

Affärsplan

2026 – 2030

Innehåll

Om Förbo	
VD-ord	3
Uppdrag	5
Vision	6
Värdeord	7
Hållbarhet	
Vårt hållbarhetsarbete	9
Mål	
Fem övergripande mål	10

Strategi	
En affärsplan i tre akter	11
Utveckling	12
Strategisk bygggrättsportfölj	13
Nyproduktion	14
Renovering och underhåll	15
Boupplevelse	16
Förvaltning	17
Kund	18
Medarbetare	19
Arbetsgivarvarumärke	20
Värderingar	21
Digitalisering och AI	22
Summering	
Vägen framåt	23

Peter Granstedt, VD

”Min drivkraft är att varje dag göra mitt bästa. Man kan alltid bli bättre.”





Trots ett skakigt omvärldsläge har Förbo stått tryggt och stabilt. Med ett starkt utgångsläge och en tydlig riktning har vi stora möjligheter att fortsätta utvecklas och göra skillnad. Vi har gjort hemläxan som krävdes – nu blickar vi framåt. Tillsammans.

UNDER MINA ÅR utomlands som 30- och 40-åring samlade jag på mig många värdefulla erfarenheter. Men några insikter har stannat kvar lite extra. Den ena är modet att våga kasta sig ut och prova nytt. Den andra är vikten av nyfikenhet – att ställa frågor som får oss att utvecklas. Ofta är det inte svaren som är viktigast, utan viljan att utforska. Med samma nyfikenhet och framåtanda har vi tagit oss an vår affärsplan mot 2030. I en tid där förändring är konstant och tempot är högt, behöver vi både mod och nyfikenhet för att navigera framåt. Det som gäller i dag kan vara förbi i morgon. Därför tror vi på en balans mellan gammalt och nytt, mellan det vi redan kan och det vi ännu inte upptäckt. Vi är stolta över vår långa erfarenhet av att förvalta våra 6 000 bostäder – och den resan fortsätter. Det har vi satsat länge på, och det är vi allra bäst på. Att ta hand om våra bostäder är och kommer alltid vara en strategiskt viktig fråga. Med den nya strategin *Boupplevelse* väver vi samman det praktiska i vardagen med känslan av trivsel hos våra hyresgäster. Genom att tänka så vill vi skapa rätt effekt framåt, vilket känns

både spännande och lite kittlande att få ta sig an.

Vi sätter också extra fokus på att fortsätta utveckla våra bostäder och områden. Utveckling för oss är ett helhetsgrepp som beskriver mycket av vårt DNA och hela vårt syfte, och bara ordet i sig andas framtidstro. Vi vill framåt, vi vill uppåt. Att bygga nytt är en del, men lika viktigt är att vårda det vi redan har. Det är så vi skapar hållbarhet på riktigt. Att bidra till en mer hållbar värld är en stor del av vår vardag och hållbarhet genomsyrar allt vi gör.

VI LÄGGER STOR VIKT vid att analysera var vi kan göra störst skillnad – klimatavtryck vid nyproduktion och renovering, energiförbrukning och mycket mer. Vi vet också att vi behöver inspirera våra hyresgäster till att leva mer hållbart, utan pekpinnar. Varje insats, varje val och varje beslut för oss närmare målet. Hållbarhet är inget ensamjobb – det är något vi gör tillsammans. På samma sätt vill vi jobba ihop med kommuner, skolor, polisen, samarbetspartners och leverantörer för att skapa tryggare och mer attraktiva bostadsområden. Vi måste kroka arm och samarbeta. Alla behövs om vi ska lyckas med ”livet mellan husen”.



Peter Granstedt
VD på Förbo

Det är tydligt att det som händer runtomkring påverkar oss alla – våra hyresgäster, branschen och oss som bostadsbolag. Ett nytt säkerhetsläge, räntesvängningar, politiska skiften, hög inflation och lågkonjunktur skapar oro i vardagen. Och när världen skakar behöver vi stå stadigt och bidra med trygghet och stabilitet. Samtidigt ritas framtiden om av digitalisering och AI, som förändrar hur vi jobbar, kommunicerar och utvecklar våra tjänster. Här vill vi utvecklas i samklang med vår omvärld. Ny teknik hjälper oss att använda våra resurser smartare, och ger våra medarbetare ännu bättre möjligheter att trivas, utvecklas och bidra till vårt uppdrag. Att attrahera nya medarbetare – och få dem att stanna – är avgörande för att nå våra mål.

