

A close-up photograph of a woman and a young boy. The woman, on the left, has dark curly hair and is smiling warmly, looking towards the boy. She is wearing a light grey sweatshirt. The boy, on the right, has dark hair and is also smiling, looking down. He is wearing a blue long-sleeved shirt. They are embracing each other. A brown knitted sweater is visible in the upper left corner. The background is a soft, out-of-focus grey.

FABO ÅRSBOK 2024

INNEHÅLL

1. VD HAR ORDET	3	6. HÅLLBARHETSREDOVISNING	14
2. ÅRET I KORTHET	4	7. EKONOMISK SAMMANFATTNING	16
3. HÄNDELSER VI MINNS	6	8. RESULTATRÄKNING	17
4. HYRESGÄSTENKÄT	10	9. TILLGÅNGAR	18
5. ÅRET I SIFFROR	12	10. EGET KAPITAL OCH SKULDER	19



NYFIKEN PÅ FABO?
FÖLJ OSS PÅ:



FALKENBERGS BOSTADS AB – FABO – FALKENBERGSBOSTAD

VD HAR ORDET

SAMARBETEN OCH SAMVERKAN ÄR VÄGEN FRAMÅT

Ännu ett år ska läggas till handlingarna. Sammanfattningsvis var 2024 ett år fyllt av utmaningar, som underströk världens behov av samarbete och solidaritet i en tid av stor osäkerhet. Geopolitiska konflikter, som de i Ukraina och Mellanöstern, den pågående klimatkrisen – där 2024 blev det hittills varmaste året som någonsin uppmätts – ekonomiska utmaningar med höga räntor och ojämlikheter samt sociala oroligheter är några av de utmaningar som vi har hanterat under året och står inför även kommande år.

HÅLLBARHET – EN FÖRUTSÄTTNING

Den gröna omställningen pågår i ett globalt sammanhang. Under året har vi upplevt några bakslag, men vi rör oss alltjämt framåt. Utvecklingen inom bygg- och fastighetsbranschen är betydande, och de flesta företag har insett att de måste arbeta med både ekologisk och social hållbarhet för att överleva de kommande åren. Arbetet bedrivs idag på ett helt annat sätt jämfört med bara några år sedan. EU har tagit på sig ledartröjan i den globala omställningen och utfärdat omfattande hållbarhetsregler. Fabo har anpassat sig genom att tillsätta en egen hållbarhetsavdelning med syfte att styra och stödja verksamheten.

FORTSATT LÅGT BOSTADS-BYGGANDE

Trots flera räntesänkningar under hösten 2024 och antaganden om ännu lägre räntenivåer har bostads-

marknaden inte återhämtat sig under året. Tvärtom har vi sett att företagen nu kämpar med uthållighet, och flera varsel inom byggsektorn har aktualiserats. På marknaden för hyresrätter är det svårt att få ihop nybyggnadskalkyler där kostnaden för att bygga möter en rimlig hyresnivå. Detta innebär att vi troligen kommer att se lägre volymer av nybyggnation framöver, vilket medför att bostadsföretagen behöver ställa om till denna verklighet.

VÄLFÄRDSBROTT

Attackerna mot vårt välfärdssamhälle fortsätter att öka, och det har blivit en realitet att inte längre kunna förutsätta att det som sägs och skrivs verkligen kommer från den angivna källan. Falkenbergs kommun utbildar nu hela koncernen för att möta behovet av att göra alla anställda medvetna om de nya förutsättningar som råder. Fabo fortsätter att lägga stort fokus på sociala hållbarhetsfrågor och breddar samt fördjupar detta arbete successivt.

AI I PRAKTIKEN

Under 2023 gjorde AI på allvar entré, och under 2024 har teknikutvecklingen fortsatt i rasande takt. Vi är bara i början av den omställning som automatisering och AI innebär. På Fabo kommer vi att ta ett stort utvecklingsprång när vi snart startar igång vårt nya fastighetssystem. Detta system kommer att ge oss utmärkta förutsättningar för att implementera AI och ny teknik i vår praktiska vardag och i vårt fastighetsbestånd.



