. I utmaningen ingår även målet att öka andelen förnybar energi av den energi som används, lokalt producerad

solel är en stor del i detta och det är en kraftig utbyggnad som pågår i hela landet. Förbo har minskat elanvändningen med 23 % från basåret när mätningen började 2007.

MER SATSNING PÅ SOL

Förbos strategi framåt är att i samband med alla framtida takbyten och renoveringar se över möjligheten att samtidigt installera solcellspaneler. Det har också blivit en självklar del i all nyproduktion.



OMRÅDESUTVECKLING SOM GÖR SKILLNAD

På Förbo tar vi ett helhetsgrepp i utvecklingen av våra bostadsområden genom arbets sättet Områdesutveckling på Förbovis. Vår grundidé är att utgå från hyresgästernas behov och varje bostadsområdes unika förutsättningar. Vi renoverar och underhåller varsamt, bevarar det som fungerar och förbättrar där det behövs, samtidigt som vi arbetar med utemiljöer, mötesplatser och nyproduktion i dialog med hyresgästerna.

Efter flera års arbete är vår del av områdesutvecklingen på Säteriet nu klar. Renoveringar, nyproduktion och en ny aktivitetspark har skapat ett mer attraktivt och tryggare bostadsområde som nu fortsätter att växa med nya bostadsrätter.

Läromarna från Säteriet används nu i Lindome centrum, där vi gör omfattande renoveringar, ska bygga en aktivitetspark och tillföra fler bostäder. Vi har även påbörjat områdesutvecklingen i Björkås, där det första huset i området börjat renoveras och aktivitetsparken är klar.



HÅLLBAR RENOVERING I LINDOME CENTRUM

FRAMTIDSSATSNINGAR OCH DIALOG

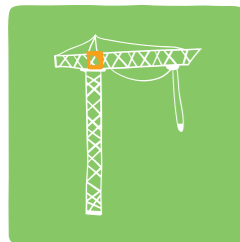
För att skapa delaktighet har vi i Lindome centrum haft informationsmöten, digitala dialoger och fysiska träffar med hyresgästerna inför den stora renoveringen som nu pågår. Resultatet blir en tryggare utemiljö med fler vägar in och ut, samt högre hus med bättre tillgänglighet. Totalt rivs nio hus och ersätts med tio nya, vilket ökar antalet lägenheter med 125 stycken. Nyproduktionen planeras starta 2026, och vi undersöker även möjligheten att använda återbrukat betong från rivningsprojektet.

VARIATION AV BOSTÄDER

Förbo planerar på sikt att bygga radhus som hyresrätter i området, vilket skulle skapa ytterligare variation i bostadsutbudet. Radhus med egen trädgård är mycket eftertraktade bland våra bostadssökande och bidrar till en levande och dynamisk boendemiljö.

Med Områdesutveckling på Förbovis skapar vi hållbara och trivsamma bostäder för framtiden, där hyresgästernas trivsel och trygghet står i fokus.





FLER DETALJPLANER – EN SATSNING FÖR FRAMTIDENS STADSUTVECKLING

Balltorp är en stadsdel i förändring, och Förbo har tillsammans med kommunen genomfört en workshop för att diskutera förutsättningar och visioner för framtiden. Målet är att skapa en gemensam bild av hur Balltorp ska utvecklas när det gäller bostäder, trafik, parkering, transporter, klimat och närhet till rekreation.

Mölnads stad planerar att påbörja arbetet med en detaljplan under 2025, där

Förbo kommer att vara en aktiv partner. Förhoppningen är att detaljplanen ska vara färdigställd och klar 2028.

I Hulan, Lerum, pågår flera detaljplaner för förtätning och utveckling. Lerums kommun genomför nu förstudier för att kartlägga förutsättningarna för dessa planer, och Förbo har bland annat deltagit i en workshop för att bidra med kunskap och perspektiv i arbetet.



NYPRODUKTION PÅ GÅNG

PLANERADE PROJEKT

Lindome centrum, Mölnads stad ≈ 220 lgh

Säteriet, Härryda kommun ≈ 40 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, Mölnads stad ≈ 400 lgh

Åseberget, Kungälv kommun ≈ 150 lgh

Variation av nya bostäder

På Förbo tittar vi hela tiden på hur vi kan skapa fler bostäder. I år har detta skett inom vår Områdesutveckling på Förbovis och genom att omskapa tidigare lokaler till lägenheter.

PÅBÖRJAD UTVECKLING AV LINDOME C

Det finns många och stora planer för framtida Lindome centrum. I samråd med Mölnads stad har vi på Förbo tagit fram en detaljplan för våra två gårdar här. Detaljplanen vann under året laga kraft och är nu godkänd att börja arbeta efter. Nu har vi påbörjat första etappen. Hela områdesutvecklingen i Lindome ger oss möjlighet att förbättra flödet i bostadsområdet och skapa ökad trygghet.

För att bereda väg för de nya husen behöver en tredjedel av de befintliga byggnaderna ersättas med nya. De nya husen anpassas till befintlig byggnation i antal våningar och blir tillgängliga lägenheter med hiss som tidigare inte funnits i Lindome centrum.

Vår ambition med utvecklingen av området grundar sig i samtal och undersökningar som boende och besökare i Lindome

har fått svara på. Att, till exempel, öppna upp gårdarna och skapa fler passager in och ut ur området är ett trygghetskapande inslag.

STOR VARIATION AV BOENDEFORMER

Lägenheterna kommer att byggas i en variation av storlekar och antal rum så att utbudet passar olika människor och livssituationer. Vid sidan av de nya bostäderna på Dotegården har vi också planerat för ett antal radhus, en uppskattad boendeform. Radhusen kommer att bli hyresrätter och blir ett fint komplement till lägenheterna i centrum. Utvecklingen av området och renoveringen kommer att pågå parallellt.

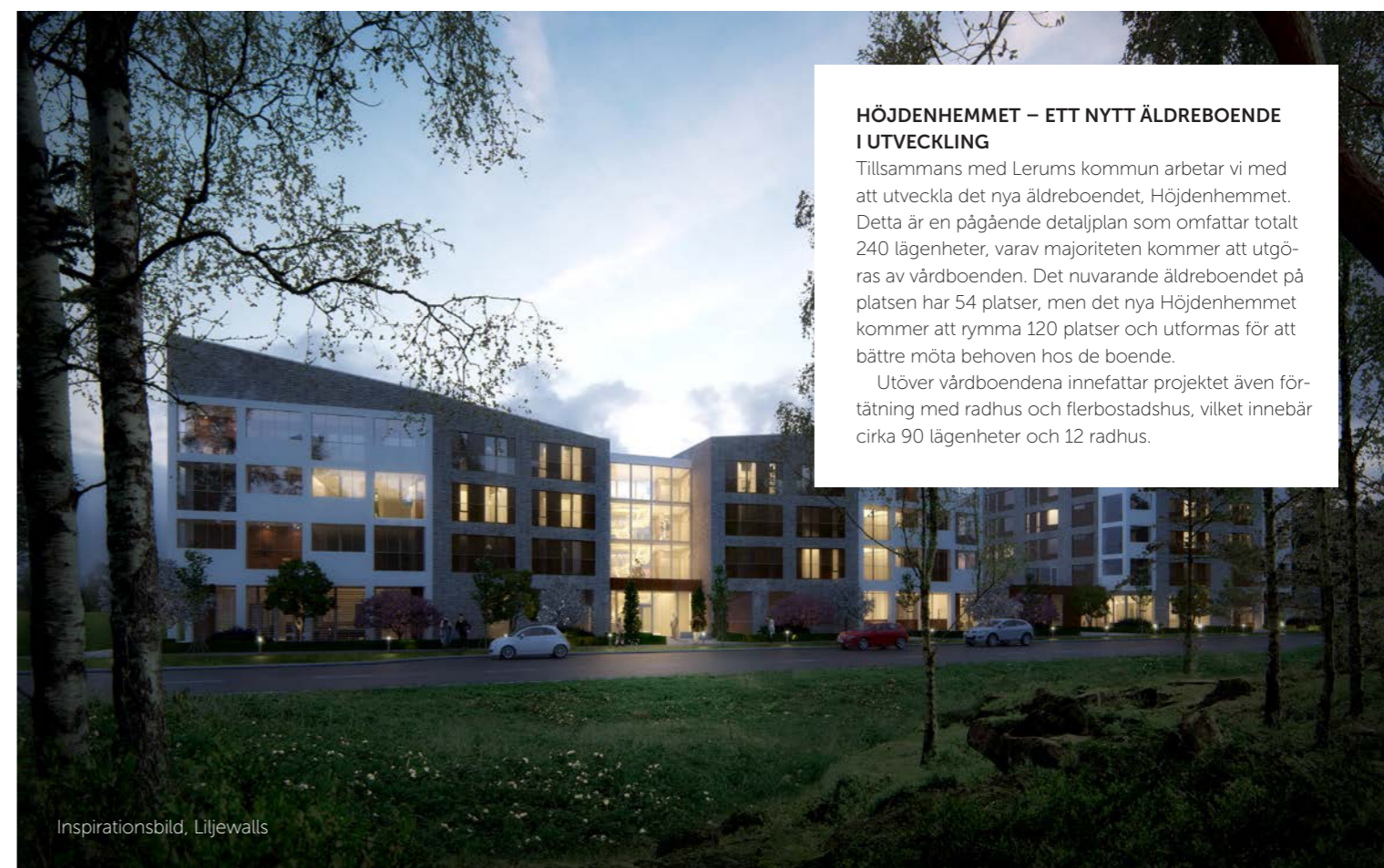
LOKALER GER PLATS FÖR LÄGENHETER

På Förbo vill vi gärna hitta fler möjligheter att skapa nya bostäder utan att alltid behöva bygga nytt. Ett sätt vi gör detta på är att

omvandla lokaler som inte används till nya lägenheter. Detta har vi nyligen gjort i övre Balltorp där tre smålokaler blivit tre st enrumslägenheter som nu är uthyrda. Huset på Byvägen 8 i Landvetter som vi tidigare hyrt ut till kommunen har under året omvaldats till 18 lägenheter i nyproduktionsstandard reserverade för en målgrupp på 55+ år. Under våren 2025 kommer uthyrningen av lägenheterna vara klar.