JAG HAR EN tydlig bild av var vi är om fem år. Vi kommer fortsatt vara en trygg och stabil samhällsaktör som bidrar till våra ägar-kommuners attraktivitet och tillväxt. Det ger oss förutsättningar att uppnå våra mål inom *Utveckling*, *Boupplevelse* och *Medarbetare*. Själv är jag otroligt peppad inför de kommande åren. Min drivkraft är att varje dag göra mitt bästa. Man kan alltid bli bättre. ●

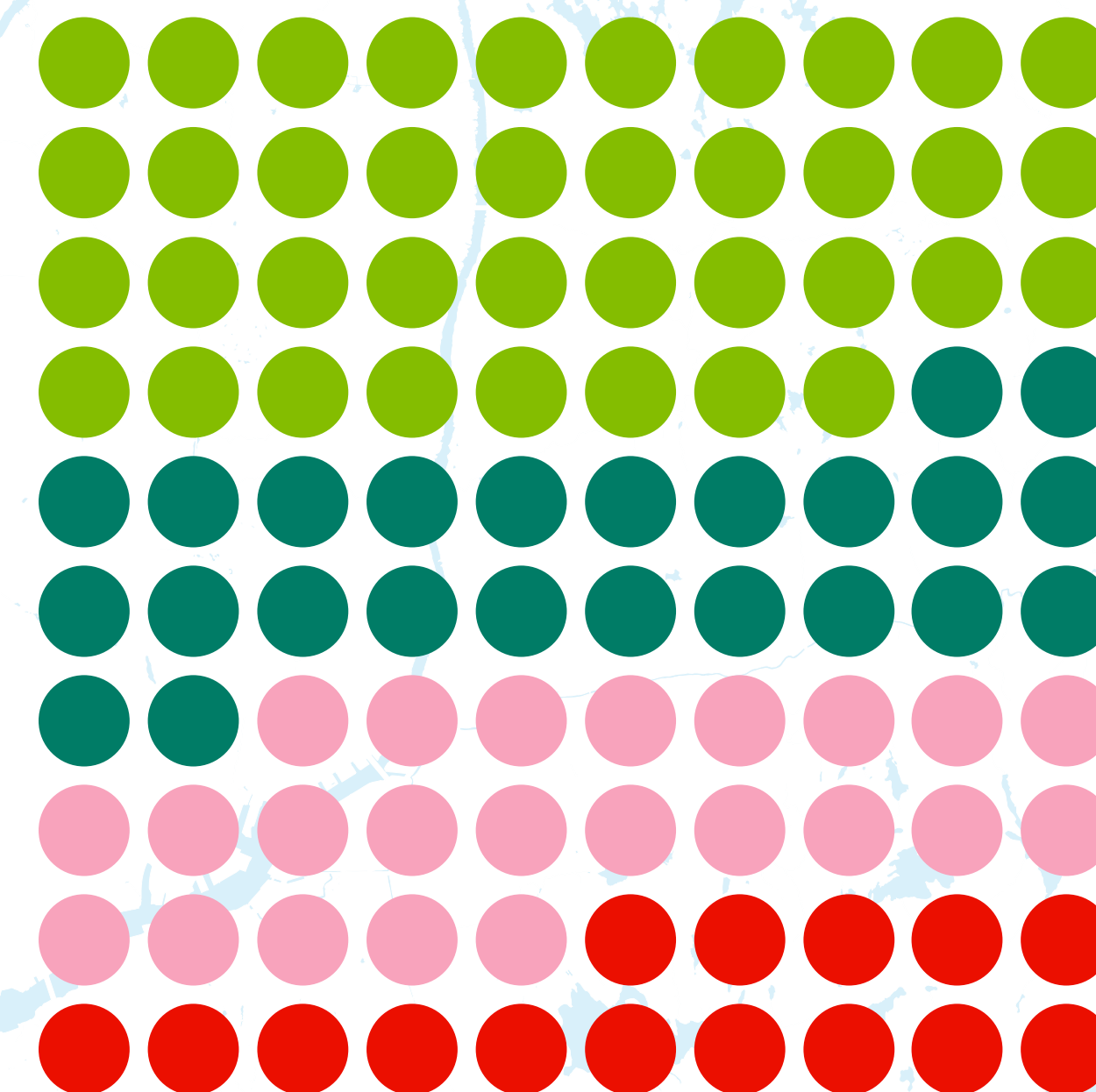
Uppdrag

Vi utvecklar hyresrätten

På Förbo arbetar vi för att människor ska ha trygga, hållbara hem – i bostadsområden där man vill leva och bo över tid. Det är ett ansvar som sträcker sig bortom fastigheterna och som angår både våra hyresgäster, våra ägare och oss som jobbar här.

SEDAN STARTEN 1966 har Förbo varit delaktiga i att utveckla hyresrätten med fokus på ett varierat och attraktivt bostadsutbud. Små radhus med egen uteplats samsas med större, moderna flerbostadshus. Vårt mål är att erbjuda bostäder av hög kvalitet som tilltalar människor i olika livssituationer – alltid med närhet till natur, kommunikationer och service. Genom tillvalskonceptet Personliga hem ger vi hyresgästerna möjlighet att påverka och utforma sitt boende. Vi är alltid lyhörda och öppna för önskemål. Våra Förbovärdar är en viktig del av vårt kundorienterade arbetssätt.

Vi samarbetar också med våra ägarkommuner för att utveckla boenden för grupper med särskilda behov. Alla har rätt till ett bra boende i en trygg miljö. Vid alla ny- och ombyggnationer har vi ett långsiktigt perspektiv, där hållbarhet står i centrum – till exempel genom att välja energieffektiva lösningar och hållbara material. Vi vill även bidra till ett samhälle där alla känner sig välkomna, inkluderade och respekterade. Därför arbetar vi aktivt med att främja integration och mångfald. Hyresrätten spelar en viktig roll i samhällsutvecklingen, och vi vill vara med och göra verklig skillnad.