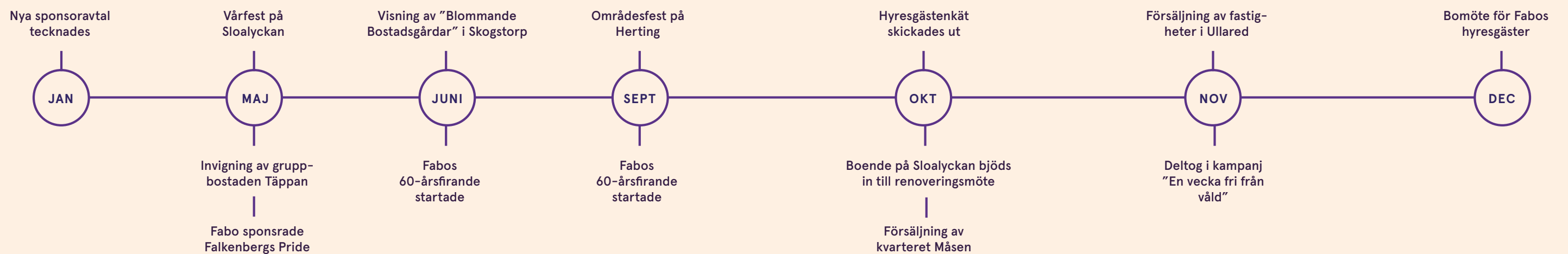
AVSLUTNINGSVIS

Vi avslutar året med att konstatera att vägen framåt för att hantera den gröna omställningen, svårare ekonomiska förutsättningar och sociala oroligheter stavas **SAMARBETE & SAMVERKAN**. Tillsammans med ett stort tekniksprång, som innebär ännu bättre service till våra hyresgäster och en förbättrad arbetsmiljö för våra anställda, gör vi Fabo starkare.

CHARLOTTA HANSSON ALLEFELT
VD PÅ FALKENBERGS BOSTADS AB



ÅRET I KORTHET



HÄNDELSE VI MINNS

FEBRUARI



Fabolous Day 2024!

En eftermiddag full av inspiration och gemenskap! Kändispolisen Nadim Ghazale tog oss med på en oförglömlig resa med sin tankeväckande föreläsning "Från flyktning till polis". Temat för dagen var social hållbarhet – tillsammans gör vi skillnad!

MAJ



VÅRFEST PÅ SLOALYCKAN

En dag full av glädje och gemenskap! UNG FBG, Räddningstjänsten och Falkenbergs FF var på plats, och självklart även vi på Fabo. Det bjöds på grillning, ansiktsmålning för barnen och en populär hoppborg. Tack till alla som gjorde festen oförglömlig!



TEATERBESÖK I GÖTEBORG

I maj samlades hela Fabos personal för att se den gripande föreställningen "Du är min nu" på Göteborgs stadsteater. En välspelad och känsloladdad uppsättning som väckte starka känslor och viktiga tankar kring våld i nära relationer.



Invigning på Porsevägen

Under maj invigde Socialförvaltningen det nya gruppboendet på Porsevägen! Det blev en fin ceremoni med tal och bandklippning, där de nya hyresgästerna stod i centrum. Fabo var på plats och överlämnade en blomma som inflyttningspresent.

JUNI



GINSTVÄGEN:

PROJEKT BLOMMANDE BOSTADSGÅRDAR

Inom LONA-projektet "Blommande Bostadsgårdar" anlade Fabo ängar och placerade ut faunadepåer för att gynna pollinatörer. I juni hölls en visning på plats i Skogstorp för att presentera projektet.



Fabo påbörjade rivningen av garage-längorna på Sloalyckan. Syftet med detta är att öka tryggheten för de boende genom att ersätta garagen med öppna parkeringsplatser.

FABO

29 MAJ – 1 JUNI

Fabo tycker det är en självklarhet med människors lika värden och sponsrade Falkenbergs Pride som var i månadsskiftet maj/juni.



Fabo 60! Firandet började i juni med Falkenbergsloppet där vår personal deltog.



Upphandling av nytt fastighetssystem offentliggjordes, tilldelades Fast2.

JULI



UTOMHUSBIO PÅ TORGET

Fabo bjöd på popcorn som en del i vårt 60-årsfirande.

SEPTEMBER



Områdesfest på Herting

UNG FBG, Räddningstjänsten och Falkenbergs FF var på plats, och självklart även vi på Fabo.

OKTOBER



Inneboende hos vinnaren.

