



förbo

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING 2025

MED KUNDEN
I FOKUS

Tillsammans för
ett hållbart samhälle!



Innehållsförteckning

HÅLLBARHETS- OCH ÅRSREDOVISNING

Vd om året som gått	4
Mål, styrning och processer	6
Intressentdialog	8
Prioriterade hållbarhetsområden	9
Trygga och attraktiva bostadsområden	10
Hållbar renovering	12
Skapa bostäder	14
Hållbar nyproduktion	16
Effektiv resursanvändning	18
Hållbart boende	20
Hyresgästens inflytande på boendet	22
Skapa arbetstillfällen för unga	24
Medarbetare	26
Bolagsstyrning	28
Styrelsen	29

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	30
Flerårsjämförelse	35
Resultaträkning	36
Balansräkning	37
Kassaflödesanalys	39
Noter	41
Undertecknande	51
Revisionsberättelse	52
Granskningsrapport	54
Kvalitetssäkring av internvärdering fastigheter	54
Fastighetsförteckning	55
GRI-index	59

PRODUKTION: Förbo

Med nya mål i sikte

Under 2025 har Förbo tagit affärsperioden i mål med goda resultat. Året har präglats av en ekonomisk normalisering och även om det fortsatt är en osäker marknad för nyproduktion har vi haft en pågående byggproduktion av 20 nya lägenheter.

SUMMERING AV AFFÄRSPERIODEN

När vi nu summerar 2025 gör vi också ett bokslut över den femåriga strategiperiod som startade 2021. De senaste åren har varit händelserika inte minst om vi ser till vad som hänt i vår omvärld. Perioden har präglats av pandemins efterverkningar, krig i Ukraina, inflation och ränteuppgång, byggstopp för nyproduktion av bostäder med mera. 2025 har i flera delar präglats av en normalisering inte minst med avseende på inflation och räntenivåer men geopolitisk oro och en osäker marknad för nyproduktion sticker fortsatt ut.

När vi i ljuset av vår omvärld ska summera vår måloppfyllelse för perioden de senaste fem åren vill jag ge organisationen och medarbetarna betyget väl godkänt. Flera av målen uppfylls och i övriga delar ser vi en positiv trend.

Under 2025 tog styrelsen beslut om en ny affärsplan för perioden 2026-2030. Vi bygger vidare på det vi skapat och utvecklar och förstärker vårt strategiska fokus för att bland annat förbättra våra hyresgästers boupplevelse. Den nya affärsplanen ska guida oss igenom den kommande femårsperioden på samma sätt som vår tidigare plan tjänat oss väl i omvärldens tider av förändring och osäkerhet.

Jag ser fram emot att om några år summera även denna strategiperiod.

VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetsåret följer vår strategiska inriktning där vår vardagsförvaltning utgör grunden för verksamheten. Vi har under året löpande förbättrat arbetssätt, tydliggjort ansvar och roller vilket också förbättrat vår styrning och ekonomiuppföljning.

Några ytterligare exempel på prioriterade

aktiviteter i vår löpande förvaltning har varit fortsatt arbete med att stärka kundupplevelsen samt omställning för att möta nya krav på fastighetsnära insamling av förpackningar. Dessa krav träder i kraft 1 januari 2027 och arbetet kommer att vara

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.

ett fortsatt fokus under 2026.

Underhåll och renovering av våra befintliga fastigheter har rullat på enligt den strategiska plan vi lagt, på både kort och lång sikt.

Utvecklingen i Lindome centrum löper på och förberedelser för första nyproduktionsetappen har pågått under året. I området Björkås i Ytterby har ett första hus renoverats och planering för kommande etapper pågår.

Trots tuffa förutsättningar för nyproduktion av bostäder väljer vi att ha fortsatt fokus på att utveckla vår byggrättsportfölj för kommande år. Det är mycket glädjan-

de att vi under året har kompletterat vår portfölj med ett projekt i Pedagoger Park i Mölndal samt ett projekt i Liljedal, Kungälv. Projektering av projekten är påbörjade.

I Höjden i Lerum har vi under året haft pågående byggproduktion av 20 lägenheter med inflyttning under 2026.

FRAMÅTBlick

En ny affärsplan tar vid som säkerställer kontinuitet och långsiktighet samtidigt som vi utvecklar och förbättrar vår verksamhet.

Under 2026 kommer vi att ha extra fokus på implementering och uppföljning av planen.

Förutsättningarna och osäkerheten för nyproduktion bedöms kvarstå ytterligare några år. Inflation och räntenivå har landat på låga nivåer och bör hålla i sig under de kommande två åren vilket är positivt. Vi har sett ökade bostadsvakanser i flera regioner vilket är en utveckling som är viktig att följa. Det finns dock stora skillnader mellan nyproducerat och befintligt bestånd likväl som geografiska skillnader. Bedömningen är att marknadsläget för bostäder kommer att vara fortsatt tufft i väntan på att realinkomsterna kommer i kapp den inflationsuppgång som varit.

Under 2026 ska detaljer kring det nya energiprestandadirektivet från EU presenteras. Osäkerheten kring konsekvenserna av detta nya direktiv är fortsatt stora och en konsekvensanalys på bolagsnivå blir central för att landa en ändamålsenlig renoveringsstrategi för de kommande åren.

Liksom tidigare år är det av yttersta vikt att löpande följa de omvärldsförändringar som sker och anpassa sig till rådande förutsättningar.

Vårt bidrag till ökad samhällsnytta

Som kommunägt bostadsbolag är Förbos uppdrag att erbjuda, förvalta och utveckla bostäder som bidrar till trygga, attraktiva och hållbara livsmiljöer.

Vår samhällsnytta skapas i det dagliga mötet med våra hyresgäster, genom hur vi sköter våra bostadsområden, hur vi kommunicerar och hur vi tar ansvar i varje kontakt och ärende.

Under 2025 har vi haft ett tydligt fokus på att omsätta våra strategiska ambitioner i konkreta förbättringar i vardagen. Särskilt prioriterat har varit att stärka kundupplevelsen genom ökad närvaro, bättre återkoppling och ett mer proaktivt arbetssätt i våra bostadsområden.

STRATEGISKA MÅL OCH UPPFÖLJNING

Förbos övergripande mål är fortsatt nöjda hyresgäster, nöjda ägare och engagerade medarbetare. Dessa följs upp genom både kvantitativa och kvalitativa nyckeltal. Våra prioriterade mätetal serviceindex, engagemangsindex, energianvändning och driftnetto kopplas till affärsplanens strategiområden och ger en samlad bild av hur väl vi lyckas i vårt uppdrag.

Den ekonomiska stabiliteten är en förutsättning för långsiktig hållbarhet. Under året har vi fortsatt att arbeta med gröna och hållbarhetslänkade lån, där måluppfyllelse inom miljö, kundnöjdhet och medarbetarengagemang bidrar till bättre lånevillkor.

KVALITATIVA INSIKTER OCH KONTINUERLIG UTVECKLING

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

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

FOKUSOMRÅDE OCH EFFEKTER

Under 2025 har vi samlat vårt förbättringsarbete kring ett gemensamt fokusområde, kundupplevelsen. Genom att rikta krafterna mot ett begränsat antal insatser har vi skapat bättre förutsättningar för verklig förändring i hur våra hyresgäster upplever Förbo i vardagen.

PRIORITERADE INITIATIV UNDER ÅRET

• Rent och snyggt i bostadsområdena: För att öka trivsel och trygghet har vi infört ett mer strukturerat arbetssätt med soprundor och tillsyn i våra områden. Genom

regelbundna ronder fångar vi tidigt upp nedskräpning, överfulla miljöhus och andra avvikelser. Åtgärder kan därmed sättas in snabbare, vilket bidrar till både bättre boendemiljö och minskad miljöpåverkan.

• Tydligare kommunikation i projekt: Vi har stärkt kommunikationen vid underhålls- och utvecklingsprojekt genom tydligare kommunikationsplaner med mer samordnade utskick och ökad närvaro i områdena. Målet är att hyresgäster ska förstå vad som händer, varför det sker och hur de påverkas – före, under och efter ett projekt. Detta minskar osäkerhet och bidrar till ökad tillit även vid störande arbeten.

• Förbättrad återkoppling i pågående ärenden: Under året har vi arbetat systematiskt med att förbättra återkopplingen till hyresgäster under pågående serviceanmälningar. Fokus har legat på tydligare statusinformation, snabbare besked och bättre samordning och uppföljning av entreprenörer. En mer förutsägbar och transparent ärendehantering är en viktig del av en god kundupplevelse.

MÄTETAL FÖR AFFÄRSPLANEN

	2021	2022	2023	2024	2025
Målområden	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
Antal byggstarter	3	360	0	56	6
Minskad energianvändning (kWh/kvm Atemp)	119,7	114,1	110,9	110,7	107,4
Serviceindex	78,4	78,9	77,9	78,5	79,8
Engagemangsindex	82	82	87	88	88
Driftnetto (mnkr)	238	248	244	248	277

PÅVERKAN & TILLGÅNGAR

- råvaror
- produktion
- transporter
- entreprenörer

INPUT

FÖRBOS VERKSAMHET

STYRNING OCH RESURSER

- upphandling/inköp
- finansiering
- kompetenta medarbetare
- ägare och styrelse

UTVECKLING AV FASTIGHETER

- projektering
- markförvärv
- nybyggnation
- renovering
- om- och tillbyggnad

FÖRVALTNING AV BOSTÄDER OCH LOKALER

- uthyrning
- dialog och service
- tillvalskoncept
- drift
- underhåll
- avfall

försäljning

rivning

avfall

återbruk

UTFALL

SKAPADE VÄRDEN

- nöjda och trygga hyresgäster
- hållbara och trivsamma områden
- attraktiv arbetsplats
- engagerad medarbetare
- nya bostäder
- nöjda ägare
- hållbar ekonomi
- minskad energianvändning
- minskat klimatavtryck

Medarbetare

- Medarbetarsamtal
- Medarbetarenkät med uppföljning
- Utbildningsdagar
- Personaldagar
- Teamträffar

Hyresgäster

- Årlig kundundersökning
- Öppet hus
- Dialog i samband med underhållsarbeten
- Bomöten
- Digital dialog

Ägare

- Löpande dialog i styrelsearbete och presidieträffar
- En gång per år presenteras Förbos verksamhet i kommunfullmäktige i respektive kommun
- Löpande träffar med tjänstepersoner på kommunerna kring till exempel sociala frågor och samhällsbyggnad
- Ägarråd med möjlighet till dialog

Leverantörer och samarbetspartners

- Möten vid avtalsstart
- Löpande uppföljningsmöten
- Möten vid eventuella indexregleringar under pågående avtalsperiod
- Kontinuerlig dialog och entreprenörsfrukostar

Dialog - en framgångsfaktor

Vårt hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i de områden där vi som bostadsbolag, tillsammans med våra intressenter, har störst möjlighet att påverka och göra verklig skillnad. Genom dialog och gemensam förståelse kan vi bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Med stöd i vår intressentdialog har vi identifierat åtta väsentliga hållbarhetsområden som vägleder vårt arbete.

Sedan 2017 redovisar vi vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). De väsentliga hållbarhetsfrågorna identifierades då genom en väsentlighetsanalys baserad på dialog med våra viktigaste intressenter. De frågor som bedömdes som mest betydelsefulla då är fortsatt relevanta även idag.

Under senare år har vi, inom ramen för förberedelserna för CSRD, genomfört en utökad intressentdialog för att ytterligare fördjupa vår förståelse för hur vår verksamhet påverkar och påverkas av omvärlden. Med anledning av EU:s Omnibusförslag och beslutet om

”stop the clock” har vi valt att pausa införandet av CSRD i nuläget och tills vidare fortsätta att redovisa vårt hållbarhetsarbete enligt GRI.

Hållbarhet för oss handlar om att ta ett helhetsansvar; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. En av de viktigaste förutsättningarna för att lyckas är att vi har en regelbunden, öppen och förtroendefull dialog med våra intressenter. Inom social hållbarhet fokuserar vi på att utveckla våra största bostadsområden. Ekonomiskt arbetar vi bland annat utifrån en varsam renoveringsstrategi och inom ekologisk hållbarhet är minskad energianvändning

och lägre klimatavtryck centrala frågor.

Varje år mäter vi hur nöjda våra viktigaste intressenter är för att fånga upp vad som fungerar väl och vad vi behöver utveckla. Våra hyresgäster har även i år haft möjlighet att svara på kundenkäten både digitalt och via post, vilket sannolikt har bidragit till den höga svarsfrekvensen.

Utöver detta har vi löpande uppföljningsmöten och en kontinuerlig dialog med våra samarbetspartners, vilket skapar goda förutsättningar att anpassa och utveckla samarbeten vid behov.

Åtta områden där vi kan göra stor skillnad

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



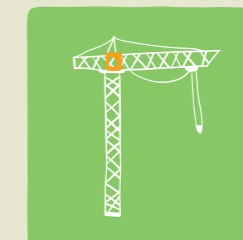
TRYGGA & ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Ett nära samarbete med hyresgäster, entreprenörer och kommuner bidrar till att varje område utvecklas. Vår vardagsförvaltning är en bas för trygghet och kvalitet.



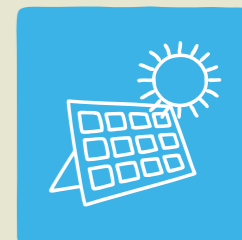
HÅLLBAR RENOVERING

Utifrån en hållbar renoveringsstrategi arbetar vi ekonomiskt, varsamt och trygghetsskapande.



SKAPA BOSTÄDER

Vi arbetar aktivt i tidiga skeden för att skapa fler bostäder, både genom att bygga nytt själva och sälja mark där andra kan uppföra nya bostäder. Vi omvandlar lokaler till lägenheter.



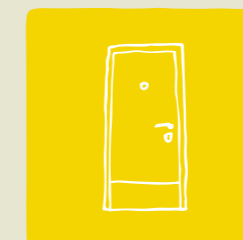
HÅLLBAR NYPRODUKTION

Vid nyproduktion har vi stora möjligheter att påverka fastighetens klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv.



EFFEKTIV RESURS-ANVÄNDNING

Genom vårt sätt att arbeta med nya, energismarta lösningar bidrar vi till en effektiv resursanvändning.



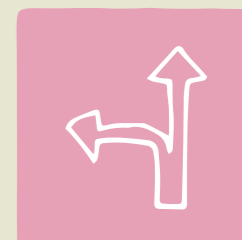
HÅLLBART BOENDE

Vi underlättar för hyresgäster att göra kloka val och uppmuntrar dem att bidra till ett hållbart boende i sin vardag.



HYRESGÄSTENS INFLYTANDE PÅ BOENDET

Vi vill att alla hyresgäster ska vara med och påverka sitt boende och känna delaktighet i sitt område.



SKAPA ARBETSTILLFÄLLEN FÖR UNGA

Vi ger unga en väg in på arbetsmarknaden genom feriearbete, praktik och tillfälliga anställningar.



Dialog och samverkan för trivsamt

NÄRA DIALOG OCH TYDLIGA ÅTGÄRDER

En grundförutsättning för att våra hyresgäster ska trivas är att de känner sig trygga där de bor. Under året har vi därför fortsatt att arbeta strukturerat med trygghet i både proaktiva och operativa frågor, alltid i nära dialog med dem som bor i våra bostadsområden.

En viktig del i vårt trygghetsarbete är det systematiska brandskyddsarbetet. Genom regelbundna kontroller, rutiner och uppföljning säkerställer vi att vi uppfyller gängse lagstiftning. Under året har vi också genomfört insatser i vårt bostadsområde Hulan i Lerum utifrån resultatet i förra årets kundundersökning. Där såg vi att hyresgäster upplevde förrådsutrymmen som otrygga. För att stärka tryggheten satte vi därför in brytbleck på samtliga förrådsdörrar, en konkret åtgärd som snabbt gav resultat i form av ökad upplevd säkerhet.

