



förbo

TILLSAMMANS SKAPAR
VI TRIVSAMMA HEM OCH
HÅLLBARA OMRÅDEN

AFFÄRSPLAN 2021-2025

RESAN FORTSÄTTER

Förbo går in i en ny strategiperiod som omfattar åren 2021-2025. Vi har genom föregående affärsplan tagit ut vår riktning framåt och lagt en bra grund.

Affärsplanens innehåll och arbetssätt när det gäller genomförande av aktiviteter och uppföljning baseras på tidigare erfarenheter och vi bygger vidare på det som fungerar samtidigt som fokus och tydlighet förstärks. Vårt arbetssätt som i hög grad handlar om en bred involvering av samtliga medarbetare, ledning och styrelse borgar för ett högt engagemang i de frågor som är av avgörande betydelse för vår utveckling.

Vår uppdaterade vision, *Tillsammans skapar vi trivsamma hem och hållbara områden*, trycker ytterligare på vikten av samarbete och involvering. Tillsammans med våra hyresgäster, entreprenörer, ägarkommuner och övriga samarbetspartners kunskap och engagemang når vi våra mål.

Vår strategiska inriktning med fokus på nyproduktion, hållbarhet, våra kunder och medarbetare förtydligas ytterligare.

Vår omvärld präglas av viss osäkerhet där konsekvenser av coronapandemin är de enskilt största. Hur dessa påverkar allt från världsekonomi till vårt beteende i olika sammanhang är svårt att förutse.

Vår bransch har dock visat sig vara stabil över tid och med en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder och ett lågt ränteläge ser kommande års förutsättningar fortsatt gynnsamma ut. Med stabil grund i vårt attraktiva bostadsbestånd,

bolagets ekonomiska förutsättningar, organisationsstruktur, engagerade personal och genom långsiktighet fortsätter vi vår resa.



Peter Granstedt, VD Förbo

FÖRBO ÄR VÄL RUSTAT
FÖR ATT ANTA FRAMTIDA
UTMANINGAR.

ENGAGEMANG
NYTÄNKANDE
TYDLIGHET

DET HÄR STÅR VI FÖR – IDAG OCH 2025

Oavsett om vi skapar nya bostäder, ökar trivsel och trygghet för våra hyresgäster eller ingår i samarbeten med ägarkommuner och entreprenörer, genomsyrar våra värdeord vårt arbete.

Genom att skapa fler bostäder, agera hållbart och ha kunden i fokus når vi både ägarnas och våra egna högt ställda mål och förväntningar. Lyckad områdesutveckling i flera av våra stora bostadsområden är bara ett av de sätt som vi på Förbo kan bidra till våra ägarkommuners framgång.

Tillsammans strävar vi efter en attraktiv arbetsplats där vi med ständig utveckling bidrar till en trygg och trivsam arbetsmiljö. Vårt arbete genomsyras av de värdeord som är viktiga för oss: **engagemang, nytänkande** och **tydlighet**.

VÅRT UPPDRAG

Förbos långsiktiga arbete styrs av ägarnas förväntningar på verksamheten enligt ägardirektivet och den affärsidé som anger bolagets ramar.