NYA LÄGENHETER PÅ SÄTERIET

Nordr som köpt byggrätter av oss på Säteriet har nu börjat försäljningen av sin första etapp Platån. Byggnationen av dessa lägenheter kommer troligen att starta hösten 2025. Första steget i förtätningen på Säteriet i Mölnlycke är att förbättra infrastrukturen kring Platåvägen som ett sätt att förbereda för mer trafik och rörelse när fler boende kommer till.



HÖJDENHEMME – ETT NYTT ÄLDREBOENDE I UTVECKLING

Tillsammans med Lerums kommun arbetar vi med att utveckla det nya äldreboendet, Höjdenhemmet. Detta är en pågående detaljplan som omfattar totalt 240 lägenheter, varav majoriteten kommer att utgöras av vårdboenden. Det nuvarande äldreboendet på platsen har 54 platser, men det nya Höjdenhemmet kommer att rymma 120 platser och utformas för att bättre möta behoven hos de boende.

Utöver vårdboendena innefattar projektet även förtätning med radhus och flerbostadshus, vilket innebär cirka 90 lägenheter och 12 radhus.

Inspirationsbild, Liljewalls



Förtätning av Kullgården

På Förbo har vi många bostadsområden med bra läge där det finns möjlighet att tillskapa ännu fler bostäder samtidigt som vi behåller den småskaliga känslan. Kullgårdsvägen i Lerum är ett av dessa områden där vi nu planerar att bygga fler bostäder.

Förbo kommer att komplettera bostadsområdet på Kullgårdsvägen i Lerum med ny bebyggelse och uppföra sammanlagt 20 småskaliga lägenheter.

Det handlar om två huslängor med etage-lägenheter. Lägenheterna på markplan nås via utvändiga entrédörrar och lägenheterna på plan 1 nås via utvändiga trappor, liksom de befintliga loftgångshusen i området.

Varje bostad får egen entré vilket skapar radhuskänsla. För att utnyttja byggrätten effektivt och skapa så mycket boyta som möjligt inreds vinden med sovrum, som nås via interna trappor i lägenheterna som ligger på plan 1. Husens framsida vetter mot Kullgårdsvägen med entréer och förråd samt parkeringsplatser. Baksidan av husen får uteplatser och grönska mot de befintliga husen.

För att de nya husen ska smälta in används kulörer på dörrar och fönster som återfinns i det befintliga området. Husen kommer att ha solceller på taken.



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 Miljöbyggnadscertifiering är giltig i 10 år eller tills dess att en större ombyggnation görs. Byggnaden kan få Brons, Silver eller Guld i betyg. Förbo har beslutat att alla nyproduktioner med start från 2016 ska nå lägst Miljöbyggnad Silver. För att nå Silver krävs mer av byggnaden än att bara följa lagkrav; bland annat måste inomhusklimatet, ljudmiljön och ventilationen vara bättre.

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.

NYTT MED HJÄLP AV GAMMALT

Förbo deltar i Återhus 3.0, ett samverkansprojekt om återbruk av lastbärande konstruktionsdelar. Utredning har startat kring huruvida det finns delar som går att återbruka i den planerade områdesutvecklingen i Lindome centrum.

Återhus 3.0 mål är att ställa om bygg- och fastighetsbranschen till cirkulär ekonomi, och återanvända så mycket material som möjligt. Lindome centrum är ett av flera pilotprojekt som deltar. Utöver Förbo är bland andra KTH, NCC, RISE, HSB, Svensk betong och Akademiska Hus med i Återhus 3.0.





Direktverkande el till vattenburen fjärrvärme

Energifrågan är en prioriterad fråga i Förbos hållbarhetsarbete och energieffektivisering blir allt viktigare. I våra stora renoveringar försöker vi hitta nya energilösningar för att öka både leveransstabilitet och miljönytta.

Under året har vi i Björkås, Ytterby, tagit första steget till att ändra energisystem till ett mer hållbart sådant. Det är en del av vårt långsiktiga arbete med hållbar fastighetsutveckling. I Björkås arbetar vi med att konvertera fastigheterna från direktverkande el till ett vattenburet fjärrvärmesystem, vilket är en betydande investering i både miljö och framtid.

Utöver fjärrvärmekonverteringen inför vi individuell mätning och debitering av hushållsel, vilket ersätter det nuvarande systemet med kollektivmätning. Denna åtgärd kommer att ge hyresgästerna bättre kontroll över sin energianvändning och samtidigt bidra till att minska den totala energiförbrukningen.

En annan viktig del av energieffektiviseringen är installationen av solceller, som tillsammans med befintliga bergvärme-

pumpar för varmvattenproduktion avsevärt förbättrar fastigheternas energiprestanda. Dessutom kommer vi att uppdatera ventilationen från dagens F-system (fläktstyrd frånluft) till FTX-system (mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning). Denna uppdatering har tidigare visat sig vara mycket effektiv för att sänka energiförbrukningen och samtidigt skapa en mer behaglig inomhusmiljö.

Genom dessa åtgärder tar vi ett stort steg mot att göra Björkås till ett mer hållbart bostadsområde. Vår erfarenhet visar att denna kombination av tekniska uppdateringar och förbättrade energisystem inte bara minskar fastigheternas klimatpåverkan utan även ökar trivselen för de boende.

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.



RUTINER FÖR LEGIONELLA – ETT PROAKTIVT ARBETE FÖR SÄKERHET OCH HÄLSA

Under 2024 har vi intensifierat vårt arbete med att förebygga och åtgärda problem med Legionella i våra fastigheter. Ett särskilt fokus har lagts på en fastighet i Landvetter centrum, där vi under 2023 upptäckte högre halter av Legionella i vattensystemet.

För att hantera situationen har vi implementerat förbättrade rutiner för kontroll och felsökning. Detta inkluderar noggrannare övervakning av vattenkvaliteten och regelbundna analyser. Därför har Förbos driftingenjör fått riktad kompetensutveckling, vilket säkerställer att kunskap för att identifiera och åtgärda problem finns i verksamheten.

Som en del av vårt förbättringsarbete har vi lagt ett extra stort fokus på att identifiera potentiella riskfaktorer vid våra regelbundna ronderingar. Exempel på detta kan vara att identifiera blindrör och andra konstruktionsdetaljer som kan bidra till Legionella-tillväxt.

Genom att kombinera förebyggande åtgärder, utbildning och en systematisk uppföljning tar vi vårt ansvar för hälsa och säkerhet i våra fastigheter.

UTMANINGAR MED VENTILATION

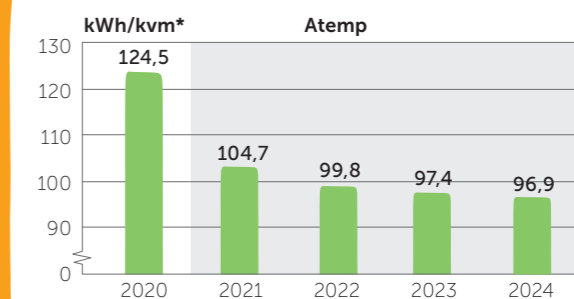
Självdagsventilation används i flera av våra lägenheter som byggdes fram till sent 1970-tal. Systemet fungerar bäst när temperaturskillnaden mellan inomhus- och utomhusluften är stor. Under sommarhalvåret minskar effektiviteten markant, vilket kan leda till en sämre inomhusmiljö.

Som en del av våra renoveringar av fastigheter från miljonprogramseran byter vi successivt ut självdagsventilation mot moderna FTX-system.

Ett exempel är bostadsområdet Vallen i Mölnlycke. De boende visade sig mycket nöjda med den nya FTX-ventilationen och inomhusmiljön, vilket innebar en 35 procentig ökning i deras betyg från den årliga kundundersökningen.

Detta visar på vikten av att investera i modernare ventilationssystem, både för att säkra ett hållbart fastighetsbestånd och för att skapa en bättre boendemiljö för våra hyresgäster.