Trivsel- och trygghetsvandringar är ett annat viktigt verktyg för oss. Under året har vi genomfört flera vandringar i olika bostadsområden. I vissa fall görs vandringarna i samarbete med kommunen, polisen och de boende själva. I andra fall genomför vi dem tillsammans med våra hyresgäster utan externa aktörer. Oavsett upplägg är syftet detsamma: att identifiera brister, lyfta förbättringsmöjligheter, föra dialog och skapa en gemensam lägesbild för att kunna agera snabbt och effektivt. Resultaten från årets kundundersökning visar

att arbetet ger effekt. Trygghetsindex har ökat med 1,2 procentenheter, och särskilt positiv är den starka utvecklingen inom personlig trygghet, ett område där våra boende uppger ett betydligt högre betyg än tidigare. Det är glädjande att se.

Med fortsatt fokus på närvaro, dialog och långsiktiga lösningar arbetar vi varje dag för att skapa bostadsområden där människor trivs och känner sig trygga.

SAMVERKAN FÖR TRYGGHET OCH DELAKTIGHET

Förbo arbetar aktivt tillsammans med Mölndals stad och flera andra lokala aktörer för att stärka trygghet, trivsel och delaktighet i våra bostadsområden. En central utgångspunkt i samarbetet är att alla boende ska kunna påverka sin närmiljö och känna att deras åsikter tas tillvara.

Mölndals stads områdesarbeten i Balltorp och Lindome är viktiga plattformar där de boendes idéer och behov fångas upp. Insatserna har fokus på frågor som rör trygghet, trivsel, demokrati och inkludering, och arbetar bland annat med arrangemang, generationsmöten, läxhjälp, miljöinsatser och kreativa workshops inom exempelvis dans, foto och graffiti.

Arbetet bygger på bred samverkan mellan olika kommunala förvaltningar och externa parter, såsom föreningar, studieförbund, bostadsrättsföreningar, polis och trossamfund. Förbo stöttar initiativen ekono-

miskt och bidrar med kunskap, perspektiv och lokal närvaro. Genom att arbeta tillsammans kan vi skapa större nytta för de boende än någon av aktörerna kan göra ensam.

Samverkan är en viktig del av vårt sociala hållbarhetsarbete och en förutsättning för att skapa levande och inkluderande bostadsområden där människor trivs och vill bo kvar.



SUCCÉ FÖR SPONSRAD SIMSKOLA

Förbo fortsatte under året att stötta lokala simskolor i ägarkommunerna, ett initiativ som syftar till att öka simkunnigheten bland barn och unga. Hyresgäster erbjöds rabatterade platser i intensiva sommarkurser, och intresset var fortsatt stort. Mer än hälften av alla barn lär sig simma genom simskola, och genom att sponsra platser vill Förbo bidra till trygga vattenvanor och jämlika förutsättningar för våra hyresgäster. En satsning som vi kommer fortsätta med.

GÅRDSMINGEL OCH AKTIVITETER

Under året har Förbo fortsatt att utveckla sina insatser för att skapa trivsel och öka närvaron i bostadsområdena. Gårdsmingel har genomförts på flera platser, ett uppskattat sätt att möta hyresgäster i deras närmiljö och skapa gemenskap under trevliga och lättsamma former.

Vi har även fortsatt med "Förbo på plats", där medarbetare finns i området för att

snabbt kunna hjälpa hyresgäster med enkla åtgärder och svara på frågor.

I en av våra kommuner infördes under året konceptet aktivitetsdagar. Då samlas hela områdesteamet och gör en större, konkret insats i ett bostadsområde, exempelvis att bygga bord och bänkar eller rensa källargångar. Aktivitetsdagarna skapar synlighet, teamkänsla och mervärde för de boende.



TRYGGHETSVANDRING LEDER TILL FAKTISK HANDLING

Förbo arbetar långsiktigt och strategiskt med trygghetsvandringar som ett sätt att stärka tryggheten i våra bostadsområden. En kväll i oktober höll vi i en trygghetsvandring i vårt största bostadsområde Säteriet i Mölnlycke. Genom att samla kommunens olika verksamheter, polis, energibolag och inte minst våra hyresgäster skapades en gemensam och konkret bild av hur miljön upplevs och hur vi kan förbättra den.

– Vi kompletterar varandra. Med många

olika ögon kan vi identifiera fler saker som behöver åtgärdas och samtidigt få en gemensam bild av dagsläget, säger Hanna Holmström Tomic, kommunikationschef på Förbo.

Trygghetsvandringarna ger möjlighet att upptäcka allt från trasig belysning och mörka stråk till behov av långsiktiga stadsutvecklingsinsatser. Kommunpolisen Martin Bohlin lyfter vikten av samverkan:

– Trygghetsvandringar är något vi prio-

riterar. Det är ett sätt att aktivt arbeta för tryggare områden och samtidigt möta dem som bor här.

Hyresgästerna har en central roll i arbetet. Elisabeth Ahlström, som bor i Säteriet förklarar varför hon var med på trygghetsvandringen:

– Det är värdefullt att kunna påverka. Vi som bor här känner till vad som händer i området. När många aktörer är med kan saker och ting bli gjorda och ansvaret hamnar på rätt ställe.



Områdesutveckling på flera håll

Under året har områdesutveckling på Förbovis varit en central del i de större arbeten som genomförts. Vårt arbetssätt med områdesutveckling innebär att vi tar ett helhetsgrepp om ett bostadsområde och tänker kring alla delar i utvecklingen av området.

Områdesutveckling på Förbovis handlar om hur vi på bästa sätt utvecklar bostadsområdet utifrån alla hållbarhetsperspektiv och med boendeupplevelsen i fokus – nu och i framtiden.

MYCKET PÅ GÅNG I LINDOME CENTRUM

I Lindome centrum har vi avslutat andra etappen av den stora renoveringen, vilken innefattar två hus. Lägenheterna har nu nya stammar, badrum och kök samtidigt som fasad och utseende har fått ett lyft och moderniserats. Från första etappen har vi kunnat se hur kundnöjdheten ökat efter renoveringen och att man som hyresgäst uppskattar de åtgärder som gjorts. Även kundnöjdheten

rent generellt i Lindome centrum har gått upp under tiden som projektet har pågått vilket talar för att områdesutvecklingen redan nu lett till ett förbättrat boendeklimat.

Under 2026 kommer områdesutvecklingen i Lindome ta ytterligare ett steg när vi påbörjar den nya aktivitetsparken och planerar för nya lägenheter och förtätning.

RENOVERINGEN I BJÖRKÅS PÅBÖRJAD

Äntligen kan vi också meddela att områdesutvecklingen i Björkås, Ytterby, dragit igång på allvar i och med att renoveringen startat av första huset, Hällebergsgatan 64-68. Även här planerar vi att renoveringen kommer pågå under många år och

här handlar det också om renovering av befintliga hus, nyproduktion och utveckling av utemiljön. Renoveringen innefattar invändigt exempelvis stambyte, nya badrum och kök, nytt ventilation- och värmesystem samt nya elinstallationer. Utvändigt handlar det exempelvis om byte av tak, fasad och tilläggsisolering, installation av solceller och nya trapphus.

I samband med renoveringen i Björkås arbetar vi för en effektivare energianvändning och har nu börjat konverteringen till fjärrvärme. Här har vi ett tätt samarbete med Kungälv's energi som också ser positivt på att vi kan sänka elanvändningen i ett så pass stort bostadsområde.

STÄRKT FOKUS PÅ PROJEKTKOMMUNIKATION

En nyckel för att lyckas med större bostadsrenoveringar är att berörda hyresgäster är välinformerade före, under och efter projektet. På Förbo har vi länge arbetat systematiskt med kommunikationen under projekt. I detta har ombyggnadssamordnarens en central roll. Ombyggnadssamordnaren utgör kontaktytan mellan hyresgäster, entreprenörer och Förbo. Samordnaren har en nära dialog med hyresgästerna och kan snabbt svara på frågor och funderingar som uppkommer i olika stadier av projektet.

Under 2025 vässade vi kommunikationen ytterligare genom att ta fram mallar och fem broschyrer som delas ut till hyresgästerna under renoveringens olika faser. Broschyrerna handlar om: 1) hur en större

renovering går till hos Förbo och vilka steg som ingår, 2) hyresgästintyg, 3) personliga inredningsval, 4) flytt vid renovering och slutligen 5) återflytt till sin nyrenoverade lägenhet. På så sätt har vi också sett till att vi arbetar på samma sätt och med likvärdig information i alla våra renoveringar, även om renoveringarna är unika i sig.

– Jag tror bilden blir tydligare för hyresgästen nu när vi förpackar informationen på ett mer tilltalande och överskådligt sätt än tidigare. Sen är man säkert alltid välkommen med egna frågor, men broschyrerna är ett viktigt stöd i dialogen mellan hyresgästen och Förbo, berättar Lena Backner, ombyggnadssamordnare på Förbo.



UTÖKAD SKADETEKNISK KOMPETENS

Att åtgärda skador, och framför allt att förebygga dem, är en viktig fråga för ett bostadsbolag, både ekonomiskt och ur ett hållbarhetsperspektiv. Det är också viktigt för hyresgästerna, som kan drabbas hårt vid exempelvis en vattenläcka i sin lägenhet. Under året har vi därför beslutat att öka antalet medarbetare som arbetar med dessa frågor till två, nu kallade tekniska förvaltare. Deras roll gör att vi kan arbeta mer effektivt och strukturerat. Genom detta kan vi lägga större fokus på utvecklande arbete istället för akuta åtgärder. Att arbeta dedikerat på detta sätt är en förändring som vi förväntar kommer få långsiktiga positiva effekter på flera områden.

Samtidigt har införandet av tekniska förvaltare gjort vårt systematiska underhållsarbete mer strukturerat och träffsäkert. Underhållsprojekt, såsom fasadmålning, tak- och fönsterbyte, betonglagningar, asfaltarbeten och markåtgärder, återkommer årligen och syftar till att bibehålla både fastigheter och bostadsområden.

Vår ambition är att med tekniska förvaltare på plats kunna planera och prioritera dessa åtgärder bättre, vilket kan minska risken för kostsamma skador och säkerställa att våra insatser ger största möjliga nytta för både fastigheter och hyresgäster.

ÅTERBRUK I OMBYGGNATION

Vid renoveringen i Björkås och Lindome arbetar Förbo aktivt med återbruk för att minska klimatpåverkan och hushålla med resurser. Inför varje renovering inventeras lägenheterna för att identifiera material och produkter som kan användas på nytt, exempelvis vitvaror, köksdetaljer och inredning. Återbrukade produkter tas om hand, lagervärdas och installeras vid behov i andra bostäder inom beståndet.

Arbetssättet minskar både ma-

terialförbrukning och avfall samt bidrar till lägre energianvändning, samtidigt som det effektiviserar servicearbeten genom att material redan finns tillgängligt. Det leder till snabbare åtgärder för hyresgäster och ökad kundnytta.

Återbruket är en integrerad del av Förbos cirkulära arbetssätt och utvecklas löpande för att maximera livslängden på befintliga resurser och minska den totala miljöpåverkan som kommer från underhåll och renoveringar.





Bild: Arkitema/Tmrw

Hållbar stadsutveckling i Kungälv och Mölndal

Under året utsågs Förbo och Riksbyggen till vinnare i markanvisningstävlingen för kvarteret Gärdet i Liljedal i centrala Kungälv. Samtidigt fick vi en markanvisning i centrala Mölndal.

STOR VARIATION AV BOENDEFORMER

I Kungälv blir projektet Gärdet ett viktigt bidrag till en hållbar och varierad stadsmiljö, där ekologiska och sociala kvaliteter integreras i utformningen.

Det planerade kvarteret omfattar cirka 200 bostäder, varav omkring 70 blir hyresrätter som Förbo utvecklar och cirka 130 bostadsrätter som Riksbyggen ansvarar för. I hyresrättsdelen finns även möjlighet att till skapa BmSS-lägenheter (boende med särskilt stöd) utifrån kommunens behov. Kombinationen av olika upplåtelseformer och boendetyper bidrar till en mer inkluderande och levande stadsdel.

EN STADSDEL SOM FRÄMJAR MÖTEN OCH TRYGGHET

Kvarteret utformas med omsorgsfull arkitektur, varierade byggnadsskalor och välplanerade bottenvåningar som skapar liv, rörelse

och trygghet i gaturummet. En gränd och en grön innergård kopplar samman kvarterets delar och erbjuder platser för lek, umgänge och återhämtning – viktiga sociala värden i en tät stadsstruktur. Placeringen vid infarten mot centrala Kungälv gör projektet till en viktig del av stadens utveckling. Utformningen knyter an både till den äldre bebyggelsen längs Västra gatan och den nyare arkitekturen i Liljedal, vilket skapar kontinuitet och respekt för platsens identitet.

FÖRBO ETABLERAR SIG I CENTRALA MÖLNDAL

Under 2025 fick vi en markanvisning från Mölndal stad i Pedagogen Park för att utveckla ett flerbostadshus. Förbos kvarter består av tre huskroppar med ca 130 lägenheter i varierande storlekar från 1 rok till 5 rok.

Utformningen av kvarteret omsluter en grönskande gård med plats för möten mellan grannar, genom rum för lek och odling. Syftet med utvecklingen av Pedagogen Park är att skapa en ny, blandad stadsdel med bostäder, kontor, livsmedelsbutik och handelslokaler, förskola, äldreboende, tre nya parker samt parkeringsanläggningar.

Byggnationen av Pedagogen Park är en del av arbetet med att utveckla centrala Mölndal till en mer sammanhållen stad där stadsdelarna länkas samman och kopplingar till innerstaden stärks.



Under året färdigställde Förbo omvandlingen av det tidigare serviceboendet på Byvägen 8 i Landvetter till moderna och tillgänglighetsanpassade hyresrätter för personer över 55 år. Genom att utveckla en befintlig fastighet har vi skapat ett hållbart tillskott till bostadsutbudet i Härryda kommun, samtidigt som vi möter ett växande behov av bekväma och centralt belägna bostäder för äldre målgrupper.

De 18 nyrenoverade tvåorna och treorna är utrustade med moderna funktioner som diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare, och alla lägenheter har antingen egen balkong eller uteplats. Bättre tillgänglighet har säkerställts genom hiss i fastigheten och ett varmförvärd till varje lägenhet. Syftet är att erbjuda ett tryggt, funktionellt och långsiktigt boende nära service, kollektivtrafik och natur.

Inflyttningen genomfördes i två etapper, i januari respektive mars.

Under året kunde samtliga nya hyresgäster installera sig och komma till rätta i sina nya hem, vilket markerar avslutet på ett viktigt utvecklingsprojekt i Landvetter.

Omvandlingen av Byvägen 8 är ett exempel på hur Förbo arbetar med att använda befintliga resurser på ett hållbart sätt och anpassa vårt bestånd för framtida behov. Genom att kombinera renovering, tillgänglighet och en tydlig målgruppsanpassning skapar vi värde både för våra hyresgäster och för våra ägarkommuner. – Vi är stolta över att kunna erbjuda dessa moderna och tillgänglighetsanpassade hyresrätter för en målgrupp som söker ett bekvämt boende. Det här är en del av vårt arbete för att möta framtidens behov av bostäder och skapa värde för både våra hyresgäster och ägare, säger Peter Granstedt, vd på Förbo.

NYPRODUKTION PÅ GÅNG

PLANERAD PRODUKTIONSSTART

Lindome centrum, Mölndals stad ≈ 220 lgh

Pedagogen Park, Mölndals stad ≈ 130 lgh

Säteriet, Härryda kommun ≈ 40 lgh

Wendelstrand, Härryda kommun ≈ 140 lgh

Liljedal, Kungälv kommun ≈ 70 lgh

PÅGÅENDE PLANARBETE

Åseberget, Kungälv kommun ≈ 150 lgh

Björkås, Kungälv kommun ≈ 250 lgh

Höjden, Lerums kommun ≈ 240 lgh

POSITIVT PLANBESKED

Hulan, Lerums kommun ≈ 280 lgh

Balltorp, Mölndals stad ≈ 400 lgh

INFRASTRUKTUR FÖR FRAMTIDENS SÄTERIET

Under året har Förbo, i samarbete med kommunen, genomfört omfattande infrastrukturarbeten i Säteriet, insatser som utgör en viktig grund för utvecklingen av fler bostäder och olika upplåtelseformer i området. Arbetet är en central del av den långsiktiga planen för att skapa ett mer varierat och attraktivt bostadsområde. För att stärka kapaciteten och möta behoven i ett växande område har vattenförsörjningen förstärkts och moderniserats.