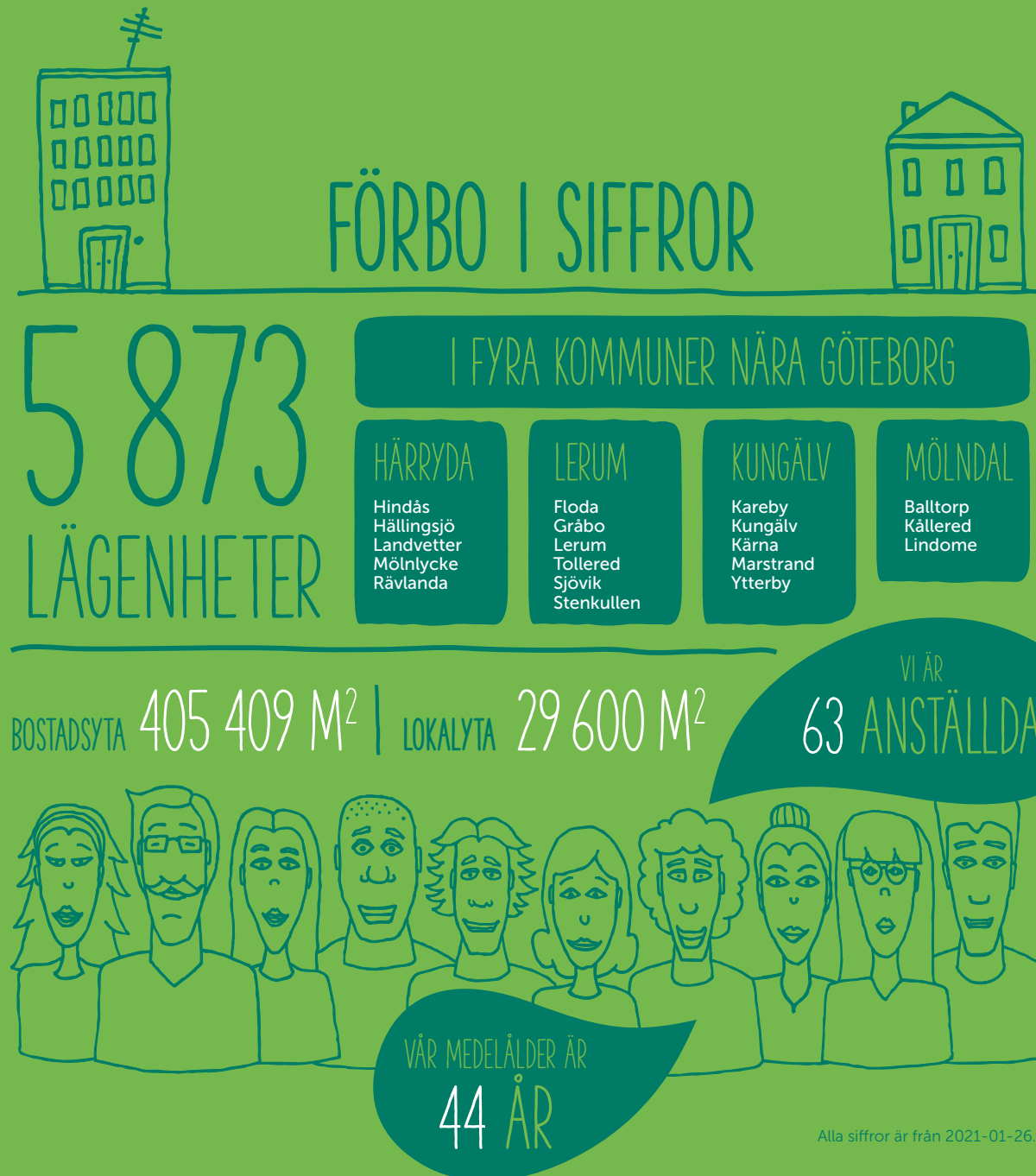
Som kommunägt bolag följer Förbo ägardirektivet som i korthet innebär att vi ska:

- erbjuda ett varierat bostadsutbud
- se till särskilda grupperns behov
- bedriva ett aktivt miljöarbete
- bidra till integration och mångfald
- låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna

Dessutom ska verksamheten bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna. I fortlöpande avstämningar och samtal med kommunerna finns en klar och prioriterad vilja att Förbo bygger fler bostäder. Bolaget ska också tillgodose ägarnas ekonomiska mål om konkurrenskraftig hyra, 3,5 procent direktavkastning och en soliditet som aldrig understiger 20 procent.

AFFÄRSIDÉ

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



VÅR VISION ÄR DRIVKRAFTEN I VARDAGEN

Förbos vision är framtagen i ett samarbete mellan medarbetare och ledning i syfte att vara en motor i verksamheten. Varje del är noga utvald och kombinerad så att helheten ramar in vad vi strävar efter och vill erbjuda. Det handlar både om att upprätthålla nivån och ana vad som krävs för att vi ska fortsätta att utvecklas framåt.



Tillsammans

Förbo har en lång historia och god erfarenhet av samarbete: delaktig personal som tar tillvara på varandras kunskaper, samverkan med ägarkommunerna i samhällsplanering, sociala frågor och inom hållbarhet liksom med samarbetspartner, leverantörer och entreprenörer. Vi samarbetar också med hyresgäster lokalt och inom Hyresgästföreningen. **Våra gemensamma erfarenheter, kunskaper och resurser ger resultat.**

Skapa

Skapa innebär för oss att bygga och att utveckla. Å ena sidan utvecklar och förbättrar vi vårt befintliga bostadsbestånd. Å andra sidan driver vi utvecklingen framåt inom miljö och teknik i samverkan med andra. **Genom att bygga och förbättra i samverkan driver vi utvecklingen framåt.**

Trivsamma hem

Vi möjliggör för hyresgästen att utifrån behov, önskemål och förutsättningar forma sin bostad. En stor mängd tillval inom Personliga hem är ett bra exempel på hur hyresgäster kan sätta personlig prägel på sin bostad. Vi bjuder också in hyresgäster till att samarbeta om trivsel- och trygghetsfrågor. **Tillsammans med våra hyresgäster skapar vi trivsamma hem.**

