

# FÖRBO FLYTTAR FRAM POSITIONERNA

ANDRA  
UPPLAGAN

Affärsplan 2016–2020

förbo

# PÅ VÄG MOT VÅRA MÅL I SAMKLANG MED VÅR OMVÄRLD

Vår affärsplan med sina tre strategier har en tydlig koppling till Förbos historia och bygger på de dryga 50 år som format Förbo till det bolag vi är idag. Affärsplanen är samtidigt väl förankrad i vår samtid och ger oss förutsättningar att verka i samklang med vår omvärld.

De omvärldstrender vi tagit upp i affärsplanen håller i sig och har delvis vuxit sig starkare. Bostadsbristen är fortsatt rekordhög i flertalet av landets kommuner och resurs- och kompetensbrist råder inom flera delar av bygg- och plansektorn i bolag och kommuner.

**Grunden är lagd, nu arbetar vi tillsammans för att flytta vi fram våra positioner.**

Vi på Förbo står emellertid väl rustade för att möta förändringarna runt omkring oss. Bolaget har god och stabil ekonomi och ett mycket efterfrågat bostadsbestånd med stor variation i fyra av regionens mest attraktiva kommuner.

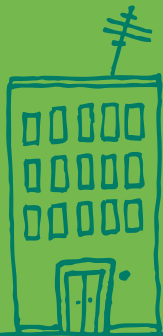
Affärsplanen med sina tre strategiska områden: *Vi bygger fler bostäder*, *Vi agerar hållbart* och *Vi stärker erbjudandet* är en del i vår vardag. Med stöd i våra värdeord: engagemang, nytänkande och tydlighet, arbetar vi vidare tillsammans.

Varmt välkommen att följa med på vägen!



Peter Granstedt

MEG HJÄLP AV ENGAGERADE  
MEDARBETARE OCH TYDLIGA  
STRATEGIER NÅR VI VÅRA MÅL



# FÖRBO I SIFFROR



5 692  
LÄGENHETER

I FYRA KOMMUNER NÄRA GÖTEBORG

HÄRRYDA

Hindås  
Hällingsjö  
Landvetter  
Mölnlycke  
Rävlanda

LERUM

Floda  
Gråbo  
Lerum  
Tollerød  
Stenkullen

KUNGÄLV

Kareby  
Kungälv  
Kärna  
Marstrand  
Ytterby

MÖLNDAL

Balltorp  
Källered  
Lindome

BOSTADSYTA 394 301 M<sup>2</sup> | LOKALYTA 30 666 M<sup>2</sup>

VI ÄR  
64 ANSTÄLLDA



VÅR MEDELÅLDER ÄR  
45 ÅR

OMFLYTTNING 10%

Alla siffror är från 2017-08-01.

## DET HÄR STÅR VI FÖR

Vår roll som allmännyttigt bolag är att vara med och utveckla hyresrätten och därmed bidra till våra ägarkommuners framgång. Det har vi gjort framgångsrikt sedan 1966.

Idag, drygt femtio år senare, erbjuder vi ett varierat och småskaligt bostadsutbud i en attraktiv region.

Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig stolta över sin bostad och sitt område. Därför har alla hyresgäster hos oss stor möjlighet och valfrihet att påverka sitt boende, till exempel genom vårt koncept Personliga hem som innehåller en rad

tillval. Servicemedvetna och kunniga förbovärdar hjälper till med stort som smått i varje bostadsområde. Många av våra områden ligger nära stan, har goda kommunikationer och naturen som närmaste granne. Det gör att vi känner och tar ett särskilt ansvar för hållbarhetsfrågor – för allas vår framtid.

## AFFÄRSIDÉ

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

### VÅRT UPPDRAG ENLIGT ÄGARDIREKTIVET

- Vi ska:
- Erbjuda ett varierat bostadsutbud
  - Se till särskilda gruppers behov
  - Bedriva ett aktivt miljöarbete
  - Bidra till integration och mångfald
  - Ta ett socialt ansvar för bostadsmarknaden

# PÅ GOD VÄG MOT 2020

Vi strävar mot vår vision med hjälp av våra strategier och våra övergripande mål: nöjda kunder och nöjda ägare.