Beståndet i våra områden:

Förbo ägs gemensamt av kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Vi äger och hyr ut cirka 6 000 lägenheter, radhus och parhus fördelat på 62 områden och 19 orter i de fyra kommunerna. Så här är bostäderna fördelade.

- Härryda, ca. 2 250 bostäder
- Mölndal, ca. 1 410 bostäder
- Lerum, ca. 1 410 bostäder
- Kungälv, ca. 920 bostäder

Vision

Tillsammans skapar vi trivsamma
hem och hållbara områden.

Värdeord

Så bygger vi kultur och personlighet

Engagemang

- Vi har hyresgästen i fokus och gör gärna det där lilla extra.
- Vi är lyhörda och sätter oss in i mottagarens situation.
- Vi är pålästa, förberedda och närvarande.

Nytänkande

- Vi är nyfikna och vi vågar tänka om och testa nytt.
- Vi välkomnar all förändring som förbättrar nuvarande lösningar.
- Vi håller oss uppdaterade om vad som händer i vår bransch och i vår omvärld.

Tydlighet

- Vi vågar fatta beslut och kan förklara varför.
- Vi återkopplar snabbt och samstämmigt.
- Vi krånglar inte till det.

Värdeorden i verkligheten

”

Hos oss finns äkta gemenskap och en drivkraft att skapa något meningsfullt tillsammans. Vi kombinerar kompetens med omtanke, där vi lever våra värdeord varje dag.

”



Louise Alemyr
HR-Chef

”

Våra värdeord hänger ihop. När vi tänker nytt väcks engagemang. För mig handlar tydlighet om att kommunicera, före, under och efter en renovering.

”



Lena Backner
Ombyggnadssamordnare

”

Här gör alla det lilla extra, och det gillar jag. Varje dag uppstår situationer där jag behöver tänka nytt, och tydlighet mot våra hyresgäster är jätteviktigt.