Hållbara områden

Våra drygt sextio områden i fyra kommuner har olika förutsättningar. Ur ett lokalt perspektiv ska ett bostadsområde vara tryggt och säkert, det ska vara lätt att leva nära naturen och att ta ansvar för miljön. Ur ett personligt perspektiv handlar det om hur människor skapar trivsel och tillhörighet i sitt hem och bostadsområde. På en övergripande samhällsnivå är vi den långsiktigt stabila förvaltaren. **Vi står för hållbar utveckling ur flera perspektiv.**

VÅRA ÖVERGRIPANDE MÅL

Vi arbetar med tre övergripande mål: nöjda kunder, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Kontinuerlig mätning av måluppfyllelse görs inom dessa områden.

För att tillsammans skapa trivsamma hem och hållbara områden behöver vi uppfylla förväntningarna från kunder, ägare och medarbetare. Det handlar om att ha en stabil ekonomi och att tillföra fler bostäder i regionen. Vi vet att servicegraden påverkar hur nöjda våra kunder är med oss som hyresvärd. Vi vet också att engagerade medarbetare med goda förutsättningar att göra ett bra jobb är nyckeln för att nå våra övriga mål.

Genom kvantitativa och kvalitativa mätningar ser vi till att vi hela tiden är på rätt spår.

VÅRA MÄTETAL

- ✓ Nöjda kunder
- ✓ Engagerade medarbetare
- ✓ Byggstart av nya bostäder

- ✓ Minskad energianvändning
- ✓ Driftsnetto



A man with a beard and short dark hair, wearing a white t-shirt, is smiling and talking to a woman whose back is to the camera. They are on a balcony with a brick wall and some greenery in the background.

FYRA STRATEGIER LEDER OSS FRAMÅT

För att nå våra övergripande mål fokuserar vi på fyra strategier som var och en för sig – och tillsammans – är viktiga för att nå framgång.

Respektive strategi innehåller konkreta mål, *vad* vi behöver göra, idag och i morgon, för att nå dem och *hur* vi når dit. Dessa aktivitetsplaner uppdateras varje år. Vi följer utvecklingen i vår omvärld för att hela tiden säkerställa att vi håller rätt kurs mot framtiden.

- Vi skapar fler bostäder
- Vi agerar hållbart
- Vi har kunden i fokus
- Vi är en attraktiv arbetsplats

STRATEGI #1

VI SKAPAR FLER BOSTÄDER

2025 har Förbo bidragit till ytterligare 500 lägenheter i ägarkommunerna.

Det är långt kvar till en bostadsmarknad i balans, även om det under föregående strategiperiod byggts en del i regionen. Alla våra ägarkommuner har brist på bostäder och bostadsförsörjningen är en viktig fråga. Förbo bidrar till kommunernas framgång genom att skapa bostäder, på flera sätt.

Vi har höga ambitioner och arbetar utifrån varje områdes specifika kvaliteter och förutsättningar i utvecklingsarbetet. Nyproduktionen är också en del av bolagets långsiktiga ekonomiska strategi, utveckling och varumärke.

DET HÄR GÖR VI

- Har pågående detalplaner och nyproduktioner av egna bostäder i alla kommuner.
- Möjliggör för andra aktörer att bygga bostadsrätter i eller intill våra områden, genom försäljning av byggrätter.
- I vårt befintliga bestånd hittar vi möjligheter till ombyggnation, till exempel lokaler som kan omvandlas till lägenheter.
- Bidrar med våra goda erfarenheter av blandade upplåtelseformer.

VI AGERAR HÅLLBART

2025 genomförs Områdesutveckling på Förbovis i alla fyra kommuner. Vi är på god väg att nå Klimatinitiativets hållbarhetsmål och att bli fossilfria.

Klimatfrågan är i ett avgörande skede och hur företag och individer agerar får betydelse för framtiden. Idag är det för de allra flesta företag självklart att bidra till ökad hållbarhet. Förbos hållbarhetsarbete inom förvaltning, fastighetsutveckling och nybyggnation utgår från ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Våra arbetssätt och metoder skapar på ett smart sätt hållbara och långsiktiga lösningar i förvaltningen. Områdesutveckling på Förbovis är ett exempel på hur vi kan ta ett helhetsgrepp på ett bostadsområde med hållbara förtecken. Vårt fastighetsbestånd förvaltas så att vi över tid har ett lönsamt och affärsmässigt företag med möjlighet till fortsatt utveckling.