Med fortsatt tydlig målstyrning och löpande god uppföljning inom verksamhetskritiska områden utvecklas Förbo med synbara resultat. Vi ökar till exempel tempot i underhåll och nyproduktion, strävar efter ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, samt stärker vårt erbjudande till kunden genom utveckling och ökad dialog.

Exakt hur vägen till 2020 ser ut vet vi inte. Vi påverkas hela tiden av faktorer i vår omvärld. Men genom att vara lyhörda för förändringar och hålla fokus på våra strategiområden vet vi att vi varje år tar oss närmare våra mål.



## — Visionen – en drivkraft —

Visionen är en drivkraft i verksamheten på lång sikt, men även ett verktyg som vi använder för att nå våra mål på kort sikt. Visionen har drivit verksamheten framåt i flera år med fokus på nöjda kunder. Den har också bidragit till att vår nyproduktion har legat i framkant vad gäller utformning och energikrav. Inom de områden som är strategiskt viktiga för Förbo ska vi definitivt vara bland de bästa hyresvärdarna.

FÖRBO I TOPP MED NÖJDA ÄGARE OCH NÖJDA KUNDER



# VÅRA ÖVERGRIPANDE MÅL: NÖJDA ÄGARE OCH NÖJDA KUNDER

Nöjda kunder som bor kvar, är stolta och talar gott om Förbos områden och om oss som hyresvärd bidrar till framgång. Bra bostadsområden där människor trivs sammanfaller också med de mål våra ägare har.

För att uppfattas som en av Sveriges bästa hyresvärdar 2020 behöver vi uppfylla förväntningarna från ägare och kunder.

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

Det handlar om att ha en stabil ekonomi och att tillföra fler hyresrätter. Vi vet att servicen påverkar hur nöjda våra kunder är med oss som hyresvärd. Vi vet också att det övergripande målet nöjda kunder påverkas av att vi har nöjda medarbetare. För att nå visionen behöver vi fråga både ägare och kunder hur de uppfattar oss som hyresvärd. Vi mäter kontinuerligt måluppfyllelse inom dessa områden.

## VAD VI MÄTER

### Nöjda kunder

- ✓ Serviceindex
- ✓ Rekommendera Förbo
- ✓ Nöjda medarbetare



### Nöjda ägare

- ✓ Samlad bedömning
- ✓ Driftsnetto
- ✓ Byggstart av nya bostäder



# VÅR OMVÄRLD PÅVERKAR VÅRT ERBJUDANDE

Förbo är en del av samhället och det finns en rad faktorer som påverkar vår verksamhet. Vi som bolag lever i samklang med vår omvärld och tar oss an förändringar som bidrar till utveckling. Vi håller oss uppdaterade och vågar tänka om och testa nytt.



## Nya tekniker för digitalisering och byggande

- Digitaliseringen ökar och intelligenta hem med mer uppkopplad teknik ställer krav på bandbredd
- Byggandet blir mer energieffektivt och resurssnåla lågenergilösningar prioriteras – hela vägen in i lägenheterna

### Så påverkar det oss

För att utveckla hyresrätten behövs en lyhördhet för hur ny teknik kan bidra till hållbara bostadsområden där människor trivs. Ny teknik används också vid nyproduktion, för bättre hållbarhet och minskade kostnader.

## Ny syn på ägande och service

- Att äga är inte självklart
- Större krav på kringtjänster – mer fokus på service i bostadsbolagen
- Boinflytande är en självklarhet

### Så påverkar det oss

Förbo vill stärka hyresrätten genom att visa upp ett boendebjudande som även inkluderar tjänster och service. Möjligheten för hyresgästerna att vara delaktiga och påverka sitt boende är många och utvecklas.



## Omvärldsanalys

Som en del i arbetet med Förbos affärsplan har en omvärldsanalys gjorts. Tillsammans med företagets förutsättningar samt förväntningarna från ägare och kunder ligger den till grund för de strategier som ska leda till framgång för Förbo år 2020.

