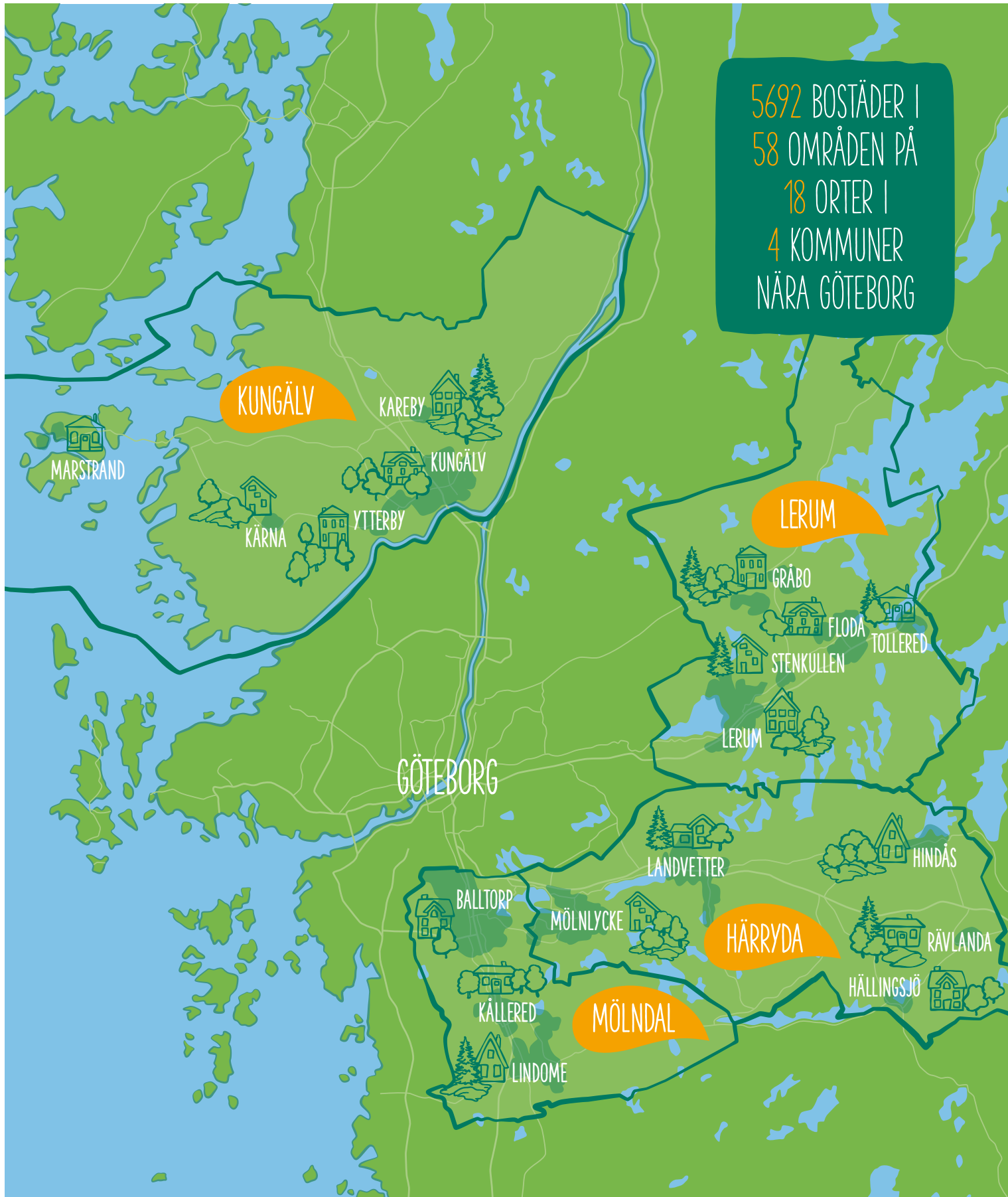


förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2017



5692 BOSTÄDER I
58 OMRÅDEN PÅ
18 ORTER I
4 KOMMUNER
NÄRA GÖTEBORG



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD om året som gått	4	FÖRBOS VERKSAMHET	
Mål, styrning och processer	6	Medarbetare	38
Omvärldsanalys	8	Arbetsgivaransvar	40
FÖRBOS HÅLLBARHETSARBETE		Arbetsstillfälle för unga	41
Väsentlighetsanalys	10	Bolagsstyrning	42
Intressentdialog	11	Styrelse	44
Prioriterade hållbarhetsfrågor	12	Ekonomi	47
FÖRBOS BOSTÄDER		Finansiell utveckling under fem år	50
Förvaltning	14	Resultaträkning	51
Renovering	18	Balansräkning	52
Effektiv resursförbrukning	22	Kassaflödesanalys	54
Nyproduktion	26	Noter	55
FÖRBOS KUNDER		Årsredovisningens undertecknande	62
Boinflytande	30	Revisionsberättelse	63
FÖRBOS SAMARBETEN		Granskningsrapport	65
Social hållbarhet	34	Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	65
		Fastighetsförteckning	66
		GRI-index	70

REDOVISNING AV HÅLLBARHET INSPIRERAD AV GRI

Förbo har som målsättning att hela verksamheten drivs på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i vår årsredovisning. 2017 redovisar vi för första gången arbetet inspirerat av den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) Standards på Core nivå.

Utformningen av rapporten har skett med stöd av GRI:s principer, vilket innebär att innehållet bestäms av de frågor som är mest väsentliga för Förbo och för våra intressenter.

PÅ GOD VÄG MOT VÅRA MÅL OCH VÅR VISION

Under 2017 har vi fortsatt resan mot våra mål 2020 och vår vision om att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar.



Peter Granstedt
VD Förbo

I vår vardag samsas det löpande förvaltningsarbetet med ökad aktivitet inom såväl underhåll som våra tre strategier; Vi bygger fler bostäder, Vi agerar hållbart och Vi stärker erbjudandet.

Vår affärsplan är idag en integrerad del av vardagen och både våra ägare och kunder ger oss positiv respons på vår utveckling. Vi har under året förbättrat våra två övergripande index för nöjd kund och nöjd ägare. Tydliga kvitton att vi är på god väg mot våra mål och vår vision.

ETT AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE

Det är nu premiär för Förbos hållbarhets- och årsredovisning, en möjlighet att tydliggöra bredden av den verksamhet som pågår inom hållbarhetsområdet hos oss på Förbo.

Hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare i vårt samhälle. Genom att öka vårt fokus på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet tar vi på Förbo vårt ansvar och bidrar inom

de områden där vi kan göra skillnad, ofta i nära samarbete med andra samhällsaktörer.

Under 2017 tog vi flera konkreta steg mot målet att hållbarhetsfrågorna ska genomsyra hela verksamheten. Vi har tillsatt ytterligare en ombyggnadsvård och förtydligat uppdraget att driva frågor kring boendedialeg i våra områden, nära våra hyresgäster. På energisidan förstärker vi med en energi- och en driftingenjör, med fokus på utveckling inom driftfrågor och resursanvändning.

Under året tecknades ett boendeinflytandavtal med Hyresgästföreningen i syfte att öka delaktighet och hyresgästernas inflytande i våra bostadsområden. Det ger en nytändning till fortsatt arbete med dessa viktiga frågor, som vi är överens om måste göras tillsammans.

2017 har vi också fortsatt vårt samarbete i Lindomeprojektet, där Förbo aktivt deltagit i drygt tio år. I projektet arbetar en rad aktörer; som Mölnbals stad, privata fastighetsägare, föreningar, boende och Förbo – tillsammans



“ETT GOTT SAMARBETE MED ANDRA AKTÖRER ÄR EN VIKTIG FRAMGÅNGSAKTÖR I VÅRT HÅLLBARHETSARBETE.”

med unga i uppdraget att öka trygghet, trivsel, delaktighet och sysselsättning.

MED UTBLICK MOT FRAMTIDEN

2018 fortsätter vi vår resa med en mängd förvaltningsaktiviteter och strategiska aktiviteter inom ramen för vår affärsplan. Vi kommer fortsatt ligga på en historiskt hög nivå avseende underhållet på våra fastigheter. Under året startar också flera nyproduktionsprojekt, samtidigt som planarbetet för flera av våra större kommande exploateringar sätter igång. Med andra ord ser vi fram emot ytterligare ett intensivt år för Förbo.

I vår omvärld finns osäkerhet kring bostadsmarknaden, som en konsekvens av statliga regleringar och reformer, men även som en konsekvens av ett högt lokalt utbud på delar av marknaden. Framtiden får utvisa hur

detta påverkar byggkostnadsutvecklingen och den nuvarande överhettade byggmarknaden.

Mycket talar också för att vi närmar oss slutet av en längre högkonjunktur och samtidigt en trolig ränteuppgång. I den andra vågskålen har vi en stark lokal marknad med ett framgångsrikt näringsliv, inte minst inom fordonsindustrin, och därmed förutsättningar för en god arbetsmarknad. Detta i kombination med en fortsatt brist på bostäder. Det återstår att se vilken av vågskålarna som väger över.

Trots en viss osäkerhet i omvärlden ser jag att Förbo står väl rustat att möta de kommande åren.

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

Ur Förbos affärsplan 2016–2020



SÅ ARBETAR VI MOT VÅR VISION

Förbos verksamhet kretsar kring tre processer som är beroende av varandra; försäljning, boende och fastighetsutveckling. För att uppfylla ägarnas uppdrag och nå vår vision har vi i vår affärsplan identifierat tre strategier; Vi bygger fler bostäder, Vi agerar hållbart och Vi stärker erbjudandet.

VÅRA RESURSER

VÅRA PRODUKTER

- Varierat utbud av bostäder
- Bra läge på bostadsområdena
- Personliga hem-konceptet

VÅRT ARBETSSÄTT

- Långsiktigt arbetssätt
- ISO-certifierade processer
- Socialt ansvarstagande
- Effektiv resursanvändning
- Hållbar renovering och nyproduktion

VÅR ORGANISATION

- Kompetenta och engagerade medarbetare
- Förbovärdar som arbetar nära kunden

VÅRA RELATIONER

- Goda kontaktnät med våra ägarkommuner
- Tydliga avtal och samarbeten med leverantörer och entreprenörerna

VÅR EKONOMI

- God finansiell styrka
- Långsiktigt stabil ekonomi



**INGÅENDE
STYRKOR &
TILLGÅNGAR**

FÖRSÄLJNING

för

Ägardirektiv
Affärsidé
Värderingar

VÅRA HUVUDPROCESSER

FÖRSÄLJNING

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

BOENDE

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

NÖJDA KUNDER

MÅL

	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2020	Läs mer
Serviceindex, %	79	81,5	85	s. 31
Rekommendera Förbo, %	88	88	93	s. 31
Nöjd medarbetare, NPS*	44	3	48	s. 39

*Net Promotor Score, skala -100 till +100

NÖJDA ÄGARE

	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2020	Läs mer
Samlad bedömning, index	81	83	85	s. 42
Driftsnetto, Mkr	197	204	232	s. 17
Byggstart av nya bostäder, antal	6	31	100	s. 26



VISION

FÖRBO SKA UPPFATTAS SOM EN AV
SVERIGES BÄSTA HYRESVÄRDAR

VÅRT ERBJUDANDE

TILL VÅRA KUNDER OCH ÄGARE

- Trygga bostadsområden
- Attraktiva bostäder
- Boinflytande
- God service
- Nya bostäder
- Kommunala kontrakt
- Minskad resursanvändning
- Minskad klimatpåverkan

UTFALL,
VÄRDE OCH
EFFEKTER

TILL VÅRA MEDARBETARE

- Trivsamt arbetsklimat
- Jämställd arbetsplats

TILL VÅRA LEVERANTÖRER/
SAMARBETSPARTNERS

- Goda leverantörsrelationer
- Tydlig beställare

TILL VÅRA LÅNGIVARE

- Säker och trygg låntagare

STRATEGIER - AFFÄRSPLAN 2016 -2020

VI BYGGER FLER BOSTÄDER

För att fortsatt erbjuda ett varierat bostadsbestånd och bidra till kommunernas framgång krävs att vi hela tiden tillför fler bostäder. Efterfrågan på bostäder är stor i regionen i allmänhet och i våra fyra ägar-kommuner i synnerhet. Målsättningen är att starta byggnationen av minst 500 nya lägenheter till och med 2020.

VI AGERAR HÅLLBART

Hållbarhetsfrågorna ska genomsyra hela verksamheten och vi bidrar med insatser där vi verkligen kan påverka och göra skillnad. Med stor lyhördhet och ett nära samarbete med kommunerna ska vi uppnå målsättningen att Förbo ska vara

känt för sitt hållbarhetsarbete.

VI STÄRKER ERBJUDANDET

Att erbjuda kunder ett uppskattat boendeerbjudande är självklart men vår ambition är att särskilja Förbo från andra bostadsbolag och uppfattas som ett av de mest uppskattade i branschen. Det uppnår vi genom att vara nytänkande och ha en nära dialog med hyresgästerna för att utveckla både området, bostaden och servicen. Vi strävar också efter att ha ett attraktivt erbjudande för ägare, personal och entreprenörer.

AFFÄRSIDÉ

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

OMVÄRLDEN PÅVERKAR VÅRT ERBJUDANDE

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

#1

ÖKAT BYGGANDE

Drygt 40 000 nya lägenheter började byggas under de tre första kvartalen 2017. Det innebär en ökning med 11 procent jämfört med samma period förra året. Källa: SCB

#2

MEDELLIVSLÄNGDEN JÄMNAS UT

Medellivslängden för en nyfödd pojke är nu 80 år och för en flicka 84 år. Skillnaden mellan könen förväntade livslängd minskar. Källa: SCB

DIGITALISERING

- Underlättar uppföljning och systemövervakning i driften.
- Hög kapacitet förväntas från hyresgäster vad gäller tillgänglighet och uppkoppling.
- Mer energieffektivt byggande med digitala lösningar.
- Digitaliserade plan- och byggprocesser.

Så påverkar det oss: För att utveckla hyresrätten kommer ny teknik att bidra till hållbara bostadsområden – där både dagens och morgondagens hyresgäster trivs. Vi ser hur ny teknik i alla våra fastigheter, både äldre och nya, kan bidra till effektivare förvaltning, minskad resursanvändning och lägre kostnader.

VÄRDERINGAR

- Att äga är inte självklart.
- Hyresgäster förväntar sig inflytande och möjlighet att själv påverka.
- Minska risk för diskriminering, särbehandling och trakasserier.
- Värdefullt att verka i en samhällsnyttig verksamhet.
- Oron för otrygghet i samhället ökar.

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

TILLGÅNG TILL KOMPETENS

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

Så påverkar det oss: Byggkonjunkturen är fortsatt stark och både bostadsbyggnation och infrastrukturprojekt är många i regionen. Tillgången på arbetskraft inom vissa yrken minskar, vilket kan påverka takt och omfattning av våra projekt. Arbetsgivarvarumärket och det strategiska arbetet med personalfrågor är viktigt både för att behålla medarbetare och locka ny personal. En möjlighet är att hitta kompetens bland grupper som står längre från arbetsmarknaden.

#3

**213 000 UNGA
VUXNA BOR HEMMA**

Drygt 24 procent av alla unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar trots att de hellre skulle bo på ett annat sätt. Ur Hyresgästföreningens rapport "Unga vuxnas boende i Sverige" (maj 2017).

#5

**I TOPP I DIGITALT
EU-INDEX 2017**

Danmark, Finland, Sverige och Nederländerna har den mest avancerade digitala ekonomin inom EU, när det gäller sådant som uppkoppling, internetkompetens och integrering av digital teknik. Källa: Europakommissionen

#6

**76 PROCENT GILLAR
ALLMÄNNYTAN**

Över 3/4 delar av befolkningen uppfattar ordet "allmännyttan" som mycket eller ganska positivt, enligt en undersökning från Sifo (november 2017).

#4

1/3 OROAR SIG FÖR BROTT

Nästan en tredjedel av befolkningen (29 procent) oroar sig i stor utsträckning över brottsligheten i samhället.

Källa: BRÅ 2018-01-16

#7

**95 PROCENT
UPPKOPPLADE**

Nästan alla svenskar över 12 år har idag tillgång till internet i hemmet. Ur "Internet och svenskarna 2017"

EKONOMI OCH POLITIK

- Överhettad byggmarknad.
- Nya låne- och amorteringsregler för bostadsköpare.
- Ökat ansvar för kommuner att tillhandahålla bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd.
- Integration kopplat till boende och arbetsmarknad.
- Låg ränta.

Så påverkar det oss: En överhettad byggmarknad ökar risken för minskad lönsamhet i större projekt, och färre eller inga anbud till projekt inom renovering och underhåll. Nya regler för bostadsköpare kan öka efterfrågan på hyresrätter ytterligare. Trycket på kommunerna att lösa bostadssituationen för nyanlända med uppehållstillstånd är stort, vilket ökar pressen att leverera fler bostäder. Låg ränta påverkar möjligheten att investera.

BOSTADSMARKNADEN

- Bostadsbrist i storstadsregionerna.
- Fler stora grupper, som ungdomar och nyanlända, söker bostad.
- Åldrande befolkning.
- Ökad nyproduktion av bostäder.
- Priser på bostadsrätter och villor planar ut och sjunker.

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

HÅLLBARHET OCH KLIMATPÅVERKAN

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

Så påverkar det oss: Hållbarhet är en fråga för alla. Fastighetsbranschen bidrar till exempel genom att effektivisera och minska energianvändningen. Klimatförändringar kan påverka vår förvaltning. Många företag i branschen profilerar sig inom socialt ansvar, vilket är en grundläggande del av Förbos uppdrag. Att utveckla och lyfta fram områden där vi verkligen gör skillnad är en möjlighet.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Då 2017 är det första året Förbo genomför en hållbarhetsredovisning inspirerat av riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI), lades under året ett stort arbete ner på att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som Förbo ska prioritera. En så kallad väsentlighetsanalys. Analysen gjordes i fyra steg och resulterade i åtta prioriterade hållbarhetsfrågor som ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete.

1. IDENTIFIERING

En grupp inom Förbo identifierade nuläget utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. En kartläggning gjordes och sedan fastslogs ett antal potentiella hållbarhetsfrågor som skulle kunna vara väsentliga för Förbo.