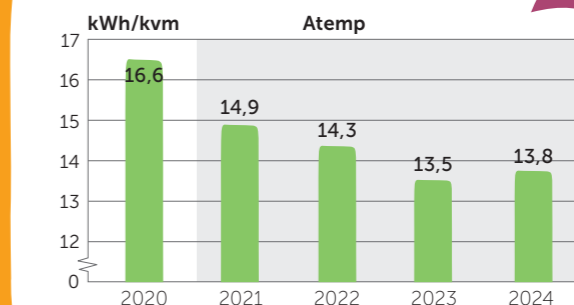
ENERGIANVÄNDNING VÄRME



* normalårskorrigerad

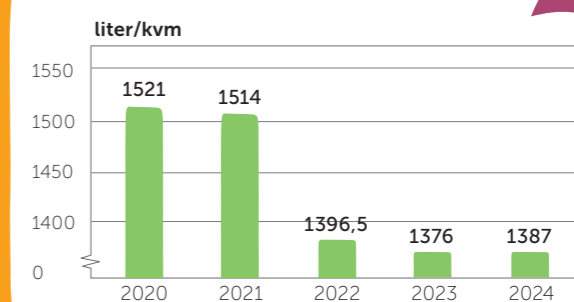
Från och med 2021 redovisas nyckeltal i Atemp, som är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindspan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

ELANVÄNDNING



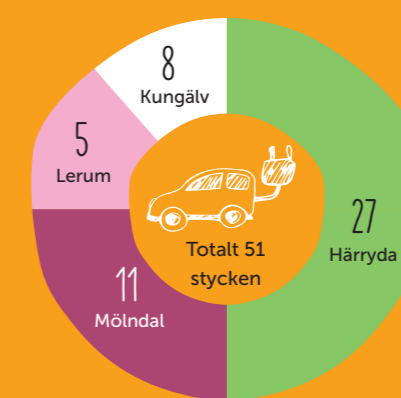
Från och med 2021 redovisas nyckeltal i Atemp, som är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindspan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

VATTENFÖRBRUKNING

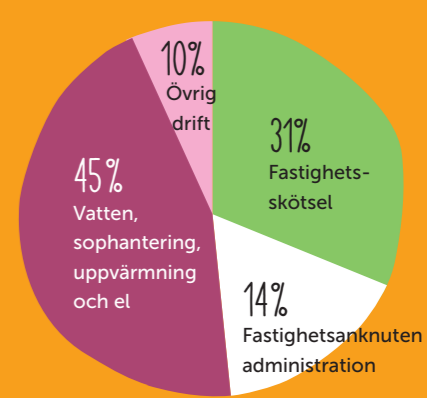


Med anledning av att vi löste en större vattenläcka i Björkås kan vi se att vattenförbrukningen gått ner 2022. Detta i kombination med att pandemin (2020-2021) tog slut bidrar till en extra stor minskning.

FÖRDELNING AV LADDSTOLPAR



FÖRDELNING AV DRIFTKOSTNADER





Hållbarhetsverkstan - mötesplats för återbruk

I Björkås har Hållbarhetsverkstan som invigdes under året blivit en plats där hållbarhet och gemenskap möts. Verkstan, som är utrustad för återbruk, erbjuder möjligheter att lappa, laga, slipa och vårda vardagsprylar. Med stöd från Kungälv kommun, ABF och Förbo har projektet utvecklats till en uppskattad mötesplats för både unga och gamla.

Varje tema i verkstan inleds med en öppen inspirationsdag, följt av en studiecirkel för den som vill lära sig mer. Under våren har teman som Lappa och laga, Klimatsmarta hem, Gröna fingrar och Skräpskarpdag lockat många deltagare. Material för aktiviteterna finns alltid på plats – helt kostnadsfritt.

HÅLLBARHETSVERKSTAN I BJÖRKÅS

Förbo lånar ut lokalen på Hällebergsgatan i Björkås till Hållbarhetsverkstans verksamhet dit alla är välkomna för att ta hand om sina gamla prylar eller skapa nya av återbrukat material.

FÖRBEREDELSE FÖR ELBILSLADDNING – FRAMTIDEN ÄR ELEKTRISK

VI VILL MÖTA ÖKAT BEHOV

Efterfrågan på laddningsmöjligheter för elbilar vid bostaden ökar stadigt, och vi på Förbo ser det som självklart att möta den utvecklingen. Under året har vi genomfört ett antal pilotprojekt för att utvärdera olika lösningar för laddtjänster, både på förhyrda parkeringsplatser och på besöksparkeringar.

PILOTPROJEKT BANAR VÄG

Planeringen inför installation av laddstolpar i våra bostadsområden är i full gång. Under våren 2024 startade vi flera pilotprojekt i utvalda områden där vi testade produkter och tekniker för att säkerställa att de framtida lösningarna håller hög kvalitet och funktionalitet.

Efter pilotprojekten kommer arbetet att rulla vidare i övriga bostadsområden. Den slutliga utformningen av laddlösningar i varje område kommer att anpassas efter lokala förutsättningar och områdets storlek.

STEGEN FRAMÅT

En detaljerad tidplan för hela vårt fastighetsbestånd finns ännu inte, men vi kommer att informera de boende i god tid när det blir dags för installation i respektive område. Till grund ligger den information vi samlar in kring intresset för laddstolpar i vår årliga kundundersökning. Tillsammans tar vi viktiga steg mot en mer hållbar och elektrifierad framtid.



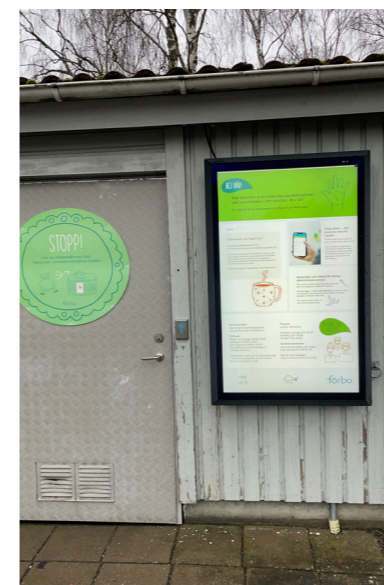
HANTERING AV ÅTERKALLADE BRANDVARNARE – SÄKERHET OCH ENERGIOPTIMERING I FOKUS

Under 2023 återkallade Boverket brandvarnaren X2 Smoke, som fanns i nästan alla våra bostäder. För att möta oro bland hyresgäster erbjöd vi möjlighet att hämta ut tillfälliga brandvarnare på Förbokontoren medan vi arbetade fram en långsiktig lösning.

Vi inledde med att installera nya brand-

varnare i områden där extra stöd behövdes för att säkerställa brandsäkerheten. Under 2024 blev X2 Smoke certifierad och godkänd, vilket möjliggör fortsatt användning. En plan har tagits fram för att byta ut de befintliga enheterna mot de nya certifierade brandvarnarna, och detta arbete kommer att pågå under 2025.

X2 Smoke är en avancerad multisensor som, utöver att upptäcka brand, bidrar till energioptimering i våra bostäder. Detta har gett stora fördelar och är en teknik vi kommer att fortsätta utveckla och använda för att kombinera säkerhet med hållbarhet.



DIGITALA INFOSKÄRMAR – EN SATSNING FÖR BÄTTRE KOMMUNIKATION

I Björkås pågår en omfattande områdesutveckling, där renoveringen av fastigheterna startade under året. För att säkerställa att alla boende får tydlig och uppdaterad information, även de som inte regelbundet besöker Mina sidor, har två digitala informationsskärmar installerats på miljöhus i området.

De nya skärmarna används för att dela information om renoveringsarbetet och annan relevant information för hyresgästerna. Målet är att skapa en lättillgänglig och snabb kommunikationskanal som når ut till alla på ett effektivt sätt. Infoskärmar är en del av vårt arbete för att underlätta dialog och sprida kunskap under den pågående utvecklingen av området.



Hyresgästens valfrihet och inflytande hemma

Hemma hos dig är det du som bestämmer. Därför finns det stora möjligheter hos oss att skapa ett personligt hem, och du kan själv påverka lägenhetens inredning och standard. Detta kallar vi Personliga hem och under året har vi utvecklat konceptet.

EGEN FÄRGKOLLEKTION

På Förbo tror vi att hyresgästens möjlighet att påverka sitt boende är en viktig del av ett hållbart och trivsamt hem. Därför har vi i under året lanserat Förbos egen kulörkollektion – ett tjugotal noga utvalda färger i behagliga toner som passar många inredningsstilar men som samtidigt hjälper våra hyresgäster att välja i den uppsjö av nyanser som finns.

Genom att erbjuda en samling färger som förnyar utan att kräva nya möbler eller större renoveringar, vill vi inspirera till enkla, hållbara val. Målade väggar är en efterfrågad lösning som skapar en ombonad känsla samtidigt som det bidrar till ett modernt och personligt hem. Hyresgäster som testat kulörerna har visat stort enga-

gemang och uppskattning för möjligheten att själva sätta prägel på sitt boende med hjälp av färgkollektionen.

NYA STILPAKET GÖR DET ENKLARE

För köket har vi utvecklat nya stilpaket för att förenkla hållbara och genomtänkta val. Hyresgästen kan välja mellan tre stilar – lantligt, klassiskt och modernt – där varje paket består av köksluckor, bänkskiva och handtag som harmonierar med varandra. Paketet visas både i vår digitala köksväljare och på Förbos olika områdeskontor, vilket gör det enkelt att planera och fatta beslut. Med detta initiativ vill vi stärka hyresgästens inflytande och främja långsiktigt hållbara lösningar som anpassas efter individuella behov och smak.



»Under året har vi gjort flera förändringar inom Personliga hem som gör det enklare för våra hyresgäster att göra smarta och hållbara val för sitt hem.«

FREDRIK KRISTENSON,
Kundstrateg på Förbo

HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ UTEMILJÖN

IDÉER OCH ÖNSKEMÅL SAMLAS IN

På Förbo är hyresgästens röst central, även när det gäller utemiljö och lekplatser. Ett tydligt exempel på detta är arbetet med utemiljön vid Nya Nordåsen, där hyresgästerna fått möjlighet att tycka till och påverka utformningen av gården och lekplatserna. Genom enkäter har vi samlat in idéer och önskemål direkt från de boende. Resultatet är en utemiljö som speglar hyresgästernas behov och prioriteringar – en plats där både barn och vuxna kan trivas.