## Befolkningstillväxt och nyproduktion

- Urbaniseringen ökar, bostadsbristen blir större i storstadsregionerna
- Flyktingströmmar
- Stora kullar nittiotialister på bostads- och arbetsmarknaden
- Åldrande befolkning
- Nyproduktionen ökar

### Så påverkar det oss

Förbo behöver öka takten på bostadsbyggandet för att kunna fortsätta att bidra med bostäder som skapar varierade bostadsområden, för alla människor i olika skeden av livet. Trycket på bostadsmarknaden innebär att andrahandsuthyrning och direktbyten ökar. Ökad pendling ökar intresset för våra områden.

## Hållbarhetsfrågor tar plats – ekonomiskt, socialt och ekologiskt

- Klimatfrågan blir allt viktigare
- Önskemål att odla där man bor
- Krav ställs på att företag och kommuner tar ett större socialt ansvar
- Upphandlingar kopplas till krav på arbetstillfällen i samband med exempelvis nybyggnation
- Större socialt engagemang – visa på nyttan med allmännyttan

### Så påverkar det oss

Hållbarhet är en fråga för alla. Förbo bidrar till exempel genom att effektivisera energianvändningen. Medan många företag i fastighetsbranschen idag profilerar sig inom socialt ansvar, är socialt ansvar en del av Förbos uppdrag. Däremot behöver vi bli bättre på att lyfta fram vad vi faktiskt gör inom området.

## Tillgång till resurser och kompetens

- Pensionsavgångar i fastighetsbranschen
- Många stora bygg- och infrastrukturprojekt i regionen
- Ökat fokus på värderingar hos arbetsgivaren

### Så påverkar det oss

Tillgången på personal eller konsulter inom vissa yrken minskar, vilket kan påverka takten i projekt. Arbetsgivarvarumärket och strategiskt arbete med personalfrågor är viktigt för att behålla och locka ny personal.

## Låg ränta och stimulanspaket

- Låg eller negativ ränta och låg eller ingen inflation
- Överhettad byggmarknad
- Nya låneregler
- Stimulansåtgärder

### Så påverkar det oss

Med en låg ränta har vi gynnsamma förutsättningar för att satsa på nyproduktion och underhåll. Vi bevakar löpande eventuella stimulanspaket. Nya låneregler kan öka trycket på hyresrätter ytterligare.

# STRATEGIER FÖR ATT NÅ VÅRA MÅL

För att uppnå våra högt ställda mål inför 2020 arbetar vi utifrån tre strategiska fokusområden, valda för att på bästa sätt möta våra utmaningar.

- Vi bygger fler bostäder
- Vi agerar hållbart
- Vi stärker erbjudandet

Respektive strategi innehåller också 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 mäter också de nyckeltal som driver arbetet med affärsplanen framåt.







## STRATEGI #1

# VI BYGGER FLER BOSTÄDER

### Nyckeltal vi följer

- Byggstartade lägenheter
- Lägenheter i pågående detaljplan
- Lägenheter med positiva planbesked

### 2020 har vi byggt minst 500 nya lägenheter.

Vi ska tillföra fler bostäder till bostadsbeståndet och vår ambition vid varje nyproduktion är att utgå från områdets specifika kvaliteter och förutsättningar. Varje nytt projekt ska också stämma överens med Förbos värderingar.

## DET HÄR GÖR VI

Vi säkerställer tillgången till detaljplanerad mark

Vi säkerställer en effektiv och kvalitetssäkrad projektprocess

- Vi bygger nya bostäder, bland annat i Kongahälla i Kungälv och på Säteriet i Härryda.
- Vi utvecklar våra förtätningsprojekt för att möjliggöra byggandet av 1500 nya bostäder.
- Vi utvecklar vår dialogprocess i tidiga skeden.
- Vi utvecklar ett produktionskoncept som vi kan använda oss av i större förtätningsprojekt.
- Vi säkerställer att vi ställer rätt krav vid upphandlingar för att erhålla fler anbud vid nyproduktion.
- Vi säkerställer och vidareutvecklar ekonomiuppföljningen i nyproduktionsprojekten.



## STRATEGI #2

# VI AGERAR HÅLLBART

### Nyckeltal vi följer

- Energianvändning
- Förbrukning av fastighetsel
- Vattenförbrukning
- Driftsnetto

2020 är vi kända för att vi tänker hållbart och hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten.