”



Henrik Grevesmühl
Förbovärd i Kungälv

Hållbarhet

Vi vill skapa bostäder där människor trivs och vill stanna – samtidigt som vi tar ansvar för miljön och framtida generationer. Genom samarbete och ett starkt kundfokus bidrar vi till trygga hem och hållbara samhällen. Hållbarhet skapar vi tillsammans.

Mål

Våra mätetal för den aktuella affärsplanen

500

Nya bostäder

Som allmännytta har vi ett ansvar att bidra till fler bostäder. Vårt mål är 500 nya bostäder på fem år – i snitt 100 per år. Det är en nivå som både möter behovet och är realistisk utifrån våra förutsättningar.

Genom nyproduktion, ombildningar och förvärv utvecklar vi våra bostadsområden på ett ansvarsfullt sätt, stärker deras attraktivitet och bidrar till hållbara livsmiljöer. Antalet färdigställda bostäder följs upp årligen under affärsplanens gång.

98

Minskad energianvändning

Vi vill bidra till ett mer hållbart samhälle och framtidssäkra vårt fastighetsbestånd. Genom energi-effektivisering i både nya och befintliga bostäder minskar vi vår klimatpåverkan och sänker våra driftskostnader.

Vi följer upp utvecklingen årligen genom att mäta energianvändningen i kilowattimmar per kvadratmeter (kWh/m² Atemp) för hela beståndet.

Fram till 2030 ska vi minska till 98.

85

Serviceindex

Vi vill vara ett bolag som lyssnar och agerar, följer upp våra åtaganden, identifiera avvikelser i realtid och arbetar proaktivt med att stärka kundupplevelsen.

Serviceindex är ett strategiskt verktyg som ger oss tidiga signaler på var vi lyckas och var vi behöver förstärka våra insatser.

År 2030 ska vi ligga på ett service-index om 85.

88

Engagemangsindex

Vi vet att ett starkt engagemang bland våra medarbetare är grunden för att kunna leverera ett högt värde till våra kunder.

Engagemangsindex är vårt viktigaste mått på hur våra medarbetare upplever sin arbetsmiljö, sitt inflytande och sin motivation. Det ger oss en bredare bild av hur väl vi lyckas skapa en arbetsplats som präglas av trivsel och delaktighet.

År 2030 ska vi ha ett engagemangsindex på minst 88.

>2,5%

Direktavkastning

Vi följer upp vår direktavkastning för att använda resurserna långsiktigt och ansvarsfullt, till nytta för både hyresgäster och ägare.

Direktavkastning är ett nyckeltal som visar förhållandet mellan vårt driftnetto och fastigheternas värde. Genom att följa utvecklingen får vi underlag för kloka beslut som stärker bolagets stabilitet och framtida handlingsutrymme.

Vi ska uppnå en direktavkastning på minst 2,5 % varje år fram till 2030.

Strategi

En affärsplan i tre akter

I vår affärsplan för perioden 2026–2030 finns det tre strategier och ett grundperspektiv med hållbarhet som genomsyrar hela verksamheten. Strategierna för Utveckling, Boupplevelse och Medarbetare ska tillsammans bidra till hållbara områden, goda bostadsmiljöer och nöjda hyresgäster i alla fyra ägarkommuner.

01

Utveckling

02

Boupplevelse

03

Medarbetare

Hållbarhet



Hållbara bostäder att trivas i

Utveckling handlar om en vilja att bli bättre. Det innebär att vi utvecklar våra fastigheter genom renovering och underhåll, att vi bygger nytt för att möta framtida behov och att vi skapar nya levande bostadsområden.

Alltid med hållbarhet i fokus.

Strategisk bygggräntsportfölj | Nyproduktion | Renovering och underhåll

Strategisk byggrättsportfölj

Vi planerar för framtiden

EN STRATEGISK BYGGRÄTTSPORTFÖLJ är en nyckel till framtiden. Den ger oss möjlighet att planera långsiktigt och skapa nya, hållbara hem för kommande generationer. Genom att förvärva ett varierat utbud av mark och fastigheter kan vi säkerställa ett jämnt och genomtänkt byggande över tid. Vi vill kunna sätta spaden i marken när det finns behov av bostäder.