2. INTRESSENTDIALOG

Förbos ägare, hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners samt medarbetare fick i enkäter, workshops och djupintervjuer ta ställning till de potentiella frågorna. Intressenterna prioriterade sedan frågorna utifrån Förbos påverkan.

3. PRIORITERING

I en workshop som genomfördes av ledningsgruppen prioriterades frågorna utifrån resultatet av intressentdialogerna, ägardirektiv och uppdrag samt Förbos påverkan.

4. VALIDERING

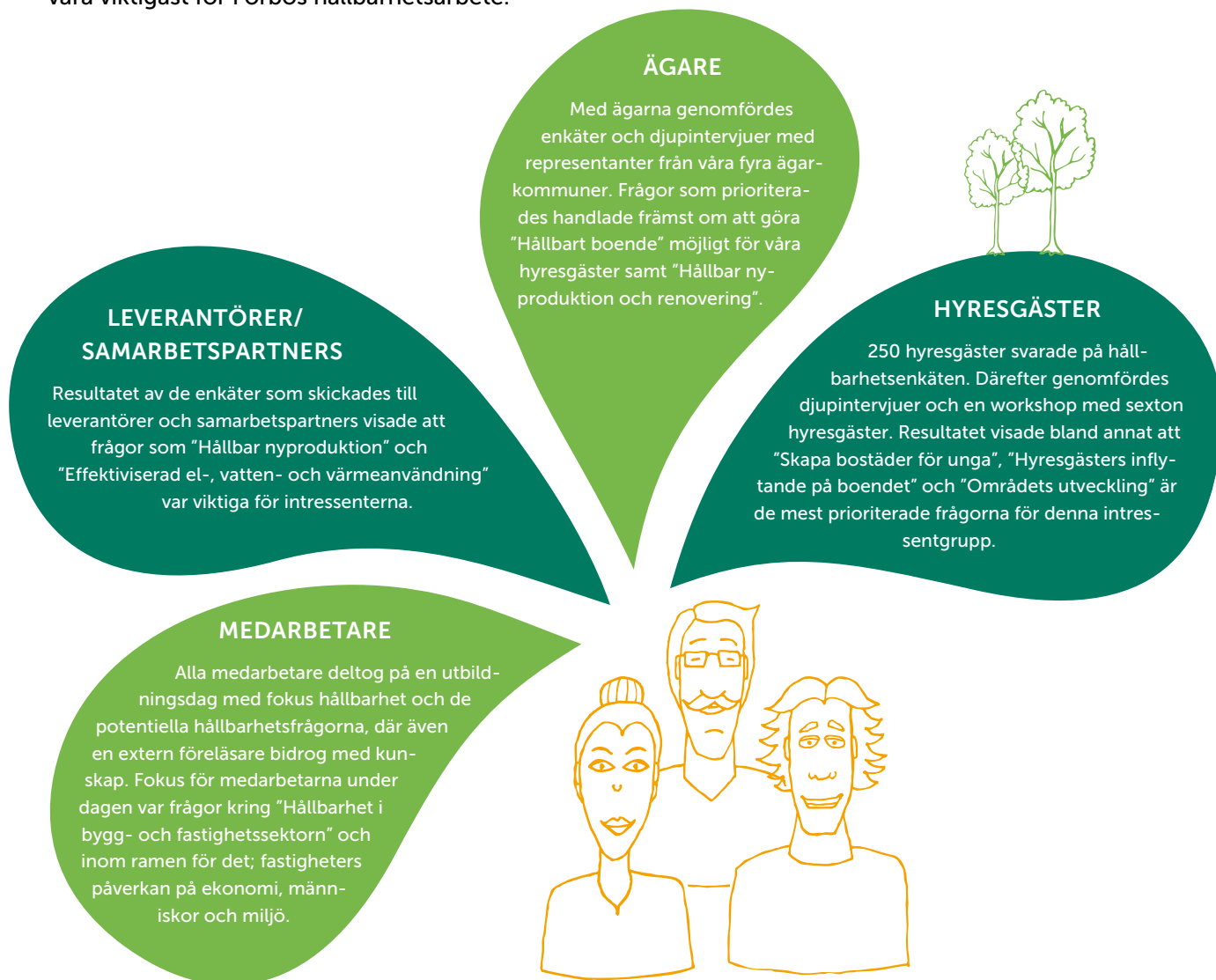
Ledningsgruppen validerade resultatet. Styrelsen fick sedan en beskrivning av processen bakom de prioriterade hållbarhetsfrågorna och validerade arbetssättet samt fastslog resultatet av väsentlighetsanalysen.

”Hyresgästernas inflytande på boendet och områdets utveckling är viktig för den sociala hållbarheten. Här måste människan vara i fokus. Det är viktigt att kunna påverka sin boendesituation.”

Röster från intressentdialogen med hyresgästerna

INTRESSENTDIALOG

En viktig del av väsentlighetsanalysen var att involvera våra intressenter. Genom workshops, intervjuer och enkäter kunde vi ta reda på vilka av de potentiella hållbarhetsfrågorna respektive grupp ansåg vara viktigast för Förbos hållbarhetsarbete.



REGELBUNDEN DIALOG. Vi för en löpande dialog med våra ägare, dels i styrelsearbetet men även via presidieträffarna. Förbos VD håller en presentation av verksamheten i kommunfullmäktige i respektive kommun en gång per år. Vi genomför också regelbundna undersökningar där vi stämmer av hur vårt arbete uppfattas av politiker och tjänstemän i ägarkommunerna. Förutom den årligen återkommande kundundersökningen träffar vi hyresgästerna till exempel i samband med bomöten, trivselkvällar och träffar med lokala hyresgästföreningar. Vi för

även dialog med de boende i samband med att underhållsarbete görs. Våra entreprenörer träffar vi löpande på uppföljningsmöten men också i samband med uppstart av avtal och vid indexreglering av priser under pågående avtalsperiod. Dialogen med medarbetarna finns formaliserad i ett årshjul där vi vid återkommande tillfällen har genomgångar, utbildningsdagar och andra personalarrangemang. Vi genomför även regelbundet en medarbetarenkät och arbetar teamvis med resultatet och tar gemensamt fram förslag på förbättringar.

RESULTATET AV VÄSENTLIGHETSANALYSEN - ÅTTA PRIORITERADE OMRÅDEN

Efter att de fyra stegen i väsentlighetsanalysen genomförts kunde vi bestämma de åtta prioriterade frågor som vi bedömer är mest väsentliga för vårt hållbarhetsarbete.

1. EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING

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

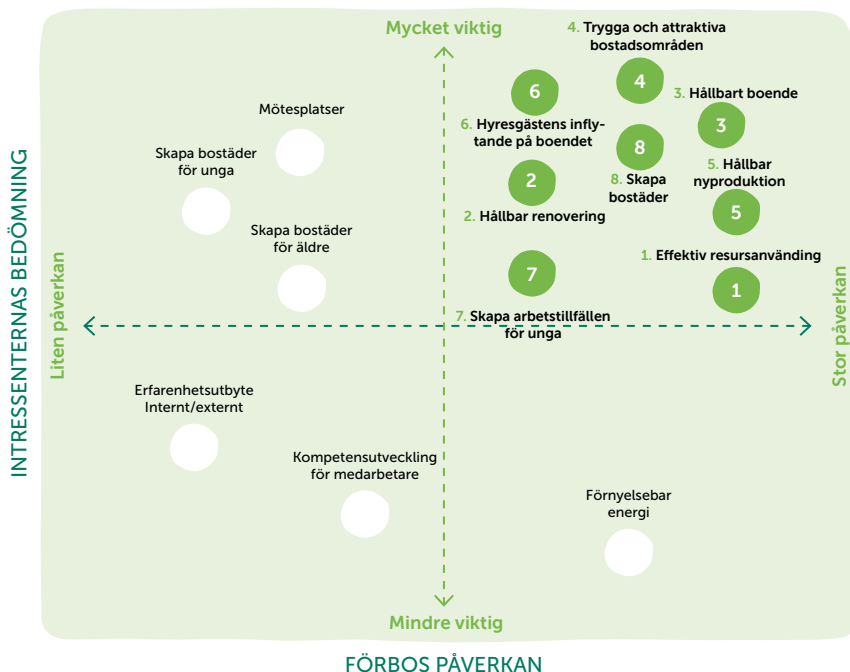
2. HÅLLBAR RENOVERING

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

3. HÅLLBART BOENDE

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

RESULTATET AV VÅR HÅLLBARHETSPRIORITERING



4. TRYGGA OCH ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

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

5. HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vid nyproduktion finns stora möjligheter att påverka byggnadens och områdets avtryck ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi förtätar smart så att tillkommande bostäder stärker området positivt. Vi uppdaterar oss med nya lösningar och är inte rädda för att prova dem. Den påverkan nyproduktion har inom energi, miljö och arbetsvillkor säkerställs genom tydligt kravställande och Miljöbyggnad Silver är vår lägstanivå vid all nyproduktion. Det innebär en noggrann kontroll av huset med kravställande för energianvändning, inomhusmiljö och material. På så sätt säkerställer vi att byggnaden är bra för både våra hyresgäster och vår miljö.

6. HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

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

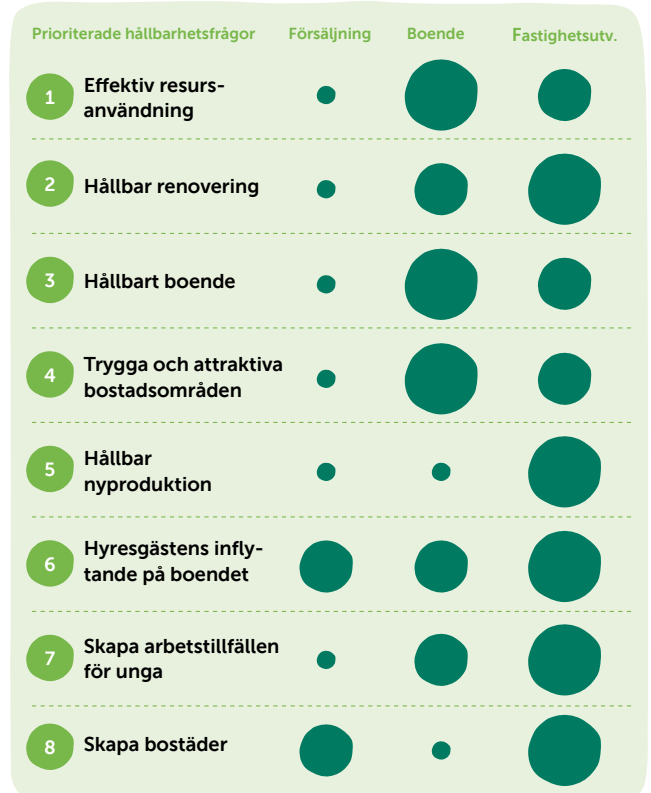
7. SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

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

8. SKAPA BOSTÄDER

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

HÄR HAR VI STÖRST PÅVERKAN I VÅR VERKSAMHET



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



Förbos bostadsbestånd innehåller en stor variation av olika sorters fastigheter, som innebär särskilda utmaningar i förvaltningen. Genom vår förvaltning har vi stora möjligheter att påverka alla tre hållbarhetsaspekterna; socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Vi arbetar långsiktigt och ser till att göra hållbara val, både när det gäller förvaltning, renovering och nyproduktion.

MEDVETEN VARDAGSFÖRVALTNING

På Förbo är utmaningarna för en effektiv och hållbar förvaltning många på grund av det varierade bostadsbeståndet. Det består av nya och äldre fastigheter, småhus och flerfamiljshus, centralt belägna områden och mindre bestånd i ytterlägen.

En framgångsfaktor är förmågan att anpassa förvaltningen till den breda variationen av bostäder. För att skapa flexibilitet, effektivitet och fokus väljer vi att köpa en stor andel tjänster inom förvaltningen. Vi har runt 45 ramavtal med entreprenörer inom en rad kategorier, som trädgård, städning, målning, el, VVS och snickeri. Samarbetena bygger på tydliga avtal, löpande avstämningar, återkommande stickprov och en ömsesidig öppenhet vad gäller möjliga förbättringar.

NÄRA HYRESGÄSTEN

Förbos egen förvaltningspersonal, förbovärdarna, jobbar nära våra hyresgäster och är också kontaktpersoner för de entreprenörer vi anlitar och samarbetspart till tjänstepersoner inom respektive kommun. Från kontraktsskrivning till avflyttningsbesiktning är de viktiga kontaktpersoner för hyresgästerna. Det finns sammanlagt trettiofem förbovärdar i åtta förbovärdsteam som ansvarar för, och planerar utifrån, en årlig budget när det gäller

bostäderna inom sitt förbovärdsområde.

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

I många av Förbos bostadsområden finns aktiva och engagerade lokala hyresgästföreningar som vi har ett nära samarbete med. Vid möten ett par gånger per år belyses de frågor som regleras i Förbos samarbetsavtal med Hyresgästföreningen. Det handlar framförallt om inflyttandet över området och vad man kan göra tillsammans för att påverka gemensamma utrymmen, som gårdar till exempel, samt att arrangera aktiviteter ihop.

För att ta vara på kunskaper och bredda kompetensen internt arbetar Förbo tvärfunktionellt inom områden som drift, underhåll, utemiljö och vårt koncept Personliga hem. Representanter från de olika teamen träffas några gånger per år för att säkerställa ett gemensamt synsätt med enhetliga arbetsmetoder och uppföljning.

UPPFÖLJNING OCH STYRNING

Eftersom Förbo driver verksamheten med stor andel entreprenörer och följer lagen om offentlig upphandling finns en systematisk process för upphandling. Inför och under avtalstiden sker löpande utvärderingar och avstämningar. Inom flera områden genomförs även stickprovskontroller och avstämningar med berörda hyresgäster i syfte att kvalitetssäkra leveranserna. Vi har en tydlig attestinstruktion för att granska och attestera fakturor.

Genom att vi återkommande utsätter våra affärsrelationer för omprövning sker en ständig utveckling även i de fall då entreprenörer får förnyat förtroende.

Förbo har interna riktlinjer för hur relationen till leverantörer, entreprenörer och samarbetsparter ska fungera i syfte att förekomma eventuella risker vad gäller mutor, gåvor eller korruption. Förbättringsområden som har identifierats är att ta fram en särskild upphandlingspolicy samt antikorrupsionspolicy.



VÅRA CERTIFIERINGAR OCH STYRMEDEL



Krister Lundgren,
inköps- och miljöchef
med ansvar för frågor
som rör upphandling,
energi, miljö, försäk-
ringar och hållbarhet.

FRÅGOR OCH SVAR

Vilka miljöcertifieringar använder Förbo?

Förbo är sedan 2009 ISO-certifierade enligt 9001 för kvalitet och 14001 för miljö. Under 2017 genomfördes en uppgradering till den senaste standarden.

Vilka styrmedel används inom miljöområdet?

Två gånger per år genomförs internrevisioner i enlighet med vår ISO-standard. Vi har också en löpande lagbevakning som stäms av kvartalsvis och då skapas handlingsplaner för hur eventuella lagförändringar ska implementeras. Vår kemikaliedatabas är inlagd i ett webb-system. Där finns möjlighet att söka fram kemikalier som är mindre skadliga för miljön. Vi har också rutiner för inköp av kemikalier i verksamheten.

Vilka rutiner har ni när det gäller energifrågor?

Driftgruppen arbetar med uppdraget att minska resursanvändningen inom flera områden vilket också bidrar till att Förbo får nöjda hyresgäster och nöjda ägare. Vid fyra tillfällen per år möts gruppen för erfarenhetsutbyte, vilket skapar underlag för att dra slutsatser, lära sig av varandra och utveckla ett gemensamt arbetssätt. Vi genomför också ronderingar i området, dessa görs regelbundet och dokumenteras.

Hur säkerställer ni styrning inom hållbarhet?

Vi har stöd av ISO-standarderna för styrning när det gäller renovering och nyproduktion. Vi arbetar för att minimera risker och göra så lite ingrepp som möjligt för både människor och natur. Vi väljer material från SundaHus Miljödata. Alla nyproduktioner med start från 2016 ska nå lägst Miljöbyggnad Silver. I upphandlingar säkerställer vi ett bra och seriöst samarbete med våra partners både genom de krav vi ställer och de uppföljningar vi gör.