Förbo sätter fokus på hållbarhetsfrågor och bidrar på så vis till kommunernas framgång. Insatser görs särskilt inom områden där vi kan påverka mycket och verkligen göra skillnad.

Vi har en effektiv och minskad resursanvändning

Vi förvaltar våra områden på ett hållbart sätt

Vi bygger hållbara hus och områden

Vi hjälper våra hyresgäster att agera hållbart

Vi satsar på unga människor

Vi ger våra medarbetare förutsättningar att agera hållbart

## DET HÄR GÖR VI

- Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative).
- Vi utvecklar en modell för att konkretisera vårt arbete med boendeinflytande.
- Vid nyproduktion bygger vi enligt Miljöbyggnad Silver, vilket ger ett kvitto på viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material.
- Vi bygger mötesplatser i form av aktivitetsparker i våra fyra kommuner.
- Vi minskar vår resursanvändning bland annat genom att byta ut all belysning i våra områden till LED och byta ut alla gamla vattenkranar till engreppsblandare.



## STRATEGI #3

# VI STÄRKER ERBJUDANDET

År 2020 har vi skapat branschens mest uppskattade boendeeerbjudande – som också särskiljer Förbo från andra bostadsbolag.

Vi har en nära dialog med våra hyresgäster för att utveckla både området, bostaden och servicen kring boendet på ett sätt som passar för enskilda individers olika behov.

Dessutom lyfter vi fram och synliggör vad Förbo står för och vårt erbjudande. På så vis är vi attraktiva för såväl dagens som morgondagens kunder, ägare, personal och entreprenörer.

Vi har ett uppskattat boendeeerbjudande

Vi stärker dialogen

Vi är en attraktiv arbetsgivare

Vi syns kring det vi är och det vi står för

## DET HÄR GÖR VI

- Vi erbjuder "Mina sidor", en digital portal för hyresgästerna där man bland annat kan göra serviceanmälningar och boka tvättstuga.
- Vi utvecklar vårt tillvalskoncept *Personliga hem*.
- Vi använder Förbo 50 år för att synas.
- Vi arbetar internt med våra värderingar och vad vi står för.
- Vi samarbetar med våra ägarkommuner i olika utvecklingsprojekt, till exempel Lindomeprojektet och genom en avsiktsförklaring kring nyproduktion och social hållbarhet med Kungälv kommun.

### Nyckeltal vi följer

- Försäljning inom *Personliga hem*
- Fördelningen av bostäder
- Personalomsättning
- Kännedom om Förbo

# DET ÄR I VARDAGEN VI FÅR DET ATT HÄNDA!

Affärsplanen ligger till grund för hur vi når våra mål. Vi tar oss an utmaningar längs vägen med långsiktighet och uthållighet som ledord.

För att nå målsättningen att starta minst hundra lägenheter om året behöver vi säkerställa tillgång till detaljplanelagd mark. Förbo vill också bidra till samhällsutvecklingen och ta ansvar inom social hållbarhet. Därför är samspelet med kommunerna centralt och vi möter ägarkommunernas utmaningar med dialog och samarbete.

**Våra strategier och mål visar vart vi är på väg – och genom det dagliga arbetet tar vi oss dit, steg för steg.**

En framgångsfaktor är hur väl vi implementerar affärsplanen i vardagen. Därför drillar vi vårt strategiska tänkande och låter strategifrågor ta plats i hela organisationen.