För att säkerställa en långsiktig och ekonomiskt hållbar tillväxt arbetar vi med riskbalanserade investeringskalkyler

och aktiv portföljstyrning. Vid utvärdering av markförvärv tar vi även hänsyn till aspekter som närhet till kollektivtrafik, naturvärden och klimatrisker. Vi prioriterar mark där det finns goda förutsättningar att bidra till socialt hållbara bostadsområden med blandade upplåtelseformer.

Med en stark byggrättsportfölj i ryggen har vi kraft att växa, utvecklas och bidra till en hållbar bostadsutveckling – i nära samverkan med våra ägarkommuner.

Insatser och initiativ:

Förvärv av mark och fastigheter.

Aktiv planläggning av mark i nära samverkan med kommuner.

Nyproduktion

Vi skapar fler bostäder

NYPRODUKTION HANDLAR OM mer än hus och lägenheter. Det är en chans att skapa levande, hållbara bostadsområden där människor vill bo länge. För oss är det också ett sätt att ta ansvar för samhällsutvecklingen. Målet är att möta både dagens och framtidens behov, oavsett om vi bygger nytt eller omvandlar lokaler till lägenheter.

Vi arbetar med att säkerställa ekonomisk hållbarhet över tid i våra nyproduktionsprojekt. I varje projekt strävar vi efter att minska klimatavtrycket genom val av material, byggteknik

och energi. Social hållbarhet beaktas i planering och utformning för att skapa trygga, inkluderande och levande boendemiljöer. Vi bygger alltid minst enligt Miljöbyggnad Silver för nyproduktion.

Att sälja byggrätter möjliggör att skapa olika upplåtelseformer i ett bostadsområde, ett vinnande koncept för trivsel och välmående miljöer enligt oss. Det är också ett verktyg för att frigöra kapital för att investera i nya projekt. På så sätt skapar vi mervärde – både för oss och för samhället.

Insatser och initiativ:

Nyproduktion av bostäder i samverkan med ägarkommunerna.

Omvandling av befintliga lokaler till bostäder.

Fokus på kvalitet, energieffektivitet och hållbara boendemiljöer.

Försäljning av byggrätter.

Systematiskt arbete för att reducera klimatpåverkan och CO₂-utsläpp i hela byggprocessen.

Renovering och underhåll

Vi vårdar det vi har

ATT TA HAND OM det vi har är en av de viktigaste insatserna för ett hållbart samhälle. Genom att vårda våra fastigheter med omsorg och långsiktighet minskar vi vårt klimatavtryck och skapar en mer resurseffektiv vardag. Genom behovs-styrt och långsiktigt underhåll minimerar vi oväntade kostnader och förlänger livslängden på våra fastigheter – vilket är ekonomiskt hållbart och bidrar till minskade Co₂-utsläpp över tid.

Vi arbetar aktivt med återbruk vid renovering – allt för att

använda resurserna på bästa möjliga sätt och sänka vårt koldioxidavtryck. Energieffektivisering är en självklar del av vårt arbete. I samband med renoveringar för vi dialog med hyresgäster för att skapa förankring i genomförandet.

För oss är områdesutveckling ett helhetsansvar som innefattar dialog, mötesplatser, underhåll och renovering, utemiljö samt nybyggnation. Alla delar samverkar för att skapa bostadsområden att trivas i. Detta framgångsrika arbetssätt kallar vi för *Områdesutveckling på Förbovis*.

Insatser och initiativ:

Områdesutveckling på Förbovis.

Långsiktig och hållbar underhållsplan.

Energieffektivisering och minskat klimatavtryck.

Handlingsplan för att möta nya energikrav (EPBD).

CO₂-reduktion genom återbruk, materialval och resurseffektivt underhåll.



Alltid med hyresgästen i fokus

Boupplevelsen är hjärtat i vår verksamhet som omfattar hela kundresan. Vårt mål är att erbjuda trygga, välskötta och trivsamma bostäder. Genom att vara lyhörda, arbeta smart och satsa på modern teknik vill vi ta boupplevelsen till nästa nivå.