Samtidigt har nya gårdsgator anlagts i direkt anslutning till våra gårdar, vilket förbättrar framkomligheten och ger en mer sammanhållen och trygg boendemiljö. Ett av årets större steg har varit utbyggnaden av Platåvägen. Här har det skapats säkra och rymliga gång- och cykelvägar samt nya övergångsställen. Målet är att ge tryggare trafikmiljöer och att göra området både mer tillgängligt och mer trivsamt att röra sig i.

Sammantaget lägger dessa investeringar grunden för den fortsatta utvecklingen av Säteriet. Under året satte Nordr spaden i marken och påbörjade byggnationen av sitt första kvarter, Platån, som beräknas stå färdigt under 2026.





Byggstart av Kullgårdslängan

Där Förbo en gång föddes reser sig snart något nytt. På Höjden i Lerum växer Kullgårdslängans moderna hyresrätter fram – byggda för dagens behov men med fötterna i områdets historia.

Förbo har flera bostadsområden med attraktiva lägen där det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder samtidigt som den småskaliga karaktären bevaras. Höjden i Lerum är ett av dessa områden. Det var här på Höjden som Förbos allra första bostäder byggdes 1967, under miljonprogrammet. De senaste decennierna har området renoverats och nya bostäder har byggts i flera etapper. I år tog vi det första spadtaget för Kullgårdslängan, två nya huslängor med totalt 20 hyresrätter.

Projektet är den sista pusselbiten i den omfattande detaljplan som antogs för området för flera år sedan. Lägenheterna blir moderna och yteffektiva, i storlek från två till fyra rum.

Arkitekturen har utformats för att harmoniera med den befintliga bebyggelsen. Färgval för dörrar och fönster knyter an till området, och samtliga lägenheter får egna entréer som skapar en småskalig radhuskänsla. Markplanslägenheterna nås via utvändiga entrédörrar, medan lägenheterna på plan ett nås via utvändiga trappor, vilket

går i linje med de befintliga loftgångshusen i området.

Husens framsidor vetter mot Kullgårdsvägen och rymmer entréer, förråd och parkeringsplatser. På baksidan får bostäderna uteplatser och grönska mot de befintliga husen. På taken installeras solceller som bidrar till hållbar energiproduktion.

Kullgårdslängan består av två identiska hus med tio lägenheter var. Bostäderna är fördelade på två plan samt inredd vind. Husen vänder entréerna mot Kullgårdsvägen och erbjuder uteplatser mot den grönskande baksidan.

– Vi har försökt skapa något som både passar in i området och tillför något nytt. Lägenheterna på bottenvåningen blir tvåor med uteplats där man kan ha en liten trädgård, medan övervåningarna får större etagelägenheter. På så sätt finns här både ett mer småskaligt uttryck och plats för familjer som vill bo större, säger Hanna Holmqvist, byggprojektledare på Förbo.

MILJÖBYGGNAD SILVER SOM STANDARD

Den svenska certifieringen Miljöbyggnad ställer krav på inomhusmiljö, energieffektivitet och materialval. Certifieringen bekräftas av en oberoende tredje part efter en granskning av byggnadens miljöprestanda. En Miljöbyggnadscertifiering är giltig i tio år, eller tills dess att en större ombyggnation genomförs. Byggnader kan certifieras i nivåerna Brons, Silver eller Guld.

Förbo har beslutat att alla nyproduktioner med start från 2016 ska uppnå minst Miljöbyggnad Silver. För att nå Silver krävs mer än att enbart följa lagkrav, särskilt vad gäller energiprestanda, inomhusmiljö (exempelvis ljud och ventilation) och materialval.

NYPRODUKTION I LINDOME CENTRUM

Lindome centrum är strategiskt beläget med närhet till service, tågstation och goda kommunikationer. Området är utpekad av Mölndals stad som ett viktigt utvecklingsområde, och flera planer pågår parallellt för att stärka ortens framtida tillväxt.

Förbo har sedan 2020 arbetat med områdesutveckling på Förbovis i bostadsområdet Lindome C. Ett centralt spår i detta arbete är den förtätning och nyproduktion som möjliggörs genom den detaljplan som vann laga kraft våren 2024. Målet

är att tillskapa cirka 225 nyproducerade hyresrätter i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge i centrala Lindome.

Under året har vi planerat för den första etappen av rivning och nyproduktion, omfattande cirka 50 lägenheter. Arbetet har inkluderat förberedelser för en kommande samverkansupphandling och tekniska utredningar inför genomförandet.

Som en del av projektet deltar Förbo i Återhus 3.0, ett branschövergripande samverkansprojekt som fokuserar på återbruk av lastbärande konstruktionsdelar. Under

året har utredning påbörjats för att identifiera vilka delar av de befintliga byggnaderna som kan återbrukas i den kommande nyproduktionen.

Återhus 3.0 har som mål att ställa om bygg- och fastighetsbranschen till en mer cirkulär ekonomi genom att öka återanvändningen av material. Förutom Förbo deltar bland annat KTH, NCC, RISE, HSB, Svensk Betong och Akademiska Hus i projektet.



TILLSTÅNDSPARKERING FÖR ÖKAD FLEXIBILITET

Under året har ytterligare ett av våra större områden, Lindome centrum, fått tillståndsparkering. Tillståndsparkering innebär att istället för att ha en fast parkeringsplats har hyresgästen möjlighet att parkera på vilken ledig parkeringsplats som helst i området. Säteriet var det första området där vi införde modellen, och vi fortsätter att stegvis införa tillståndsparkering i fler områden där det pågår områdesutveckling och där vi behöver effektivisera användningen av våra ytor.

Tillståndsparkering är en grundförutsättning för att skapa flexibilitet i hur våra parkerings-

ytor kan användas. Det ger bättre möjligheter att till exempel installera samnyttjade laddstolpar, genomföra underhållsarbete utan att störa hyresgäster i onödan och anpassa ytorna när behoven förändras.

I ett större perspektiv handlar det om att skapa goda förutsättningar för att områden och orter ska kunna växa och utvecklas långsiktigt och hållbart. För Förbo innebär det att vi använder våra ytor klokt och effektivt, samtidigt som vi möjliggör framtida satsningar som samnyttjade laddplatser, bilpooler och andra mobilitetslösningar.



Fastighetsnära insamling för bättre sortering

Avfallshantering är en central del av Förbos hållbarhetsarbete. Den nya lagen om fastighetsnära förpackningsinsamling förstärker både betydelsen av frågan och fokus på hyresgästernas upplevelse och behov.

NY LAG SKAPAR OMSTÄLLNING

Från och med den 1 januari 2027 införs nya krav på hur förpackningsavfall från hushåll ska samlas in i Sverige. Den så kallade fastighetsnära insamlingen (FNI) blir huvudregel, vilket innebär att avfallet ska hämtas så nära fastigheten som möjligt, istället för att hushållen själva behöver lämna det vid återvinningsstationer. Syftet med FNI är att förenkla sortering, minska mängden restavfall och öka materialåtervinningen, vilket också bidrar till att uppfylla Sveriges miljömål och EU:s avfallsdirektiv.

För kommuner, fastighetsägare och bostadsrättsföreningar innebär införandet av fastighetsnära insamling omfattande förändringar. Hushåll och samlokaliserade verksamheter ska kunna lämna förpackningar av papper, plast, metall och glas direkt vid fastigheten, till exempel i miljörum.

Kommunerna har sedan 2024 det formella ansvaret för insamlingen, men från 2027 blir det obligatoriskt att erbjuda insamling vid fastigheten. För Förbo innebär lagändringen en betydande omställning av våra befintliga avfallsutrymmen. Många miljörum behöver byggas om, nya kärl och underjordiska behållare installeras, och logistik och hämtningsvägar anpassas. Vi ansvarar för tillgänglighet och plats för avfallskärnen, vilket kan kräva tillstånd, ombyggnationer och samordning mellan flera aktörer. Under året har vi därför arbetat med omställningsplaner och anpassningar av våra anläggningar för att möta de nya kraven och skapa en hållbar avfallshantering för framtiden. I projekten med omgjorda eller nya stationer ser vi till att också skapa fler möjligheter för hyresgästerna att sortera rätt.

NYTT OM KLIMATINITIATIVET

Förbo har sedan starten av Klimatinitiativet deltagit i Sveriges Allmännyttas upprop kring minskad energianvändning. Det har gett oss ett sammanhang där vi kunnat delta i nätverksträffar som givit oss kunskap och erfarenhet. Sveriges allmännytta har under åren arbetat med IVL Svenska Miljöinstitutet och några bostadsföretag för att skapa ett bredare anslag i frågan. Det uppdaterade klimatinitiativet kommer förutom att behålla minskad energianvändning fokusera på följande frågor de kommande 10 åren; nyproduktion med låg klimatpåverkan, fossilfri fordonsflotta, boendes och verksamhetens restavfall, större inköp, renovering och ombyggnation samt bygg och rivning. Första året för inrapportering av det uppdaterade målen är 2025.



INSTALLATION AV BERGVÄRME-PUMP I RÄVLANDA

Förbos enda pelletseldade värme-central, den på Boråsvägen i Rävlanda, togs bort under hösten efter 14 år i drift. Under de två senaste åren har vi haft återkommande driftstörningar som har skapat en sämre inomhuskomfort för de boende i området. Eftersom anläggningen hade olja som spets kunde vi söka ekonomiskt bidrag från Klimatklivet vilket vi gjorde och erhöll. Under året upphandlades en entreprenör som under april till augusti genomfört entreprenaden med att bygga om anläggningen som nu drivs av bergvärme. Anläggningen slutbesiktigades i augusti och har sedan dess fungerat bra. I och med detta har vi också fasat ut oljan helt ur vår verksamhet vilket vi är glada för.



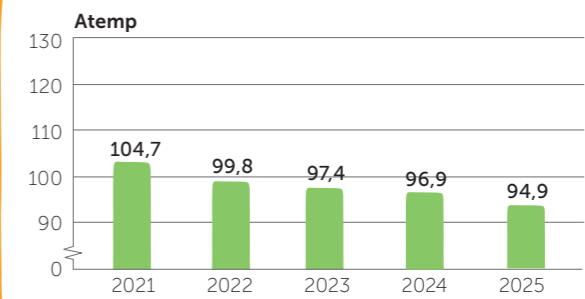
SOLCELLSPRODUKTION PÅ TÄBROVÄGEN

Under 2025 har vi som första helår haft möjlighet att skapa en bild av vad solcellsanläggningen på Täbro i Lindome producerar.

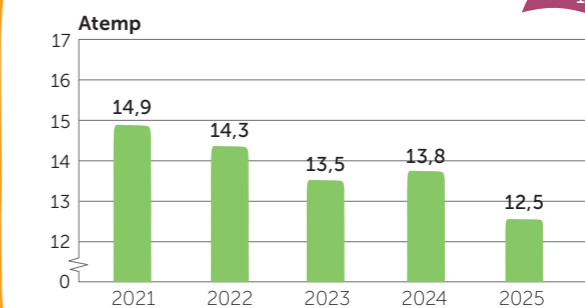
Under 2025 genererade anläggningen på Täbrovägen 226 210 kWh.



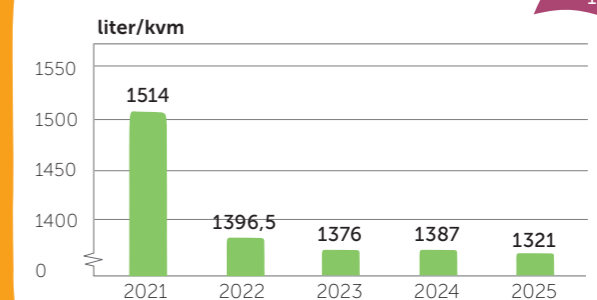
ENERGIANVÄNDNING VÄRME



ELANVÄNDNING

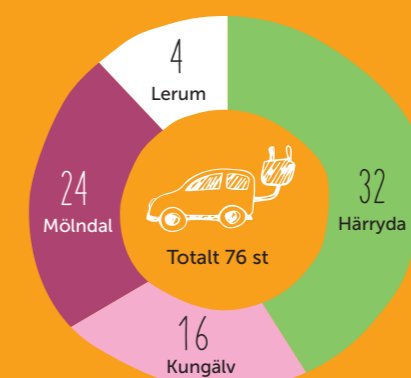


VATTENFÖRBRUKNING

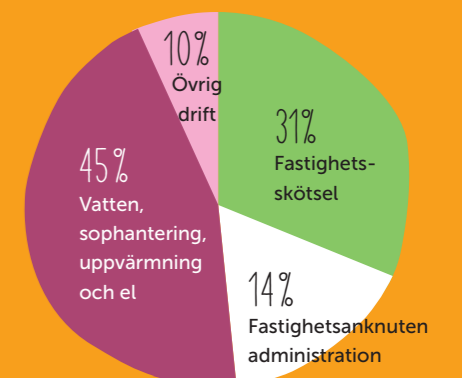


Med anledning av att vi löste en större vattenläcka i Björkås kan vi se att vattenförbrukningen gått ner 2022. Detta i kombination med att pandemin (2020-2021) tog slut bidrar till en extra stor minskning.

FÖRDELNING AV LADDPLATSER



FÖRDELNING AV DRIFTSKOSTNADER





Ökad hyresgästservice på nya förbo.se

Vår webbplats har under året fått sig ett ansiktslyft med ny design och nya funktioner. Projektets mål har varit att öka användarvänlighet, tillgänglighet och servicegrad.

TILLGÄNGLIGHET OCH ANVÄNDARVÄNLIGHET I FOKUS

I juni lanserade Förbo sin nya webbplats med målet att göra det enklare för både hyresgäster och bostadssökande att hitta information, hantera ärenden och få svar på sina frågor när som helst på dygnet. Den nya plattformen är ett viktigt steg i Förbos digitala utveckling och stärker företagets arbete med tillgänglighet, användarvänlighet och effektiv service.

– Vi vill göra det enkelt att bo hos oss, och det gäller även digitalt. Med nya förbo.se har vi skapat en webbplats som är lätt att navigera, enkel att söka på och som erbjuder flera självhjälpsfunktioner. Det gör att våra hyresgäster kan lösa mycket på egen hand, säger Tim Timborn, kommunikator och webbansvarig på Förbo.

Webbplatsen är utvecklad med tillgänglighet som grundprincip och uppfyller

samtliga riktlinjer enligt WCAG:s tillgänglighetsdirektiv. Designen och strukturen är anpassad för att fungera lika bra oavsett användare eller enhet, vilket innebär att personer med olika typer av funktionsvariationer får samma möjlighet att använda tjänsterna.

EFFEKTIVARE SERVICE OCH SJÄLVHJÄLP

Den nya webbplatsen erbjuder förbättrade sökfunktioner, filtrering och kategorisering, vilket gör det enklare att navigera bland information och tjänster. Dessutom finns flera självhjälpslösningar, som exempelvis sidan med boendeinformation där allt man behöver veta som hyresgäst finns. Genom att ge våra användare möjlighet att själva lösa enklare ärenden minskar behovet av manuella kontakter och vi kan frigöra resurser för mer komplexa frågor. Detta är både en kvalitetsförbättring för användarna

och ett sätt att arbeta mer resurseffektivt.

AI-CHATBOTEN HARRIET

Som en del av det digitala lyftet har Förbo även lanserat AI-chatboten Harriet. Chatboten, som dyker upp längst ner på webbplatsen, använder informationen på förbo.se och inmatad kunskap för att snabbt ge svar på vanliga frågor, vilket ytterligare stärker självservice och tillgänglighet. Harriet är tillgänglig dygnet runt och kan guida användare till rätt information eller tjänst utan att de behöver vänta på manuell support.