DET HÄR GÖR VI

- Deltar i Klimatinitiativets satsning att vara fossilfria senast år 2030 och minska energianvändningen med 30 procent.
- Agerar föredöme och inspirerar hyresgäster, medarbetare och ägare.
- Renoverar varsamt och skapar förutsättningar för våra hyresgäster att leva mer klimatsmart.
- Med solceller och -värme i all nyproduktion och flera ombyggnationer ökar vår produktion av förnybar energi med flera hundra procent.

VI HAR KUNDEN I FOKUS

2025 har vi regionens mest nöjda hyresgäster.

Att ha kunden i fokus innebär att möta hyresgästens förväntningar under hela hyresperioden. Vi vill vara tydliga med vad vi erbjuder och vad hyresgäster kan förvänta sig hos Förbo. Idag är hyresgäster pålästa och har höga förväntningar på tillgänglighet och service. Nöjda kunder får vi när vardagen fungerar och de känner sig lyssnade på, sedda och förstådda. Mina sidor, förbo.se och vår kundtjänst är viktiga kommunikationskanaler.

Vi följer med i utvecklingen exempelvis genom att erbjuda digitala lösningar för ärendehantering. Det personliga mötet är fortsatt uppskattat och har stor betydelse för känslan av trygghet och trivsel – och vi finns alltid nära. Kort sagt, vi erbjuder möjligheter för våra hyresgäster att skapa trivsamma hem i några av regionens mest attraktiva kommuner.

DET HÄR GÖR VI

- Vi är lätta att nå och lägger stor vikt vid återkoppling
- Erbjuder hyresgästen möjligheter att påverka och att skapa ett personligt boende.
- Möter alla med respekt och är medvetna om att önskemålen ser olika ut.
- Ser till att systemet för bostadssökande blir mer tillgängligt, behovsanpassat och bättre möter bostadsförsörjningenskraven i kommunerna.
- Hittar smarta lösningar som förenklar för både hyresgäster och medarbetare.

STRATEGI #4

VI ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS

2025 är Förbo en arbetsplats med stark attraktionskraft i branschen.

Fungerande arbetsgrupper, goda värderingar och bra arbetsförhållanden är grunden för engagerade medarbetare. Och vi är stolta över det framgångsrika arbete vi gör tillsammans! Fastighetsbranschen profilerar sig inför kommande pensionsavgångar och takten som anställda byter arbetsgivare och yrkesinriktning ökar. Förbo har ambitionen att vara en arbetsplats där många trivs och vill arbeta. En nyckel till framgång är att värna om och odla

vår kultur, Förboandan. Den innebär frihet under ansvar och stor möjlighet att påverka. Förboandan betyder också att vi bidrar till att utveckla processer och arbetssätt och vill ligga i framkant med ny teknik som stödjer och förenklar vårt uppdrag. Med ett tydligt ledarskap, medarbetarskap och fokus på rätt saker skapar vi förutsättningarna att möta nya utmaningar och förändringar.

DET HÄR GÖR VI

- Har en ambition att ligga i framkant i branschen och följa med i utvecklingen.
- Odlar Förboandan och tar hand om varandra.
- Ser till att medarbetarna har rätt förutsättningar för att göra ett bra jobb.
- Identifierar områden där ny teknik och andra arbetssätt kan bidra till bättre resultat.
- Satsar på kompetensförsörjning genom att både erbjuda vidareutveckling och rekrytera.

2025 ÄR VI EN SJÄLVKLAR SAMARBETSPARTNER

Förbos roll som samarbetspartner i Härryda kommun, Lerums kommun, Kungälv kommun och Mölndals stad har stärkts. Följ med till 2025!

Förbos uppskattade arbetssätt för att utveckla miljöprogramsområden har framgångsrikt genomförts i flera kommuner och pågår också på flera håll. Områdesutveckling på Förbovis sammanfattar och manifesterar vårt hållbarhetsarbete på ett bra sätt. Varsam renovering, nya bostäder, miljösmarta lösningar, minskad resursanvändning och inbjudande mötesplatser ger trivsamma

bostadsområden. Arbetet görs som alltid i nära dialog med hyresgäster och tillsammans med kommunen och andra aktörer. Människor trivs och bor kvar hos oss och andelen nöjda kunder har ökat från en redan hög nivå. Det är enkelt att ha med oss att göra och att snabbt få svar.