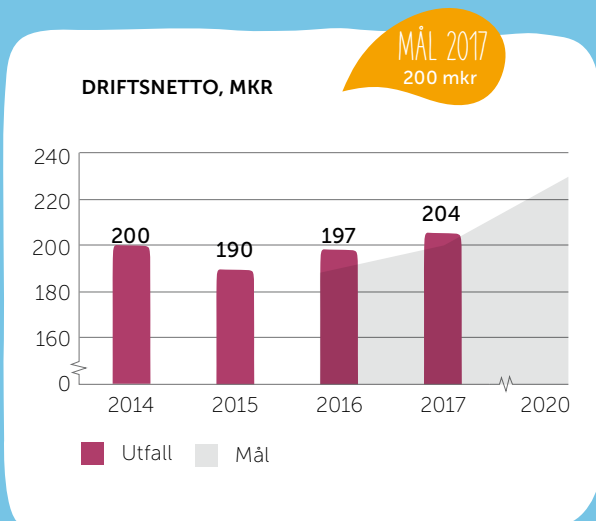
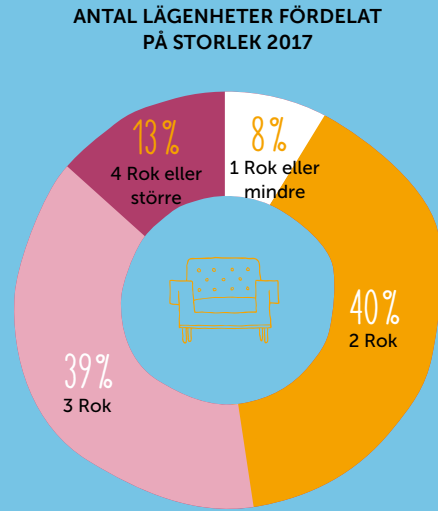
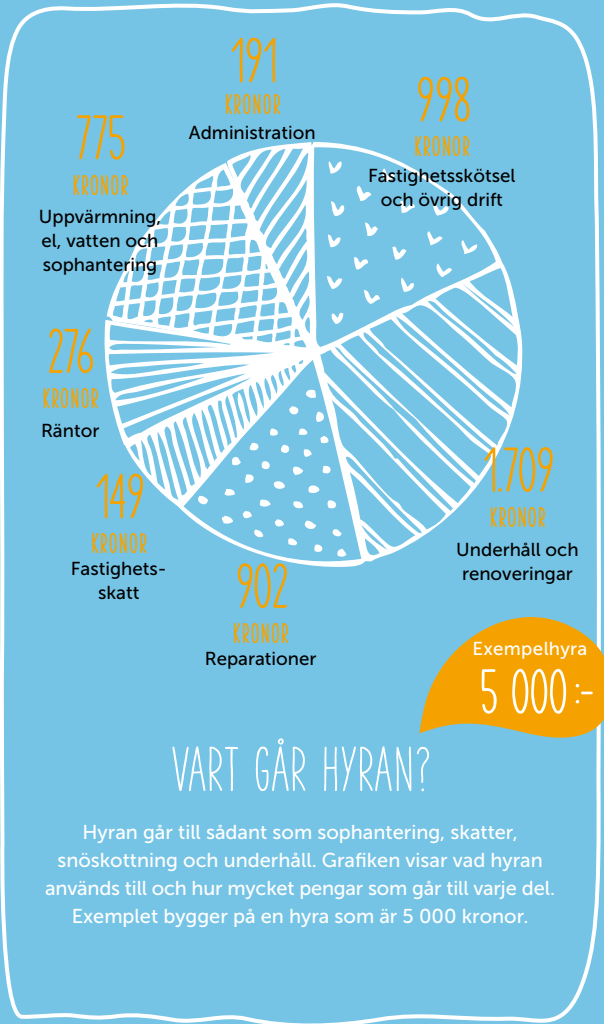


SUNDA HUS

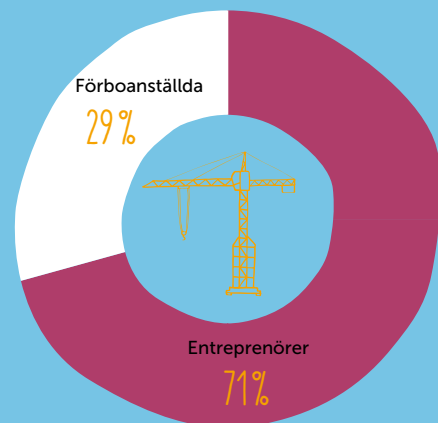
SundaHus Miljödata är marknadens ledande system för medvetna materialval inom bygg- och fastighetsbranschen. Systemet innehåller en mängd funktioner som ger tids- och kostnadseffektiva fördelar genom bygg- och förvaltningsprocessen.

MILJÖBYGGNAD

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.



ANDEL PERSONAL FÖRDELAT PÅ ANSTÄLLDA OCH ENTREPRENÖRER 2017



Vi utvecklar och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv och strävar hela tiden efter att utvärdera ny teknik och klimatsmarta lösningar. Renoveringsstrategin bygger på hållbara material och sätter dialogen i centrum. Just nu står vi inför en ökad aktivitet inom underhåll i alla våra kommuner. I varje renovering utgår vi från ekonomisk, ekologisk och social hänsyn och strävar efter att bygga attraktiva områden där människor trivs och stannar kvar.

STOR BREDD AV UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Fastighetsunderhållet följer en långsiktig underhållsplan i syfte att göra åtgärder i rätt tid. För närvarande är bolaget i en flerårig fas med stort fokus på underhåll i befintligt bestånd. Det kontinuerliga arbetet med energiförbättringar ingår också i underhållsplaneringen och bidrar till en långsiktig och hållbar utveckling av fastigheterna.

Återkommande åtgärder som pågår år från år i olika delar av beståndet är renovering av tak, fasader och trappor, målningsarbeten och fönsterbyten. Löpande genomförs badrumsrenoveringar på olika håll i fastighetsbeståndet. Även den yttre miljön ingår i underhållsplanen och åtgärder som asfaltering, beskärning och omläggning av rabatter pågår löpande.

FRÅGOR
OCH SVAR

Hur arbetar ni vid renovering?

Grunden är att ha en planering för att kunna utföra arbeten i rätt tid. Sedan skapas en hållbar renovering tillsammans med våra hyresgäster. De besitter viktig information som vi vill fånga upp i de arbeten som ska göras. Upphandlingar görs med entreprenörer utifrån ekonomiska och miljömässiga parametrar. I samband med större renoveringar arbetar vi med en ombyggnadsvärd som underlättar för hyresgästen. Material väljs från SundaHus Miljödata och på så sätt säkerställer vi att material är schyssta mot miljön och inte skadliga för de boende. Energi, inomhusmiljö och vattenförbrukning är sådant som vi fokuserar på att förbättra i samband med renoveringar.

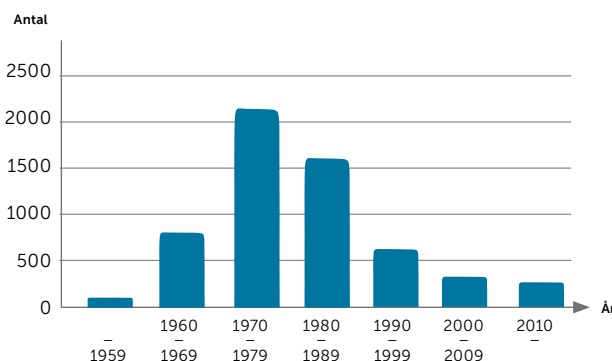
Krister Lundgren, inköps- och miljöchef

UTMANINGAR MED ÖKAT UNDERHÅLLSBEHOV

Merparten av Förbos fastigheter är byggda från slutet av 1960-talet fram till och med 1980-talet, vilket innebär att det nu är ett stort antal bostäder som har, eller står, inför renoveringsbehov. Under det gångna året har en inventering gjorts på invändiga underhållsbehov som stammar, badrum och våtutrymmen. Hittills har cirka 2 300 lägenheter inventerats, för att få en så bra bild som möjligt av Förbos underhållsbehov de närmaste tio åren. Sammanställningen av resultatet och en mer detaljerad plan för det framtida underhållet presenteras i början av 2018.

“VI HAR STOR BREDD PÅ ÅTGÄRDERNA I VÅR UNDERHÅLLSPLAN.”

ANTAL LÄGENHETER EFTER BYGGÅR





BRATTÅSVÄGEN

RENOVERING MED HÄNSYN

Husen på Brattåsvägen 15–26 i Landvetter centrum, byggdes i slutet av sjuttioalet. 2014 var det dags för en genomgripande renovering. Projektet avslutades under 2017 och är ett bra exempel på hur vi jobbar med ekonomisk, ekologisk och social hänsyn i en renoveringsprocess.

Ett par av målen med att renovera fastigheterna var att nå lägre energiförbrukning och få bättre inomhusklimat. När husen byggdes löstes ventilationen med hjälp av självdrag, vilket var vanligt på 1970-talet. För att få ett bättre inomhusklimat sattes istället mekanisk från- och tilluftsventilation, FTX, in under renoveringen. Fönster och balkongdörrar fick treglasfönster och det byttes till mer ljudisolerande lägenhetsdörrar. Utsidan av husen fick också en rejäl ansiktslyftning när loftgångarna renoverades och balkong- och loftgångsräcken byttes till frostat glas. När det utanpåliggande trapphuset fick glaspartier blev det totala intrycket ljusare, modernare och trevligare.

Brattåsvägen är ett bra exempel på hur Förbo vid renovering tar hänsyn till vilka material som har lång livslängd och är värda

att bevara, istället för att riva ut allt. Ett exempel är tegelfasaderna som fick vara kvar, på grund av att tegel är ett hållbart material som inte kräver så mycket underhåll. Genom att inte byta ut fasaden minskar också den totala resursförbrukningen ur ett livslängds-perspektiv. Istället uppdaterades husen genom tilläggsisolering och de fasadpartier som bestod av plåt byttes ut för att ge en ansiktslyftning till hela området och ta bort mörka ytor i trapphusen. Flera av de valda åtgärderna bidrar till lägre energiförbrukning, vilket gynnar såväl boende som fastighetsägare och miljö.

RENOVERING MED RISKER OCH OMTANKE

Liksom i andra renoveringsprojekt påbörjades arbetet på Brattåsvägen i liten skala, både för att i efterhand kunna utvärdera åtgärder och



PROJEKTET I KORTHET

Adress: Brattåsvägen 15–26
(6 huskroppar)

Byggår: 1977

Antal lägenheter: 81

Antal etapper: 3

Antal entreprenörer: 2

Tid: Etapp 1 startade 2014 och etapp 3 avslutades 2017



för att känna av hur påfrestande renoveringen skulle bli för hyresgästerna. I äldre fastigheter är det vanligt att stöta på överraskningar och då är det en fördel att inte ha dragit igång projekt i hela området samtidigt. Det finns en risk i äldre byggnader att material i fasader och bottenplattor håller för hög fuktighet, vilket kan fördyra och försena renoveringsarbetet. Detta var inte fallet med Brattåsvägen.

Hela renoveringen gjordes med stor omtanke om de boende, där fokus var att förbättra boendemiljön och snygga till området så kostnadseffektivt som möjligt. Inför renoveringen gjorde ombyggnadsvärden personliga besök för att berätta om renoveringen och svara på frågor.

RIMLIG HYRESNIVÅ

Ett angeläget mål var att säkerställa att så många som möjligt skulle kunna bo kvar efter renoveringen. Det uppnåddes genom att hitta rätt i nivåer på de åtgärder som genomfördes och i förhandlingen med Hy-



FRÅN MÖRKA YTOR TILL TRIVSAM TRYGGHET

Innan renoveringen var trapphusen inklädda i plåt, vilket gav en mörk miljö som upplevdes som otrygg. Genom att plåten byttes till glaspaneler med LED-belysning lyser trapphusen upp och ger ett välkomnande intryck. Alla lägenheter fick säkerhetsdörrar för ökad trygghet. Tvättstugan på gården snyggades upp för att bättre smälta in i den nya miljön.

resgästföreningen. Hyreshöjningen landade på cirka 700 kronor för en trea. Höjningen införs stegvis under tre år.

Idag är majoriteten av de boende nöjda med slutresultatet, även om de bitvis tyckte att det var jobbigt under byggfasen. I första

etappen hördes missnöje med hyreshöjningen och att det var påfrestande att bo mitt i en renovering. Nu när renoveringen är avslutad har vi fått positiva kommentarer om att inomhusklimatet blivit bättre.

VALLEN

RENOVERING KLAR

2016 avslutades renoveringen på Vallen i Mölnlycke. Vallen är ett område omringat av skog beläget på höjden väster om Mölnlycke centrum. Här har trapporna till loftgångarna bytts ut och nya loftgångsräcken och balkongfronter har satts in. Dessutom har vi gjort nya källarförråd och bytt till ny belysning i källare och garage.

Hyresgästerna kan också njuta av att alla uteplatser har gjorts om. Alla har nu en altan samt staket med grind. I området har vi även placerat ut behållare under jord för mat- och restavfall och gjort om sophuset till ett återvinningshus för metall, glas, kartong och tidningar.





STOMMEN

LJUST, TRYGGT OCH TREVLIGT

Under 2017 började vi rusta upp området Stommen i Landvetter och arbetet fortsätter med etapp två under 2018. Det handlar om att byta och tilläggisolera tak och fasader, byta fönster och sätta in säkerhetsdörrar. Det blir nya räcken på loftgångar och balkonger och vid alla bottenvåningar skapas egna förträdgårdar. Färgsättningen har setts över för att skapa harmoni med en sammanhållen kulörskala. I området samsas hyresrätterna med äganderätter och till samråd bjöds alla in. Viktiga synpunkter om att de boende upplevde området som mörkt framkom. Det innebär att vi även installerar belysning på husgavlarna för ett ljusare intryck.

URVAL AV KOMMANDE UNDERHÅLLSPROJEKT

Säteriet, Härreda kommun	Renovering av nedergårdarna inkl stambyten. Renovering av utemiljön. Bygge av aktivitetspark.
Stommen, Härreda kommun	Renovering av bland annat fasader, tak och mark.
Hulan, Lerums kommun	Renovering av husen samt stamrenovering.
Almekärr, Lerums kommun	Byte av elpannor.
Bohusgatan, Kungälv kommun	Renovering av fasader, tak och stammar.
Hagen, Kungälv kommun	Målning av fasader.
Kyrkängen, Mölnåls stad	Bland annat målning av fasader, betonglagningar, nya garageportar.
Nedre Balltorp, Mölnåls stad	Markarbeten.



SÄTERIET

FÖRBÄTTRAR OCH BEVARAR OMRÅDETS KARAKTÄR

Fredrik Åström, byggprojektledare på Förbo berättar om renoveringen av Säteriet.

– Säteriet blir ett nästintill nytt område efter renoveringen, eftersom husen moderniserats utseendemässigt samtidigt som de blivit mycket mer energieffektiva. Till exempel har vi satsat på solpaneler för att ta tillvara den energi som solen ger och tilläggisolera tak och fasader.

Stammarna byttes och hyresgästerna fick nya kaklade badrum med god standard. Med balkongfronter i glas och uppfräschade ytskikt fick området ett uppdaterat utseende med en blinkning till arvet från byggåret. Vi behöll till exempel de fina sjöstens-elementen på fasaderna, och lät mönstret i dessa återkomma i glasfronterna på balkongerna. Efter renovering av fastigheterna görs marken och utemiljön med uteplatser och förträdgårdar iordning, vilket ger ett fint helhetsintryck. Renoveringen som startade redan 2008 har pågått i olika etapper och i olika tempo. De sista etapperna omfattar även stamrenovering.

SÅ JOBBAR FÖRBO VID RENOVERINGAR

– Vi började i liten skala, med ett eller två hus innan vi påbörjade hela renoveringen, berättar Fredrik. Det gjorde att vi kunde fånga upp åsikter från både boende och entreprenörer tidigt, och säkerställa att vi prioriterade rätt åtgärder. Att vi behöll områdets tidstypiska karaktär samtidigt som vi lade till energieffektiva lösningar, är det sätt vi gärna genomför renoveringar på.

Under hela projektet på Säteriet har vi avdelat en person vars huvudsakliga uppgift är att vara länken mellan hyresgästerna, Förbo och entreprenören under renoveringen. Erfarenheten från detta har gjort att vi använder ombyggnadsvård i flera projekt på Förbo.

Vi bidrar till ökad trygghet, effektivare resursanvändning och ekonomisk hållbarhet bland annat genom en särskilt tillsatt driftgrupp och genom att påverka åtgärder i vardagen. Vi utbyter också erfarenheter med andra bostadsföretag.

LED – INTE BARA BELYSNING

Arbetet med att införa LED-belysning i alla bostadsområden startades redan 2013. Det har pågått i varierande skala med bostadsområden där det finns äldre armaturer med sämre prestanda i fokus. Områden med lågenergilampor kommer att omfattas av LED-projektet i senare skede.

Vi jobbar med belysning eftersom vi vet hur mycket det påverkar hur människor mår och vilken effekt det ger på hur trygg man känner sig i sitt område. Att byta till LED-belysning är en relativt enkel åtgärd som ger stora fördelar för trivsel, trygghet, kostnader och miljö. Och när kostnaden för belysningen minskar, gör det att vi får mer resurser över till annat.

TRYGGARE OCH MER ENERGIEFFEKTIVT PÅ SOLSTENSGÄRDET

Mattias Ekman, förbovärd och Sirkka Salonen, ordförande i den lokala hyresgästföreningen i bostadsområdet Solstengärdet berättar mer om LED-projektet som genomfördes under året. På vilket sätt har LED förbättrat området?

– Framförallt upplevs det säkrare för hyresgästerna, berättar Mattias. Tidigare fanns problem med slangning och bilinbrott, det var därför Solstengärdet prioriterades. Vad vi hört har inget sådant hänt sedan den nya belysningen sattes upp. Parkeringarna är bättre belysta.

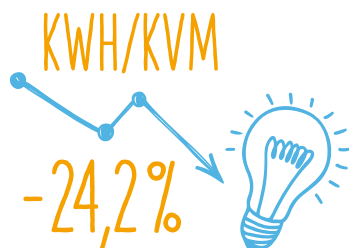
Det var den lokala hyresgästföreningen som påtalade problemen i området och en dialog fördes med dem. Sirkka Salonen är

föreningens ordförande.

– Dialogen med förbovärdarna fungerade mycket bra. Vi fick fram det vi ville och förbovärdarna var jättegoda! Resultatet är att området känns mycket tryggare nu. Nu vågar man gå ut mer. Förr när det var så mörkt så gick man inte ut, säger Sirkka.

LEVERANSBEKYMNER

I flera av Förbos områden har kvalitetsproblem med blinkade LED-lampor uppstått. Förbo uppmärksammade leverantören, som levererat flera hundra LED-armaturer, på problemen. Lösningen blev att leverantören byter ut lamporna under vintern 2017–2018.



I januari 2017 började belysningen på Solstengärdet i Mölnlycke bytas ut. I jämförelse med samma månad föregående år gick förbrukningen ner med 24,2 procent.

LED står för Light Emitting Diode och bidrar till minskad energiförbrukning.

”BELYSNING PÅVERKAR HUR
MÄNNISKOR MÅR OCH GER
EFFEKT PÅ HUR TRYGG MAN
KÄNNER SIG.”



DRIFTGRUPPENS ARBETE

Tvågruppernas uppdrag är ytterst att bidra till att nå Förbos övergripande mål: nöjda kunder och nöjda ägare. Driftgruppens arbete påverkar tydligt resursanvändningen i förvaltningen.

Effektiviseringar inom värme, el, vatten och avfall ska både bidra till ett förbättrat driftnetto och nöjda hyresgäster. Strävan är att hyresgästerna ska uppleva ett bra inomhusklimat samtidigt som vi når beslutade miljömål. Förbos fastigheter ska också ha den tekniska standard som krävs för att behålla ett konkurrens- mässigt marknadsvärde. Erfarenheter från tidigare genomförda projekt delas i gruppen och används som besluts- underlag i kommande satsningar.