DELAKTIGHET ÖKAR NÖJDHETEN

Lekplatserna har designats med tanke på både lek, trygghet och hållbarhet, medan grönområden och sittplatser bidrar till en gemensam trivsel och rekreation. Genom att inkludera hyresgästerna i beslut som påverkar deras vardag stärker vi känslan av delaktighet och skapar utemiljöer som är uppskattade och välanvända. – Det finns många hyresgäster som vill tycka till kring utformningen av sällskapsytorna och det uppskattar vi!, säger Emir, Förbovärd i Lerum.



HYRESGÄSTERNAS INFLYTANDE I RENOVERINGAR – EN BALANS MELLAN DIALOG OCH ANSVAR

Under året har vi arbetat med att tydliggöra processerna för hyresgästernas inflytande i samband med renoveringar. Ett viktigt fokus har varit att hitta en balans mellan hyresgästernas rätt till delaktighet och vårt ansvar som hyresvärd att genomföra nödvändiga åtgärder för fastigheternas långsiktiga funktion och värde.

Utmaningen ligger ofta i att nå konsensus när åtgärder är nödvändiga och samtidigt innebär ett hyrespåslag. Genom förbättrade rutiner och en tydligare dialog med hyresgäster kring vilka frågor de kan påverka har vi skapat förutsättningar för smidigare samarbete. Vi strävar efter att ge hyresgästerna möjlighet att påverka beslut som direkt berör deras boendemiljö, samtidigt som vi säkerställer att de åtgärder som behöver genomföras blir av.

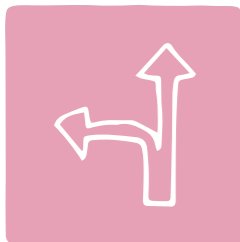
Detta arbete är en del av vårt engagemang för att skapa bättre förståelse och samverkan mellan oss och våra hyresgäster, med målet att gemensamt förbättra våra bostäder och boendemiljöer.

TRYGGARE MILJÖER MED APTUS

Trygghet är en av de viktigaste frågorna för våra hyresgäster, och genom att implementera Aptus-system för entrédörrar tar vi steg mot ökad säkerhet. Införande av Aptus har hyresgästerna möjlighet att ta ställning till och vid majoritet så inför vi detta i fastigheten. Systemet, som möjliggör digital hantering av lås och nycklar, ger hyresgästerna bättre kontroll över vem som har tillgång till fastigheten och förenklar vardagen.

Resultaten från vår kundundersökning visar var behov av införande av Aptus kan finnas. För oss på Förbo är det viktigt att lyssna på våra hyresgäster och fortsätta utveckla lösningar som svarar mot deras behov. Digitala dörlås är en del av vårt arbete med att skapa trygga och hållbara boendemiljöer där hyresgästens inflytande står i fokus.





Fastighetsbranschen lockar unga

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 åttonde 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 trivseln i våra bostadsområden. Detta år var det, som många år tidigare, fokus på utomhusmiljö med arbetsuppgifter så som att tvätta, sopa och rensa hänggrannor med mera.

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.

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 25 ungdomar jobb och utvärderingarna visar att konceptet fungerade bra. Utöver sommarjobbsbussen hade vi en handfull sommarjobbare som stöttade verksamheten under ordinarie personals semester.

PRAKTIKPLATSER OCH RESURSFÖRSÖRJNING

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

För att locka fler praktikanter och arbetsökande har vi medverkat på arbetsmässor hos Newton och John Ericsson Institutet samt praktikmingel hos Yrigo.

SAMARBETE MED GRUNDSKOLA

Härryda kommun har för fjärde året i rad låtit flera grundskoleklasser arbeta med

FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030) tillsammans med lokala aktörer. I år fick Ekdalaskolan i Mölnlycke i uppdrag att hjälpa Förbo att titta på hur vi kan bidra till att uppfylla specifika hållbarhetsmål.

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.

SAMARBETE FÅR FLER ATT KOMMA IN PÅ ARBETSMARKNADEN

I samarbete med Arbetsmarknadsenheten ska vi på Förbo vara länken mellan AMA och Förbos underleverantörer och informera/motivera entreprenörer att använda sig av aktuella insatser. Målgruppen består av arbetsökande personer som bedöms stå långt från arbetsmarknaden. Målgruppen uppbär försörjningsstöd via kommunen.

Målsättningen är att personer som står utanför arbetsmarknaden ska snabbare integreras i samhället, närma sig arbetsmarknaden och bli självförsörjande.



25 ungdomar

sommarjobbade på Förbo 2024

Kraften i engagemang driver utveckling

Under året har vi fortsatt att bygga vidare på vårt arbete med struktur i vardagen, ett klokt arbetssätt som vi ser fortsätter ge resultat. Medarbetarnas engagemang är vår största styrka, och det är glädjande att engagemangsindexet har ökat ytterligare sedan förra mätningen.

ÖKAT ENGAGEMANGSINDEX

Engagemang, tydlighet och nytänkande är de värdeord som ska genomsyra Förbos arbetssätt. Vår långsiktiga ambition är att uppnå ett måltal på 84 och därför är det glädjande att se att vi sträcker oss längre än så och nu landar på 88. En klar majoritet av Förbos medarbetare tycker att de arbetar strategiskt efter organisationens mål och känner sig motiverade i jobbet.

FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATIONEN

Vi är stolta över att kunna erbjuda våra medarbetare möjligheter att växa och utvecklas inom organisationen. Genom interna karriärvägar och ett starkt fokus på kompetensutveckling fortsätter vi att skapa en arbetsmiljö där engagemang och utveckling står i centrum.

Under det senaste året har flera medarbetare tagit nästa steg i sin karriär hos oss. Tjänsteförändringarna visar att Förbo är en arbetsplats där medarbetare kan växa och utvecklas – oavsett om man vill fördjupa sin expertis eller ta sig an nya utmaningar. Här har Förbo även finjusterat yrkesroller för att tillfredsställa vksamhetens behov och samtidigt ta tillvara på medarbetarnas intressen. Där det finns möjlighet strävar vi

alltid efter att stödja våra medarbetare på deras karriäresa.

UTBILDNINGSSATSER OCH KOMPETENSUTVECKLING

Att rusta våra medarbetare med rätt kunskaper och verktyg är en av de viktigaste investeringarna vi gör. Under året har vi genomfört flera utbildningsinsatser som inte bara stärker individens kompetens utan också bidrar till att höja hela verksamheten.

För att skapa en trygg och säker arbetsmiljö har vi fokuserat på både praktiska och förebyggande kunskaper. Genom webbutbildningen i Hot och våld, som vi genomfört via Sveriges Allmännytt, har medarbetarna fått verktyg att hantera svåra situationer på ett professionellt sätt. Dessutom har vi, i samarbete med företagshälsovården, genomfört ergonomiutbildningar och individuella arbetsplatsbesök. Detta har gett nya insikter i hur vi kan skapa hållbara arbetsplatser som minskar risken för skador och långvarig belastning.

För våra Förbovårdare och chefer har vi satsat på elutbildningar för att stärka kunskapen inom elsäkerhet. Vi har även haft anläggningsskötartutbildning, vilket

säkerställer att vi har rätt kompetens för att hantera våra fastigheter på ett effektivt och säkert sätt.

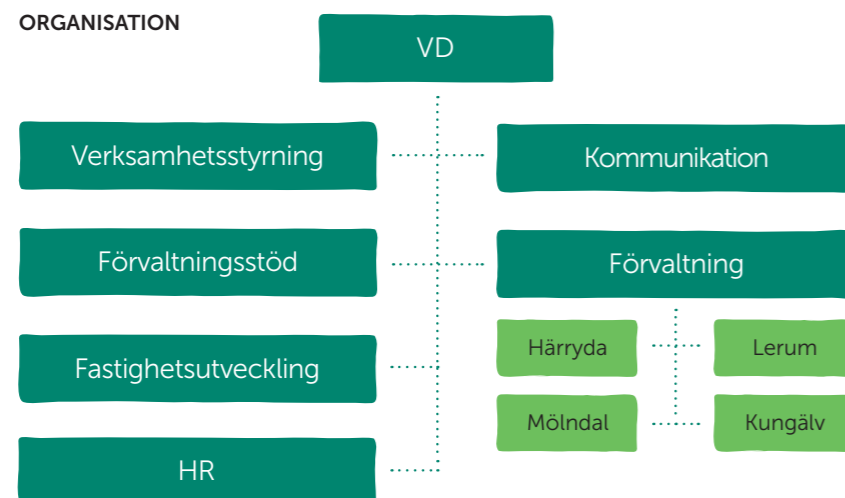
Vikten av rätt juridisk kompetens har inte heller gått förbi. Vid en av årets förvaltningssträffar fördjupade vi oss i hyresjuridik, vilket bidrar till att vi kan ge ännu bättre service och stöd till våra hyresgäster.

Vi har också tagit ett modernt grepp om IT och informationssäkerhet genom Nano-learning – korta, effektiva utbildningar med fokus på GDPR och IT-säkerhet. Detta format har varit uppskattat för sin flexibilitet och snabba kunskapsöverföring.

Som en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete har HR-avdelningen och våra skyddsombud deltagit i BAM – Bättre arbetsmiljö. Denna utbildning ger oss både insikt och verktyg för att fortsätta utveckla en säker och inkluderande arbetsmiljö där alla medarbetare kan trivas och prestera.

Med dessa insatser har vi inte bara stärkt vår kompetens utan också skapat en starkare gemenskap och stolthet i organisationen. Tillsammans står vi bättre rustade för framtiden och de utmaningar och möjligheter som väntar oss.