Förvaltning | Kund

2. Boupplevelse

Förvaltning

Vi finns nära och tar ansvar

ATT TA ANSVAR för våra fastigheter innebär ett löfte om trygga, väl underhållna och trivsamma hem. Vi finns nära våra hyresgäster och utför service i egen regi i så stor utsträckning som möjligt – snabbt, enkelt och med hög kvalitet. Våra arbetsflöden är optimerade för att göra vardagen smidigare, för oss alla.

Genom effektiv fastighetsdrift minskar vi kostnader och ökar driftnettot, vilket bidrar till vår ekonomiska stabilitet.

Vi prioriterar miljövänlig skötsel, minskad energianvändning och resurseffektivitet som en del av vår vardag. En synlig, närvarande förvaltning skapar trygghet, trivsel och stärker den sociala sammanhållningen i våra områden. Vi ser också till att våra utemiljöer är välskötta och att avfallshanteringen fungerar som den ska.

Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig stolta över sitt hem och sin närmiljö.

Insatser och initiativ:

Rent, snyggt och välskött genom kontinuerlig tillsyn.

Förvaltning utförd av vår egen personal, så långt det är möjligt.

Effektiv fastighetsdrift med fokus på ständiga förbättringar.

Trygga och trivsamma boendemiljöer.

Smidiga arbetsflöden och effektiv serviceprocess.

Nära samverkan med samarbetspartners för bättre service till våra hyresgäster.

2. Boupplevelse

Kund

Vi stärker våra hyresgästrelationer

VÅRA HYRESGÄSTER SKA känna sig sedda, hörda och trygga – från inflyttning till den dagliga kontakten. Genom närvaro, tydlig kommunikation och modern teknik gör vi det enkelt för våra hyresgäster att få hjälp och bygger samtidigt långsiktiga kundrelationer.

Genom goda kundrelationer arbetar vi för att våra

hyresgäster ska trivas hos oss och bo kvar, därigenom säkrar vi en stabil intäkt över tid. Vi samverkar med kommuner och civilsamhälle i trygghetsskapande insatser och arbetar aktivt med sociala kontrakt. Vi möter våra hyresgäster med respekt, tydlighet och lyhördhet – oavsett bakgrund och livssituation, varje kontakt räknas för ett inkluderande samhälle.

Insatser och initiativ:

Värdeskapande och enhetligt bemötande i alla kanaler.

En röd tråd i hela hyresgästresan – där varje steg präglas av tydlighet, omtanke och ansvar.

Trygghet i boendet.

Självservice dygnet runt med digitala och AI-stödda tjänster.

Valfrihet och individanpassning genom Personliga hem.

Aktiv dialog och löpande uppföljning av kundnöjdhet.



Vår största tillgång är människorna

Framgång börjar med engagerade medarbetare som trivs, utvecklas och vill stanna kvar. Det kräver en stark, levande kultur och ett aktivt arbete med våra värderingar. Att vara en attraktiv arbetsgivare är avgörande för att nå våra mål.

Arbetsgivarvarumärke | Värderingar | Digitalisering och AI

Arbetsgivarvarumärke

Vi är en attraktiv arbetsgivare

ATT VARA EN attraktiv arbetsgivare är mer än spännande arbetsuppgifter. Det handlar om att skapa en miljö där människor får ta ansvar, får påverka och utvecklas. Vi vill inte bara locka hit nya medarbetare – vi vill också få dem att stanna kvar och växa tillsammans med oss.

Att behålla kompetens över tid minskar kostnader för rekrytering och introduktion – en ekonomiskt hållbar strategi. Vi verkar för jämställdhet och mångfald i hela

vår verksamhet och har ett aktivt samarbete med skolor och branschorganisationer för att inkludera fler. En god arbetsmiljö och högt engagemang skapar långsiktig social hållbarhet inom organisationen. Vi vill ge alla möjlighet att bidra och utvecklas – både i sina yrkesroller och som personer. På vägen dit ger vi dem rätt förutsättningar och ett inspirerande ledarskap som stöttar och visar vägen mot våra gemensamma mål.

Insatser och initiativ:

Tydligt ledarskap och närvarande chefer.

Årliga utvecklingsplaner.