LADDA ELBILEN

Laddstolpar har under året satts upp i flera av Förbos områden i Mölnlycke. Betalning sker via en app eller med ett speciellt laddkort som hyresgästen kan beställa. Det är samma betalsystem som Göteborgs Stad och Lerums kommun använder, så att det ska bli så smidigt som möjligt för våra hyresgäster att köra elbil i Västsverige.

BLIR BÄTTRE TILLSAMMANS INOM SKÅNEINITIATIVET

Förbos medverkan i Skåneinitiativet är ett bra exempel på hur många aktörer tillsammans kan bli bättre genom dialog och delaktighet. Det rimmar väl med Förbos eget arbetssätt. Under hösten 2017 avslutades energikutmaningen Skåneinitiativet efter knappt tio år. Tillsammans med 105 andra bostadsföretag har Förbo under åren bidragit till det gemensamma målet att minska energianvändningen med 20 procent. På Förbo har frågan haft en prioritet i hela organisationen under åren som gått. Utöver att bidra till det kollektiva målet att minska energianvändningen har Förbos medverkan också lett till att höja medvetenheten om energisparfrågor och visat hyresgästerna deras stora möjligheter att bidra och vilken påverkan det har för miljön.

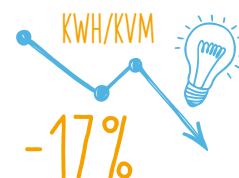
ERFARENHETSUTBYTE

Inom Skåneinitiativet har det funnits gott om tillfällen att inspireras av vad andra gjort och sträva mot målet tillsammans. Ett par konkreta åtgärder som Förbo infört tack vare inspiration från andra bostadsbolag är att växla upp vattenbesparingen genom att byta till snålspolande engreppsblandare i hela beståndet, samt kontrollera att befintliga blandare fungerar.

Även från- och tilluftsventilationen FTX som användes vid renoveringen på Brattåsvägen var en beprövad idé från ett annat bolag. Ett sätt att höja medvetenhet hos hyresgäster kring energi var Energispar-kampanjen som riktade sig till hyresgäster med hjälp av informationsmaterial från SABO. En annan åtgärd har varit att jobba ihop med kommunerna med källsortering. Kommunerna och Förbo har gemensamt delat ut påsar i samband med införandet av utsortering av matavfall.

NÄTVERKSTRÄFF PÅ FÖRBO

Inom Skåneinitiativet har två träffar hållits på olika platser i landet varje år, plus en ”energikick” under hösten. I mars 2017 arrangerade Förbo en nätverksträff tillsammans med SABO och representanter från andra bostadsbolag. Syftet var att utbyta erfarenheter kring drift- och energifrågor men också bjuda på ett studiebesök. Bostadsområdet Säteriet visades upp som ett bra exempel på hur vi utvecklat området genom bland annat en omfattande renovering och energieffektivisering av husen.



Bostadsföretagen i Skåneinitiativet har gemensamt minskat energianvändningen.



De 106 företagen i Skåneinitiativet har tillsammans sparat 839 terawat-timmar energi. Energibantningen motsvarar all energiförbrukning i hela Lund under ett år.
Källa: SABO.se

OM SKÅNEINITIATIVET

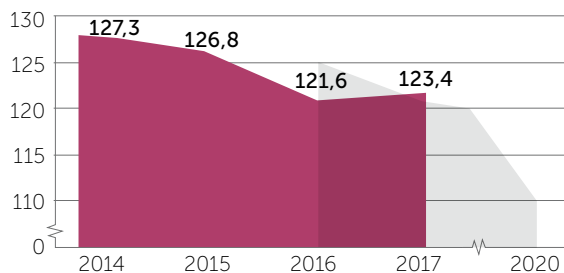
SABO:s utmaning för minskad energianvändning avslutades under 2017. Bostadsföretagen som anslöt sig till Skåneinitiativet antog en utmaning att minska sin energianvändning med 20 procent från 2007 till 2016. Under hösten 2017 kom resultatet: bostadsföretagen har gemensamt minskat energianvändningen med 17 procent. Förbo har varit med från starten och fick resultatet 17,1 procent. 106 kommunala bostadsbolag anslutna till initiativet har på tre år sparat cirka 450 miljoner kronor och 55 000 ton koldioxid tack vare omfattande energieffektiviseringar.

OM SABO

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, är en bransch- och intresseorganisation för mer än 300 allmännyttiga bostadsföretag. SABO bistår medlemmarna så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

ENERGISTATISTIK VÄRME KWH/KVM*

MÅL 2017
121 kWh/m²



* normalårskorrigerad

ÅTGÄRDER SOM MINSKAR RESURSFÖRBRUKNINGEN

MILJÖVÄNLIGA TRANSPORTMEDEL

Förbo byter till gasbilar och i vissa områden kör vi med elbilar. I Förbos miljöpolicy har vi beslutat att vi ska styra inköpen mot el- och gasbilar. Under 2017 köptes de två första eldrivna servicebilarna in.

BERGVÄRMEPUMPAR SÄTTTS IN I ÖLSLANDA, STENKULLEN

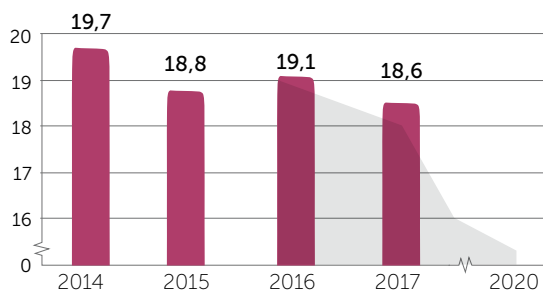
2017 pågick ett projekt där en elpanna byttes ut mot en bergvärmepump. Projektet blir Förbos sjuttonde bergvärmepump som installeras. Sedan 2007 har vi haft en successiv utfasning av olje- och elpannor där detta blir en av de sista.

GÖR SKILLNAD MED AVFALLSHANTERING

Drygt 5 600 hushåll bor hos Förbo och sammantaget skapas mängder av avfall. Genom att vi som fastighetsägare erbjuder tydliga alternativ för utsortering av avfall ger vi våra hyresgäster möjlighet att bidra till ökad hållbarhet. Vi har haft en tydlig målsättning att öka andelen hushåll med möjlighet att sortera ut matavfall. Vi har antagit utmaningen att inspirera, motivera och ibland utbilda fler att börja sortera och att sortera rätt. Här finns både en miljömässig och ekonomisk vinst då osorterat avfall kostar betydligt mer att ta om hand än sorterat.

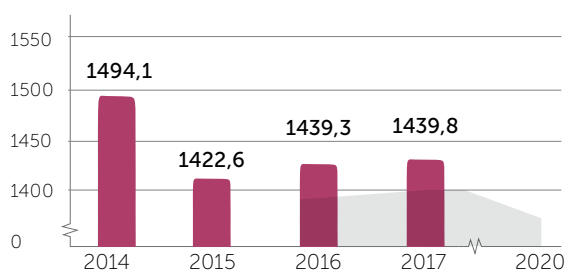
ENERGISTATISTIK EL KWH/KVM

MÅL 2017
18 kWh/m²



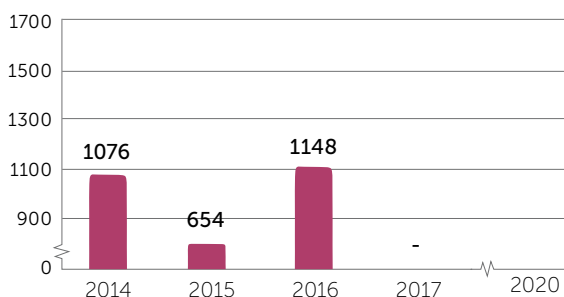
ENERGISTATISTIK VATTEN L/KVM

MÅL 2017
1400 l/m²



KLIMATAVTRYCK TON CO2E

MÅL 2020
0 ton CO₂e



Mål Utfall

MÅL 2017
90%

Utfall 2016: 84%

95% AV FÖRBOS HUSHÅLL HAR MÖJLIGHET ATT SORTERA MATAVFALL!

Förbos klimatavtryck är baserat på aktivitetsdata från verksamheten och beräkningarna följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2. För att göra avgränsningen av organisation och fördela utsläpp mellan scopen har Finansiell kontroll-kriteriet använts. Beräkningarna bygger på information från fjärrvärmeleverantörerna och data för 2017 finns inte tillgängliga ännu.

I alla Förbos nyproducerade fastigheter ställs höga krav på arkitektur, tillgänglighet, hållbarhet och långsiktighet. Företaget tar en aktiv roll genom hela byggprocessen och väver in den långa erfarenhet av förvaltning som finns inom bolaget. En stor lyhördhet gentemot hyresgästen ger olika möjligheter att skapa ett personligt hem.

FRÅGOR
OCH SVAR

Hur arbetar ni hållbart vid nyproduktion?

Till att börja med handlar det om hur vi väljer var nya fastigheter ska placeras; de ska ligga i närheten av befintlig infrastruktur och ha ett samhällsperspektiv i fokus. Det ska till exempel vara möjligt för våra hyresgäster att åka kollektivt i vardagen. Vi har tagit beslut att från och med 2016 ska all nyproduktion certifieras lägst enligt Miljöbyggnad Silver och detta krav ställs också vid upphandling.

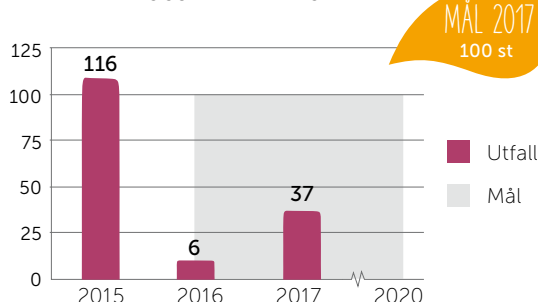
Krister Lundgren, inköps- och miljöchef

UTMANINGAR OCH RISKER

På en överhettad marknad finns risk för höga och/eller för få anbud. I de fall vi bara fått en instaka anbud har det hänt att vi avbrutit upphandlingen och bjudit in till dialog med entreprenörer. På dessa träffar berättar vi om projektet och får även viktig input från entreprenörerna som berättar om projektet ur sitt perspektiv.

Förbo har ett ansvar för att hyrorna inte blir för höga vid nyproduktion, vilket också kan vara en anledning till att vi inte kan anta ett för högt anbud. Samtidigt är behovet av nya bostäder stort i alla kommuner och genom att tillföra nybyggda lägenheter kan en flyttkedja sättas igång som frigör andra bostäder.

ANTAL BYGGSTARTADE LÄGENHETER



100 NYA LÄGENHETER I
LANDVETTER CENTRUM

Förbo kommer att bygga tre flerfamiljshus i Landvetter centrum. Detaljplanen vann laga kraft i december 2017 och sedan dess jobbar vi vidare med utformningen av de tre husen som kommer att bestå av ett trevåningshus, ett fyrvåningshus och ett femvåningshus. Första spadtag sker förhoppningsvis under 2018 och inflyttningen är planerad till våren 2020.

NYPRODUKTIONSPROJEKT PÅ GÅNG

INFLYTTAT 2017	
Kvarnkullen, Kungälv kommun	51 lgh
Skinnefjäll, Härryda kommun	6 lgh
Kongahälla Kronan, Kungälv kommun	65 lgh
PÅGÅENDE/KOMMANDE PRODUKTION	
Kongahälla Kransen, Kungälv kommun	31 lgh
Balltorp, Mölndals stad	7 lgh
FÄRDIGA DETALJPLANER	
Norra Säteriet, Härryda kommun	51 lgh
Höjden, Lerums kommun	~ 20 lgh
Landvetter C, Härryda kommun	~ 130 lgh
PROJEKT I TIDIGA SKEDEN	
Säveå Park, Lerums kommun	~ 60 lgh
Hulan, Lerums kommun	~ 270 lgh
Höjdenhemmet, Lerums kommun	~ 240 lgh
Balltorp, Mölndals stad	~ 600 lgh
Säteriet, Härryda kommun	~ 300 lgh
Björkås, Kungälv kommun	~ 250 lgh



KVARNKULLEN

TRYGGHET KÄNNETECKNAR SENIORBOENDET

I början av 2017 stod husen på Kvarnkullen i Kungälv klara och de första hyresgästerna började flytta in. Sedan dess har flera aktiviteter arrangerats och viljan att umgås tillsammans är stor.

Husen på Kvarnkullen består av 51 hyresrätter avsedda för personer som är 70 år eller äldre. Utformningen har fått inspiration från vingarna på kvarnen som står ett stenkast från seniorboendet.

Kvarnkullen rimmar väl med Förbos ambition om att bygga hållbart. Både när det gäller den sociala satsningen på gemenskap, mötesplatser och trivsel, samt den miljömässiga. Husen värms upp av miljövänlig fjärrvärme och lägenheterna har individuell mätning av varmt och kallt vatten. Det innebär att om hyresgästen är sparsam blir hyreskostnaden lägre och förbrukar man mer än schablonpriset på vattnet, blir kostnaden högre.

Flera av hyresgästerna som flyttat in på Kvarnkullen kommer ursprungligen från Kungälv. Många har också tidigare bott i hus men känner att det blivit för mycket att ta hand om på äldre dar. Boendet på Kvarnkullen är enkelt, lättskött och lättillgängligt. Lägenheterna har öppen

planlösning med möjlighet att använda rullstol eller rollator vid behov.

UPPSKATTAD MÖTESPLATS

Sedan inflyttningen har många av hyresgästerna arrangerat gemensamma aktiviteter och använder den gemensamma mötesplatsen Orangeriet flitigt.

– Hyresgästerna har tagit till sig lokalen på ett mycket bra sätt och användningen har överträffat våra förväntningar. Från början trodde vi att lokalen främst skulle användas för att bjuda in släkt och vänner för att ha kalas. Men hyresgästerna träffas ofta och umgås, spelar spel och dricker kaffe ihop. Vi fick till och med önskemål om fler klaffstolar då alla inte fick plats när de hade arrangemang i Orangeriet, berättar Anna Olá, fastighetsutvecklingschef på Förbo.

Kvarnkullen är ett boende där hyresgästerna har koll på och hjälper varandra, och där det finns möjlighet att delta i aktiviteter för den som vill. Helt enkelt ett tryggt boende.



KVARNKULLEN I KORTHET

På Kvarnkullen i Kungälv finns hyresrätter avsedda för personer som är 70 år eller äldre. I februari 2017 började hyresgästerna flytta in. Alla lägenheter har uteplats eller balkong och husen knyts samman av ett inglasat orangeri som är en mötesplats för de boende. Tanken är att hyresgästerna ska kunna bo kvar länge och känna sig trygga.



SKINNEFJÄLL

NYGAMMALT BOENDE

När en lokal i ett av Förbos hus i Mölnlycke blev ledig utvärderades möjligheten att omvandla den till bostäder. Istället för förskola blev det nya lägenheter – ett uppskattat tillskott i ett område med bostadsbrist. I februari 2017 blev de nya lägenheterna klara i Skinnefjäll.

Att bygga nytt i ett befintligt hus är hållbart i sig men ställer också särskilda krav och innebär vissa utmaningar.

– När vi bygger har vi nyproduktionskrav när det gäller tillgänglighet och energi, även om vi bygger i en äldre fastighet. Så det är en viss utmaning med befintliga väggar och äldre installationer till exempel,

som vi måste ta hänsyn till när vi bygger nytt, säger Martin Everbring, byggprojektledare på Förbo.

I samband med att de nya lägenheterna byggdes, renoverades även entrén, trapphuset målades om, nya förråd installerades och utemiljön runt huset fixades till.

– Den nya uteplatsen blev väldigt fin med grillplats och nya träd. Vi har haft god samverkan med hyresgästerna och gjorde även uppföljningar med både nya och befintliga hyresgäster som berördes av ombyggnationen, säger Martin.

“VI HAR HAFT GOD SAMVERKAN MED HYRESGÄSTERNA OCH GJORDE ÄVEN UPPFÖLJNINGAR MED BÅDE NYA OCH BEFINTLIGA HYRESGÄSTER.”

Martin Everbring, byggprojektledare på Förbo om Skinnefjäll där förskolelokaler blev lägenheter.



KRONAN

NYTT HÅLLBART KVARTER

Kongahälla är en ny stadsdel i centrala Kungälv med hållbarhet i fokus. Förbo är med och utvecklar stadsdelen och först ut var kvarteret Kronan med 65 lägenheter samt en förskola. Sommaren 2017 flyttade hyresgästerna in i det nybyggda kvarteret Kronan. Martin Everbring, byggprojektledare på Förbo, berättar mer:

– I Kongahälla har vi bestämt att husen ska innehålla lokaler i bottenplan för att skapa liv i stadsrummet. Förskolan är ett mycket bra exempel på detta. Representanter från verksamheten deltog även på byggmöten för att förskolan skulle bli så som de ville ha den. Boendet i huset är blandat och förskolan skapar en trevlig miljö. Jag vet att det även finns hyresgäster som har sina barn på förskolan en trappa ner.

I Kongahälla finns ett generellt miljötänk. Man arbetar bland annat med att ta hand om dagvatten lokalt, husen har sedumtak som fördröjer regnvattnet och det finns en stor sopsuganläggning för hushållsopor, som Förbo varit med och bekostat.

– Hyresgästerna slänger sina sopor i speciella nedkast utanför husen. Soporna transporteras sedan under marken och sugs till en central i Kongahälla. På så sätt undviks tunga transporter med sopbilar och det blir mer hygieniskt. Förhoppningsvis ger det området ett mervärde, säger Martin.

Förbo erbjuder alla som flyttar in i kvarteret Kronan gratis medlemskap i områdets bilpool under första året. Det ska vara enkelt att leva hållbart!



KRANSEN

MILJÖBYGGNAD SILVER

I oktober 2017 började byggnationen av kvarteret Kransen, Förbos andra kvarter i Kongahälla, som kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver.