ORGANISATION



*Gallup studie 2017, Brilliant studie 2020



I juni deltog Förbo på Blod-omloppet i Slottsskogen.

Så fungerar Förbos bolagsstyrning

Som grund för verksamheten ligger ett ägardirektiv som beslutats i de fyra ägarkommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv.

STYRNING FÖR VERKSAMHETEN

Förbos verksamhet styrs av ett ägardirektiv som beslutats av de fyra ägarkommunerna. Ägardirektivet beskriver bolagets ändamål, förutsättningar och de ekonomiska målsättningar som ägarna fastställt. Detta direktiv är den övergripande ramen för verksamhetens utveckling och genomförande.

Kommunfullmäktige i varje ägarkommun utser styrelseledamöter och lekmannarevisorer samt fastställer bolagsordningen. Kommunfullmäktige utser även ett ombud som representerar sin ägarkommun vid årsstämman, Förbos högsta beslutande organ, vilket regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen.

Styrelsen speglar den politiska mandatfördelningen i respektive kommun och består av nio ledamöter och lika många suppleanter, inklusive fackliga företrädare. Deras arbete regleras av en arbetsordning och inkluderar uppföljning och beslut kring bolagets strategiska frågor. För att säkerställa en hög kompetensnivå har alla styrelseledamöter erbjudits en särskild styrelseutbildning under året.

Ägarrådet, med politiker från de fyra ägarkommunerna, träffas regelbundet för att diskutera styrning och uppföljning.

FOKUS PÅ KUNDUPPLEVELSEN

Att förbättra kundupplevelsen har varit en prioritet för hela organisationen under året. Genom strukturerad målstyrning och kundfokus skapar vi förutsättningar för att ytterligare höja kundnöjdheten.

AFFÄRSPLANEN – VÄGLEDNING FÖR FRAMTIDEN

I nära samarbete med styrelsen utvecklar bolagets vd och ledning en affärsplan som sträcker sig över fem år. Under året har vi inlett arbetet med att ta fram en ny affärsplan som sträcker sig fram till 2030, med fokus på hållbarhet och anpassning till CSRD. Planen fungerar som en strategisk kompass och kompletteras med årliga verksamhetsplaner. För att säkerställa måluppfyllelse genomförs regelbunden uppföljning, kontinuerliga riskbedömningar och en översyn av beslutsstödet. För att säkerställa måluppfyllelse genomförs regelbunden uppföljning, kontinuerliga riskbedömningar och under året har vi inlett en översyn av beslutsstödsystem för att förbättra det interna arbetet.

CERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

Förbo är certifierat enligt ISO-standarderna för kvalitet (ISO 9001) och miljö (ISO 14001). Certifieringarna säkerställer att arbetet sker enligt definierade processer och rutiner, vilket skapar stabilitet och möjliggör kontinuerliga förbättringar. Vid den årliga externa revisionen i augusti framhölls att:

”Verksamheten har ett väl fungerande och implementerat verksamhets-system med bra arbete kring processutveckling. Succesiv utveckling sker därmed av såväl verksamhets-system som processer. Förbättringstakten är god men möjligheter finns för effektivisering.”

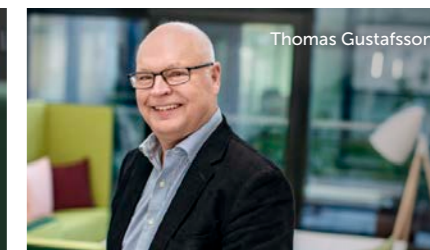
Certifieringarna är en garant för att Förbo arbetar systematiskt med kvalitet och hållbarhet i hela organisationen.



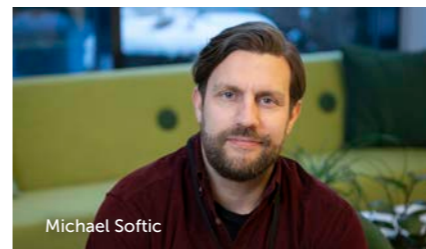
Anders Halldén,
ordförande



Joakim Kahlman



Thomas Gustafsson



Michael Softic



Michael Johansson



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Maria Horkeby



Jan Svensson



Peter Granstedt, vd



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 2024 på sidorna 3-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

STYRELSE, VD OCH REVISORER

STYRELSE

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
Joakim Kahlman (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2021
Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
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
Annika 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
Patrik Ryberg (SD), Kungälv kommun, invald 2024
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
Per-Anders Tornås (S), 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

Verksamhetsåret 2024 har präglats av stora framsteg i linje med Förbos strategiska mål och affärsplan. Det strategiska arbetet med områdesutveckling har nått flera milstolpar. Det mest omfattande projektet, renoveringen och utvecklingen av bostadsområdet Säteriet i Mölnlycke, avslutades efter nästan två decennier av arbete. Projektet omfattade totalt 730 nyrenoverade lägenheter, en aktivitetspark samt nya bostäder. Förbo fortsätter att utveckla området med ytterligare bostäder genom samarbeten med privata aktörer. Bostadsutvecklaren Nordr tillträdde sitt första kvarter i början av året och påbörjade förberedelser för byggnationen av cirka 120 bostadsrätter. Förbo har för avsikt att tillföra ytterligare cirka 40 hyresrätter i området.

I Lindome centrum vann detaljplanen laga kraft utan några överklaganden, en bedrift som underlättar framtida utveckling. Konceptet för områdesutveckling på Förbovis har fortgått i Lindome centrum. Här har den andra renoveringsetappen påbörjats, och planeringen för en aktivitetspark och fler bostäder är i full gång. Allt i nära dialog med hyresgäster och kommunen. Tillsammans med Mölndal Energi förnyar vi också fjärrvärme och vattensystemet i området. Även i Björkås, Ytterby, fortsätter områdesutvecklingen, där renoveringen av ett första hus inletts, en aktivitetspark färdigstälts och arbetet med detaljplanen har fortsatt under året. En större renovering planeras att starta på Kullgårdsvägen i Lerum nästa år och på Segerstadsvägen planeras ett omfattande markarbete under 2025.

Förbo har även prioriterat hållbara energilösningar. På Tåbrovägen i Lindome togs Förbos hittills största solcellsanläggning i bruk. Anläggningen kommer att producera cirka 225 000 kWh per år och försörja både hyresgäster och gemensamma utrymmen med förnybar energi.

Under året har kundupplevelsen varit Förbos övergripande strategiska fokusområde. Årets kundundersökning visade att förbättringsarbetet har gett resultat inom flera områden, även om det fortfarande finns vissa kategorier som behöver förstärkas. Serviceindex landade på 78,5 (mål 82), vilket visar att verksamheten tagit kliv framåt inom området. Kundfokus kommer att fortsätta vara ett centralt prioriteringsområde under 2025, med särskilda satsningar på de kategorier där resultaten kan förbättras ytterligare. För att stärka kundupplevelsen har Förbo genomfört flera insatser under året som gått:

- Mätningar och kundinsikter: Två av de största entreprenörerna har utvärderats gällande bemötande, kommunikation och utfört arbete. Resultaten används som grund för förbättringsarbete.
- Digital självservice: En ny chatbot har implementerats för att förbättra den digitala kundservicen, och samtalsanalyser genomförs löpande för att bättre kunna förstå och möta hyresgästernas behov.
- Förbättrad dialog: Kundundersökningar har genomförts både digitalt och via post för att öka svarsfrekvensen och ge fler hyresgäster möjlighet

att lämna synpunkter.

- Trygghetsvandringar och boendedialoger: I flera bostadsområden har Förbo genomfört aktiviteter som trygghetsvandringar och Öppet hus för att stärka relationen med hyresgästerna och skapa en ännu tryggare och trivsammare miljö.

Under året har Förbo satt ytterligare fokus på sitt hållbarhetsarbete genom att teckna ännu fler hållbarhetslänkade lån. Lånen är kopplade till verksamhetens mål i affärsplanen och syftar till att stärka det redan pågående arbetet för ekologisk och social hållbarhet och att ha engagerade medarbetare.

Förbo medverkar både i områdesarbetet i Balltorp och i Lindome. Satsningarna syftar till att öka trygghet och trivsel och ses som en viktig samverkan med flera insatser som exempelvis boendedialoger och trygghetsaktiviteter.

I Förbos ägardirektiv, 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 höga byggpriserna har fortsatt vara en utmaning för att skapa nya bostäder till rimliga hyresnivåer. Under 2024 har Förbo därför fokuserat på att färdigställa och förädla befintliga projekt, ofta genom omvandling av tidigare lokaler.

- På Byvägen i Landvetter färdigställdes 18 lägenheter av nyproduktionsstandard i en byggnad som tidigare fungerat som serviceboende för äldre.
- I övre Balltorp omvandlades tre smålokaler till moderna enrumslägenheter, vilket bidrog till en effektiv förtätning av området.

Dessa projekt är exempel på hur Förbo utnyttjar befintliga resurser för att skapa fler bostäder utan att alltid behöva bygga nytt.

NYPRODUKTION –PÅGÅENDE PROJEKT

Förbo fortsätter att arbeta med stora nyproduktionsprojekt i flera kommuner.

- Lindome centrum: Arbetet med att förbättra flödet och tillgängligheten i området fortsätter. Totalt planeras nio hus att rivas och ersättas av tio nya, vilket ökar antalet lägenheter med 125 stycken. Byggstart är planerad till 2026.
- Björkås, Ytterby: Bostadsområdet är föremål för en större renovering och planering av nya bostäder, i nära dialog med kommunen.
- Höjdenhemmet, Lerum: Tillsammans med kommunen arbetar Förbo med ett omfattande projekt som inkluderar 240 lägenheter, varav 120 vårdboenden samt radhus och flerbostadshus. Målet är att skapa ett

modernt äldreboende och samtidigt bidra till en varierad boendemiljö i området.