Förebyggande arbetsmiljöarbete i vardagen.

Gediget introduktionsprogram.

Vi är aktiva i kompetensförsörjningsråd för branschen.

Strategiskt samarbete med skolor inom branschen.

Tar emot praktikanter.

Värderingar

Vi lever efter våra värderingar

EN STARK KULTUR uppstår inte av sig själv – den formas och stärks när vi lever efter våra värderingar i vardagen. Engagemang, Tydlighet och Nyttänkande är vår inre kompass, som guidar oss i beslut och i mötet med både kollegor, hyresgäster och samarbetspartners.

Våra värderingar ger riktning i vardagen och främjar ett hållbart arbetsklimat där alla kan bidra, utvecklas

och må bra. Genom att lyfta goda exempel och arbeta aktivt med kulturfrågor stärker vi oss som organisation – även i tider av förändring. Genom regelbundna medarbetarundersökningar och kontinuerliga dialoger fångar vi stämningen, lyssnar på våra medarbetare och tar tag i det som är viktigt för vår fortsatta utveckling.

Insatser och initiativ:

Högt engagemang och tydliga förväntningar på varje enskild individ.

Nyfikenhet är en del av kulturen.

Vi delar med oss av lyckade insatser och goda exempel.

Värderingar som del av uppföljning och återkoppling.

Digitalisering och AI

Vi skapar rätt förutsättningar

DIGITALISERING OCH AI är en viktig del av vår medarbetarsatsning. Investeringar i nya smarta lösningar skapar ökad effektivitet och ett ekonomiskt utrymme för andra prioriteringar. Vi använder digitala verktyg för att minska resursförbrukning, optimera drift och få bättre beslutsunderlag – viktiga delar i vår ekologiska hållbarhet. Smart teknik stärker därmed även vår attraktionskraft som arbetsgivare.

AI-verktyg används för att förenkla vardagen, till exempel för att analysera data och automatisera uppgifter. Det frigör tid till det som gör verklig skillnad. Med nya arbetssätt och ny teknik skapar vi förutsättningar för ökad effektivitet, personlig utveckling och trivsel.

Vi tror på en arbetsplats där utveckling och trygghet går hand i hand.

Insatser och initiativ:

AI-stöd i ärendehantering och kommunikation.

Digitalt stöd i fastighetsdrift och tillsyn.

Automatisering av interna arbetsflöden.

Datadrivet beslutsstöd.

Digitala verktyg för medarbetare.

Kontinuerlig kompetensutveckling inom digitalisering och AI.

Summering

Tillsammans formar vi framtiden

NÄR FÖRBO GRUNDADES 1966 var vårt uppdrag tydligt: att erbjuda invånarna i våra fyra regioner ett bra och tryggt boende där människor vill leva och bo länge. Det håller vi fast vid än i dag – 60 år senare. Vi har goda förutsättningar och stora möjligheter att bidra till samhällsutvecklingen och göra verklig skillnad – för våra hyresgäster, för samhället, för våra ägarkommuner och för framtida generationer. Under de senaste åren har vi skapat starka resultat, rustat oss och utvecklat vår organisation. Nu är vi redo för nästa fas. Den här affärsplanen visar vägen och guidar oss mot 2030.

Med tydliga prioriteringar och högt ställda mål inom

strategierna Utveckling, Boupplevelse och Medarbetare vill vi fortsätta utvecklas och blicka framåt tillsammans med våra medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners. Vi vill skapa hållbara bostäder att trivas i, ta boupplevelsen till nästa nivå och vara en attraktiv arbetsgivare. Vägen framåt handlar om att vara nära våra hyresgäster, visa omtanke och ta ansvar. Hållbarhet är vårt grundperspektiv som genomsyrar hela verksamheten – varje dag och i varje beslut. Hyresgästerna ska vara stolta över att bo hos oss, och våra medarbetare ska känna stolthet över att vara en viktig del av vårt uppdrag. Tillsammans gör vi det möjligt.

Har du frågor kopplade till detta dokument?

Hör av dig till kommunikationschef Hanna Holmström Tomic på hanna.holmstrom@foerbo.se

Vi utvecklar hyresrätten

förbo