Det består av ett punkthus med 31 hyresrätter och en lokal som ligger alldeles intill Förbos första kvarter, kvarteret Kronan. Att huset certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, innebär att vissa kriterier måste uppfyllas. Martin Everbring, byggprojektledare på Förbo, förklarar:

– Det kan innebära vissa lösningar som påverkar boendet. Man tittar bland annat på värmestrålning och solljus i lägenheterna för att få en bättre inomhusmiljö, samt på energiförbrukningen både när det gäller el, vatten och värme, så att den blir så effektiv som möjligt. Dessutom görs uppföljningar efter två år för att se att kraven uppfylls.

Samtliga lägenheter i kvarteret Kransen kommer ha balkong, uteplats eller terrass, och på taket blir det en gemensam takterrass där man kan umgås och njuta av den fina utsikten. I februari 2019 beräknas hyresgästerna kunna flytta in.

KUNGÄLVS STÖRSTA NYBYGGNADSPROJEKT I MODERN TID

Kongahälla är en ny del av Kungälv som växer fram i samarbete mellan Kungälvs kommun och flera olika byggherrar, däribland Förbo. Målet är att Kongahälla ska utvecklas till en grön och levande miljö, där det är enkelt att leva ett hållbart och miljöriktigt stadsliv. Inblandade aktörer arbetar för att all användning av energi ska vara förnybar och det ska finnas goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Vi på Förbo vill ha nöjda kunder som bor kvar, är stolta över och talar väl om sitt bostadsområde. Därför gör vi återkommande kundundersökningar och använder resultatet i planeringen av kommande åtgärder i områdena. Vi jobbar också för att öka boinflytandet på fler sätt, från tillval i Personliga hem till medverkan när områden utvecklas. Hyresgästtidningen Förbobladet är en viktig kanal till hyresgästerna, 2017 utökades den med mer lokal information.



MÖJLIGHET ATT PÅVERKA

Vi mäter regelbundet vad våra hyresgäster tycker i en rad boenderelaterade frågor. Utifrån resultatet skapas planer för arbetet i våra områden. Det kan röra aktiviteter i stort och smått, men kundundersökningen berör alltid frågor som ligger nära hyresgästens boende. Sedan 2016 anlitas AktivBo för att genomföra undersökningen. Ett samarbete valt för att ha möjlighet att jämföra resultaten med andra bostadsbolag, både kommunalägda och privatägda, runt om i landet. Som exempel har vi sett att våra hyresgäster tycker att underhåll är en viktigare fråga än vad hyresgäster hos andra hyresvärdar tycker. Vår analys är att det bland annat beror på mängden radhusområden som finns i Förbos bestånd. Bor man i ett radhus upplevs kanske till exempel fasaden som en del av "det egna hemmet" när man själv sköter trädgård och uteplats.

ETT AKTIVT VERKTYG

Resultatet i undersökningen ligger till grund för prioriteringar inom respektive område och i den långsiktiga underhållsplanen vävs resultatet in. Återkoppling av

mätningen till hyresgästerna sker via Förbos hemsida, genom direktutskick till alla hyresgäster, på Mina sidor, i Förbobladet och vid bomöten i många områden. I kundundersökningen kan vi se hur nöjda hyresgästerna är i ett visst område med exempelvis städningen, vilket blir bra återkoppling till entreprenörerna vi anlitar.

UTMANING ATT FÅ IN MÅNGA SVAR

Eftersom resultatet är så viktigt i vårt arbete ser vi en risk i att svarsfrekvensen gått ner mellan de två senaste undersökningarna. För att uppmuntra fler att svara är vi noga med att berätta om hur vi använder resultatet inför undersökningen, och vi följer upp konkreta och lokala åtgärder löpande i Förbobladet. Stämpeln "Vi lyssnar" togs fram för att tydliggöra syftet och den används när vi presenterar resultat och förbättringar. Vi gjorde också ett test med möjlighet att bidra med egna idéer och ha chans att vinna en månadshyra, vilket en av våra hyresgäster i Kungälv gjorde.

OMRÅDEN DÄR VI VILL BLI BÄTTRE – OCH ÅTGÄRDERNA SOM GER EFFEKT

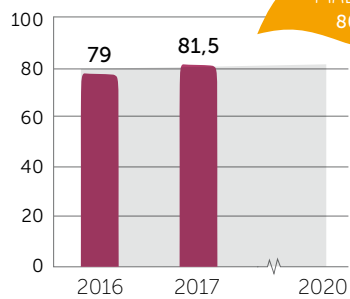
I förra mätningen 2016 var 74,4 procent mycket nöjda med telefon-tiderna. Vi ville höja siffran och har sedan dess förlängt tiderna samt infört kundtjänst som hjälper till att göra serviceanmälan över telefon. Dessutom har vi infört en chatt-funktion på hemsidan för fler kontaktvägar. I senaste mätningen hade siffran ökat till 78,6 procent .

Andel som var positiva till städning och skötsel vid sopsortering gick från 69 procent till 75,5 procent. Detta efter insatser som bättre skyltar och fler sopbehållare vid sopstationerna och fokus i förbovårdsteamerna på att hjälpa till att hålla rent och snyggt vid sopstationerna.

FÖRBO VANN PRIS FÖR SIN SERVICE

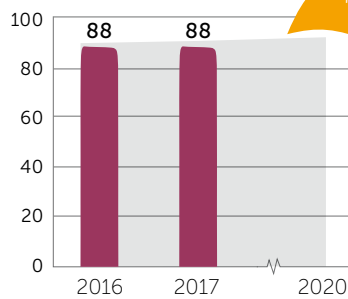
När Sveriges bästa hyresvärdar utsågs i februari 2018 tilldelades Förbo en kundkristall för "Största lyft serviceindex". Ett kvitto på att vi är på rätt väg, eftersom hyresgästernas betyg ligger till grund för utmärkelsen.

SERVICEINDEX, %



■ Mål ■ Utfall

REKOMMENDERA FÖRBO, %



ÖKAT INFlyTANDE FÖR HYRESGÄSTER

Under året undertecknade Hyresgästföreningen och Förbo ett gemensamt boinflytandeavtal för att ge hyresgäster ännu större möjligheter att påverka och få inflytande över sin boendemiljö.

”Vårt övergripande mål med boinflytandearbetet är att uppnå fler stolta och nöjda hyresgäster genom ökad trygghet, reellt hyresgästinflytande och en ökad gemenskap i bostadsområdet. Hos Förbo skall man trivas, oavsett var man befinner sig i livet.”

Så står det i avtalet som innebär att Förbo som hyresvärd och våra hyresgäster tillsammans arbetar för att skapa bostadsområden som erbjuder ökad trygghet och trivsel. Det är mycket i det som påminner om hur vi samarbetat under tidigare avtal men också en del nytt.

– Det här innebär en nystart, en ny-tändning på det vi kallar boinflytande, säger Peter Granstedt, VD för Förbo.

– Bra kan alltid bli bättre och nu vill vi nå nya nivåer och komma närmare det övergripande målet att få fler nöjda hyresgäster.

Vad som ska hända i respektive



Förbos VD Peter Granstedt tillsammans med Hyresgästföreningens ombud Inge Svensson.

område är inte bestämt på förhand utan det arbetar vi fram tillsammans med hyresgästerna. Deras behov och önskemål fångas upp genom bland annat boendeenkäter, samtal på gårdar och i trapphus, större bomöten och lokala samrådsgrupper. I något område kan det till exempel handla om att lekplatsen byggs om, i ett annat om förbättrad sopsortering, längre tvätttider

eller gemensamma odlingslotter och grillplatser.

– Hela tanken är att det här avtalet ska göra stor skillnad för den enskilde hyresgästen hos Förbo, säger Jesper Bryngelsson, biträdande chef för lokalt utvecklingsarbete hos Hyresgästföreningen. Hyresgästerna ska känna att de kan påverka sitt boende och bli lyssnade på.

MARKNADSLÄGE MED STOR EFTERFRÅGAN

Det råder bostadsbrist i regionen och antalet bostadssökande per lägenhet uppgick i genomsnitt till 170 (165) och som mest 512 (525) sökande på samma bostad. Omsättningen på bostäder under året var 9 (10) procent vilket innebär i snitt en boendetid på 11 (10) år.

För vårt marknadsteam innebär det att arbetet med uthyrning i allt högre grad även omfattar hantering av förfrågningar om andrahandsuthyrning och direktbyten. Marknadsteamet lägger också allt mer tid på oriktiga hyresförhållanden,

särskilt de fall när någon hyr en bostad men inte bor i den. För att vara tydliga var Förbo står i frågan gjordes en omskrivning i företagets uthyrningspolicy. Nu framkommer det tydligare att den som söker en bostad måste bo i denna.

Uthyrning av nyproduktion är en process som skiljer sig från övrig uthyrning, dels för att det är fler lägenheter åt gången, dels eftersom den sker innan det går att visa den lägenheten. Efterfrågan på de nyproducerade lägenheterna har trots detta varit mycket stor.

TILLVAL SOM GER HYRESGÄSTEN RÄTT ATT BESTÄMMA

Hos Förbo finns det stora möjligheter att skapa ett personligt hem, och hyresgäster kan själva påverka lägenhetens inre underhåll. Vi kallar vårt tillvalskoncept Personliga hem. För att hyresgästen ska få stor valfrihet går det att göra många olika tillval i lägenheten. Lägga in ekparkett, byta köksluckorna eller skaffa tvätt- eller diskmaskin. Eller välja nya tapeter efter egen smak. Hos Förbo är det hyresgästen som avgör när och var i lägenheten det ska målas och tapetseras. Hos oss tjänar varje hyresgäst också på att vara rädd om lägenheten och de får

rabatt på hyran för att kunna välja själv. Rabatten är kopplad till lägenheten och när det inte behöver målas om så ofta tjänar den som bor i lägenheten och ingen annan på det. Man kan antingen göra jobbet själv, eller anlita Förbo. 2017 startade vi ett samarbete med inredningsprofilen Anna Ramstedt för att ge tips och inspiration kopplad till tillvalen. Vi påbörjade också lanseringen av tre stilförslag, för att göra det ännu enklare att välja. Under året bytte vi vitvaruleverantör och bestämde att alla vitvaror ska ha lägst energiklass A+.



FÖRBOBLADET – EN VIKTIG KANAL TILL HYRESGÄSTERNA

I Förbobladet förenas nytta och nöje kring sådant som rör hyresgästen och boendet. Det kan handla om tips på hur man enkelt rensar avloppet, hemma hos-reportage hos ett par som lyft sopsortering till en ny nivå eller klagörande artikel kring vad förtursförmedling egentligen innebär. Men där finns också praktiska tips, alla projekt i stort som smått som är på gång i olika områden, när sopcontainrar ställs ut, var man slänger julgranen eller tips på vad man själv kan göra för att det inte ska bli kallt inne när första kylan kommer. Tidningen kommer fyra gånger om året och görs i åtta upplagor, en per förbovårdsområde. Den innehåller både sidor som gäller för alla Förbo-hyresgäster och mer lokal information.



AKTIVITETSPARKER I FYRA KOMMUNER

Under 2016 fyllde Förbo 50 år och som en del i firandet ville vi göra ett avtryck som varar länge, genom att bygga aktivitetsparker i våra fyra ägarkommuner, Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Först ut är parken på Säteriet i Mölnlycke och en park i Björkås, Ytterby. Under året har vi arbetat tillsammans med de boende, skola och föreningar med hur de ska se ut. I arbetet med att utveckla parken på Björkås har Förbo under året haft ett samarbete med HDK, Högskolan för design och konsthantverk. Studenterna har genomfört aktiviteter med de boende i området och en utställning. I december avslutades året med en ljusfest på Björkås.



Målsättningen är att skapa mötesplatser som passar för alla grupper. 2020 ska alla fyra parkerna vara klara.

För oss på Förbo handlar social hållbarhet om att skapa trygghet, trivsel och rättvisa, både i dag och i framtiden. Hållbarhet ska genomsyra hela vår verksamhet. Några exempel från året som gått är att vi sponsrat idrottsföreningar och fortsätter att engagera oss i Lindomeprojektet.

SAMVERKAN NYCKEL I LINDOMEPROJEKTET

När Förbo började arbeta med Lindomeprojektet 2006, handlade det framförallt om två konkreta frågor – skadegörelse som klotter och bygget av en näridrottsplats. Idrottsplatsen var klar hösten 2008 och idag handlar Lindomeprojektet mer om att de boende i Lindome ska trivas och att det ska vara ett tryggt ställe att bo på. Lindomeprojektet anordnar aktiviteter som ökar tryggheten och



Therése Hognert, samordnare för Samhällsarbete i Lindome.

trivseln för de som bor i Lindome. Och det är minst sagt lyckat. Förutom att det uppskattas av många har även skadekostnaderna i Lindome sjunkit rejält. Therése Hognert, samordnare för Samhällsarbete i Lindome, Mölndals stad, Sara Rudmark, marknadschef Förbo samt Erica och Philip, anställda i Lindomeprojektet, berättar mer.

– Att alla bjuds in till olika aktiviteter och får vara med och tycka till om olika saker är jätteviktigt ur ett hållbarhetsperspektiv, säger Sara Rudmark, marknadschef på Förbo.

FÖRBO DELTAR MED ANDRA AKTÖRER

– För att vi ska få ett bra resultat krävs det att det är fler än kommunen som är involverade, säger Sara och trycker lite extra på arbetet som ungdomarna gör och den växelverkan som finns mellan dem och Förbo.

– Det är kul att se kraften som finns hos ungdomarna och vad som kan hända när man ger dem ett förtroende att arbeta med olika frågor. De gör ett fantastiskt jobb!

Förbo vill satsa på unga och Lindomeprojektet är ett jättebra exempel på när det fungerar som bäst.

– Samtidigt som ungdomarna lär sig nya saker, tar ansvar och förbättrar miljön i Lindome, får vi in deras perspektiv på olika frågor, menar Sara.

Therése Hognert, samordnare för Samhällsarbete i Lindome, tycker också att samverkan med Förbo och övriga aktörer är viktig.

– Inom Lindomeprojektet hålls bland annat dialoger med medborgare. De svar som kommer in jämförs sedan med Förbos kundundersökningar till exempel, och på så vis får vi en bra bild över vilka önskemål som finns och vad som behöver åtgärdas i området, berättar Therése.

Förbo ingår i en samverkansgrupp tillsammans med andra lokala aktörer, polisen och Mölndals Stad. Gruppen träffas några gånger per år för att stämma av läget och se vad som behöver göras.

– Vi har alla ett gemensamt mål – att öka tryggheten och trivseln för de boende i Lindome. Med Lindomeprojektet gör vi just det! säger Therése.



- DETTA ÄR OCKSÅ VÅR FÖRSTA
KONTAKT MED ARBETSMARKNADEN
OCH EN JÄTTEBRA ERFARENHET.

Erica, anställd i Lindomeprojektet

- JAG VILLE VARA MED OCH
PÅVERKA OCH GÖRA MITT
SAMHÄLLE SÄKRARE OCH
TRYGGARE.

Philip, anställd i Lindomeprojektet



SKADEKOSTNADER I LINDOME (GLAS, BRAND,
VANDALISERING, KLOTTER SAMT INBROTT).



* Källa: Serviceförvaltningen, Mölndals Stad



LYCKADE AKTIVITETER SOM MÄRKES

Att kunna påverka sitt närområde och göra skillnad är något som driver Erica och Philip, anställda i Lindomeprojektet.

Alla ungdomar som bor i Lindome får ett erbjudande om att arbeta i Lindomeprojektet samma år som de ska börja andra året i gymnasiet. Några som hoppade på tåget är Erica och Philip.

– Jag ville vara med och påverka och göra mitt samhälle säkrare och tryggare. Det känns viktigt för mig, säger Philip som bott i Lindome i hela sitt liv. Erica håller med och tillägger:

– Detta är också vår första kontakt med arbetsmarknaden och en jättebra erfarenhet.

En kväll i veckan, samt vid större arrangemang, arbetar ungdomarna i Lindomeprojektet.

– Vi har många som kommer på våra aktiviteter och några har även börjat umgås utanför träffarna, berättar Erica.

– Det känns otroligt givande att göra saker så att boende i Lindome tycker att det känns som ett skoj ställe att vara på. Att inte känna att man behöver åka in till stan för att det ska hända saker, säger Philip.

– Förresten, sa vi att allt är gratis!



Therése Hognert, samordnare för Samhällsarbetet i Lindome, Philip och Erica, anställda i Lindomeprojektet och Daniel Sohlin, förbovärd i Lindome, tycker att projektet skapar bra mötesplatser och bidrar till att fler känner sig inkluderade och trivs i samhället.



Språkcaféet är ett av många uppskattade arrangemang och en mötesplats där man också tränar på det svenska språket.

LINDOMEPROJEKTET

Lindomeprojektet (en del av Samhällsarbete i Lindome) startade hösten 2006. Uppdraget är att öka trygghet, trivsel, delaktighet och sysselsättning genom samverkan med Lindomeborna. Samhällsarbete i Lindome består av en samordnare, en handledare samt tio gymnasieungdomar som bland annat arbetar med demokrati-frågor, arrangemang, generationsmöten, läxhjälp till grundskoleelever, miljöfrågor och workshops i dans, foto och graffiti. I området har man genomfört trygg-

hetsvandringar tillsammans med Förbo för att uppmärksamma otrygga miljöer, haft alkoholinformation till tonårsföräldrar samt anordnat olika arrangemang med målet att öka trivseln för de boende i Lindome. Samhällsarbete i Lindome sker i samverkan mellan Mölndals stad, Förbo, Lindome centrum fastigheter AB, föreningar, boende med fler.

Läs mer om Lindomeprojektet på lindome.nu

SATSAR
PÅ UNGA

FÖRBO SPONSRAR – FÖR ETT BÄTTRE SAMHÄLLE

Förbo stöttar lokala idrottsföreningar och evenemang med bra värdegrunder, och samarbetar med parter som på ett positivt sätt bidrar till kommunernas och samhällets utveckling.

De kommande åren har vi valt att hjälpa fotbollsföreningarna Stenkullen GoIK, Ytterby IS, Balltorps FF, Mölnlycke IF och Floda BOIF. Floda BOIF anordnar också Förbo Cup som spelats i över 30 år. För oss är det viktigt att föreningarna har tydliga mål och arbetar aktivt för att främja det som är bra med fotboll – bra sammanhållning och chans att motverka rasism, mobbing och utanförskap.