RENOVERING

Förbo har under året fortsatt med en hög ambitionsnivå gällande renoverings- och underhållsprojekt. Fokus har legat på att förbättra såväl bostadsmiljöer som tekniska system för ökad energieffektivitet.

- Björkås, Ytterby: Här har arbetet inriktats på att förbättra energiprestandan genom att ersätta direktverkande el med fjärrvärme. Även ventilationen upgraderas till ett FTX-system, vilket både minskar energiförbrukningen och förbättrar inomhusmiljön.
- Lindome centrum: Omfattande renoveringar av byggnader och utemiljöer genomförs samtidigt som dialogen med hyresgäster säkerställer att förändringarna möter deras behov.

Förbos satsningar på hållbar renovering och energilösningar är en del av bolagets långsiktiga strategi att minska klimatpåverkan och öka trivseln för de boende.

PERSONAL

Förbos medarbetare har fortsatt att visa starkt engagemang under året. Den årliga medarbetarenkäten visar ett engagemangsindex på 88, vilket överträffar det långsiktiga målet på 84. Organisationen har prioriterat kompetensutveckling och interna karriärvägar, vilket har resulterat i att flera medarbetare tagit nästa steg i sina roller.

- Sommarjobbussen: För åttonde året i rad erbjöds ungdomar sommarjobb genom Förbos sommarjobbuss. Totalt fick 25 ungdomar arbeta med underhåll av utemiljöer i olika bostadsområden.
- Praktikplatser: Nio praktikanter inom fastighetsförvaltning fick möjlighet att prova på branschen, vilket bidrar till Förbos långsiktiga strategi för rekrytering och kompetensförsörjning.

Vid slutet av 2024 hade 74 (73) tillsvidareanställning varav 39 (38) var män och 35 (35) kvinnor. Under året har 11 (7) personer lämnat Förbo. 10 (9) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttå, 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, präglat 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.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2024

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 2024 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 2024 har styrelsen hållit 7 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 konjunktureturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras, styrelsen har också aktivt arbetat med strategifrågor. Detta har resulterat i en strategisk plan med fokus på 2045.

- Fortsatt utveckling och fortsatt expansion gäller för bolaget
 - Bolaget skall framgent satsa på underhåll och ROT.
 - Bolaget skall offensivt agera för markförvärv och ökning av fastighetsbeståndet.
 - Bolaget skall ha en bred inriktning avseende fastighetsförvärv och aktivt söka möjlighet till handel med fastigheter som skall bidra till fortsatt expansion.
 - Bolaget skall följa ränteläget och offensivt hantera finansiering.
 - Bolaget skall ha fokus på hållbarhet
- 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.

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

- möjligheten att bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.

- kunna fatta beslut om att placera parkeringsverksamhet (exklusive fastighet) i separat bolag.
- kunna ändra intervalet för rapportering för att stämma överens med bolagets återsrapporter till ägarkommunerna.

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.

en av de enskilda fastigheternas marknadsvärde.

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

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 %	5,7
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	5,7
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 1 %	8,2

UTBLICK MOT 2025

Affärsplanen för perioden fram till och med 2025 fortsätter att fokusera på fyra strategiska områden: skapa fler bostäder, agera hållbart, ha fokus på kunden och vara en attraktiv arbetsplats. De övergripande målen är nöjda kunder, nöjda ägare och engagerade medarbetare.

Ett fortsatt arbete med detaljplaner är avgörande för att nå målet om 500 nya bostäder, både genom egen nyproduktion och i samverkan med andra aktörer. Under 2025 påbörjas viktiga etapper i projekt som Lindome centrum och Höjden i Lerum. Samtidigt kommer energieffektivisering och utbyggnad av solceller att vara centrala delar i hållbarhetsarbetet.

Kundupplevelsen är fortsatt i fokus med insatser för förbättrad digital service och tätare boendediologer. Interna satsningar på kompetensutveckling och engagemang ska säkerställa att Förbo förblir en attraktiv arbetsplats. Samverkan med kommuner och andra aktörer är en viktig framgångsfaktor för att skapa långsiktigt hållbara lösningar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 170 917 156 kronor
Årets vinst	92 015 684 kronor

Totalt 1 262 932 840 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 262 932 840 kronor
-------------------------	----------------------

Totalt 1 262 932 840 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	2024 Koncernen		2023 Koncernen	
	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat
Belopp vid årets ingång	19,1	1 251,8	19,1	1 238,9
Utdelning	0,0	0,0	0,0	-15,0
Årets vinst	0,0	90,9	0,0	27,9
Belopp vid årets utgång	19,1	1 342,7	19,1	1 251,8

Belopp i mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	
			2024, Moderbolaget	2023, Moderbolaget
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 170,9	
Utdelning	-	-	0,0	
Årets vinst	-	-	92,0	
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 262,9	
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	

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2024 uppgick till 0 kronor per aktie.

FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i mnkr	2024* *	2023**	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	697,9	614,2	616,9	574,5	523,7
Drift- och underhållskostnader	-367,6	-351,3	-307,6	-320,3	-277,1
Fastighetsskatt	-18,3	-17,9	-17,1	-16,7	-15,6
Avskrivningar enligt plan	-129,5	-121,4	-113,9	-107,3	-95,2
Bruttoresultat	182,5	123,6	178,3	130,2	135,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-23,1	-20,7	-21,4	-20,0	-19,2
Rörelseresultat	159,4	102,9	156,9	110,2	116,6
Ränteintäkter och räntekostnader	-63,0	-62,3	-25,7	-17,3	-24,0
Resultat efter finansiella poster	96,4	40,6	131,2	92,9	92,6
Skatter och bokslutsdispositioner	-5,5	-12,7	-16,1	-31,1	-26,2
Årets vinst	90,9	27,9	115,1	61,8	66,4
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	3 708,5	3 702,2	3 680,6	3 549,4	3 421,2
Övriga anläggningstillgångar	7,0	8,3	9,8	10,3	9,8
Omsättningstillgångar	21,0	21,9	20,9	15,5	16,4
Kassa och bank	33,2	19,8	0,7	18,4	1,7
Summa tillgångar	3 769,7	3 752,2	3 712,0	3 593,6	3 449,1
Eget kapital	1 361,8	1 270,9	1 255,8	1 160,7	1 118,9
Obeskattade reserver	-	-	2,8	17,5	2,3
Avsättningar	181,0	174,2	160,9	130,7	117,5
Långfristiga skulder	1 360,0	1 530,0	1 620,0	1 880,0	1 615,0
Kortfristiga skulder	866,9	777,1	672,5	404,7	595,4
Summa eget kapital och skulder	3 769,7	3 752,2	3 712,0	3 593,6	3 449,1
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202,1	147,0	292,5	173,6	197,8
Nettoinvesteringar (-)	-145,3	-157,9	-270,2	-257,9	-437,9
Försäljning anläggningstillgång (+)	11,6	-	-	1,0	0,2
Finansieringsbehov (-)	68,4	-10,9	22,3	-83,3	-239,9
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	-55,0	30,0	-40,0	100,0	240,0
Årets kassaflöde	13,4	19,1	-17,7	16,7	0,1
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	443,7	442,5	442,5	442,4	435,0
Antal lägenheter	5 989	5 967	5 966	5 964	5 869
Uthyrningsgrad, %	99,2	99,6	99,5	99,3	99,3
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, % **	8,0	6,3	7,7	6,6	7,0
Direktavkastning på verkligt värde, % ***	3,3	3,3	3,5	3,5	3,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,6	3,1	2,4	0,7	0,8
Synlig soliditet, % ****	36,1	33,9	33,9	32,7	32,5
Belåningsgrad, % *****	27	29	29	30	31

* 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

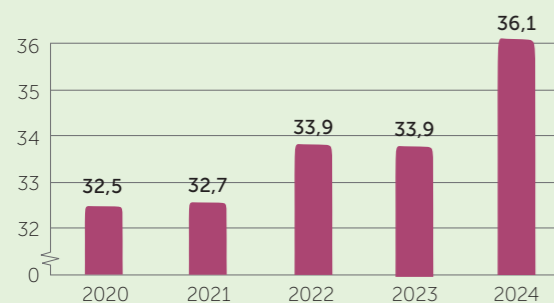
***** Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RESULTATRÄKNING

Belopp i mnkr		Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	not 2	623,3	589,8	623,3	589,8
Övriga rörelseintäkter	not 2	74,6	24,4	18,1	25,7
Driftskostnader	not 3, 4	-258,2	-240,5	-258,3	-240,5
Underhållskostnader	not 3	-109,4	-110,8	-109,5	-110,8
Fastighetsskatt		-18,3	-17,9	-18,1	-17,9
Avskrivningar enligt plan	not 5	-129,5	-121,4	-129,5	-121,4
Bruttoresultat		182,5	123,6	126,0	124,9
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-23,1	-20,7	-23,1	-20,7
Rörelseresultat		159,4	102,9	102,9	104,2
Ränteintäkter		1,0	0,5	1,2	0,6
Resultat från andelar i koncernföretag				56,3	
Räntekostnader		-64,0	-62,8	-64,3	-63,0
Resultat efter finansiella poster		96,4	40,6	96,1	41,8
Bokslutsdispositioner	not 7	-	-	1,8	-0,6
Skattekostnad	not 8	-5,5	-12,7	-5,9	-12,9
Årets vinst		90,9	27,9	92,0	28,3