Harriet är ett exempel på hur vi kombinerar teknik och service för att förenkla vardagen för våra hyresgäster.

Med den nya webbplatsen och AI-chatboten Harriet tar Förbo ett stort steg mot en mer digitalt tillgänglig, användarvänlig och hållbar service. arbete.

BYTE TILL NYA BRANDVARNARE

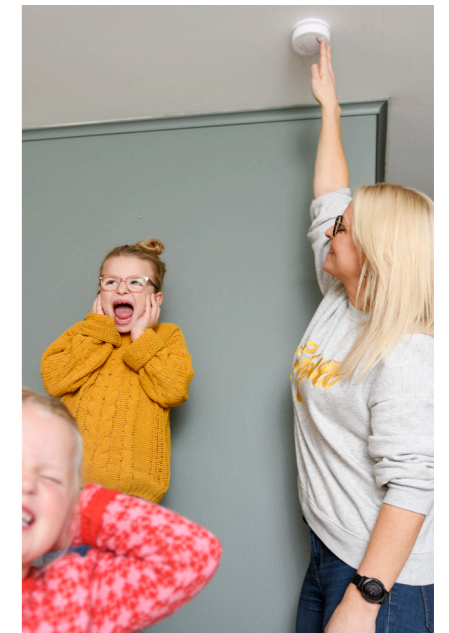
Under året har vi genomfört ett omfattande arbete med utbyte av brandvarnare i samtliga fyra kommuner. Arbetet kommer att fortsätta under första kvartalet 2026 då vi räknar med att vara helt klara i alla lägenheter. Boverket återkallade tidigare version eftersom den saknade gällande certifiering. När en ny, certifierad modell blev tillgänglig påbörjade vi omgående dialog med leverantören för ett planerat och strukturerat utbyte i hela beståndet.

Bytet har utförts av entreprenörer för att säkerställa korrekt installation och fortsatt koppling till våra system. Med de nya, certifierade brandvarnarna på plats har vi starkt brandsäkerheten i hela bostadsbeståndet och säkerställt att alla hyresgäster har en godkänd och trygg brandvarnare hemma.

BRAND I SÄTERIET

I somras inträffade en brand i en fastighet på Säteriet. Brandsorsaken var ett batteri till en elsparkcykel. Det blir allt vanligare med denna typ av bränder som orsakas av batterier i Sveriges bostäder. Enligt elsäkerhetsverket har de senaste fem åren drygt 400 bränder skett som kan kopplas till laddningsbara produkter. Lärdomar är att följa tillverkarens anvisningar, se till att batteriet är CE-märkt, ladda batteriet under uppsikt, se till att batteriet har rumstemperatur och att det inte är skadat. Är olyckan framme larma omedelbart och se till att lämna bostaden omgående.

Vi ser en utmaning med att nå fram med det individuella ansvaret kring elsäkerhet. Framöver är detta något som vi behöver informera om löpande för att förebygga olyckor i hemmet.



UTVECKLING AV FÖRBOBLADET

Under våren arbetade vi fram ett nytt redaktionellt koncept för vår hyresgästtidning Förbobladet. Innehållskonceptet svarar direkt till våra strategiska kommunikationsutmaningar och har en tydligare grafisk samhörighet med vår nya webbplats. Vi ser fortsatt att tidningen är en viktig kanal genom vilken vi når ut till alla hyresgäster och som stärker vårt varumärke.



Insikter för förbättrad kundupplevelse

Under året har vi lagt mycket tid på att utveckla kundrelationer och kundupplevelsen i stort. Med utvecklade arbetsätt och med nya sätt för samverkan och inflytande gör vi det möjligt att hitta fler insatser som ger värde för våra hyresgäster.

PERSONLIGA INREDNINGSVÄL VID RENOVERING

Förbo fortsätter att utveckla arbetssätt som stärker hyresgästens möjlighet att påverka sitt boende. Under året har vi tagit fram ett nytt koncept för personliga inredningsval i samband med större renoveringar. När vi ändå är på plats och utför planerat underhåll erbjuds hyresgästerna val mellan olika ytskikt och material, exempelvis golv, köksluckor eller väggkulörer. Det ger ökad valfrihet och bidrar till att skapa hem som speglar hyresgästens egna önskemål, samtidigt som vi arbetar resurseffektivt och strukturerat med underhållet.

ENKÄTER GER FÖRDJUPADE INSIKTER

För att ännu bättre förstå hyresgästernas behov och upplevelser har vi under året genomfört fler riktade enkäter kring inflytning och tillval. Genom dessa undersök-

ningar får vi värdefulla kundinsikter som hjälper oss att prioritera rätt åtgärder och riktar våra satsningar dit de gör störst nytta. Detta utvecklade kunskapsunderlag ger oss bättre förutsättningar att stärka relationen till våra hyresgäster, från första kontakten och genom hela boendetiden.

FOKUSGRUPPER EFTER KUNDUNDER-SÖKNINGEN

Som ett led i vårt arbete med att omsätta kundundersökningens resultat i konkreta förbättringar har vi under hösten börjat förbereda arbetet med referensgrupper i utvalda bostadsområden.

Genom att involvera hyresgäster direkt får vi en djupare förståelse för behoven i just deras område. Denna tätare dialog kommer hjälpa oss att prioritera rätt insatser och tillsammans skapa uppskattade lösningar.

UTVECKLAT SAMARBETE MED LOKALA HYRESGÄSTFÖRENINGAR

Under året har vi fortsatt att stärka vårt samarbete med de lokala Hyresgästföreningarna. Genom mer regelbundna träffar, bland annat en gemensam ordförande-träff, har vi skapat bättre dialog och fler vägar in i våra bostadsområden.

Det närmare samarbetet gör att vi snabbare kan fånga upp erfarenheter, frågor och önskemål från de boende. Tillsammans driver vi förbättringsarbete som bidrar till tryggare och mer trivsamma miljöer. Ett arbete vi ämnar fortsätta att fördjupa det kommande året.



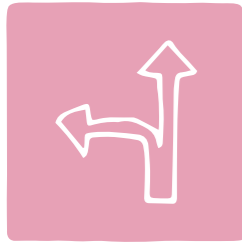
PERSONLIGA HEM I FOKUS – ÖVERGÅNG TILL BEHOVSANPASSAT UNDERHÅLL

Personliga hem har länge bestått av två delar: modellen för inre underhåll, där hyresgästen själv ansvarat för ytskikten mot en hyresrabatt och vårt tillvalskoncept med exempelvis köksluckor, golv och vitvaror.

När Hyresgästföreningen valde att säga upp avtalet som reglerat modellen behöver Förbo nu gå över till ett behovsanpassat underhåll. Det innebär att vi från årsskiftet 2025/2026 lämnar den tidigare modellen och i stället planerar underhåll utifrån bostadens faktiska skick, ett så kallat behovsanpassat underhåll.

Förändringen innebär vissa justeringar i arbets-sätten internt men skapar samtidigt förutsättningar för ett hållbart och kvalitetssäkrat underhåll över tid. Förändringen innebär också att den tidigare hyresrabatten försvinner när vi som hyresvärd tar över ansvaret för underhållet för ytskikten i bostäderna. Tillvalskonceptet kommer fortgå och förhandlas fortsatt med Hyresgästföreningen.





Fastighetsbranschen lockar unga

För oss på Förbo är det viktigt att yngre personer får möjlighet att upptäcka vår bransch och vad den erbjuder. Under året tog vi emot ett flertal praktikanter och sommarjobbare och startade upp Förbovärdsskolan efter några års uppehåll.

SOMMARJOBBSBUSSEN FORTSÄTTER

För nionde året i rad erbjöd Förbo 25 ungdomar i ålder 17-23 år möjlighet till att vara en del av vår sommarjobbsbuss i tre veckor. Bussen åker ut till våra bostadsområden i syfte att öka trivselen genom att göra rent och snyggt. Detta år var det, som många år tidigare, fokus på utomhusmiljö med arbetsuppgifter så som att tvätta, sopa och rensa hängrännor med mera.

Sommarjobbsbussen på Förbo är populär och likt tidigare år hade vi över hundra sökande. Många av ungdomar har återkommit i flera år och flertalet ungdomar är våra egna hyresgäster vilket också ökar viljan att ha fint i det egna bostadsområdet.

I vår utvärdering ser vi att konceptet funkar bra vi får återkopplingen att alla som jobbat kan tänka sig söka tillbaka till 2026.

Utöver sommarjobbsbussen hade vi fyra sommarjobbare som stöttade verksamheten under ordinarie personals semester.

PRAKTIKANTER

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

FÖRBOVÄRDSSKOLAN

Under året startade vi upp Förbovärdsskolan igen, vilket inneburit att en nyexaminerad fastighetsvärd fått gå in i rollen som junior Förbovärd för att lära sig de olika delarna som finns i rollen. Alla områdesteam har

fått ha medarbetaren hos sig och kunnat få förstärkning i förvaltningen. Vi ser detta som en möjlighet att få in fler i branschen och dra till oss fler intressanta talanger.

Först ut i andra omgången av Förbovärdsskolan var Seif, 25 år:

– Jag har en handledare och får stöd av mina kollegor för att utföra enklare service-reparationer, som att fixa avlopp eller byta lås. I rollen ingår också en del administrativa uppgifter, till exempel att boka in entreprenörer och hantera fakturor. Jag är tre månader på varje områdeskontor, och målet är att kunna göra allt själv när jag är klar i december.

Som svar på vad han tycker bäst om med rollen svarar han:

– Man behöver vara flexibel, social, nyfiken och händig. Jag trivs bra när jag får jobba med mina händer. Variationen är det bästa med jobbet!



25 ungdomar

sommarjobbade på Förbo 2025

Kraftsamling inför ny affärsplan

Vi visar ännu ett år med fint resultat i medarbetarundersökningen. Några medarbetare har tagit nästa steg i sin karriär internt och vi har under året tillsammans lagt upp spelet för en gemensam väg framåt mot ännu mer kundnytta.

RESULTAT FRÅN MEDARBETARENKÄTEN

Vår årliga medarbetarundersökning ger en viktig bild av hur vi har det hos oss och hur vi utvecklas som arbetsplats. Ett av våra övergripande mål för denna affärsplanepериод har varit att nå ett Engagemangindex på 84 – ett index som mäter energi och tydlighet i arbetet. Det är därför mycket glädjande att vi behåller vårt imponerande engagemangindex på 88, ett resultat som få organisationer kommer i närheten av.

Vi ser också en positiv utveckling inom eNPS (Employee Net Promoter Score), som mäter hur sannolikt det är att våra medarbetare skulle rekommendera arbetsplatsen till en vän eller bekant. Skalan sträcker sig från -100 till +100, och vårt resultat har ökat från 45 till 52, vilket är ett tydligt kliv framåt och långt över den globala benchmarken på 15.

I årets undersökning introducerade vi dessutom ett nytt index för psykologisk trygghet, som är en grundförutsättning för samarbete, innovation och mod att testa nytt. Resultatet landade på 90, vilket är över benchmark 85 och visar att vi har en trygg och inkluderande arbetsmiljö där medarbetare vågar ta initiativ och utvecklas i sina roller.

FÖRÄNDRINGAR I ORGANISATIONEN

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

Under det senaste året har några medarbetare tagit nästa steg i sin karriär hos oss. Bland annat har vi tillsatt en roll som teknisk förvaltare och lagt till ansvaret för lokalsamordning i en uthyrarroll. En av våra medarbetare har tagit ett nästa steg till rollen som områdeschef för teamet.

Tjänsteförändringarna visar att Förbo är en arbetsplats där medarbetare kan växa och utvecklas – oavsett om man vill fördjupa sin expertis eller ta sig an nya utmaningar.

TRIVSAM OCH HÅLLBAR ARBETSMILJÖ

Vi inledde 2025 med fokus på att skapa en trygg och säker arbetsmiljö genom att genomföra en utbildning inom Hot & Våld på alla våra kontor. Utbildningen innehöll praktiska och förebyggande kunskaper för att kunna hantera svåra situationer på ett professionellt sätt.

Alla anställda har erbjudits att göra en

hälsoprofil via vår företagshälsovård där det är tydligt att vi tillsammans rör oss i rätt riktning! Jämfört med undersökningen som gjordes 2022 sedan ser vi flera förbättringar inom hälsa och välmående med en ökning på +25 % inom friskgrupp och en tydlig ökning på den upplevda hälsan.

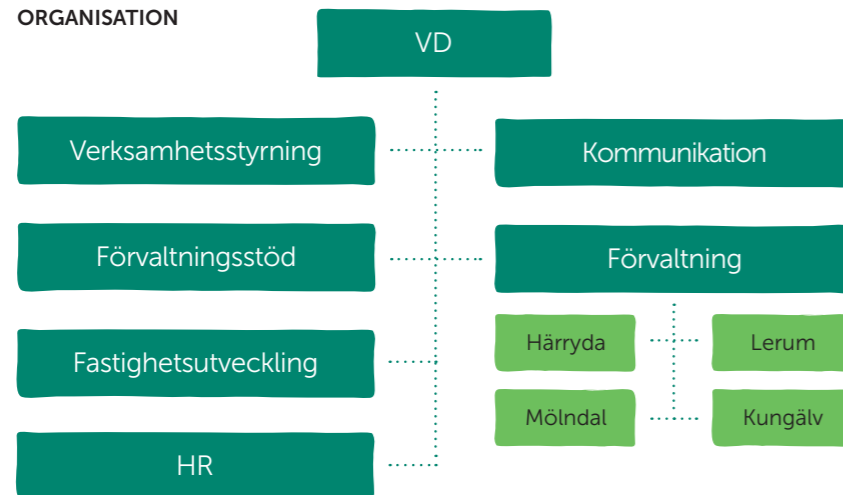
En årlig aktivitet för oss på Förbo är att vi erbjuds möjligheten att delta i Blodomloppet i Göteborg. En aktivitet där vi tillsammans stärker vår hälsa – med rörelse och en härlig teamkänsla.

GEMENSAMMA MÅL OCH NY AFFÄRSPLAN

I samband med vår personaldag under våren kollade vi på omvärldsbevakning och genomförde en paneldiskussion som en del av vårt pågående affärsplanarbete. Hur ser framtiden ut, vad innebär det för våra hyresgäster, våra fastigheter och oss?

Vår nya affärsplan 2026 – 2030 presenterades för all personal i samband med höstens personalkonferens. Vi utvecklar planen för att tillsammans fortsätta skapa trivsamma hem och hållbara områden.

ORGANISATION



Så fungerar Förbos bolagsstyrning

Som allmännyttigt bostadsbolag styrs Förbo av ett gemensamt ägardirektiv från våra fyra ägarkommuner: Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Ägardirektivet beskriver bolagets ändamål, uppdrag och ekonomiska ramar och utgör grunden för verksamhetens utveckling.

STYRNING OCH ANSVAR

Kommunfullmäktige i respektive kommun utser Förbos styrelseledamöter, lekman-narevisorer och ombud till årsstämman, bolagets högsta beslutande organ enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen speglar den politiska mandatfördelningen i ägarkommunerna och består av nio ledamöter och nio suppleanter, inklusive fackliga representanter. Styrelsens arbete regleras av en arbetsordning och omfattar uppföljning, kontroll och beslut i strategiska och långsiktiga frågor.

För att säkerställa en god kompetensnivå har alla styrelseledamöter erbjudits riktad styrelseutbildning under året. Ägarrådet, med politiska representanter från de fyra kommunerna, träffas kontinuerligt för att diskutera styrning, uppföljning och gemensamma långsiktiga prioriteringar.

AFFÄRSPLAN OCH RIKTNING

Under året har Förbo tagit fram en ny affärsplan som sträcker sig till 2030. Den bygger vidare på tidigare plan och behåller en tydlig igenkänning, men strategierna har omarbetats för att bättre möta kommande behov och utmaningar. Den nya affärsplanen innehåller tre uppdaterade strategier som vägleder arbetet inom

utveckling, boupplivelse och hållbara medarbetare. Planen kompletteras av årliga verksamhetsplaner och följs upp genom målstyrning, riskbedömningar och förbättrad intern rapportering.