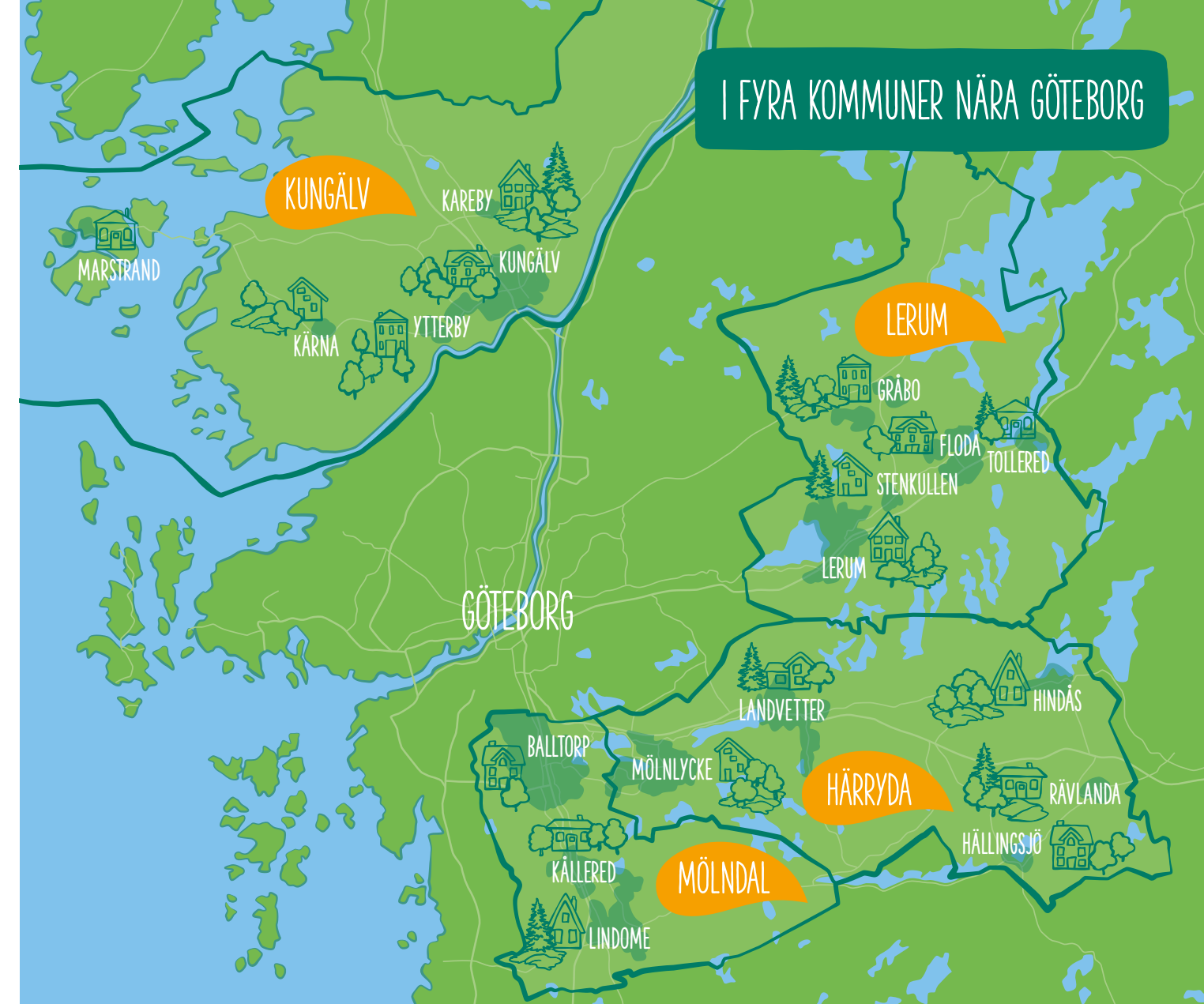
Vi arbetar också över teamgränserna och delar med oss av goda erfarenheter. Vi tar ansvar, motiverar och sporrar varandra. Med hjälp av målstyrning håller vi kursen och ser till att aktiviteter ger önskad effekt. Uppföljning och utvärdering görs kontinuerligt och vi har respekt för att det tar tid att nå effekt. Varje medarbetares driv är en viktig motor i arbetet. När vi om några år ser tillbaka på hur vi nådde framgång kommer det att vara tydligt att varje insats längs vägen räknas!

## Arbetet med affärsplanen integreras i det årliga arbetet



Löpande uppföljning av aktiviteter och nyckeltal vid kvartalsgenomgångar

Avstämningar i team och tvärgrupper



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 AB, Råda torg 4, Box 161, 435 24 Mölnlycke  
Tel 031-746 50 00 • Fax 031-746 50 46 • [info@foerbo.se](mailto:info@foerbo.se) • [www.förbo.se](http://www.förbo.se)