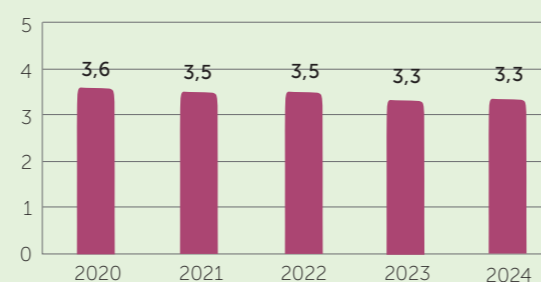
SYNLIG SOLIDITET, %

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 balansomsättning vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i mnkr		Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar	not 9				
- Byggnader och mark		3 602,1	3 609,2	3 593,8	3 598,8
- Inventarier		7,0	8,3	7,0	8,3
- Pågående nyanläggningar		106,4	93,0	101,5	85,9
Summa materiella anläggningstillgångar		3 715,5	3 710,5	3 702,3	3 693,0
Finansiella anläggningstillgångar					
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 10	-	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 715,5	3 710,5	3 702,3	3 693,0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
- Hyresfordringar		3,5	1,8	3,5	1,8
- Skattefordringar		4,0	4,4	4,1	4,4
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	13,5	15,7	13,5	15,7
- Fordringar koncernbolag		-	-	69,8	18,9
- Kassa och bank		33,2	19,8	33,2	19,7
Summa omsättningstillgångar		54,2	41,7	124,1	60,5
Summa tillgångar		3 769,7	3 752,2	3 826,4	3 753,5

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
EGET KAPITAL				
			Bundet eget kapital	Bundet eget kapital
- Aktiekapital	19,1	19,1	19,1	19,1
- Annat eget kapital inkl årets resultat	1 342,7	1 251,8	-	-
- Reservfond	-	-	79,1	79,1
			Fritt eget kapital	Fritt eget kapital
- Balanserad vinst	-	-	1 170,9	1 142,6
- Årets vinst	-	-	92,0	28,3
Summa eget kapital	1 361,8	1 270,9	1 361,1	1 269,1
OBESKATTADE RESERVER				
Ersättningsfond not 12	-	-	-	1,5
Ackumulerade överavskrivningar not 12	-	-	1,8	2,0
Summa obeskattade reserver	-	-	1,8	3,5
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld not 1, 8	181,0	174,2	179,8	173,8
Summa avsättningar	181,0	174,2	179,8	173,8
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut not 14	1 360,0	1 530,0	1 360,0	1 530,0
Summa långfristiga skulder	1 360,0	1 530,0	1 360,0	1 530,0
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut not 14	720,0	605,0	720,0	605,0
Leverantörskulder	48,5	66,9	48,5	66,9
Aktuella skatteskulder	-	-	-	-
Skulder till koncernbolag	-	-	-	25,1
Övriga skulder	2,4	2,0	70,8	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter not 13	96,0	103,2	84,4	78,1
Summa kortfristiga skulder	866,9	777,1	923,7	777,1
Summa eget kapital och skulder	3 769,7	3 752,2	3 826,4	3 753,5

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
LÖPANDE VERKSAMHET				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	697,6	614,1	641,1	614,2
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-408,2	-388,4	-408,2	-388,4
Finansiella intäkter och kostnader	-63,0	-62,3	-6,8	-62,4
Betald skatt	-	-	0,3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	226,4	163,4	226,4	163,4
Förändring av kortfristiga fordringar	0,9	-1,0	-50,1	-19,9
Förändring av kortfristiga skulder	-25,2	-15,4	-31,6	-15,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202,1	147,0	207,9	128,1
INVESTERINGAR				
Investering i materiella anläggningstillgångar	-145,3	-142,9	-144,1	-135,6
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11,6	-	4,7	11,5
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	68,4	4,1	68,5	4,0
FINANSIERING				
Utdelning till aktieägare	-	-15,0	-	-15,0
Amortering	-55,0	-	-55,0	-
Nyupplåning	-	30,0	-	30,0
Årets kassaflöde	13,4	19,1	13,5	19,0
Likvida medel vid årets ingång	19,8	0,7	19,7	0,7
Likvida medel vid årets utgång	33,2	19,8	33,2	19,7



NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde 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.

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 2024/2025 har cirka en tredjedel av fastigheterna värderats av ett externt värderingsinstitut och övriga fastigheter har värderats internt. Det externa värderingsinstitutet har kvalitetssäkrat värderingen.

Värderingen baseras 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 2024.

INTÄKTER

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period de avser. Hyresintäkterna 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 179,8 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 162,4 mnkr p g a särskilda övergångsregler. Uppskjuten skattefordran för ej utnyttjade underskottsavdrag uppgår 0,7 mnkr och netto redovisas 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. Vinst 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 netto redovisas under räntekostnader. Vinst 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 värdeförändringar 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 värdeförändringar 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	2024	2023
Hysesintäkter		
Bostäder	569,6	536,1
Lokaler	34,9	33,4
Fordonsplatser	25,4	24,6
Hysesbortfall	-6,6	-4,3
Summa	623,3	589,8

Hysesintäkter per geografiskt område

Härryda	234,3	221,0
Kungälv	93,6	88,9
Lerum	153,4	144,7
Möln dal	142,0	135,2
Summa	623,3	589,8

Koncernen, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Vinst avyttring dotterbolag	56,5	0,0
Försäkringsersättning	15,9	14,5
Erhållet elstöd	0,0	6,7
Övrigt	2,2	3,2
Summa	74,7	24,4

Moderbolaget, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	15,9	14,5
Erhållet elstöd	0,0	6,7
Övrigt	2,2	4,5
Summa	18,1	25,7

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2024	2023
Driftskostnader		
Värme	39,3	35,0
El	29,3	28,9
Vatten och avlopp	33,1	27,9
Avfallshantering	14,9	16,2
Fastighetsskötsel	115,6	108,3
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,6	1,4
Övrigt	24,4	22,8
Summa	258,2	240,5

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	13,0	15,4
Planerat inre underhåll	34,7	31,2
Löpande underhåll	61,7	64,2
Summa	109,4	110,8

NOT 4. PERSONAL

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2024	2023
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	37	35
Kollektiv	37	38
Summa	74	73

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 67 st.

Löner och andra ersättningar	2024	2023
Styrelse och verkställande direktör	2,2	2,1
Övriga anställda	37,2	35,0
Summa	39,4	37,1

Sociala kostnader	2024	2023
Styrelse och verkställande direktör	0,6	0,6
Övriga anställda	13,1	12,0
Summa	13,7	12,6

Pensionskostnader	2024	2023
Styrelse och verkställande direktör	0,8	0,8
Övriga anställda	3,9	3,5
Summa	4,7	4,3

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	2024	2023
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	8	8
Antal kvinnor	1	1
Summa	9	9

Könsfördelning inom företagsledning	2024	2023
Antal män	3	3
Antal kvinnor	4	4
Summa	7	7

Könsfördelning personal	2024	2023
Antal män	39	38
Antal kvinnor	35	35
Summa	74	73

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2024	2023
Byggnader	126,8	118,7
Inventarier	3,5	3,6
Summa	130,3	122,3
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,9

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

Under året har ersättning till bolagsstämموvald revisor utgått med 0,6 mnkr (0,7) varav 0,1 mnkr (0,1) avser lekmanrevison och 0,1 mnkr (0,3) ersättning för konsultationer.

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i mnkr	2024	2023
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	0,0	-1,5
Överavskrivning inventarier	1,7	0,8
Koncernbidrag	0,1	0,1
Summa	1,8	-0,6

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i mnkr	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avskrivningar	-0,4	-0,2
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-0,7	0,1
Uppskjuten skatt fastigheter	6,6	12,8
Summa	5,5	12,7
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	96,4	40,6
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	19,9	8,4
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	26,1	24,8
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-22,1	-22,2
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	1,2	1,8
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-8,3	-10,4
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-11,6	-
Justering skattekostnad tidigare år	0,0	-2,5
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	6,6	12,8
Utnyttjat förlustavdrag	-6,3	-0,1
Redovisad skatt	5,5	12,7
Effektiv skattesats, %	5,7	31,4
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-0,7	0,1
Uppskjuten skatt fastigheter	6,6	12,8
Skatt enligt resultaträkning	5,9	12,9
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	97,9	41,2
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	20,2	8,6
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	26,1	24,8
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-22,1	-22,2
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	1,2	1,8
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-8,3	-10,4
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-11,6	-
Justering skattekostnad tidigare år	0,0	-2,5
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	6,6	12,8
Utnyttjat förlustavdrag	-6,3	-0,1
Redovisad skatt	5,9	12,9
Effektiv skattesats, %	6,0	31,3

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mnkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
<i>Koncernen</i>				
Anskaffningsvärde 2024-01-01	5 207,8	197,8	42,0	93,0
Inköp under året	122,8		2,6	143,0
Försäljningar och utrangeringar	-1,9	-3,4	-1,4	-6,8
Omklassificeringar		1,1		-122,8
Anskaffningsvärde 2024-12-31	5 328,7	195,5	43,2	106,4
Ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	-1 796,4		-33,7	
Årets avskrivningar	-126,8		-3,5	
Försäljningar och utrangeringar	0,9		1,0	
Omklassificeringar	0,2			
Ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-1 922,1		-36,2	
Ingående värde 2024-01-01	3 411,4	197,8	8,3	93,0
Utgående värde 2024-12-31	3 406,6	195,5	7,0	106,4
Taxeringsvärde	4 412,1	2 370,1		
<i>Moderbolaget, belopp i mnkr</i>				
Anskaffningsvärde 2024-01-01	5 207,8	187,4	42,0	85,9
Inköp under året	122,8		2,6	143,0
Försäljningar och utrangeringar	-1,9		-1,4	-4,6
Omklassificeringar				-122,8
Anskaffningsvärde 2024-12-31	5 328,7	187,4	43,2	101,5
Ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	-1 796,4		-33,7	
Årets avskrivningar	-126,8		-3,5	
Försäljningar och utrangeringar	0,9		1,0	
Ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-1 922,3		-36,2	
Ingående värde 2024-01-01	3 411,4	187,4	8,3	85,9
Utgående värde 2024-12-31	3 406,4	187,4	7,0	101,5
Taxeringsvärde	4 404,9	2 355,5		