SYSTEM, PROCESSER OCH KVALITETS-SÄKRING

Förbo har under året genomfört flera nya upphandlingar och tecknat ett antal ramavtal för att stärka både kvaliteten och kostnadskontroll i verksamheten. Arbetet med CSRD har pausats utifrån principen "stop the clock", som EU röstat igenom. Förbo följer noga utvecklingen för att kunna bedöma hur beslutet kan komma att påverka vårt fortsatta arbete.

Vi fortsätter också det långsiktiga arbetet med kommunala kontrakt samt satsningarna inom Bostad först, som reglerar hur Förbo bidrar till ägarkommunernas bostadsbehov.

FOKUS PÅ KUNDUPPLEVELSEN

Förbos verksamhet har under året haft ett starkt fokus på att förbättra kundupplevelsen. Genom strukturerad målstyrning, tät dialog med hyresgäster och ett utvecklat arbetssätt skapar vi förutsättningar för att höja kundnöjdheten och stärka förtroendet för vår verksamhet.

CERTIFIERADE ENLIGT ISO-STANDARD

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

"Under året har verksamheten haft fyra framträdande styrkor:

- Konkretiseringen av affärsplanerna till strategier, mål och handlingsplaner som följs upp systematiskt varje tertial.
- Sättet som processen Drift av fastighet arbetat med ökad användbarhet och digitalisering.
- Ledningens engagemang kopplat till interna revisioner.
- Introduktioner av ny personal som genomförs på ett bra sätt."

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



Anders Halldén,
ordförande



Joakim Kahlman



Thomas Gustafsson



Peter Ejevård



Michael Johansson



Thomas Hallgren



Thomas Alpner



Maria Horkeby



Jan Svensson



Peter Granstedt, vd



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Förbo AB, org.nr 556109-8350

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 3-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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 revisionsred i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

STYRELSE, VD OCH REVISORER

STYRELSE

Anders Halldén (L), ordförande, Härryda kommun, invald 2015
Joakim Kahlman (S), vice ordförande, Mölndals stad, invald 2021
Thomas Gustafsson (S), Härryda kommun, invald 2007
Peter Ejevård (MP) Mölndals stad, invald 2025
Michael Johansson (SD), Lerums kommun, invald 2023
Thomas Hallgren (M), Lerums kommun, invald 2020
Thomas Alpner (M), Kungälv kommun, invald 2015
Maria Horkeby, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2018
Jan Svensson, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2021

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Peter Granstedt, verkställande direktör, anställd 2013

SUPPLEANTER

Håkan Söderström (M), Härryda kommun, invald 2019
Sven Helén (S), Härryda kommun, invald 2017
Annikka Hedberg (M), Mölndals stad, invald 2017
Maria Aminoff (L), Mölndals stad, invald 2025
Pia Jäderklint (S), Lerums kommun, invald 2015
Daniel Tengvall (S), Kungälv kommun, invald 2023
Patrik Ryberg (SD), Kungälv kommun, invald 2024
Hanna Holmqvist, Unionen, arbetstagarrepresentant, invald 2023
Johnny Nilsson, Fastighets, arbetstagarrepresentant, invald 2025

REVISOR

Anders Linusson, auktoriserad revisor
Björn Hulthén, auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORER

Ing-Britt Magnusson (S), Härryda kommun
Per-Anders Tornås (S), Lerums kommun
Dennis Jeryd (S), Mölndals stad
Krister Jildén (S), Kungälv kommun

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Förbo AB, med organisationsnummer 556109–8350, ägs av kommunerna Härryda (42,0 procent), Mölndal (27,6 procent), Lerum (21,4 procent) och Kungälv (9,0 procent). Förbo är ett allmännyttigt bostadsbolag som bedriver fastighetsförvaltning inom de fyra ägarkommunerna. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder och 7 procent av lokaler och specialbostäder. Bolaget har sitt säte i Härryda kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Verksamhetsåret 2025 har präglats av fortsatt genomförande i linje med Förbos strategiska mål, med särskilt fokus på områdesutveckling, nyproduktion, hållbarhet och kundnära arbetssätt. Arbetet enligt konceptet Områdesutveckling på Förbovis har under året gått från planering till tydliga genomförandefaser i flera bostadsområden.

I Mölnlycke markerade projektet Säteriet i ny kostym en viktig milstolpe som det första färdigställda bostadsområdet inom konceptet. Renoveringar av fasader och lägenheter har kombinerats med en ny aktivitetspark och nyproduktionen av huset Tallspinnaren. Under året togs, tillsammans med Nordr och Härryda kommun, det första spadtaget för bostadsrätter i området, vilket är ett viktigt steg i den fortsatta utvecklingen av Säteriet. I Lindome centrum har den tredje renoveringsetappen pågått samtidigt som planeringen för kommande nyproduktion och aktivitetspark intensifierats. Rivningen av tre huskroppar planeras till 2026. Under året har även tillståndsparkering införts för att skapa en mer flexibel och ändamålsenlig användning av parkeringsytorna.

I Kungälv har renoveringen av det första huset i Björkås inlets samtidigt som konvertering av energilösningar i fastigheterna har påbörjats, ett viktigt led i områdets långsiktiga utveckling. Ett betydande steg i nyproduktionen togs genom markanvisningstävlingen för kvarteret Gärdet, där Förbo tillsammans med Riksbyggen utsågs till vinnare. Projektet omfattar cirka 200 bostäder, varav cirka 70 hyresrätter utvecklas av Förbo.

Förbo har även bidragit till bostadsförsörjningen i övriga ägarkommuner. I Lerum har byggnationen av 20 nya hyresrätter på Højden påbörjats. I Landvetter har det tidigare serviceboendet på Byvägen totalrenoverats och omvandlats till 18 tillgängliga lägenheter för personer över 55 år. Under året sades avtalet upp av Hyresgästföreningen gällande modellen för inre underhåll, där ansvaret för bostadens ytskikt tidigare legat på hyresgästen. Vid årsskiftet 2025/2026 övergick Förbo till ett behovsprövat underhåll, vilket innebär ett förändrat arbetssätt där underhållsinsatser utgår från bostadens faktiska behov.

Digitaliseringen har tagit ett viktigt steg genom lanseringen av Förbos nya webbplats. Plattformen är utvecklad med fokus på tillgänglighet, tydlig struktur och förbättrad självservice för hyresgäster och bostadssökande. Hållbarhetsarbetet har stärkts ytterligare under året. Förbo deltar i ett samverkansprojekt för återbruk av tunga byggmaterial såsom betong, i syfte att minska klimatpåverkan vid renovering och nyproduktion. Vid renoveringar arbetar vi även strukturerat med återbruk av vitvaror och andra produkter med god kvalitet.

Det sociala hållbarhetsarbetet har fortsatt genom samverkan med Härryda och Kungälvs kommuner inom projektet Bostad först, där personer i hemlöshet erbjuds långsiktiga boendelösningar. Förbo har även erbjudit sommarjobb, praktikplatser och rabatterade intensivsimskolor för barn till hyresgäster.

Under året har Förbovärdsskolan återstartats, vilket bidrar till långsiktig kompetensförsörjning och kvalitet i förvaltningen genom att nya medarbetare successivt introduceras i rollen som Förbovärd.

I Förbos ägardirektiv har kommunerna angivit två ekonomiska mål som innebär att direktavkastningen ska uppgå till minst 2,5 procent och soliditeten till minst 25 procent. Bolaget ska även tillhandahålla ett varierat bostadsbestånd av god kvalitet, samverka med ägarkommunerna kring boende för grupper med särskilda behov, bedriva ett aktivt miljöarbete samt bidra till social hållbarhet. I affärsplanen och den årliga verksamhetsplaneringen följs detta upp genom måltal för bland annat antal skapade bostäder, energianvändning, serviceindex, engagemangsindex och driftnetto.

NYPRODUKTION – KOMMANDE PROJEKT

De höga byggpriserna har fortsatt varit en utmaning för att skapa nya bostäder till rimliga hyresnivåer. Under 2025 har Förbo därför fokuserat på att stärka sin byggrättsportfölj:

- Förbo ansluter sig till utvecklingen av Wendelstrand i Mölnlycke och planerar cirka 140 hyresrätter.
- Förbo och Riksbyggen vinner markanvisningstävlingen för kvarteret Gärdet i Kungälv och ska utveckla cirka 70 hyresrätter.
- Förbo tecknar avtal med Mölndals stad för ett kvarter i Pedagogen Park som omfattar 130 hyresrätter.

NYPRODUKTION –PÅGÅENDE PROJEKT

Förbo fortsätter arbeta med större nyproduktionsprojekt i flera kommuner.

- Lindome centrum: Arbetet med att förbättra flödet och tillgängligheten i området fortsätter. Totalt planeras nio hus att rivas och ersättas med tio nya, vilket tillför området cirka 125 nya lägenheter. Byggstart är planerad till 2026.
- Björkås, Ytterby: Området är föremål för en större renovering i kombination med planering av nya bostäder, i nära dialog med kommunen.
- Højden, Lerum: Projektet Kullgårdslången är den sista etappen i detaljplanen för området och innebär att två nya huslångor uppförs med totalt 20 hyresrätter. Arkitekturen anpassas för att harmoniera med befintlig bebyggelse och samtliga bostäder får egna entréer, vilket skapar en småskalig radhuskänsla.

RENOVERING

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

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

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

PERSONAL

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

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

Vid slutet av 2025 hade 74 (74) tillsvidareanställning varav 40 (39) var män och 34 (35) kvinnor. Under året har 2 (11) personer lämnat Förbo. 3 (10) nyrekryterade medarbetare har börjat sina anställningar under året.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttas FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Fastighetsägarna GFR.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Förbo AB har upprättat en hållbarhetsredovisning enligt GRI. Hållbarhetsredovisningens innehåll framgår av det GRI-index som presenteras på sid 59-62 i årsredovisningen..

ÄGARDIREKTIV

BOLAGET SKA:

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

BOLAGET SKA EFTERSTRÄVA FÖLJANDE LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL:

- Direktavkastning på lägst 2,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet).
- Synlig soliditet ska endast undantagsvis tillåtas understiga 25 procent.

STYRELSENS ARBETE

Totalt består styrelsen av sju ordinarie styrelseledamöter samt sju suppleanter. I styrelsen ingår också två ordinarie arbetstagarrepresentanter och två suppleanter med yttrande- och förslagsrätt men utan beslutsrätt. Styrelsen följer en fastställd arbetsordning där varje möte följer en bestämd dagord-

ning. Under 2025 höll styrelsen sju ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har även genomfört två styrelsekonferenser i, en i Göteborg och en i Lerum.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Förbo omsatte 657,5 mnkr (697,9) under 2025. Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 71,1 mnkr (96,4). Soliditeten uppgick vid årets slut till 35,8 procent (36,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 214,8 mnkr (202,1) vilket har använts till investeringar i materiella anläggningstillgångar 243,0 mnkr (145,3) varav nyproduktion 46,9 mnkr (11,8).

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN FÖR 2025

Ägarnas uppdrag till Förbos styrelse och ledning är oförändrat: att skapa värde genom att förvalta, utveckla och förvärva bostadsfastigheter. Verksamhetens och styrelsens arbete har starkt påverkats av inflationen. Under året har den löpande verksamheten inriktats på att upprätthålla servicen till hyresgästerna samt att identifiera attraktiva objekt för förvärv.

För styrelsearbetet har det inneburit att styrelsemötena har hållits fysiskt i större omfattning. Styrelsekonferenser och studiebesök har genomförts på ett begränsat sätt. Inriktningen har varit att vidmakthålla den långsiktiga strategin för bolaget. Under 2025 har styrelsen hållit 7 sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte. Mötena följer en fastställd föredragningsplan för att säkerställa styrelsens behov av information kring ekonomi och det finansiella läget för bolaget. En återkommande punkt på styrelsens agenda är riskbedömning, där frågor som exempelvis konjunkturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras, styrelsen har också aktivt arbetat med strategifrågor.

Bolagets styrelse arbetar efter den strategiska planen med fokus på 2045.

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

Ett nyckelområde är styrelseledamöternas solidariska ansvar för företagets förvaltning och kunskap om styrelsens juridiska och ekonomiska ansvar.

Tillsammans med VD och ledningsgrupp har vision och affärsplan för åren 2021-2025 tillämpats men också inriktats på utvecklingen av affärsplanen för 2026-2030. Samarbetet mellan styrelse, VD och ledningsgrupp har stärkts genom dessa insatser. I arbetet har också ingått att analysera ägardirektiven samt stärka implementeringen av de befintliga ägardirektiven som bland annat innefattar:

- möjligheten att bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.
- kunna fatta beslut om att placera parkeringsverksamhet (exklusive fastighet) i separat bolag.
- kunna ändra intervallet för rapportering för att stämma överens med bolagets återrapportering till ägarkommunerna.
- ökat fokus på att förvärva fastigheter för nyproduktion och underhåll.

HYRESINTÄKTER

Bostadshyrorna utgör 92 procent (89) av de totala intäkterna.

BOSTADSHYRA SAMT ÖVRIGA INTÄKTER

Intäkterna minskade med 40,4 mnkr, hyresintäkterna ökade med 31,5 mnkr och övriga intäkter minskade med 71,9 mnkr. Hyresintäkterna ökade främst till följd av den årliga hyreshöjningen. Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyran med i genomsnitt 5,1 procent från 1 januari 2025. I övriga intäkter för år 2024 ingick försäljning av ett dotterbolag.

Hyresnivån för bostadslägenheter uppgick i genomsnitt till 1 447 kr/kvm (1 372). Uthyrningsgraden för bostäder har totalt under året varit 99,1 procent (99,4).

LOKALHYRA

Förbos lokaler hyrs till 71 procent av de fyra ägarkommunerna. Dessa lokaler är specialanpassade och uthyrs nästan uteslutande till olika former av äldreboende eller vårdinrättningar. Hyresnivån uppgick i genomsnitt till 1 100 kr/kvm (1 106). Uthyrningsgraden totalt har under året varit 96,4 procent (96,1).

KOSTNADER

Förbos totala kostnader minskade jämfört med 2024.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftskostnaderna har minskat och underhållskostnaderna ökat i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna uppgick till 262,6 mnkr (258,2), och underhållskostnaderna uppgick till 98,3 mnkr (109,4). Avseende driftskostnaderna är det främst kostnaderna för fastighetsskötsel, fjärrvärme, el och vatten som ökar. Lägre underhållskostnader beror främst på lägre kostnader för skador och löpande underhåll.

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

Bland försäljnings- och administrationskostnaderna 22,3 mnkr (23,1) ingår kostnader för företagsledning och central administration.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Under året löstes ersättningsfond upp med 1,5 mnkr för aktiverade utgifter efter brand i fastighet Solsten 1:106.

SKATT

Av skattekostnaden avser 6,7 mnkr (5,9) förändring av uppskjuten skatt.

FINANSIERING

Låneskulden per 2025-12-31 uppgår till 2 180 mnkr vilket är en ökning med 100 mnkr under året. Checkräkningskrediten utnyttjades inte vid årsskiftet, utan saldot var 99,2 mnkr (30). I låneportföljen ingår lån med hållbarhetskoppling med totalt 1 525 mnkr, 70%. I låneportföljen ingår 1 270

mnkr hållbarhetslänkande lån, av vilka 720 mnkr tecknades under 2025. Hållbarhetslänkade lån innebär att om uppsatta mål för förbrukning, nöjda kunder och engagerade medarbetare överträffas uppnås erhålls en lägre ränta på lånen under det kommande året. I låneportföljen ingår sedan tidigare två gröna lån på totalt 235 mnkr med nyproduktionerna på Landevi gårdar i Landvetter och Kongahälla i Kungälv som säkerhet. Under 2025 tecknades ett nytt grönt lån på 20 mnkr med en fastighet i Lerum som säkerhet.