Förbo stödjer även läromedlet Natur & Miljöboken i Mölndal, Härryda, Lerum och Kungälv kommun samt Mölndals PelleKan – en satsning för att lära barn att det är viktigt att inte skräpa ner. Förbo stöttar även andra lokala aktiviteter som sommarsatsningar för barn och ungdomar.



Sedan 2009 har Förbo sponsrat inomhuscupen Förbo Cup, som Floda BOIF arrangerar.

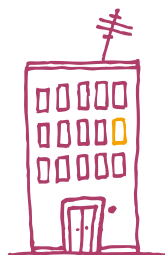
FÖRTURSFÖRMEDLING – SAMHÄLLETS ANSVAR FÖR MEDBORGARNA

Människor som flyr från ett land, en partner som slår eller en olycka som placerar en ung vuxen i rullstol. Vem som helst kan hamna i en situation som gör att man behöver hjälp med en bostad via kommunen.

På Förbo samarbetar vi med ägarkommunerna för att kunna erbjuda lägenheter till utsatta människor, då vi vet att boendemiljön är en viktig del i tillvaron.

Cirka 12 procent av Förbos lediga lägenheter är öronmärkta åt kommunerna. Dessa förturslägenheter går till personer med särskilda skäl som inte har möjlighet att söka bostad den ”vanliga” vägen. För övrigt gäller samma förutsättningar som för alla andra hyresgäster – både när det gäller rättigheter och skyldigheter.

För många människor innebär ett lägenhetskontrakt mer än bara en bostad. Det kan innebära en helt ny chans. Att få vara delaktig, och på detta sätt kunna bidra till social hållbarhet, är något som vi på Förbo känner oss stolta över.



CIRKA 12%

av Förbos lediga lägenheter är
öronmärkta åt kommunerna.

AVSIKTSFÖRKLARING SKAPAR BOSTÄDER I KUNGÄLV

En samverkan för att hitta lösningar för att minska utanförskap. Så kan den nya avsiktsförklaringen med Kungälv beskrivas, som ska skapa fler goda bostadsområden i regionen.

I samarbete med Kungälv kommun ska Förbo bygga 300 nya lägenheter mellan 2017 och 2021. Tanken är att samarbetet ska bidra både till en effektivisering när det gäller själva processerna med markanvisning, detaljplanering, bygglov, planläggning och byggnation, men framförallt till ett minskat utanförskap.

Genom samarbete mellan Förbo, kommunen, skola och polis med flera, identifieras vilka behov som finns i olika områden. Dessa skulle kunna handla om aktiviteter eller att stärka de lokala hyresgästföreningarna.

HÅLLBARA BJÖRKÅS

I samarbete med Kungälv kommun utvecklar Förbo området Björkås. Målet är att skapa ett attraktivt bostadsområde och knyta an till kommunens övergripande satsning på hållbarhet och social integration. Utvecklingen av Björkås sker i dialog med de boende i området. Här vill Förbo både renovera befintliga fastigheter, bygga fler bostäder och erbjuda fler upplåtelseformer. Utvecklingen utgår ifrån de tre hållbarhetsaspekterna ekonomiskt, ekologiskt och socialt.

2017 påbörjades även arbetet med aktivitetsparken tillsammans med de boende.

Förbos medarbetare är våra främsta ambassadörer för Förbos varumärke och de som ytterst levererar vårt erbjudande. Arbetet i ett allmännyttigt bostadsbolag handlar om frågor som ligger nära människors hem, och som samtidigt är viktiga för utvecklingen i samhället. Det är många som värdesätter att vara en del av detta.

MEDARBETARSKAP MED ANSVAR OCH FRIHET

Nöjda medarbetare med förutsättningar att göra ett bra jobb är avgörande för hur vi ska nå våra mål. Förbo arbetar strukturerat med att följa upp hur personalen trivs och hur väl verksamheten fungerar ur deras perspektiv. Regelbundna medarbetarenkäter är en del i arbetet. Metoden utgår från flera aspekter med vetskapen att förutsättningar för att göra ett bra jobb bygger på väl fungerande arbetsgrupper och god psykosocial arbetsmiljö. Värderingar och företagskultur samt ett tydligt ledarskap är verktygen för att lyckas utveckla och stärka organisationen och öka andelen ambassadörer. Efter genomförd mätning går varje team igenom resultatet för att skapa en tydlig handlingsplan för det fortsatta utvecklingsarbetet. Uppföljningen skapar också förutsättningar för eventuell samordning av företagsgemensamma satsningar. I slutet av året redovisades resultatet i en medarbetarenkät där vi kunde se en tillbakagång från en extremt hög nivå på det index som kallas Net Promoter Score (NPS). För att förbättra resultatet kommer fortsatt stort fokus ligga på internt arbete med våra värderingar, ledarskapet och företagskultur.

ARBETSLIV I BALANS

Som anställd på Förbo ska det gå att kombinera föräldraskap med karriär, till exempel genom möjlighet att jobba hemifrån. Vi erbjuder även flexibla arbetstider och stor frihet under ansvar. Under året har all personal fått möjlighet att gå en kurs i hållbart medarbetarskap, för att få verktyg att hantera vardagen på ett balanserat sätt. Alla chefer har också gått en utbildning i att se tidiga signaler på stress. Med treårsintervall erbjuds alla anställda att delta i en hälso- och arbetsmiljökartläggning. Resultatet av den senaste mätningen redovisades i början av året och visade ett gott resultat. De flesta anställda har en bra hälsoliv. För dem med värden nära en risknivå erbjöds ytterligare uppföljning. På initiativ av några medarbetare har en kort daglig pausjympa blivit del av vardagen för personalen på Förbos huvudkontor. Via länkar kan även övriga kontor delta i enkla övningar.

Utöver den årliga medarbetarenkäten genomförs medarbetarsamtal, team-möten och ett antal träffar där all personal träffas. Under 2017 låg fokus på; våra beteenden,

värderingar och hållbarhet. Samtliga anställda har personliga utvecklingsplaner som upprättas årligen och följs upp vid medarbetarsamtal. För medarbetarsamtal och lönesättning finns företagsgemensamma mallar och strukturer som utvärderas löpande.

EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi ser ett ökat intresse av att arbeta i en verksamhet som upplevs vara betydelsefull och viktiga för samhället, det hör vi till exempel när potentiella nya medarbetare intervjuas.

För många av Förbos anställda är det också viktigt att kunna ge hyresgästerna möjlighet att leva hållbart. Hos oss finns en stolthet över att vara med och aktivt bidra till att minska klimatavtrycket genom de beslut som fattas i det dagliga arbetet. Vi ger även möjlighet för våra anställda att agera hållbart. Man kan till exempel använda en bilpool ansluten till Förbo och på så vis välja bort en egen bil. Att arbeta med ständig förbättring och vara en arbetsgivare som står för tydliga värderingar och har respekt för individer är sådant som gör oss till en attraktiv arbetsgivare, även i framtiden.

PERSONAL-
OMSÄTTNING 2017
9,75%

2016
8,33%

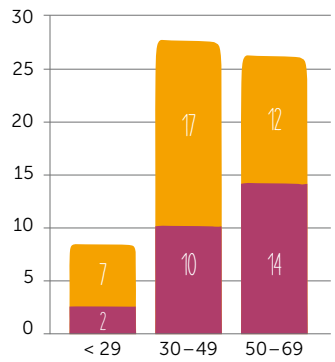


ANSTÄLLNINGSTIDEN PÅ FÖRBO ÄR I SNITT 9,65 ÅR

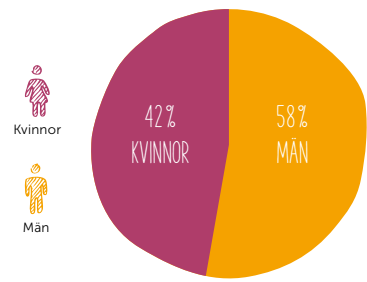
2016
7%

SJUKFRÅNVARO 2017
3,19%

ÅLDERSFÖRDELNING, ANTAL

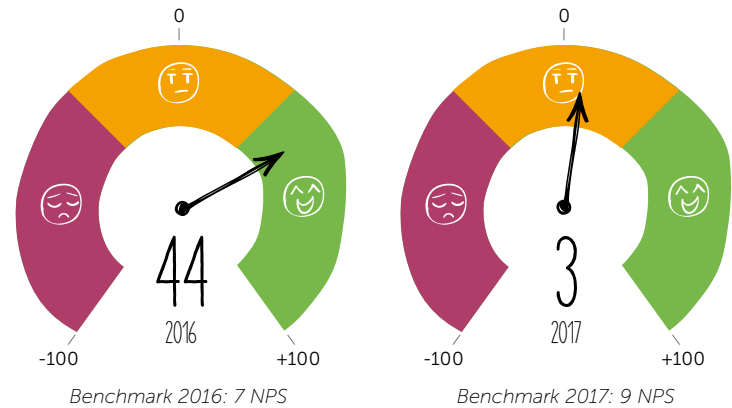


KÖNSFÖRDELNING, %



NET PROMOTER SCORE, NPS

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



NPS – hur medarbetare uppfattar sin arbetsgivare
Förbos medarbetarundersökning genomförs med hjälp av undersökningsföretaget Netsurvey. Genom att ställa frågan: "Skulle du rekommendera företaget som arbetsplats till en vän?" skapar arbetsgivaren sig en bild av andelen ambassadörer, kritiker och neutrala medarbetare i organisationen. Frågan heter employee Net Promoter Score (NPS).

Källa: netsurvey.se

EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

FRÅGOR
OCH SVAR

Marie Keidser von Heijne,
kommunikations- och
HR-chef med ansvar för
strategiska personalfrågor
och att stärka Förbos
varumärke.

Varför har Förbo den kombinerade rollen kommunikations- och HR-chef?

Det finns en klar koppling mellan kommunikation, varumärket och våra värderingar. Vi kan också se från övriga branschen att det är lyckosamt när områdena HR och kommunikation samverkar, eftersom frågorna hänger så väl ihop. Tjänsten inrättades 2016 för att få en naturlig koppling till affärsplanen som ju har nöjda medarbetare som en framgångsfaktor. Rollen ska både ha det strategiska perspektivet på till exempel rekrytering och verka för att Förbo är en attraktiv arbetsgivare, men också vara ett stöd och bollplank till cheferna inom personalfrågor.

Vilka har varit fokusfrågorna under året?

Vi rekryterar mer nu och har en ökad personalomsättning jämfört med för några år sedan. Även om Förbo är ett bolag där anställda stannar kvar gör högkonjunkturen i branschen att människor rör på sig i ökad utsträckning för tillfället. Rekrytera rätt och sedan introducera klokt är en viktig fråga för oss. Det har också kommit ny lagstiftning inom flera områden som rör arbetsmiljö och diskriminering de senaste åren vilket ställer krav på att vi har ett systematiskt arbete som är väl fungerande och känt för alla i organisationen.

Hur agerar Förbo för att nå nöjda medarbetare?

Nöjda medarbetare handlar i mångt och mycket om att ha ett gott ledarskap. Genom stöttande och sporrande chefer, arbetssätt med rätt utmaningar och tydliga rutiner. Vi ser också till att ha bra samarbete med fackliga organisationer och en god arbetsmiljö.

Vilka är era utmaningar?

De största utmaningarna är att locka och behålla duktiga medarbetare och kompetens, särskilt nu när det är högkonjunktur och stor efterfrågan på många av de tjänster vi har. Att ta tillvara på individuell drivkraft och omvandla det till intern effektivitet. Att förebygga och undvika stressrelaterade sjukdomar som är allt vanligare i hela samhället. Uthålligt arbete med ledarskapet, vår företagskultur, våra värderingar och vårt varumärke är nyckeln för att lyckas.

VÅRA VÄRDEORD I VARDAGEN

Förbos gemensamma värdeord är *engagemang*, *tydlighet* och *nyttänkande*. Under flera samlingar med all personal under år 2015 och 2016 arbetade vi fram vad vi står för och vilka värdeord som bäst sammanfattar det. Värdeordet *engagemang* är kanske det som mest genomsyrat företagets kultur genom åren och har följt med från starten. *Tydlighet* är vi överens om behövs både internt och externt för att vi ska kunna leva upp till våra mål. När det gäller *nyttänkande* handlar det om att vara öppen för nya idéer som kan leda till förbättring. Vi har också gemensamt definierat vad respektive ord innebär för oss och vilka hinder vi ser för att verkligen leva efter dem.

Våra värdeord ingår i medarbetarsamtal, i rekrytering, och de finns med oss i vardagen. Både i en liten kom-i-håg att alltid bära med sig, och anslagna på alla kontor för att påminna oss. I vår verksamhetsplanering ser vi till att de aktiviteter vi behöver prioritera också präglas av våra värderingar.

MED RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Att i sin vardag verka utan diskriminering och trakasserier regleras i FNs konventioner för mänskliga rättigheter. Förbo har markerat tydligt mot trakasserier och har förtydligat vilka regler som gäller och kompletterat med en konkret handlingsplan. Det är nolltolerans mot all diskriminering, särbehandling och trakasserier.

Under året har en lönekartläggning genomförts i samarbete med de lokala fackklubbarna och med stöd från arbetsgivarorganisationen Fastigo. Rapporten visar att det inte finns någon lönediskriminering på Förbo. Rutiner och checklistor för hantering av eventuell diskriminering och trakasserier finns sedan tidigare och är tillgängliga för all personal via företagets intranät. Det finns förbättringar att göra avseende utveckling och förtydliganden i personalpolicy samt ytterligare utbildning för både chefer och medarbetare inom området.



HÄR KOMMER SOMMARJOBBARNA!

För att förstärka bemanningen under sommaren och ge unga en möjlighet att få in en fot på arbetsmarknaden, erbjuder Förbo ungdomar mellan 16 och 25 år sommarjobb under tre veckor varje år.

Förbo har tagit emot ferieställda sedan 2003. Sommaren 2017 provades ett helt nytt upplägg. Syftet var att göra själva arbetet roligare och ge mer effekt ute i områdena, men också att ge sommarjobbarna chans att lära känna flera bostadsområden. Därför togs konceptet med den ambulerande sommarjobbsbussen fram. Varje morgon under de första två veckorna väntade bussen på centralstationen i Göteborg. Destination: ett av Förbos områden. Varje dag tog sig de 38 grönklädda ungdomarna an arbetsuppgifterna i ett nytt bostadsområde.

– Vi ville att hyresgästerna skulle märka när sommarjobbarna kom, berättar Marie Keidser von Heijne, kommunikations- och HR-chef på Förbo. Tanken var att visa upp Förbo på ett positivt sätt och samtidigt få arbeten utförda snabbt.

LÄRDOMAR INFÖR NÄSTA ÅR

Det visade sig att ungdomarna i flera fall jobbade snabbare än Förbo räknat med, och det kunde uppstå väntetider.

– Det tar vi med oss till nästa års planering,

säger Marie. Hon poängterar att för många av ungdomarna var det första sommarjobbet och förutom att utföra sina sysslor var jobbet ett bra sätt att lära sig att passa tider, ta ansvar och interagera med andra. Men också att lösa rent praktiska saker som att planera för lunch långt ifrån caféer och restauranger samt att vara ännu tydligare med informationen inför att arbetet startade.

Den tredje veckan jobbade ungdomarna i mindre team i ett utvalt område, ofta samma som de bodde i eller i närheten.

– Vi har valt att prioritera ungdomar som bor i våra områden, berättar Marie, och anledningen till det är att man blir mer benägen att ta hand om sitt bostadsområde när man jobbat med att tvätta bort klotter eller hålla snyggt kring gårdarna. Man känner ett större ansvar, helt enkelt. Vi låter barn till anställda sommarjobba eftersom vi vet att det bidrar till en stolthet internt.

MÅNGFALDS- OCH INTEGRATIONS-PERSPEKTIV

– Alla ungdomarna fick uppleva flera av

våra områden genom att jobbet utfördes på flera orter. Att de fick lära känna olika bostadsområden och träffa olika slags människor kallar vi lokal integration. Några av sommarjobbarna kom också från ett boende för ensamkommande i Balltorp, berättar Marie Keidser von Heijne.

Sommarjobbssatsningen har fått genomslag i media och även positiva reaktioner från ungdomarnas skolor och Förbos ägar-kommuner.

FÖRBO GER UNGA CHANS TILL JOBB

2017 gjordes en storsatsning när 38 anställda ungdomar mellan 16 och 25 år erbjöds arbete i tre veckor.

Arbetsuppgifterna var varierande och gav en bra inblick i den vardagliga förvaltningen av ett bostadsföretag. Det handlade om att tvätta utemöbler, rensa i källargångar och städa i områdena.

PÅ FÖRBO TAS BESLUT NÄRA HYRESGÄSTEN

Förbo ägs av de fyra kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Respektive ägarkommuns kommunfullmäktige tillsätter representanter till Förbos styrelse. Sammansättningen beslutas i samband med årsstämman och motsvarar aktuell politisk representation i respektive kommun. I styrelsen ingår även fackliga företrädare för personalen.

Sedan många år arbetar Förbos personal utifrån en organisation som bygger på att förbovärdarna är organiserade i åtta team och på huvudkontoret i Mölnlycke finns specialistfunktioner som är gemensamma för hela företaget. För att kunna genomföra sina arbetsuppgifter på bästa sätt arbetar personalen tillsammans i team. Förbo har valt att lägga ett stort eget ansvar hos förbovärdarna, eftersom vi tror på att ansvar bidrar till engagemang och att det i sin tur leder till att det blir roligare att gå till jobbet. Skötsel, drift och underhåll ingår i arbetsuppgifterna. De har relationen med hyresgästerna i fokus och är också viktiga kontaktpersoner för våra entreprenörer.

Övriga team har ansvar för att både stödja verksamheten, planera och driva utveckling inom sina respektive områden.