* 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 B AB	559342-1794	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter C AB	559342-1802	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter D AB	559342-1810	Härryda	25 000	100	0,0
Björkås Utvecklings kvarter A AB	559495-6400	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	2024	2023
Förutbetalda driftskostnader	4,6	5,5
Derivatkontrat	0,4	1,0
Upplupna hyror och ersättningar	8,5	9,2
Summa	13,5	15,7

NOT 12. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i mnkr	2024	2023
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	0	1,5
Akkumulerade överavskrivningar	1,8	2,0
Summa	1,8	3,5

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mnkr	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala kostnader	5,7	5,3
Räntekostnader	2,6	3,2
Hysesintäkter	46,8	45,8
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	-
Övriga upplupna kostnader	40,9	48,9
Summa	96,0	103,2
<i>Moderbolaget</i>		
Löner och sociala kostnader	5,7	5,3
Räntekostnader	2,6	3,2
Hysesintäkter	46,8	45,8
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	-
Övriga upplupna kostnader	29,3	23,8
Summa	84,4	78,1

NOT 14. FÖRFALLOTID SKULDER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2024	2023
Skulder som förfaller inom ett år	720,0	605,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 360,0	1 530,0
Summa	2 080,0	2 135,0

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 mnkr (100,0) utnyttjas med 0 mnkr (0). 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 2025. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 185,4	2 240,9
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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 170 917 156 kronor
Årets vinst	92 015 684 kronor
Totalt	1 262 932 840 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 262 932 840 kronor
Totalt	1 262 932 840 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
Arbetsagarrepresentant

Maria Horkeby
Arbetsagarrepresentant

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 och koncernredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30-51 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 samt 54-63. Den andra informationen består av obligatorisk information om hållbarhet enligt Årsredovisningslagen.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verk-

samheten 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förbo AB för räkenskapsåret 2024 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt

styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat 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 2024. 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 upprättad i granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

SYFTE

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

VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo ABs internvärdering är en kombination av olika fastighetsvärderingar. De 124 st värderingsobjekten har delats upp i tre paket med ungefär lika många i varje där varje paket är tänkt att så gott det går innehålla en representativ andel av beståndet.

Forum värderade ursprungligen paket 1 med värdetidpunkt 2023-12-31. Forum värderade därefter paket 2 med värdetidpunkt 2024-12-31. I internvärderingen utgör dessa värderingar underlag för redovisade marknadsvärden.

Den sista tredjedelen av värderingsobjekten är värderad med en extern automatiserad värderingsmodell som förutom sin egen in-data har kalibrerats med nyckeltal av Forum gjorda värderingar. Forum har för de automatiserade värderingarna stått för kontroll av indata i form av ungefärliga direktavkastningskrav (relaterat till läge) och kontroll av ungefärliga nivåer på tillägg för s.k. avstyckningsbarhet eller BRF-ombildning (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 värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo AB kommit med synpunkter/ändringsförslag på marknadsvärdet för vissa värderingsobjekt.

Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala mark

MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

Dennis Geryd
Lekmannarevisor

Krister Jildén
Lekmannarevisor

Per Anders Tornås
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor

nadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda värderingsobjektens marknadsvärden i detalj (förutom den tredjedel av värderingsobjekten som värderades i paket 2 vid 2024-12-31) och det innebär att enstaka enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

INTYGANDE

Den slutliga sammanställning av 124 st värderingsobjekt som Förbo AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 7.715.400.000 kr, motsvarande 17.467 kr/kvm och 4,69 % direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2024-12-31.

Det totala marknadsvärdet är 4,05 % högre än motsvarande totala marknadsvärde vid värdetidpunkten 2023-12-31. Det är vår generella uppfattning att marknadsvärdena för bostadsfastigheter mellan tidpunkterna är relativt oförändrad till svagt positivt ökande, varför slutsatsen bedöms rimlig. En del investeringar i värderingsobjekten i paket 3 har skett under året vilket också resulterat i höjda marknadsvärden för dessa projektfastigheter. Vid de två senaste årens internvärderingar har Förbo AB successivt bytt värderingsmetod genom att låta Forum värdera en tredjedel av värderingsobjekten per år och sedan låta dessa kalibrera den automatiska värderingen genom Värderingsdatas AVM för de återstående värderingsobjekten. Forum har tidigare påpekat att den automatiska värderingen värderat något lågt, varför årets värdeökning delvis är en korrigering av ett tidigare för lågt marknadsvärde, men delvis också en ökning utifrån en bättre konjunktur och fastighetsmarknad.

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

GÖTEBORG DEN 14 JANUARI 2025

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
RICS Registered Valuer

Auktoriserade Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNÅRSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	94,0	7,8
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	125	3 194	46,8	4,3
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	78	9 109	114,3	13,2
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	308	4 520	51,7	5,1
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	112	4 365	79,4	5,7
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	225	14 505	353,8	19,4
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattsquivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	156,8	11,8
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	120	6 549	174,9	8,5
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 437	56 831	767,5	80,9
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgärdet	1988/89	66	4 731	1 142	5 873	126,2	7,6
Delsumma			1 589	110 931	6 564	117 495	1 965,4	164,3
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	15,4
Salmered 1:381	Ringjärnsvägen	2006	30	1 890	–	1 890	32,2	3,0
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	–	3 076	67,2	5,8
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	–	–	2 420	2 420	48,3	4,2
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977/2021	171	12 000	728	12 728	251,4	22,9
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	63	2 134	36,0	2,7
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	30	1 670	15	1 685	10,6	2,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	38,5	3,7
Delsumma			501	33 505	3 735	37 240	624,5	60,5
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	349	4 218	43,8	5,6
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	1,1
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	129	3 229	20,3	4,2
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	41	549	3,7	0,7
Delsumma			158	10 209	519	10 728	102,3	14,5
Totalt Härryda			2 248	154 645	10 818	165 463	2 692,2	239,3



Skolvägen, Mölnlycke



Stommen, Landvetter

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	505	24 747	266,4	31,9
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	60	2 395	39,9	2,7
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	40,1	3,7
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	413	7 866	114,3	11,5
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	2,3
Delsumma			563	38 935	1 786	40 721	492,5	54,2
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärsgatan	1958/67/82/ 2021	75	4 801	142	4 943	80,2	7,0
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	30,9	2,3
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	28	1 805	265	2 070	37,8	4,1
Delsumma			156	10 441	697	11 138	188,2	16,3
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	32,4	1,5
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	-	2 692	62,6	5,5
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	49,4	4,3
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	162,3	12,7
Delsumma			200	11 211	736	11 947	306,7	24,0
Totalt Kungälv			919	60 587	3 219	63 806	987,4	94,5



Kyrkogatan, Marstrand



Kongahälla, Kungälv

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	28,9	2,4
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	3,5
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	56,6	5,3
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	100	20 332	227,7	27,0
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstappen, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 192	14 468	144,7	18,8
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	105,6	5,5
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	204,3	14,6
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	38	2 998	44,5	4,4
Delsumma			793	55 806	5 330	61 136	889,6	84,8
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	31,8	2,8
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	70,1	4,2
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	44	2 722	56,6	3,3
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	77,2	4,6
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	40	1 220	13,2	1,8
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	35,4	2,2
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	5,5	0,7
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	248	5 657	62,3	7,0
Delsumma			287	22 072	357	22 429	359,4	27,5
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	904	10 372	89,8	13,5
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	24,3	10,3
Lekstorp 14:2	Aggetorp svägen	2019	25	1 652	-	1 652	24,7	3,3
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	28	5 482	94,8	7,3
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	2,3
Delsumma			295	19 768	7 569	27 337	233,6	36,7
Sjövik								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	29,0	4,0
Delsumma			35	2 212	-	2 212	29,0	4,0
Totalt Lerum			1 410	99 858	13 256	113 114	1 511,6	153,0

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	663	22 098	256,6	30,0
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	24,3	2,7
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 306	151	8 457	82,4	12,3
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,8
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	305	17 429	413,5	25,5
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	55,0	5,3
Delsumma			780	51 723	1 514	53 237	831,8	76,6
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	13	3 957	103,7	6,6
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	243	18 381	999	19 380	264,0	24,4
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	149	10 674	48	10 722	171,0	16,3
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	163	11 465	100	11 565	172,7	17,7
Delsumma			605	44 464	1 160	45 624	711,4	65,0
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	26,6	4,1
Delsumma			27	1 648	771	2 419	26,6	4,1
Totalt Mölndal			1 412	97 835	3 445	101 280	1 569,8	145,7
Totalt Förbo			5 989	412 925	30 738	443 663	6 761,0	632,5



Pepparedsängen, Balltorp



Tåbrovägen, Lindome

GRI-INDEX

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

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	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-INDEX

GRI Standard	Upplysning	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.