All belåning sker med pantbrev som säkerhet.

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnaderna ökade något till följd av högre räntenivåer. Den genomsnittliga låneräntan vid årets slut är 2,4 procent (2,6).

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 långgivare, där ingen enskild långgivare 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 ska beslut om avsteg från denna regel fattas av Förbos presidie. Per 2025-12-31 är det en långgivare som har 77 procent varför avsteg från regeln i policyn har beslutats.
- 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, ränteswappar och räntetak. På detta sätt får skulden den räntebindningsprofil som är beslutad enligt finanspolicyn. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,6 år (3,4) och andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 45 procent (42). Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning där räntederivat ingår. De limiter för

ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

Ändringsår	Lånebe-lopp, mnkr	Andel, %	Norm-portfölj, %	Tillåtet intervall, %
2026	980,0	45	45	35-60
2027-2028	300,0	14	28	9-41
2029-2030	500,0	23	28	9-41
2031-2032	200,0	9	0	0-15
2033 och senare	200,0	9	0	0-15
Summa	2 180,0	100	100	

Vid årsskiftet hade Förbo ingått derivatkontrakt om 1 200,0 mnkr (1300,0) vilka förlänger låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid från 3 månader till 2,6 år. Marknadsvärdet på derivatkontrakten beräknas uppgå till ca 24,5 mnkr (33,5) per balansdagen. Det positiva värdet har uppstått på grund av att de långfristiga marknadsräntorna har stigit efter det att derivatavtalen ingåtts.

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2025 hade 39 procent (35) av nettoskulden, eller 850,0 mnkr (720,0), förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden var 2,1 år (1,7). Nedan visas en tabell över lånens förfalloprofil. Av tabellen framgår också att förfalloprofilen uppfyller finanspolicyns målsättning att begränsa andelen refinansieringar till maximalt 50 procent ett enskilt år.

År	Lånebelopp, mnkr	Andel, %
2026	850,0	39
2027	410,0	19
2028	560,0	26
2029	260,0	12
2030	100,0	5
Summa	2 180,0	100

FASTIGHETSVÄRDERING

Ett externt värderingsinstitut har värderat ca en tredjedel av fastigheterna. Resterande två tredjedelar är värderade internt och har kvalitetssäkrats av ett externt värderingsinstitut. Fastigheternas värde vid 2025 års utgång har bedömts uppgå till 8 106 mnkr (7 715). Något nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga vid en jämförelse av fastighet för fastighet mellan marknadsvärdet och det bokförda värdet. Förbos justerade substansvärde uppgick vid årsskiftet till 4 822 mnkr (4 544) efter beaktande av uppskjuten skatt om 20,6 procent för övervärde i fastigheter samt obeskattade reserver. Den justerade soliditeten uppgick till cirka 59 procent (58).

RISKER

Identifiering och hantering av risker sker löpande i bolaget i syfte att minska sårbarheten. Att minimera risker och ta tillvara möjligheter är en viktig del av verksamheten. Förbo bedöms inte ha några väsentliga risker utöver vad som normalt kan förväntas av denna typ av verksamhet.

OMVÄRLD

Inflationen rör sig kring målnivån och räntan har fortsatt nedåt under året. De senaste årens höga inflation och räntenivåer har dock påverkat byggstarter negativt, även om man nu kan se en ljusning.

Förekomsten av extremväder ökar vilket kan skada fastigheterna och påverka villkoren för de boende. En övergripande analys kommer att göras i syfte att identifiera risker och förslag till åtgärder.

Förbos verksamhet påverkas i hög grad av förändringar i lagstiftning och olika politiska beslut bland annat regler för hyressättning eller subventioner vid nyproduktion och ombyggnation. Eventuella effekter, så väl positiva som negativa av sådana förändringar tas regelbundet upp i riskbedömning och åtgärder vidtas för att möta nya krav eller möjligheter.

STRATEGISKA RISKER

Under de senaste åren har byggpriserna ökat kraftigt bland annat till följd av ökad efterfrågan på byggtreprenader. Högre byggpriser vid ny- och ombyggnation har begränsat möjligheten att byggstarta nya lägenheter, då hyresnivåerna inte blir hanterbara. Projektoptimering har införts i projektprocessen i syfte att säkerställa kostnadseffektiv utformning för genomförande av projekten.

Bristen på detaljplanelagd mark påverkar möjligheten att starta nya projekt och medför en svårighet att nå målbilden med 500 byggstartade lägenheter under de kommande fem åren. Samarbete med ägarkommunerna och andra intressenter pågår för att identifiera möjligheter till ytterligare exploatering.

OPERATIONELLA RISKER

En risk finns för att projekt försenas eller inte kan genomföras och för förlorade intäkter då hyresförhandlingar tar för lång tid eller att överenskommelser inte träffas. Risken hanteras i varje projekt utifrån projektets förutsättningar och genom att synliggöra tidplanen i samband med möten med Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation.

Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser bedöms i nuläget som låg. Förbo verkar i områden där det är brist på bostäder och har sökan­de till varje ledig lägenhet. Förbo har inga vakanser i dagsläget, men den långsiktiga trenden kräver fortsatt vaksamhet kring marknadsföring och uthyrning. Risken kan öka med höga hyresnivåer i nyproduktionsprojekt och om konjunkturen skulle försämras ytterligare.

FINANSIELLA RISKER

De väsentligaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. Refinansieringsrisken bedöms i nuläget som låg då Förbos soliditet är god och belåningsgraden låg, däremot får förändringar i kreditinstitutens marginaler och högre räntenivåer stor resultatpåverkan. 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.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Resultatpost	Förändring	Resultat-effekt, mnkr
Hyresnivå, bostäder	+ / - 1 %	6,0
Hyresnivå, lokaler	+ / - 50 kr/kvm	1,5
Uthyrningsgrad	+ / - 1 %	6,0
Drift, underhåll och administrationskostnader	+ / - 10 kr/kvm	4,4
Räntenivå	+ / - 1 %	9,8

UTBLICK MOT 2026

När Förbo går in i en ny strategiperiod med affärsplanen för 2026–2030 sker det med erfarenheter från år av stora omvärldsförändringar. Osäkerheten kring nyproduktion kvarstår samtidigt som ekonomin har stabiliserats något.

Den nya affärsplanen bygger vidare på tidigare arbete med tydligare fokus på boupplevelse, hållbar utveckling och långsiktig förvaltning. Under 2026 prioriteras implementering, uppföljning och gemensamma arbetsätt.

Arbetet med att stärka byggrättsportföljen fortsätter genom projekt i Lindome centrum, Pedagogen Park och Liljedahl. Samtidigt intensifieras planeringen för energieffektivisering och anpassning till EU:s energiprestandadirektiv.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

2024 Koncernen		2025 Koncernen	
Belopp i mnkr	Aktiekapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Annat eget kapital inklusive årets resultat
Belopp vid årets ingång	19,1	1 251,8	1 342,7
Utdelning	-	-	-
Årets vinst	-	90,9	55,2
Belopp vid årets utgång	19,1	1 342,7	1 397,9

Belopp i mnkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<i>2024, Moderbolaget</i>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 170,9
Utdelning	-	-	-
Årets vinst	-	-	92,0
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 262,9
<i>2025, Moderbolaget</i>			
Belopp vid årets ingång	19,1	79,1	1 262,9
Utdelning	-	-	-
Årets vinst	-	-	55,8
Belopp vid årets utgång	19,1	79,1	1 318,7

Aktiekapitalet fördelas på 191 330 aktier och utdelningen under 2025 uppgick till 0 kronor per aktie.

Kundupplevelsen utvecklas genom bättre service, digitala lösningar och tätare dialoger. Förberedelser inför fastighetsnära insamling av förpackningar inför 2027 pågår. Kompetens, tydliga roller och samarbete med kommunerna är avgörande för att skapa hållbara bostadsområden framåt även nu.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 262 932 840 kronor
Årets vinst	55 750 450 kronor

Totalt 1 318 683 290 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 318 683 290 kronor
-------------------------	----------------------

Totalt 1 318 683 290 kronor

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

FINANSIELL UTVECKLING UNDER FEM ÅR

Belopp i mnkr	2025**	2024**	2023**	2022	2021
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	657,5	697,9	614,2	616,9	574,5
Drift- och underhållskostnader	-360,9	-367,6	-351,3	-307,6	-320,3
Fastighetsskatt	-19,5	-18,3	-17,9	-17,1	-16,7
Avskrivningar enligt plan	-131,0	-129,5	-121,4	-113,9	-107,3
Bruttoresultat	146,1	182,5	123,6	178,3	130,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-22,3	-23,1	-20,7	-21,4	-20,0
Rörelseresultat	123,8	159,4	102,9	156,9	110,2
Ränteintäkter och räntekostnader	-52,7	-63,0	-62,3	-25,7	-17,3
Resultat efter finansiella poster	71,1	96,4	40,6	131,2	92,9
Skatter och bokslutsdispositioner	-15,9	-5,5	-12,7	-16,1	-31,1
Årets vinst	55,2	90,9	27,9	115,1	61,8
BALANSRÄKNING					
Byggnader och mark	3 817,5	3 708,5	3 702,2	3 680,6	3 549,4
Övriga anläggningstillgångar	6,9	7,0	8,3	9,8	10,3
Omsättningstillgångar	20,7	21,0	21,9	20,9	15,5
Kassa och bank	105,2	33,2	19,8	0,7	18,4
Summa tillgångar	3 950,3	3 769,7	3 752,2	3 712,0	3 593,6
Eget kapital	1 417,0	1 361,8	1 270,9	1 255,8	1 160,7
Obeskattade reserver	-	-	-	2,8	17,5
Avsättningar	187,7	181,0	174,2	160,9	130,7
Långfristiga skulder	1 330,0	1 360,0	1 530,0	1 620,0	1 880,0
Kortfristiga skulder	1 015,6	866,9	777,1	672,5	404,7
Summa eget kapital och skulder	3 950,3	3 769,7	3 752,2	3 712,0	3 593,6
KASSAFLÖDESANALYS					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214,8	202,1	147,0	292,5	173,6
Nettoinvesteringar (-)	-243,0	-145,3	-157,9	-270,2	-257,9
Försäljning anläggningstillgång (+)	0,2	11,6	-	-	1,0
Finansieringsbehov (-)	-28,0	68,4	-10,9	22,3	-83,3
Förändring av skulder kreditinstitut, minskning (-)	100,0	-55,0	30,0	-40,0	100,0
Årets kassaflöde	72,0	13,4	19,1	-17,7	16,7
NYCKELTAL					
Förvaltd yta, kvm i tusental	444,1	443,7	442,5	442,5	442,4
Antal lägenheter	5 990	5 989	5 967	5 966	5 964
Uthyrningsgrad, %	98,9	99,2	99,6	99,5	99,3
Direktavkastning på fastigheternas bokförda värde, % **	7,1	8,0	6,3	7,7	6,6
Direktavkastning på verkligt värde, % ***	3,5	3,3	3,3	3,5	3,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	2,4	2,6	3,1	2,4	0,7
Synlig soliditet, % ****	35,9	36,1	33,9	33,9	32,7
Belåningsgrad, % *****	26	27	29	29	30

* Koncernen

** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde

*** Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde

**** Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i mnkr		Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	not 2	654,8	623,3	654,8	623,3
Övriga rörelseintäkter	not 2	2,7	74,6	2,7	18,1
Driftskostnader	not 3, 4	-262,6	-258,2	-262,6	-258,3
Underhållskostnader	not 3	-98,3	-109,4	-98,3	-109,5
Fastighetsskatt		-19,5	-18,3	-19,3	-18,1
Avskrivningar enligt plan	not 5	-131,0	-129,5	-131,1	-129,5
Bruttoresultat		146,1	182,5	146,2	126,0
Försäljnings- och administrationskostnader	not 4, 5, 6	-22,3	-23,1	-22,3	-23,1
Rörelseresultat		123,8	159,4	123,9	102,9
Ränteintäkter		0,6	1,0	0,7	1,2
Resultat från andelar i koncernföretag					56,3
Räntekostnader		-53,3	-64,0	-53,6	-64,3
Resultat efter finansiella poster		71,1	96,4	71,0	96,1
Bokslutsdispositioner	not 7	-	-	0,8	1,8
Skattekostnad	not 8	-15,9	-5,5	-16,0	-5,9
Årets vinst		55,2	90,9	55,8	92,0

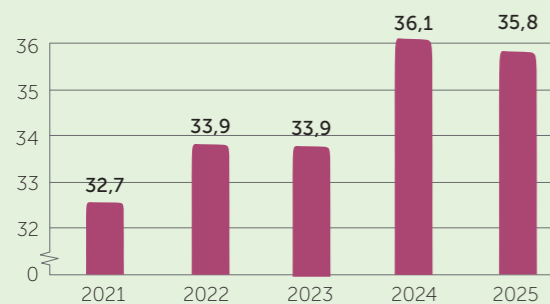
BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i mnkr		Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar	not 9				
- Byggnader och mark		3 605,7	3 602,1	3 597,4	3 593,8
- Inventarier		6,9	7,0	6,9	7,0
- Pågående nyanläggningar		211,8	106,4	206,8	101,5
Summa materiella anläggningstillgångar		3 824,4	3 715,5	3 811,1	3 702,3
Finansiella anläggningstillgångar					
- Aktier i dotterbolag och andelar	not 10	-	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar		3 824,4	3 715,5	3 811,1	3 702,3
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
- Hyresfordringar		1,9	3,5	1,9	3,5
- Fordringar koncernbolag		-	-	-	69,8
- Skattefordringar		-	4,0	-	4,1
- Övriga kortfristiga fordringar		-	-	13,6	-
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 11	18,8	13,5	18,9	13,5
- Kassa och bank		105,2	33,2	105,2	33,2
Summa omsättningstillgångar		125,9	54,2	139,6	124,1
Summa tillgångar		3 950,3	3 769,7	3 950,7	3 826,4

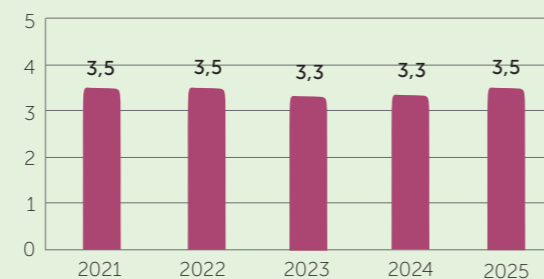
SYNLIG SOLIDITET, %

Förbos långsiktiga mål är att synlig soliditet endast undantagsvis ska tillåtas understiga 25 procent.



DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE, %

Förbos långsiktiga mål är att som lägst ha en direktavkastning på 2,5 procent.