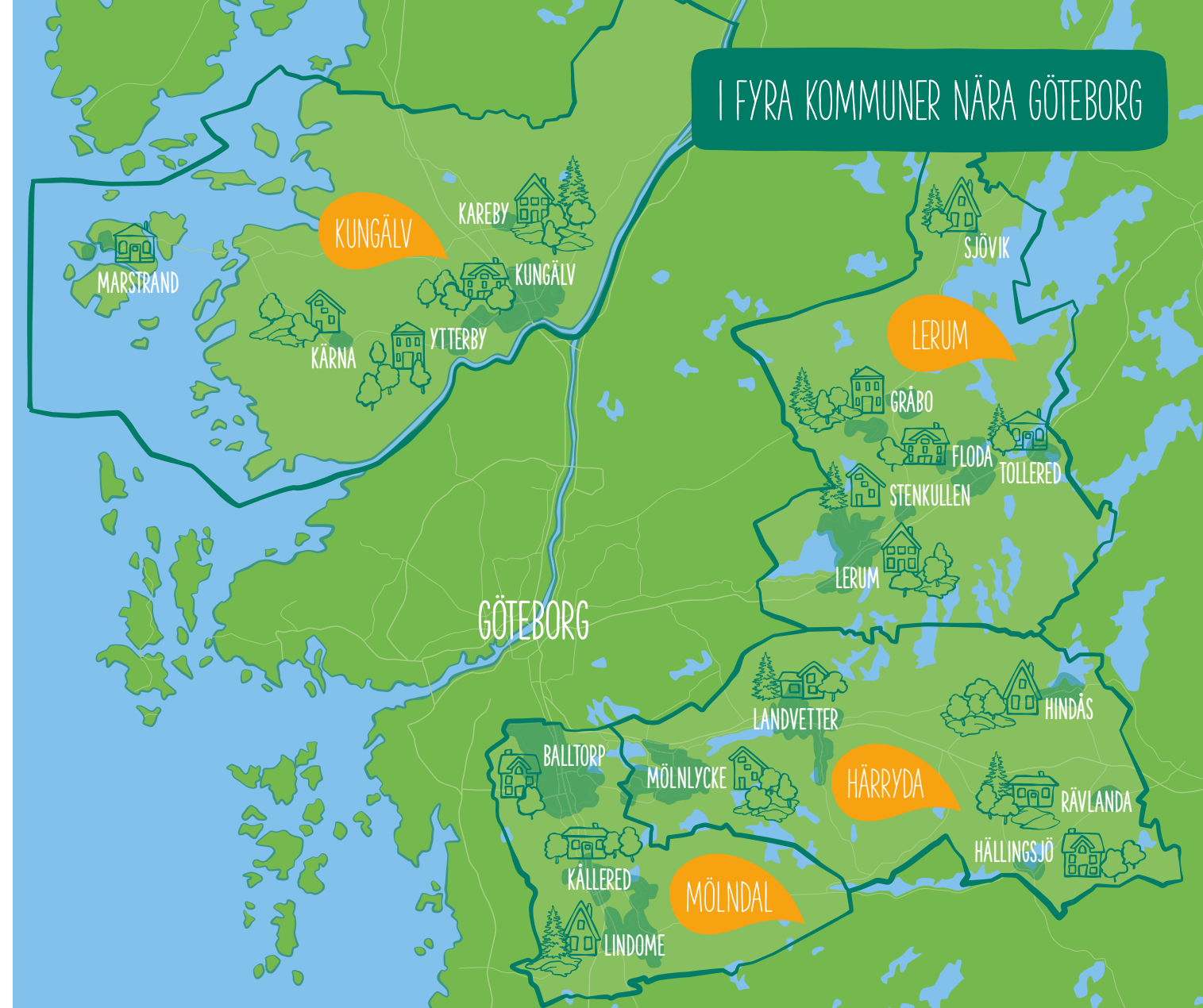
Genom att vi själva byggt fler lägenheter, omvandlat lokaler och andra ytor och sålt färdiga byggrätter till andra aktörer har vi skapat fler bostäder i våra kommuner.

Vårt arbetssätt präglas av engagemang, tydlighet och nytänkande och vi har en serviceinriktad personal. Andelen engagerade medarbetare som gärna rekommenderar Förbo och känner stolthet över sin arbetsplats har ökat.

Idag är vårt hållbarhetsarbete en inspiration för branschen och vi är en bra bit på väg mot fossilfri uppvärmning. Arbetet med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet genomsyrar hela verksamheten. **Kort sagt, vi visar tydligt hur Förbo bäst bidrar till nytta i våra kommuner.**



OMRÅDESUTVECKLING PÅ
FÖRBOVIS



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.

förbo

Förbo AB, Box 161, 435 24 Mölnlycke • tel 031-746 50 00 • info@foerbo.se • www.förbo.se