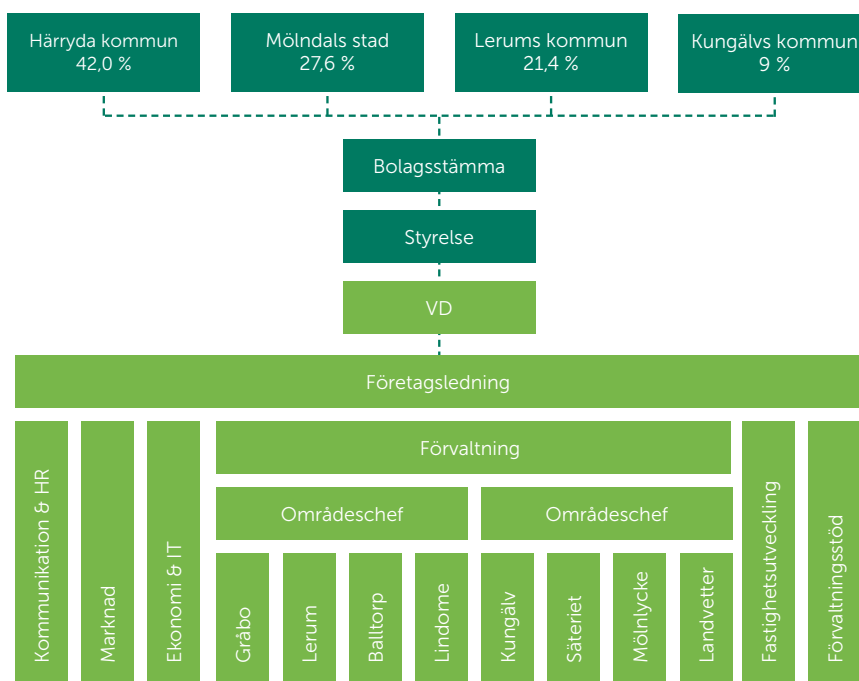
På huvudkontoret i Mölnlycke arbetar team som förvaltningsstöd, fastighetsutveckling, ekonomi och IT, marknad samt kommunikation som både stöd och utveckling inom sina respektive kompetensområden. Flera nyanställningar har gjorts under året både för att ersätta personal och för att förstärka organisationen. Alla anställda erbjuds ett individuellt introduktionsprogram för att lära känna verksamheten utifrån sin roll.

Ett sätt att säkerställa att vi arbetar i enlighet med våra processer, att vi har ett gemensamt arbetsätt, följer upp rutiner och checklistor samt bidrar till ständig förbättring, är genom våra interna revisioner som sker två gånger per år.

NÖJDA ÄGARE ETT VIKTIGT MÅL
Ett av Förbos övergripande mål är nöjda

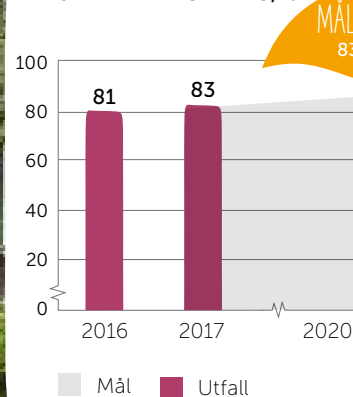
ägare och för att följa upp det skickas regelbundet en enkätundersökning till både politiker och tjänstemän i kommunerna för att stämma av hur väl bolaget lever upp till ägardirektiven och den gällande affärsplanen. Slutligen ges också en allmän bedömning av hur de uppfattar bolaget. Under hösten 2017 presenterades den senaste mätningen som visar att representanterna för ägarkommunerna ger Förbo en samlad bedömning på 83 (81) på en 100-gradig skala. Vidare framgår att de uppdrag Förbo har enligt ägardirektivet bedöms fungera bra. Alla kommuner framhåller vikten av att bygga fler bostäder.

Resultaten i undersökningen är ett komplement till de formella organ för uppföljning som finns via styrelsens arbete och stämman där ombuden för ägarkommunerna deltar.





SAMLAD BEDÖMNING, %



UR ÄGARDIREKTIVET

BOLAGET SKA:

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

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

BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

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

STYRELSENS ARBETE

Totalt består styrelsen av nio styrelseledamöter samt nio suppleanter. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagordning. Under 2017 höll styrelsen sju ordinarie, samt två extra, styrelsemöten.

EN GRANSKNING UNDER 2017

Under 2017 gjordes på lekmannarevisorernas uppdrag en granskning av de kommunala förturerna som hanteras av Förbo. Rapporten visade att Förbo uppfyller de avtal som tecknats med varje kommun. En rekommendation framfördes om att försöka likrikta avtalen när de är under omförhandling.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN

Enligt ägardirektiven ska styrelsen i förvaltningsberättelsen uttala sig om hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot det i bolagsordningen och dess direktiv angivna syftet.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2017

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	768 142 796 kronor
Årets vinst	59 455 179 kronor
Totalt	827 597 975 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	288 908 kronor
Balanseras i ny räkning	827 309 067 kronor
Totalt	827 597 975 kronor

Förslagen utdelning motsvarar 1,51 kr per aktie och är lika med det överföringstak som regleras i 3§ lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.

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

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

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



Anders Halldén,
ordförande



Gun Kristiansson,
vice ordförande



Thomas Gustafsson



Annikka Hedberg



Pia Jäderklint



Thomas Hallgren



Caroline Jigfors



Magdalena Nielsen



Oskar Fridell



Peter Granstedt, VD

STYRELSE & VD 2017

STYRELSE, VD OCH REVISORER

STYRELSE

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
Gun Kristiansson (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2015
Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
Annikka Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2017
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2015
Caroline Jigfors (UP), Kungälv kommun, invald 2015
Magdalena Nielsen, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2013
Oskar Fridell, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2012
Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

REVISOR

Eva From, ordinarie auktoriserad revisor, KPMG AB

SUPPLEANTER

Gunnar Häggström (M), Härryda kommun, invald 1999
Sven Helén (S), Härryda kommun, invald 2017
Anita Almqvist (L), Mölndals stad, invald 2016
Holger Cannerfors (V), Mölndals stad, invald 2016
Jon Hjeltman (L), Lerums kommun, invald 2016
Morgan Hedman (S), Kungälv kommun, invald 2003
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Stefan Nolstad, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2016
Anna Granander, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2016

LEKMANNAREVISORER

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



EKONOMI

RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 471,3 Mkr (458,0) under 2017. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 84,9 Mkr (72,6) och den största förändringen är lägre räntekostnader. Resultatet för 2017 var 16 Mkr högre än verksamhetsplanen för året till följd av lägre kostnader för drift och underhåll, avskrivningar samt räntekostnader. Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,5 procent (34,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 131,8 Mkr (171,3) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 227,3 Mkr (272,5) och i nyproduktion 62,2 Mkr (144,9).

HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 91 procent (90) av de totala intäkterna. Enligt ägardirektivet ska bolaget långsiktigt eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen varför hyresutvecklingen är en viktig fråga.

BOSTADSHYRA SAMT GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Hyresintäkterna ökade med 13 Mkr vilket beror på den årliga hyreshöjningen och att två fastigheter, Kvarnkullen 1 och Kronan 1 färdigställdes för inflyttning under året. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med 0,7 procent från 1 januari 2017.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 088 kr/kvm (1 065). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,9 procent (99,9).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till cirka 80 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Vid årsskiftet uppgick lokalhyreskontraktens genomsnittliga hyrestid till 5,6 år (4,8). Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 916 kr/kvm (946). I början av året färdigställdes ombyggnation av en lokal till sex nya lägenheter. Uthyrningsgraden totalt har under året varit 98,8 procent (97,9).

KOSTNADER

Förbos totala kostnader ökande jämfört med 2016, men var lägre än verksamhetsplanen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drift- och underhållskostnaderna har sammantaget ökat i jämförelse med föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 167,7 Mkr (162,4) och underhållskostnaderna uppgick till 85,3 Mkr (85,7). Låga underhållskostnader beror på att det planerade underhållet till en större del avsett byten av komponenter vilket redovisas som en investering. Totalt sett har underhåll och investeringar i fastigheterna ökat kraftigt de senaste åren.

FASTIGHETSSKATT

Förbo har en förhållandevis stor andel småhusenheter vilka beskattas

högre än jämförbara hyreshusenheter.

AVSKRIVNINGAR

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

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna har under året uppgått till 18,5 Mkr (18,3). Bland försäljnings- och administrationskostnaderna ingår kostnader för företagsledning och central administration.

SKATT

Av skattekostnaden avser 25,5 Mkr (14,4) förändring av uppskjuten skatt.

FINANSIERING

Under 2017 har Förbo refinansierat lån om 610,0 Mkr samt lånat upp ytterligare 100,0 Mkr för att finansiera nyproduktions- och renoveringsprojekt.

FINANSIELLA POSTER

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

FINANSPOLICY

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

- Finansieringsrisken säkerställs genom långsiktiga finansieringsavtal och/eller kreditlöften med flera långivare, där ingen enskild långivare bör stå för mer än 50 procent av låneportföljen. Om en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor och val av denna resulterar i en andel överstigande 50 procent skall beslut om avsteg från denna regel fattas av presidiet.
- En långsiktig målsättning ska vara att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.
- Med ränterisk i låneportföljen avses risken för att förändringar i marknadsräntorna får negativa effekter på Förbos nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att hantera negativa händelser i rörelseresultatet.
- Strategin för hantering av ränterisk uttrycks som en exakt förfallostruktur för räntebindningen eventuellt kombinerat med derivatinstrument. Kombinationen av räntebindning och eventuella derivat bildar en hypotetisk portfölj, normportfölj. Normportföljens utseende beslutas av styrelsen och ska vara en avvägning av kort räntebindning för långsiktigt låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaderna. Denna avvägning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, företagets förmåga att klara negativa scenarier och av styrelsens uppfattning

om önskad risknivå. Handlingsfriheten avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.

- Derivatinstrument används endast för att minska bolagets ränterisker och är alltid kopplade till en underliggande finansiering.
- Bolagets likviditet säkerställs vid varje tillfälle genom bindande kreditlöften och genom likvida medel.

RÄNTEBINDNING

All upplåning i Förbo sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en längre räntebindning används så kallade derivatinstrument, i nuläget enbart ränteswappar. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 3,2 år (2,2) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 55 procent (52). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %	Norm- portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2018	865,0	55	50	40-60
2019-2020	200,0	13	40	10-50
2021-2022	50,0	3	10	0-20
2023-2024	0	0	0	0-15
2025 och senare	450,0	29	0	0-30
Summa	1 565,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 200,0 Mkr (1 000,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 3,2 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca -19,5 Mkr (-34,3) per balansdagen. Det negativa värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har sjunkit efter det att ränteswappavtalen ingåtts.

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2017 hade 40 procent (42) av nettoskulden, eller 630,0 Mkr (610,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden till 1,6 år (1,5). Nedan visas en tabell över lånens förfalloprofil. Av tabellen framgår också förfalloprofilen uppfyller finanspolicyns målsättning att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.

År	Lånebe- lopp, Mkr	Andel, %
2018	630,0	40
2019	345,0	22
2020	590,0	38
Summa	1 565,0	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen är utförd internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2017 års utgång har bedömts uppgå till 5 726 Mkr (5 488). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 3 358 Mkr (3 385) efter beaktande av uppskjuten skatt om 22,0 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 58 procent (59).

RISKER

VAKANSRISK

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

KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Ökad konkurrens om kvalificerad arbetskraft innebär en risk för brist på personal med rätt kompetens och gör att vi måste ligga i framkant så att vi når upp till de förväntningar vår personal och våra arbets-sökande har.

BYGGPRISER OCH ÖVERKLAGANDEN

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggtreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation innebär högre hyresnivåer. Ett ökat antal överprövningar av offentliga upphandlingar innebär både ökade kostnader och en risk för förseningar i genomförande av projekt.

FRÅGOR
OCH SVAR**FINANSIELLA RISKER**

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet är god och belåningsgraden låg, däremot kan förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer innebära högre finansieringskostnader. En högre räntenivå innebär lägre finansieringskostnader på kort sikt beroende på negativ styrränta.

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

ÄNDRAD LAGSTIFTNING OCH POLITISKA RISKER

Vår verksamhet påverkas i hög grad av förändringar i lagstiftning och olika politiska beslut. Det kan till exempel gälla Lagen om offentlig upphandling där risken för överprövning ökat. Föreslagna regler om förändringar i avdragsrätt för räntekostnader innebär risk för ökade skattekostnader.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Resultatpost	Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	4,3
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	4,3
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,3
Räntenivå vid upplåning	+ / - 1 %	-9,3/9,1

MARKNADSLÄGET JUST NU

En korrekt marknadsanalys är en förutsättning för att kunna göra rättvisande fastighetsvärderingar. Vi ställde tre frågor om marknadsläget till Hans Voksepp, civilingenjör och auktoriserad fastighetsvärderare/MRICS på Forum Fastighetsekonomi AB.

Hur ser det aktuella marknadsläget ut, rent allmänt?

Sveriges ekonomi är stark, med hög BNP-tillväxt och sjunkande arbetslöshet de senaste åren. Tillväxten har till stor del drivits av bostadsinvesteringar, vilket påverkas negativt av sjunkande bostadspriser. Penningpolitiken såväl nationellt som i omvärlden är fortsatt expansiv. Ingen höjning av reporäntan förväntas förrän i mitten av 2018. Riksbanken bedömer att konjunkturen kommer att vara fortsatt stark 2018 och 2019, men att tillväxten kommer att mattas av något.

Hur är läget mer specifikt på fastighetsmarknaden?

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort. Transaktionsvolymen år 2017 uppgick till cirka 172 miljarder kronor vilket är 40 miljarder lägre än rekordåret 2016. Institutionerna är kapitalstarka och det finns ett stort utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Bankerna har visserligen blivit mer restriktiva i sin utlåning, men större fastighetsbolag upplever fortsatt goda finansieringsvillkor. Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har sjunkit under många år, men nu kan en viss utplaning börja skönjas. Låga avkastningskrav, stark hyrestillväxt och lågt ränteläge har lett till ökade risker. Osäkerheten har generellt sett ökat under den senare delen av 2017.

Och hur ser det ut på hyressidan?

Fastighetsägarna har yrkat på högre hyreshöjningar för 2018 än för 2017, då den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror uppgick till 0,69 %, motsvarande 6,85 kr/kvm.

När det gäller kontorshyror så utvecklas de positivt, främst i moderna, yteffektiva och "gröna" lokaler, och framför allt i storstadsområden och regionsstäder. Butikshyror har länge haft en svag hyresutveckling, och där är det svårt att sja om framtiden.

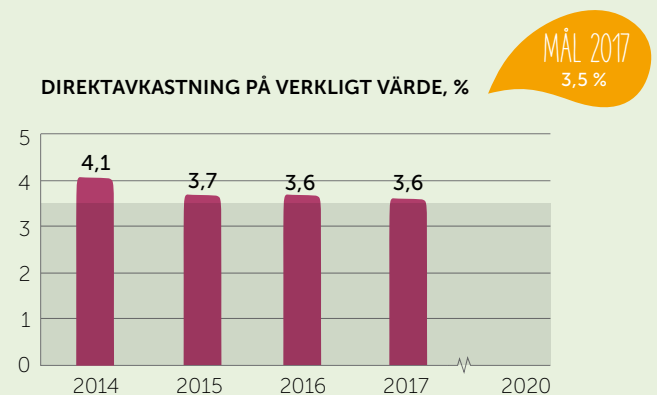
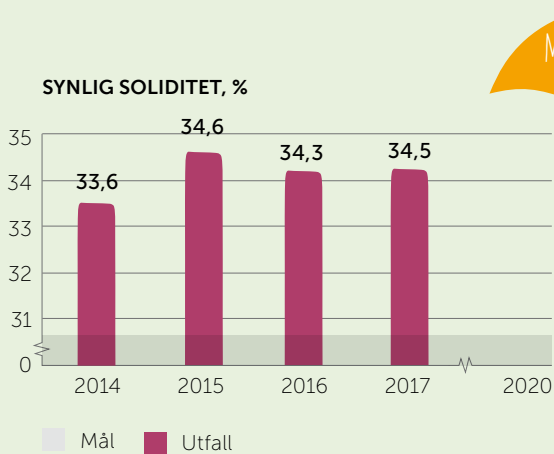
FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i Mkr	2017	2016	2015	2014*	2013*
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	471,3	458,0	454,0	443,4	428,5
Drift- och underhållskostnader**	-253,0	-248,1	-251,5	-236,7	-240,6
Fastighetsskatt	-14,4	-13,3	-12,5	-12,6	-12,3
Avskrivningar enligt plan	-74,4	-66,8	-64,1	-59,5	-55,4
Bruttoresultat	129,5	129,8	125,9	134,6	120,2
Försäljnings- och administrationskostnader**	-18,5	-18,3	-16,7	-17,2	-16,2
Rörelseresultat	111,0	111,5	109,2	117,4	104,0
Ränteintäkter och räntekostnader	-26,1	-38,9	-45,1	-48,2	-51,8
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	20,1	0,0
Resultat efter finansiella poster	84,9	72,6	64,1	89,3	52,2
Skatter och bokslutsdispositioner	-25,4	-14,7	-18,5	-8,9	-5,4
Årets vinst	59,5	57,9	45,6	80,4	46,8
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	2 658,5	2 506,2	2 302,5	2 249,6	2 177,3
Övriga anläggningstillgångar	4,7	5,1	5,0	5,0	3,3
Omsättningstillgångar	23,9	18,4	13,4	10,8	6,9
Kassa och bank	1,5	1,5	17,7	9,3	1,2
Summa tillgångar	2 688,6	2 531,2	2 338,6	2 274,7	2 188,7
Eget kapital	925,8	866,6	808,9	763,8	684,0
Obeskattade reserver	0,9	1,0	0,7	0,6	0,4
Avsättningar	75,6	50,1	35,7	21,9	17,5
Långfristiga skulder	1 565,0	1 469,5	1 384,5	1 392,5	1 392,5
Kortfristiga skulder	121,3	144,0	108,8	95,9	94,3
Summa eget kapital och skulder	2 688,6	2 531,2	2 338,6	2 274,7	2 188,7
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131,8	171,3	134,6	122,7	92,2
Nettoinvesteringar (-)	-227,6	-272,8	-118,5	-135,0	-190,7
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,3	0,3	0,3	20,4	1,5
Finansieringsbehov (-)	-95,5	-101,2	16,4	8,1	-97,0
Förändring av långfristiga skulder, minskning (-)	95,5	85,0	-8,0	0,0	80,0
Årets kassaflöde	0,0	-16,2	8,4	8,1	-17,0
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	425,0	418,3	418,3	417,7	412,3
Antal lägenheter	5 692	5 570	5 570	5 568	5 458
Uthyrningsgrad, %	99,8	99,8	99,8	99,8	99,7
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, %	7,6	8,0	7,9	8,1	7,9
Direktavkastning på verkligt värde, %	3,6	3,6	3,7	4,1	3,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	1,7	1,7	2,4	3,1	3,7
Synlig soliditet, %	34,5	34,3	34,6	33,6	31,3

* Anpassat efter K3-regelverket, år 2014 omfattar koncernen.

RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr		2017	2016
Hysesintäkter	not 2	471,3	458,0
Driftskostnader	not 3, 4	-167,7	-162,4
Underhållskostnader	not 3	-85,3	-85,7
Fastighetsskatt		-14,4	-13,3
Avskrivningar enligt plan	not 5	-74,4	-66,8
Bruttoresultat		129,5	129,8
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-18,5	-18,3
Rörelseresultat		111,0	111,5
Ränteintäkter		0,2	0,2
Räntekostnader		-26,3	-39,1
Resultat efter finansiella poster		84,9	72,6
Bokslutsdispositioner	not 7	-0,1	-0,3
Skattekostnad	not 8	-25,5	-14,4
Årets vinst		59,5	57,9



DEFINITIONER

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomsättning vid periodens utgång.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i Mkr		2017	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	not 9		
- Byggnader och mark		2 608,9	2 252,7
- Inventarier		4,6	5,0
- Pågående nyanläggningar		49,6	253,5
Summa materiella anläggningstillgångar		2 663,1	2 511,2
Finansiella anläggningstillgångar			
- Aktier och andelar		0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 663,2	2 511,3
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
- Hyresfordringar		0,9	0,5
- Skattefordringar		8,8	9,1
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	14,2	8,8
- Kassa och bank		1,5	1,5
Summa omsättningstillgångar		25,4	19,9
Summa tillgångar		2 688,6	2 531,2

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i Mkr		2017	2016
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
- Aktiekapital		19,1	19,1
- Reservfond		79,1	79,1
Fritt eget kapital			
- Balanserad vinst		768,1	710,5
- Årets vinst		59,5	57,9
Summa eget kapital		925,8	866,6
OBESKATTADE RESERVER			
Akkumulerade överavskrivningar	not 11	0,9	1,0
Summa obeskattade reserver		0,9	1,0
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	not 1,8	75,6	50,1
Summa avsättningar		75,6	50,1
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Banklån	not 13	1 565,0	1 465,0
Övriga skulder	not 13	0,0	4,5
Summa långfristiga skulder		1 565,0	1 469,5
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44,3	56,1
Övriga skulder		12,7	28,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 12	64,3	59,5
Summa kortfristiga skulder		121,3	144,0
Summa eget kapital och skulder		2 688,6	2 531,2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
2017			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	768,4
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	59,5
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	827,6
2016			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	710,8
Utdelning	-	-	-0,3
Årets vinst	-	-	57,9
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	768,4

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2017 uppgick till 1:34 kronor per aktie.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHET		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	471,2	458,0
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-285,1	-278,0
Finansiella intäkter och kostnader	-26,1	-38,9
Betald skatt	1,1	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	161,1	137,7
Förändring av kortfristiga fordringar	-6,6	-1,6
Förändring av kortfristiga skulder	-22,7	35,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131,8	171,3
INVESTERINGAR		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-227,3	-272,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,3	0,3
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-95,2	-100,9
FINANSIERING		
Utdelning till aktieägare	-0,3	-0,3
Förändring av långfristiga skulder	95,5	85,0
Årets kassaflöde	0,0	-16,2
Likvida medel vid årets ingång	1,5	17,7
Likvida medel vid årets utgång	1,5	1,5

NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2017 har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

PÅGÅENDE ARBETEN

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMPONENTER:

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

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

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Samtliga fastigheter värderades internt vid årsskiftet 2017/2018 och ett externt värderingsinstitut har kvalitetssäkrat värderingen. Värderingen baseras sig på en kassaflödesanalys med marknadsmässiga avkastningskrav. En individuell bedömning görs av samtliga fastigheters bokförda värde i förhållande till det beräknade marknadsvärdet. Fastigheter vars bokförda värde överstiger marknadsvärdet väsentligt och bedöms som bestående skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2017 eller 2016.

INTÄKTER

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

FORDRINGAR

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

SKATTER

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

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. Beräkningen visar att Förbo har en uppskjuten skatteskuld om 75,6 Mkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tilltänkt försäljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 53,9 Mkr p g a särskilda övergångsregler.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgörs av ränteswappar. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolycyn 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 -19,5 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

PANTBREVSKOSTNADER

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

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den direkta metoden.

NOT 2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Mkr	2017	2016
Per objektstyp		
Bostäder	427,2	413,9
Lokaler	28,0	29,0
Övrigt	16,8	16,2
Hyresbortfall	-0,7	-1,1
Summa	471,3	458,0
Per geografiskt område		
Härryda	169,6	167,6
Kungälv	68,0	59,7
Lerum	117,8	116,6
Mölnadal	115,9	114,1
Summa	471,3	458,0

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Belopp i Mkr	2017	2016
Driftskostnader		
Värme	32,8	32,6
El	10,4	10,0
Vatten och avlopp	20,6	19,3
Avfallshantering	10,0	9,4
Fastighetsskötsel	81,1	78,4
Ersättningar till Hyresgästföreningen	1,5	1,3
Övrigt	11,3	11,4
Summa	167,7	162,4
Underhållskostnader		
Planerat yttre underhåll	17,4	17,1
Planerat inre underhåll	35,3	34,6
Löpande underhåll	32,6	34,0
Summa	85,3	85,7

NOT 4. PERSONAL

Belopp i MKr	2017	2016
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	29	31
Kollektiv	33	32
Summa	62	63

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 59 samt 3 under provanställning.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1,6	1,6
Övriga anställda	28,0	27,1
Summa	29,6	28,7

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

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

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

Könsfördelning inom styrelse		
<i>Inkl. arbetstagarrepresentanter</i>		
Antal män	4	5
Antal kvinnor	5	4
Summa	9	9

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

Könsfördelning personal		
Antal män	36	34
Antal kvinnor	26	29
Summa	62	63

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Belopp i Mkr	2017	2016
Byggnader	73,5	66,1
Inventarier	1,7	1,5
Summa	75,2	67,6
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,8	0,8

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i Mkr	2017	2016
Överavskrivning inventarier	0,1	-0,3
Summa	0,1	-0,3

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i Mkr	2017	2016
Aktuell skatt	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	25,5	14,4
Summa	25,5	14,4
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	85,0	72,3
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (22%)	18,7	15,9
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	16,2	14,7
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-14,3	-13,4
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,2
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-26,0	-19,2
Skattemässigt underskott	5,3	1,8
Justering skattekostnad tidigare år	0,0	0,0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	25,5	14,4
Redovisad skatt	25,5	14,4
Effektiv skattesats, %	30,0	19,9

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i Mkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
Anskaffningsvärde 2017-01-01	3 245,7	151,4	27,2	253,5
Inköp under året	-	-	1,4	225,9
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	-1,3	-
Omklassificeringar	416,0	13,7	-	-429,8
Anskaffningsvärde 2017-12-31	3 661,7	165,1	27,3	49,6
Akkumulerade avskrivningar 2017-01-01	-1 132,9	-	-22,2	-
Årets avskrivningar	-73,5	-	-1,7	-
Försäljningar och uttrangeringar	-	-	1,2	-
Akkumulerade avskrivningar 2017-12-31	-1 206,4	-	-22,7	-
Ingående nedskrivningar 2017-01-01	-11,5	-	-	-
Utgående nedskrivningar 2017-12-31	-11,5	-	-	-
Ingående värde 2017-01-01	2 101,3	151,4	5,0	253,5
Utgående värde 2017-12-31	2 443,8	165,1	4,6	49,6
Taxeringsvärde	2 780,7	1 334,2		

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

NOT 10. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2017	2016
Förutbetalda driftskostnader	4,5	3,7
Derivatkontrakt	0,0	0,1
Upplupna hyror och ersättningar	9,7	5,0
Summa	14,2	8,8

NOT 11. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i Mkr	2017	2016
Akkumulerade överavskrivningar	0,9	1,0
Summa	0,9	1,0

NOT 12. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i Mkr	2017	2016
Löner och sociala kostnader	4,8	4,9
Räntekostnader	0,2	0,1
Derivatkontrakt	0,3	0,0
Hysesintäkter	36,1	33,6
Övriga upplupna kostnader	22,9	20,9
Summa	64,3	59,5

NOT 13. FÖRFALLOTID SKULDER

Belopp i Mkr	2017	2016
Skulder som förfaller inom ett år	630,0	610,0
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	935,0	859,5
Summa	1 565,0	1 469,5

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 Mkr (50,0) utnyttjas med 27,0 (0).

NOT 14. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017	2016
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 667,7	1 566,6
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	0,6	0,5

NOT 15. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

NOT 16. VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	768 142 796 kronor
Årets vinst	59 455 179 kronor
Totalt	827 597 975 kronor

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

Utdelas till aktieägarna	288 908 kronor
Balanseras i ny räkning	827 309 067 kronor
Totalt	827 597 975 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

MÖLNLYCKE DEN 23 FEBRUARI 2018



Anders Halldén,
Ordförande



Gun Kristiansson,
Vice ordförande



Thomas Gustafsson



Annikka Hedberg



Pia Jäderklint



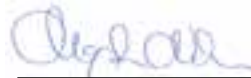
Thomas Hallgren



Caroline Jigfors



Oskar Fridell,
Arbetsgarerepresentant



Magdalena Nielsen,
Arbetsgarerepresentant



Peter Granstedt,
Verkställande direktör

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN 16 MARS 2018



Eva From
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALADEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för år 2017 med undantag för den information som avser hållbarhetsrapporten.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av obligatorisk information om hållbarhet enligt Årsredovisningslagen.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förbo AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

GÖTEBORG DEN 16 MARS 2018

Eva From

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2017. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunalagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

MÖLNLYCKE DEN 23 FEBRUARI 2018

Kai Bengtsson, *lekmannarevisor*

Björn Brogren, *lekmannarevisor*

Jan-Erik Lindström, *lekmannarevisor*

Ing-Britt Magnusson, *lekmannarevisor*

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

SYFTE

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

VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo har internvärderat sina fastigheter med en extern värderingsmodell.

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

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

GRANSKNING OCH KORRIGERINGAR

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

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

INTYGANDE

Den slutliga sammanställning av 122 st fastigheter/värderingsobjekt som Förbo har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 5.726.340.000 kr, motsvarande 13.466 kr/kvm och 4,98% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2017-12-31.

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

GÖTEBORG DEN 5 FEBRUARI 2018

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp

Civilingenjör

MRICS

Auktoriserad Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGG- NÅDÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Mölnlycke								
Hulebäck 1:578	Skolvägen, Råda torg	1957/06/14	56	3 529	945	4 474	73,9	6,8
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	52	3 121	34,9	3,3
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	-	9 031	84,1	9,9
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	251	4 463	37,1	3,9
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	12	4 265	46,6	4,4
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 280	51	14 331	173,7	15,1
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattskeivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	92,5	9,3
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	35	6 464	86,2	6,8
Råda 1:7:1:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72	733	50 151	3 568	53 719	502,3	57,9
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgårdet	1988/89	66	4 731	1 092	5 823	67,9	6,0
Delsumma			1 536	107 688	6 078	113 766	1 199,2	123,4
Landvetter								
Landvetter 2:70, 2:71, 2:51, 2:32, 6:495, 6:496, 6:506, 6:470, Salmered 1:79, 1:80	Södra och Norra Stommen	1969/70	164	10 560	-	10 560	92,8	11,1
Salmered 1:381	Lundtjärnsvägen, Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	-	1 890	22,3	2,5
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	-	3 076	46,6	5,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	-	-	2 420	2 420	31,4	3,4
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977	81	6 026	132	6 158	54,6	6,9
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	28	2 099	21,2	2,1
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	12	687	991	1 678	16,1	1,8
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsångsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	23,1	2,9
Delsumma			393	26 548	4 080	30 628	308,1	35,8
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	259	4 128	31,9	4,1
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	-	1 786	22,3	2,5
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	-	946	4,5	0,9
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	141	3 241	14,6	3,2
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	48	556	2,6	0,6
Delsumma			158	10 209	448	10 657	75,9	11,3
Totalt Härryda			2 087	144 445	10 606	155 051	1 583,2	170,5



Centralvägen, Mölnlycke



Boråsvägen, Rävlanda

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	354	24 596	199,3	25,0
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	-	2 335	20,3	2,1
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	27,4	3,1
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	292	7 745	81,7	9,2
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	10,8	1,2
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	3,6	0,4
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	354	1 890	9,8	1,7
Delsumma			563	38 935	1 454	40 389	352,9	42,7
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82	77	4 801	148	4 949	63,4	5,1
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	23,0	1,8
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	6,2	0,6
Marstrand 57:9	Hospitalgatan	1971	10	680	-	680	8,9	0,7
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1750/1971	14	1 085	24	1 109	13,6	1,0
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	14	944	1 124	2 068	30,3	2,4
Delsumma			144	9 580	1 569	11 149	145,4	11,6
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	-	1 126	15,1	1,2
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen	2017	51	2 692	-	2 692	38,2	4,9
Chauffören 2	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	36,2	3,7
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017	65	3 364	663	4 027	49,1	7,7
Delsumma			169	9 277	663	9 940	138,6	17,5
Totalt Kungälv			876	57 792	3 686	61 478	636,9	71,8



Hamngatan, Marstrand



Skolvägen, Ytterby

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	18,6	1,9
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	26,5	2,9
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	27,4	3,1
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	42,8	4,7
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	-	20 232	177,3	21,1
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Halle- gårdstjärnan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/ 2009/10/11	140	9 276	5 102	14 378	101,0	16,0
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	53,6	4,2
Ölslanda 1:265	Hällebergsvägen, Ölslanda	1992	142	10 910	-	10 910	112,1	11,7
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	14	2 974	32,3	3,4
Delsumma			793	55 806	5 116	60 922	591,6	69,0
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödakevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	16,9	2,2
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	30,1	3,3
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	-	2 678	23,9	2,6
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	32,1	3,6
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1897/99/1910/88	22	1 180	-	1 180	9,9	1,3
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1835/1991	10	679	-	679	5,6	0,7
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	16,1	1,8
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1853/1975	10	534	-	534	3,9	0,6
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	238	5 647	46,7	5,4
Delsumma			287	22 072	263	22 335	185,2	21,5
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segerstadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	744	10 212	68,2	10,5
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90	40	2 194	4 087	6 281	-	6,7
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	15	5 469	42,0	5,7
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,8
Delsumma			250	17 116	7 396	24 512	110,2	24,7
Totalt Lerum			1 330	94 994	12 775	107 769	887,0	115,2



Halssmycket, Lerum



Drängsered, Floda

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGS- VÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkulle- gården, Almåsgången	1974	344	21 435	498	21 933	200,0	23,5
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	4	1 886	19,3	2,2
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 338	94	8 432	73,5	9,4
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	-	0,7
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	107	17 231	216,7	19,9
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 973	-	2 973	44,8	4,4
	Delsumma		780	51 752	1 094	52 846	554,3	60,1
Balltorp								
Ekriskan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	-	3 944	51,9	5,2
Jättetickan 1, Brödtickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds torg	1981/87	233	17 717	1 656	19 373	159,3	18,9
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	148	10 636	40	10 676	108,4	12,9
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	161	11 388	6	11 394	114,8	13,8
	Delsumma		592	43 685	1 702	45 387	434,4	50,8
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	19,1	3,3
	Delsumma		27	1 648	771	2 419	19,1	3,3
Totalt Mölndal			1 399	97 085	3 567	100 652	1 007,8	114,2
Totalt Förbo			5 692	394 316	30 634	424 950	4 114,9	471,7



Fågelsten, Lindome



Ålegårdsgatan, Balltorp

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Indikator	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	s. 70-71	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	s. 6-7	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	s. 70-71	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksam?	s. 70-71	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	s. 42-43	
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	s. 2	
102-7	Bolagets storlek	s. 2	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	s. 39, 58	
102-9	Leverantörskedja	s. 6-7, 17	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	s. 70-71	Inga förändringar
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	s. 16, 18	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	s. 24, 70-71	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	s. 34-37	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	VD-ord	s. 4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	s. 40	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	s. 42	
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	s. 10-11	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	s. 70-71	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	s. 10-11	
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	s. 11	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	s. 12-13	

GRI Standard	Indikator	Sida	Omfattning/Kommentar
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	s. 42	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	s. 10-13	
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	s. 12-13	
102-48	Förändringar av information	s. 70-71	Ej aktuellt då detta är Förbos första hållbarhetsredovisning
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	s. 70-71	Ej aktuellt då detta är Förbos första hållbarhetsredovisning
102-50	Redovisningsperiod	s. 70-71	20170101-20171231
102-51	Datum för senaste redovisningen	s. 70-71	2017 är första året för hållbarhetsredovisningen
102-52	Redovisningscykel	s. 70-71	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	s. 70-71	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	s. 2	
102-55	GRI-index	s. 70-71	
102-56	Externt bestyrkande	s. 70-71	Hållbarhetsredovisningen är ej granskad

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Indikator	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203-2	Indirekt ekonomisk påverkan på samhället	s. 26-29, 43	
MILJÖ			
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 19, 22-25	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	s. 24-25	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305-1	Utsläpp	s. 24-25	Beräkningarna på utsläppen följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2
306-1	Avfallshantering	s. 24-25	Omfattar hyresgästernas avfall
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	s. 18	
SOCIALA FRÅGOR			
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	s. 40-41	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	s. 32-37	
416-1	Hyresgästernas trygghet	s. 27, 30-37	

förbo

Förbo AB
Råda torg 4, Box 161
435 24 Mölnlycke
Tel 031-746 50 00
www.förbo.se