Definitioner

SYNLIG SOLIDITET:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

DIREKTAVKASTNING PÅ FASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

DIREKTAVKASTNING PÅ VERKLIGT VÄRDE:

Driftsöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga verkliga värde.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
EGET KAPITAL				
			Bundet eget kapital	Bundet eget kapital
- Aktiekapital	19,1	19,1	19,1	19,1
- Annat eget kapital inkl årets resultat	1 397,9	1 342,7	-	-
- Reservfond	-	-	79,1	79,1
			Fritt eget kapital	Fritt eget kapital
- Balanserad vinst	-	-	1 262,9	1 170,9
- Årets vinst	-	-	55,8	92,0
Summa eget kapital	1 417,0	1 361,8	1 416,9	1 361,1
OBESKATTADE RESERVER				
Ersättningsfond not 12	-	-	-	-
Akkumulerade överavskrivningar not 12	-	-	0,8	1,8
Summa obeskattade reserver	-	-	0,8	1,8
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld not 1, 8	187,7	181,0	186,5	179,8
Summa avsättningar	187,7	181,0	186,5	179,8
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut not 14	1 330,0	1 360,0	1 330,0	1 360,0
Summa långfristiga skulder	1 330,0	1 360,0	1 330,0	1 360,0
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut not 14	850,0	720,0	850,0	720,0
Leverantörskulder	60,0	48,5	60,0	48,5
Aktuella skatteskulder	6,5	-	6,4	-
Skulder till koncernbolag	-	-	-	-
Övriga skulder	2,4	2,4	14,9	70,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter not 13	96,7	96,0	85,2	84,4
Summa kortfristiga skulder	1 015,6	866,9	1 016,5	923,7
Summa eget kapital och skulder	3 950,3	3 769,7	3 950,7	3 826,4

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mnkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
LÖPANDE VERKSAMHET				
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	657,4	697,6	657,4	641,1
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	-399,6	-408,2	-399,7	-408,2
Finansiella intäkter och kostnader	-52,7	-63,0	-52,9	-6,8
Betald skatt	1,2	-	1,2	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	206,3	226,4	206,0	226,4
Förändring av kortfristiga fordringar	-3,7	0,9	52,4	-50,1
Förändring av kortfristiga skulder	12,2	-25,2	-43,6	31,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214,8	202,1	214,8	207,9
INVESTERINGAR				
Investering i materiella anläggningstillgångar	-243,0	-145,3	-243,0	-144,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,2	11,6	0,2	4,7
Finansieringsbehov (-), överskott (+)	-28,0	68,4	-28,0	68,5
FINANSIERING				
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Amortering	-	-55,0	-	-55,0
Nyupplåning	100,0	-	100,0	-
Årets kassaflöde	72,0	13,4	72,0	13,5
Likvida medel vid årets ingång	33,2	19,8	33,2	19,7
Likvida medel vid årets utgång	105,2	33,2	105,2	33,2



NOTER

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

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2025 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) 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.

KONCERNREDOVISNING

Förbo AB är moderbolag i en koncern med totalt fem dotterbolag. Säteriet Utvecklings Holding AB är helägt dotterbolag till Förbo AB. Övriga fyra bolag är helägda dotterbolag till Säteriet Utvecklings Holding AB. Samtliga bolag har sitt säte i Härryda.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och omfattar moderbolaget samt dess dotterbolag. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt. I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

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

PÅGÅENDE ARBETEN

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

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

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandetid.

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

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS BYGGNADENS KOMPONENTER:

Förbättringsarbeten på annans fastighet	10 år
Fasad	12-50 år
Styr och övervakning	15 år
Fiberinstallation	15 år
Markläggning	20 år
Ventilation	25 år
Yttertak	25-50 år
Transport och hiss	30 år
Köksinredning	30 år
Stomkomplementteringar/innerväggar	30-50 år
Fönster	35 år
Elinstallationer	40 år
Värme och sanitet	50 år
Restpost	50 år
Stomme och grund	100 år

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

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

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid årsskiftet 2025/2026 har cirka en tredjedel av fastigheterna värderats av ett externt värderingsinstitut och övriga fastigheter har värderats internt. Det externa värderingsinstitutet har kvalitetssäkrat värderingen.

Värderingen baserar 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 skrivs ned. Inga nedskrivningar har gjorts under 2025.

INTÄKTER

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period de 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 så kallad 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 186,5 mnkr vilken har upptagits i balansräkningen under avsättningar. En jämförelse av bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avdragsgilla värde vid en tillänt för-säljning beräknas ge upphov till en uppskjuten skatteskuld om 164,9 mnkr på grund av särskilda övergångsregler.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SÅKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivatinstrument som utgörs av ränteswappar och räntetak samt elprissäkringar. Vinster och förluster då ett säkringsinstrument avslutas i förtid resultatförs direkt och redovisas i resultaträkningen. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med finanspolicyn minska ränterisken och uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. Ränteswapparna är alltid kopplade till en underliggande finansiering. Intäkter och kostnader nettoredovisas under räntekostnader. Vinster 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 24,5 mnkr. Orealiserade värdeförändringar på ränteswapparna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

För att säkra elpriset för kommande år tillämpas en prismodell med successiv prissäkring vilket innebär att den bedömda förbrukningen prissäkras i förväg under en treårsperiod. Elprissäkringar är kopplade till den underliggande elförbrukningen och redovisas som elkostnader. Någon marknadsvärdering av ingångna elprissäkringar är inte aktuell då prissäkring är en del av leverantörens elpris. Orealiserade värdeförändringar på elprissäkringarna redovisas inte då kraven för säkringsredovisning uppfylls.

PANTBREVSKOSTNADER

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

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direktmetoden.

NOT 2. INTÄKTERNAS FÖRDELNING

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Hysesintäkter		
Bostäder	602,2	569,6
Lokaler	34,7	34,9
Fordonsplatser	26,8	25,4
Hysesbortfall	-8,9	-6,6
Summa	654,8	623,3

Hysesintäkter per geografiskt område

Härryda	247,8	234,3
Kungälv	96,4	93,6
Lerum	161,0	153,4
Mölnadal	149,6	142,0
Summa	654,8	623,3

Koncernen, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Vinst avyttring dotterbolag	-	56,5
Försäkringersättning	1,1	15,9
Erhållet elstöd	-	0,0
Övrigt	1,6	2,2
Summa	2,7	74,6

Moderbolaget, belopp i mnkr

Övriga rörelseintäkter

Försäkringersättning	1,1	15,9
Erhållet elstöd	-	-
Övrigt	1,6	2,2
Summa	2,7	18,1

NOT 3. DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Driftskostnader		
Värme	42,1	39,3
El	27,2	29,3
Vatten och avlopp	34,5	33,1
Avfallshantering	15,2	14,9
Fastighetsskötsel	117,5	115,6
Ersättningar till Hyresgästföreningen	2,0	1,6
Övrigt	24,1	24,5
Summa	262,6	258,3

Underhållskostnader

Planerat yttre underhåll	14,2	13,0
Planerat inre underhåll	29,2	34,7
Löpande underhåll	54,9	61,8
Summa	98,3	109,5

NOT 4. PERSONAL

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Medelantalet anställda		
Tjänstemän	34	37
Kollektiv	40	37
Summa	74	74

Antalet tillsvidareanställda uppgår till 67 st.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2,3	2,2
Övriga anställda	38,0	37,2
Summa	40,3	39,4

Sociala kostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0,7	0,6
Övriga anställda	13,4	13,1
Summa	14,1	13,7

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

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	8	8
Antal kvinnor	1	1
Summa	9	9

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

Könsfördelning personal		
Antal män	40	39
Antal kvinnor	34	35
Summa	74	74

NOT 5. AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Byggnader	128,5	126,8
Inventarier	3,3	3,5
Summa	131,8	130,3
Varav inventarier redovisade under rubriken försäljnings- och administrationskostnader.	0,7	0,8

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISIONSBOLAG

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

NOT 7. BOKSLUTSDISPOSITIONER

Belopp i mnkr	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	-	-
Överavskrivning inventarier	0,7	1,7
Koncernbidrag	0,1	0,1
Summa	0,8	1,8

NOT 8. SKATTEKOSTNAD

Belopp i mnkr	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	9,2	-
Uppskjuten skatt avskrivningar	6,7	-0,4
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-0,7
Uppskjuten skatt fastigheter	-	6,6
Summa	15,9	5,5
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	71,1	96,4
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	14,6	19,9
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	26,5	26,1
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-21,9	-22,1
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,2	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	1,2
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-6,4	-8,3
Bokförda intänker ej skattepliktiga	0,0	-11,6
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	6,6	6,6
Avdrag tidigare års räntenetto	-3,0	-
Utnyttjat förlustavdrag	-0,7	-6,3
Redovisad skatt	15,9	5,5
Effektiv skattesats, %		
	22,4	5,7
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	9,3	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-0,7
Uppskjuten skatt fastigheter	6,7	6,6
Skatt enligt resultaträkning	16,0	5,9
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	71,8	97,9
Skatt på redovisat resultat gällande skattesats (20,6 %)	14,8	20,2
Skatteeffekt av		
Bokföringsmässiga avskrivningar byggnader	26,5	26,1
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-21,9	-22,1
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	1,2
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	-6,5	-8,3
Bokförda intänker ej skattepliktiga	-	-11,6
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	6,7	6,6
Avdrag tidigare års räntenetto	-3,0	-
Utnyttjat förlustavdrag	-0,7	-6,3
Redovisad skatt	16,0	5,9
Effektiv skattesats, %		
	22,3	6,0

NOT 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mnkr	Byggnader	Mark	Inventarier	Pågående nyanläggningar*
<i>Koncernen</i>				
Anskaffningsvärde 2025-01-01	5 328,7	195,5	43,2	106,4
Inköp under året	-	-	3,3	240,0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-0,6	-
Omklassificeringar	132,2	-	-	-134,6
Anskaffningsvärde 2025-12-31	5 460,9	195,5	45,9	211,8
Ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	-1 922,2	-	-36,2	-
Årets avskrivningar	-128,5	-	-3,2	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	0,4	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	-2 050,7		-39,0	
Ingående värde 2025-01-01	3 406,5	195,5	7,0	106,4
Utgående värde 2025-12-31	3 410,2	195,5	6,9	211,8
Taxeringsvärde	4 531,4	2 200,6	-	-
<i>Moderbolaget, belopp i mnkr</i>				
Anskaffningsvärde 2025-01-01	5 328,4	187,4	43,2	101,5
Inköp under året	-	-	3,3	240,0
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-0,6	-
Omklassificeringar	132,2	-	-	-134,7
Anskaffningsvärde 2025-12-31	5 460,6	187,4	45,9	206,8
Ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	-1 922,1	-	-36,2	-
Årets avskrivningar	-128,5	-	-3,2	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	0,4	-
Ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	-2 050,6		-39,0	
Ingående värde 2025-01-01	3 406,3	187,4	7,0	101,5
Utgående värde 2025-12-31	3 410,0	187,4	6,9	206,8
Taxeringsvärde	4 524,3	2 186,1	-	-

* Pågående nyanläggning avser främst ombyggnation/renovering av fastigheter.

NOT 10. AKTIER I DOTTERBOLAG OCH ANDELAR

Belopp i mnkr					
Bolagsnamn	Org.nummer	Säte	Antal aktier	Andel %	Bokfört värde
Säteriet Utvecklings Holding AB	559342-1778	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter B AB	559342-1794	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter C AB	559342-1802	Härryda	25 000	100	0,0
Säteriet Utvecklings kvarter D AB	559342-1810	Härryda	25 000	100	0,0
Björkås Utvecklings kvarter A AB	559495-6400	Härryda	25 000	100	0,0
Övriga andelar					0,0
Summa					0,0

Säteriet Utvecklings Holding AB är dotterbolag till Förbo AB. Övriga bolag är dotterbolag till Säteriet Utvecklings Holding AB.

NOT 11. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Förutbetalda driftskostnader	15,0	4,6
Derivatkontrat	0,1	0,4
Upplupna hyror och ersättningar	3,7	8,5
Summa	18,8	13,5

NOT 12. ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

Belopp i mnkr	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Ersättningsfond	-	-
Ackumulerade överavskrivningar	0,8	1,8
Summa	0,8	1,8

NOT 13. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mnkr	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala kostnader	4,9	5,7
Räntekostnader	2,1	2,6
Hysesintäkter	51,3	46,8
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	-
Övriga upplupna kostnader	38,4	40,9
Summa	96,7	96,0
<i>Moderbolaget</i>		
Löner och sociala kostnader	4,9	5,7
Räntekostnader	2,1	2,6
Hysesintäkter	51,3	46,8
Förskott energieffektiviseringsbidrag	-	-
Övriga upplupna kostnader	26,9	29,3
Summa	85,2	84,4

NOT 14. FÖRFALLOTID SKULDER

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Skulder som förfaller inom ett år	850,0	720,0
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	1 330,0	1 360,0
Summa	2 180,0	2 080,0

Beviljad checkräkningskredit, 100,0 mnkr (100,0) utnyttjas med 0 mnkr (0). Beviljad kreditfacilitet 50,0 mnkr (50,0) utnyttjas med 0 mnkr (0). Skulder som förfaller inom ett år redovisas under kortfristiga skulder men avsikten är att omförhandla lånen under 2026. Klassificering styrs av avtalsvillkoren på balansdagen.

NOT 15. STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen och moderbolaget

Belopp i mnkr	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 291,1	2 185,4
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	0,8	0,7

NOT 16. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

NOT 17. VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (SEK).

Balanserade vinstmedel	1 262 932 840 kronor
Årets vinst	55 750 450 kronor
Totalt	1 318 683 290 kronor

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

Balanseras i ny räkning	1 318 683 290 kronor
Totalt	1 318 683 290 kronor

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen beslutades 27 februari 2026.

MÖLNLYCKE DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅRA ELEKTRONISKA UNDERSKRIFTER

Anders Halldén
Ordförande

Joakim Kahlmann
Vice ordförande

Thomas Hallgren

Peter Ejvegård

Mikael Johansson

Thomas Gustafsson

Thomas Alpner

Jan Svensson
Arbetstagarrepresentant

Maria Horkeby
Arbetstagarrepresentant

Peter Granstedt
Verkställande direktör

REVISIONSBERÄTTELSE HAR AVGIVITS DEN DAG SOM FRAMGÅR AV ELEKTRONISK UNDERSKRIFT

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORG.NR 556109–8350

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förbo AB för räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-51 i detta dokument. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förbo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–29 samt 54-64. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förbo AB för räkenskapsåret 2025 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

GÖTEBORG DEN DAG SOM FRAMGÅR AV MIN ELEKTRONISKA UNDERSKRIFT

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

TILL ÅRSSTÄMMAN I FÖRBO AB, ORGANISATIONSNUMMER 556109-8350

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2025. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed.

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

Den granskning som ligger grund för vårt uttalande finns upprättad i granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

KVALITETSSÄKRING AV INTERNVÄRDERING FASTIGHETER

SYFTE

Att inför revisorer och andra berörda intyga att Förbo AB:s internvärdering speglar marknadsvärdet av värderingsobjekten.

VÄRDERINGSMODELLEN

Förbo AB:s internvärdering baseras i år på en kombination av tidigare manuellt utförda fastighetsvärderingar och efterföljande schabloniserade uppdateringar av dessa. De totalt 124 värderingsobjekten har delats in i tre paket med ungefär lika många objekt i varje, där varje paket så långt möjligt är sammansatt för att innehålla en representativ andel av beståndet. Forum har manuellt värderat paketen successivt med olika värdetidpunkter. Paket 1 värderades per 2023-12-31, paket 2 per 2024-12-31 och paket 3 per 2025-12-31.

Paket 3 är därmed värderat med årets värdetidpunkt, vilket innebär att marknadsvärdena för dessa värderingsobjekt är individuellt bedömda under innevarande år. Marknadsvärdena för paket 1 och paket 2, värderade manuellt med värdetidpunkterna 2023-12-31 respektive 2024-12-31, har uppdaterats genom Förbos externa automatiserade värderingsmodell.

Modellen baseras på Forums tidigare värderingar och nyckeltal i kombination med egen indata. Förbo AB och/eller värderingsmodellen har i detta arbete tagit fram uppdaterad indata avseende bland annat areor, hyror, taxeringsvärden, schablonmässigt justerade drift- och underhållskostnader samt schablonmässigt justerade direktavkastningskrav, vilka har anpassats i enlighet med bedömd marknadstrend, samt övriga justeringar. Forum har i detta sammanhang kvalitetsgranskat de justeringar av direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader som genomförts.

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.

MÖLNLYCKE, DATUM ENLIGT DIGITAL UNDERSKRIFT

Dennis Geryd
Lekmannarevisor

Krister Jildén
Lekmannarevisor

Per Anders Tornås
Lekmannarevisor

Ing-Britt Magnusson
Lekmannarevisor

GRANSKNING OCH KORRIGERINGAR

Vi har granskat av Förbo AB gjorda sammanställningar innehållande olika nyckeltal samt bedömt marknadsvärde per värderingsobjekt och utifrån dessa och en del kompletterande information från Förbo AB kommit med synpunkter/ändringsförslag på marknadsvärdet för vissa värderingsobjekt. Fokus har dock legat på det totala marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet och dess relation till föregående års bedömda totala marknadsvärde. Vi har alltså inte granskat de enskilda värde-ringsobjektens marknadsvärden i detalj (förutom den tredjedel av värderingsobjekten som värderades i paket 3 vid 2025-12-31) och det innebär att enstaka enskilda åsatta marknadsvärden kan vara mindre goda.

INTYGANDE

Den slutliga sammanställning av 124 st värderingsobjekt som Förbo AB har presenterat, och som slutar på ett totalt marknadsvärde om 8.106.284.000 kr, motsvarande 18.264 kr/kvm och 4,85% direktavkastning i snitt, bedömer vi väl spegla marknadsvärdet vid värdetidpunkten 2025-12-31.

Det totala marknadsvärdet är ca 5% högre än motsvarande totala marknadsvärde vid värdetidpunkten 2024-12-31. Det är vår generella uppfattning att marknadsvärdena för bostadsfastigheter mellan tidpunkterna är positivt ökande, varför slutsatsen bedöms rimlig. En del investeringar i värderingsobjekten samt nya kontrakt har dessutom skett under året vilket också resulterat i höjda marknadsvärden för dessa projektfastigheter.

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

GÖTEBORG DEN 16 JANUARI 2026

Forum Fastighetsekonomi AB
Hans Voksepp
Civilingenjör
RICS Registered Valuer

Auktoriserade Fastighetsvärderare, Samhällsbyggarna

FASTIGHETSFÖRTECKNING

HÄRRYDA

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/ OMBYGGNADSÅR	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	92,1	8,0
Hulebäck 1:586, 1:603	Centralvägen	1950/57	59	3 069	125	3 194	43,9	4,6
Hönekulla 1:461, Hulebäck 1:764	Lingonvägen	1968/69	139	9 031	78	9 109	116,6	14,0
Hönekulla 1:497	Stationsvägen	1977	68	4 212	308	4 520	50,6	5,4
Hönekulla 1:585, 1:586	Flädervägen, Videvägen	1987	59	4 253	112	4 365	78,2	6,0
Hönekulla 1:67	Skogsgläntan	1982/13	180	14 370	206	14 576	353,2	20,4
Hönekulla 1:605, 1:606	Mandelkremlan 1-3, Färtickan, Trattsivlingen, Björksoppen	1992	103	8 003	72	8 075	158,9	12,4
Kullbäckstorp 1:130	Båtsmansvägen	1991	73	6 429	120	6 549	174,9	9,0
Råda 1:71:8, Kindbogården 1:95	Tallgården, Aspgården m.fl.	1970/71/72/20	786	53 394	3 442	56 836	749,6	83,6
Solsten 1:105, 1:106	Solstensgården	1988/89	66	4 731	1 142	5 873	126,2	7,7
Delsumma			1 589	111 021	6 550	117 571	1 944,2	171,1
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	135,6	16,1
Salmered 1:381	Ringtjärnsvägen	2006	30	1 890	–	1 890	31,4	3,2
Önneröd 1:220	Anna-Lisas gård	2014	47	3 076	–	3 076	67,0	6,1
Landvetter 2:85	Idrottsvägen	2004	–	–	2 420	2 420	42,2	4,3
Landvetter 2:9	Brattåsvägen	1977/2021	171	12 000	728	12 728	238,4	23,7
Landvetter 2:14	Byvägen 24-80	1983	29	2 071	63	2 134	35,6	2,9
Landvetter 4:79, 4:88	Byvägen 8, 17	1984/88	30	1 670	15	1 685	27,6	3,0
Landvetter 6:657, 6:658	Ledsängsvägen	1993	30	2 238	509	2 747	38,8	3,8
Delsumma			501	33 505	3 735	37 240	616,6	63,1
Hindås, Hällingsjö, Rävlanda								
Hindås 1:451, 1:452, 1:453	Stationsvägen	1979/86	54	3 869	336	4 205	43,7	5,9
Hindås 1:24	Vänhemsvägen	2007	28	1 786	–	1 786	27,9	3,1
Hällingsjö 1:61, 1:64	Frökullen	1990/92	14	946	–	946	7,0	1,2
Rävlanda 5:30, 5:38	Boråsvägen	1952/70	50	3 100	129	3 229	21,7	4,4
Rävlanda 4:95	Mejerivägen	1968	12	508	41	549	4,0	0,8
Delsumma			158	10 209	506	10 715	104,3	15,4
Totalt Härryda			2 248	154 735	10 791	165 526	2 665,1	249,6



Solstensgården, Mölnlycke



Hindås Stationsväg, Hindås

KUNGÄLV

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Ytterby, Kareby, Kärna								
Baljan 1,2,3, Kastellegården 1:379	Hällebergsgatan	1970/71	337	24 242	505	24 747	275,9	34,2
Grokareby 3:25	Hagenvägen	1991	26	2 335	60	2 395	39,9	2,8
Magasinet 4	Runängsgatan 3-7	2009	23	1 695	345	2 040	35,8	3,8
Vidkärr 1	Vidkärrsvägen, Skolvägen	1961/93/07	124	7 453	413	7 866	116,7	12,0
Portmaden 3,6	Runängsgatan	1940/67	18	1 250	109	1 359	15,1	1,7
Ytterby-Tunge 2:65	Häradsvägen	1968	10	424	-	424	5,1	0,6
Kärna 60:1, 39:1, 6:1	Kärnavägen, Kärna torg, Syrenvägen	1968/69/86	25	1 536	360	1 896	13,3	2,3
Delsumma			563	38 935	1 792	40 727	501,8	57,4
Marstrand								
Marstrand 46:40, 48:3, 48:4, 48:5	Bohusgatan, Körsbärgsgatan	1958/67/82/2021	75	4 801	142	4 943	77,4	7,4
Marstrand 6:85	Myren	1993	23	1 673	9	1 682	28,4	2,4
Marstrand 47:1	Kyrkogatan	1965	6	397	264	661	8,7	0,7
Marstrand 57:9	Hospitalsgatan	1971	10	680	-	680	13,0	0,9
Marstrand 17:6, 23:14-15	Långgatan	1971/72	14	1 085	17	1 102	19,5	1,4
Marstrand 77:2, 83:3	Hamngatan, Återvändsgatan	1982/88	29	1 863	265	2 128	45,4	3,1
Delsumma			157	10 499	697	11 196	192,4	15,9
Kungälv								
Kabbelekan 2	Tvetgatan	1993	20	1 126	17	1 143	32,4	1,6
Kvarnkullen 1	Ytterbyvägen 31-51	2017	51	2 692	84	2 776	63,6	5,7
Chauffören 10	Herr Arnes gata	2009	33	2 095	-	2 095	49,8	4,5
Kronan 1	Torpe gränd, Vendergatan	2017/19	96	5 298	736	6 034	157,5	12,6
Delsumma			200	11 211	837	12 048	303,3	24,4
Totalt Kungälv			920	60 645	3 326	63 971	997,5	97,7



Långgatan, Marstrand



Herr Arnes gata, Kungälv

LERUM

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lerum, Stenkullen								
Hallsås 2:212	Kring Alles väg	1988	24	1 695	-	1 695	28,9	2,5
Hallsås 1:121	Bergslingan	2008	28	1 798	-	1 798	33,9	3,5
Hallsås 1:122	Halssmyckevägen	2009	25	1 832	-	1 832	34,4	3,8
Hallsås 1:164	Bergslingan	2013	39	2 805	-	2 805	57,6	5,6
Hulan 1:332, 2:1, 3:1	Bentzels väg	1971/72/73	298	20 232	100	20 332	233,0	28,7
Lerum 1:69, 1:71	Kullgårdsvägen, Hallegårdstappan, -gränden, Höjdenvändan	1967/92/2009/10/11	140	9 276	5 192	14 468	140,3	18,8
Almekärr 3:340	Ekeredsvägen	1990	54	4 298	-	4 298	105,6	5,8
Öslanda 1:265	Hällebergsvägen, Öslanda	1992	142	10 910	113	11 023	206,1	15,3
Torp 2:95	Brogårdsvägen	1986	43	2 960	38	2 998	42,5	4,5
Delsumma			793	55 806	5 443	61 249	882,3	88,5
Floda, Tollered								
Drängsered 1:117	Rödhavevägen, Trastvägen	1988	30	2 024	25	2 049	32,4	2,9
Drängsered 1:193	Drängseredsvägen	1988	42	3 762	-	3 762	70,1	4,4
Floda 20:57	Mårdvägen	1991	34	2 678	44	2 722	56,6	3,5
Heden 1:28	Nya Nordåsvägen	1989	46	3 574	-	3 574	77,2	4,9
Tollered 4:98, 4:99	Volrath Bergs väg 15-20	1902/10/88	22	1 180	40	1 220	13,5	1,9
Tollered 4:97	Volrath Bergs väg 10 A-B	1945/91	10	679	-	679	7,3	1,0
Tollered 4:73	Dalalyckan, Herreslia, Volrath Bergs väg 10	1988	23	2 232	-	2 232	35,4	2,4
Tollered 4:67	Volrath Bergs väg 16	1975	10	534	-	534	5,7	0,8
Uddared 2:4	Havrevägen	1980	70	5 409	248	5 657	63,4	7,4
Delsumma			287	22 072	357	22 429	361,6	29,2
Gråbo								
Hjällsnäs 8:27, 8:28, 75:5	Segestadsvägen	1966/67/68/88	140	9 468	904	10 372	92,4	13,6
Hjällsnäs 3:7, 36:1, 36:16	Lundbyvägen, Hjällsnäsvägen	1986/90/17	60	3 194	4 087	7 281	44,0	9,5
Lekstorp 14:2	Aggetorpsvägen	2019	25	1 652	-	1 652	25,1	3,4
Moledet 2:27, 2:32	Småhöga, Grönbacka	1987/88	70	5 454	28	5 482	94,8	7,7
Kålkulla 1:39	Gråbovägen	2004	-	-	2 550	2 550	-	1,6
Delsumma			295	19 768	7 569	27 337	256,3	35,8
Sjövik								
Östad 12:57	Hovgårdsvägen	2015/17	35	2 212	-	2 212	29,3	4,2
Delsumma			35	2 212	-	2 212	29,3	4,2
Totalt Lerum			1 410	99 858	13 369	113 227	1 529,5	157,7

MÖLNDAL

OMRÅDE	ADRESS	BYGGNADS-/OMBYGGNADSÅR	ANTAL LÄGENHETER	BOSTADSYTA, KVM	LOKALYTA, KVM	TOTALT, KVM	TAXERINGSVÄRDE, MKR	BRUTTOHYRA, MKR
Lindome								
Annestorp 24:3, 24:4	Dotegården, Smörkullegården, Almåsgången	1974	344	21 435	706	22 141	257,2	32,6
Annestorp 5:116	Konditorivägen	1988	30	1 882	26	1 908	23,9	2,9
Lindome 17:2	Tåbrovägen	1969/89	120	8 306	151	8 457	100,2	12,8
Lindome 3:49	Drottninghögsvägen	1987	-	-	391	391	4,8	0,7
Lindome 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27	Viktors väg, Mattias väg, Kyrkängsvägen	1984/85	246	17 124	305	17 429	413,5	27,0
Fågelsten 1:27	Stannfågelvägen	2008	40	2 976	-	2 976	54,8	5,6
Delsumma			780	51 723	1 579	53 302	854,4	81,6
Balltorp								
Ekrisikan 2	Gundefjällsgatan	1991	50	3 944	13	3 957	103,7	6,9
Jättetickan 1, Bröttickan 1, Balltorp 1:128	Pepparedsängen, Peppareds Torg	1981/87	243	18 381	999	19 380	244,3	25,5
Mandelrisikan 1	Gundefjällsgatan, Ålegårdsgatan	1986/06	149	10 674	48	10 722	134,7	17,1
Vintertickan 1	Ålegårdsgatan	1985/06	163	11 465	100	11 565	155,7	18,6
Delsumma			605	44 464	1 160	45 624	638,4	68,1
Källered								
Vämmedal 3:140, 3:32	Streteredsvägen, Brattåsvägen	1954/90/94	27	1 648	771	2 419	25,8	4,0
Delsumma			27	1 648	771	2 419	25,8	4,0
Totalt Mölndal			1 412	97 835	3 510	101 345	1 518,6	153,7
Totalt Förbo			5 990	413 073	30 997	444 070	6 710,7	658,7



Kyrkängen, Lindome



Ålegårdsgatan, Balltorp

GRI-INDEX

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

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Sida	Omfattning/Kommentar
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	59	Förbo AB
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	6-7	
102-3	Var ligger huvudkontoret?	59	Råda torg 4, Mölnlycke
102-4	I vilka länder är bolaget verksamt?	59	All verksamhet finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	28-29	
102-6	Marknader som bolaget är verksamt på	64	
102-7	Bolagets storlek	64	
102-8	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	26, 44	
102-9	Leverantörskedja	7	
102-10	Väsentliga förändringar i bolaget och/eller leverantörskedjan under redovisningsperioden	28	
102-11	Hur följer Förbo försiktighetsprincipen	12-13	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	18, 59	CSR Västsverige
102-13	Engagemang i organisationer	10-11	
STRATEGI OCH ANALYS			
102-14	Vd-ord	4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	26	
BOLAGSSTYRNING			
102-18	Organisationsstruktur	26	

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
INTRESSENTRELATIONER			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	8	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	60	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och val av intressenter	60	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-43	Dialog och aktiviteter med intressenter	8	
102-44	Frågor som lyfts fram av intressenterna	60	Läs på förbo.se/hållbarhet
OM REDOVISNINGEN			
102-45	Enheter som ingår i koncernen	26	
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och avgränsning	8–25, 60	Läs på förbo.se/hållbarhet
102-47	Frågor som identifierats som väsentliga	8–9	
102-48	Förändringar av information	60	Inga förändringar
102-49	Förändringar av hållbarhetsområden	60	Inga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	60	2023-01-01 – 2023-12-31
102-51	Datum för senaste redovisningen	60	2023-04-20
102-52	Redovisningscykel	60	Följer verksamheten
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	60	Krister Lundgren, krister.lundgren@foerbo.se, 031-746 50 05
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	59	
102-55	GRI-index	52-53	
102-56	Externt bestyrkande	48-49	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
EKONOMI			
203 INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	4–5	
103-2	Styrning	6	
103-3	Uppföljning	6	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	4–5	
MILJÖ			
302 ENERGI			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
302-1	Energianvändning inom organisationen	18–19	Omfattar el- och värmeanvändning i och kring Förbos fastigheter
303 VATTEN			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
303-1	Vattenanvändning inom organisationen	18–19	Omfattar vattenanvändningen i Förbos lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen
305 UTSLÄPP			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	18–19	
103-2	Styrning	18–19	
103-3	Uppföljning	18–19	
305-1	Utsläpp	18–19	Beräkningarna på utsläppen följer GHG-protokollets Corporate Standard och är avgränsad till att omfatta utsläpp i Scope 1 och Scope 2
306 AVFALL			
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	21	
103-2	Styrning	21	
103-3	Uppföljning	21	
306-1	Avfallshantering	21	Omfattar hyresgästernas avfall

GRI Standard	Uppllysning	Sida	Omfattning/Kommentar
308	MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	16–17	
103-2	Styrning	16–17	
103-3	Uppföljning	16–17	
308-1	Utvärdering av leverantörer utifrån miljökrav	16–17	
SOCIALA FRÅGOR			
405	MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	26–27	
103-2	Styrning	26–27	
103-3	Uppföljning	26–27	
405-1	Mångfald och lika möjligheter inom företaget	26–27	
413	LOKALSAMHÄLLET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	10–11	
103-2	Styrning	10–11	
103-3	Uppföljning	10–11	
413-1	Samarbete med lokalsamhället	10–11	
416	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1	Varför hållbarhetsområdet är väsentligt och avgränsningar	20–23	
103-2	Styrning	20–23	
103-3	Uppföljning	20–23	
416-1	Hyresgästernas trygghet	20–23	

förbo

5 967 bostäder i 63 områden
på 19 orter i 4 kommuner nära
Göteborg.

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