Hyresgästenkäten 2024 – Vi skickade ut årets hyresgästenkät via AktivBo till alla hyresgäster. Med enkäten vill vi få in värdefulla synpunkter för att göra boendet ännu bättre. Som en extra motivation fick alla som svarade chans att tävla om en månads fri hyra!



Hyresgästmöte inför renovering på Sloalyckan.

I oktober arrangerades ett informationsmöte för våra hyresgäster på Utmarksvägen inför kommande renovering. Det blev ett välbesökt möte.

FÖRSÄLJNING AV KVARTERET MÅSEN

Vi har tecknat avtal om försäljningen av kvarteret Måsen. Köparen är Dennis & Patrick Fastigheter AB, ett bygg- och fastighetsbolag med säte i Grästorps i Västergötland.



NOVEMBER



I november gjorde Fabo upp en strategisk fastighetsaffär med Gekås. Fabo säljer Landbogatan, Varbergsvägen och marken däremellan. Tillträde till våren 2025.



Vecka 47 uppmärksammar vi våld i nära relationer, ett allvarligt samhällsproblem som kan drabba vem som helst. Relationsfridsteamet i Falkenbergs kommun erbjuder stöd till både våldsutsatta och våldsutövare. Tack till alla som bidrar till att sprida kampanjens budskap genom att bära västar och pin-knappar. Tillsammans gör vi skillnad!



BOMÖTE FÖR ATT FIRA FABOS 60 ÅR

Fabo bjöd in hyresgäster till ett bomöte för att fira vårt 60-årsjubileum. Uppslutningen var stor. På agendan stod information om vad som händer på Fabo och hur hyresgäster kan bidra, följt av fika, mingel och frågestund. Tack till alla som deltog och firade med oss!

HYRESGÄST- ENKÄT 2024

Under november 2024 skickades vår hyresgäst-enkät ut till alla våra hyresgäster digitalt via e-post eller SMS. Totalt svarade 51,1 procent av hyresgästerna, vilket ger oss ett starkt underlag för fortsatt förbättringsarbete.



4. HYRESGÄSTENKÄT

SERVICE- OCH PRODUKTINDEX

Serviceindex landade på **81,7** och produktindex på **78,7**, vilket är något över riksgenomsnittet. Vi strävar ständigt efter att förbättra vår förvaltningen och service för att öka hyresgästernas trivsel.

TRYGGHET

Trygghet är en viktig fråga för oss och här ser vi en positiv utveckling. Årets trygghetsindex blev **81,4** vilket är något över riksgenomsnittet. Vi fortsätter samarbetet för att skapa tryggare boendemiljöer.

HÖG NÖJDHET BLAND HYRESGÄSTERNA

81,7 % är nöjda med servicen.

78,7 % är nöjda med produkten (lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljö).

84,1 % upplever Fabos varumärke som positivt.

85,6 % anser att deras boende är attraktivt.

73,3 % upplever att de får valuta för hyran.

OMRÅDEN DÄR VI KAN BLI BÄTTRE

Vi har identifierat några områden där vi vill utvecklas ytterligare:

Besökstider: 70,9 % nöjda (10,5 % under branschsnitt).

Städning i tvättstuga: 61,4 % nöjda (6,2 % under branschsnitt).

Information om fastighetsskötsel: 75,8 % nöjda (4,6 % under branschsnitt).

VAD TYCKER VÅRA HYRESGÄSTER?

Högst betyg ges för hjälp när det behövs (86,6 % nöjda).

Lägst betyg ges för renhållning i allmänna utrymmen och sophantering.

Mest nöjda är hyresgästerna med allmänna utrymmen (83,6 % nöjda).

Minst nöjda är de med utemiljön, särskilt bristen på bänkar och bord.

TACK FÖR ERA SYNUNKTER!

Vi uppskattar alla svar och synpunkter, och vi kommer att använda resultaten för att fortsätta vårt förbättringsarbete.

ÅRET I SIFFROR

28 764

I BOSTADSKÖ

431

INFLYTTNINGAR

2 565

ANTAL LÄGENHETER

4-5

ÅR FÖR ATT FÅ
LÄGENHET I
CENTRUM

81,7%

SERVICEINDEX

250 000
KVM

UTHYRINGSBAR YTA

78,7%

PRODUKTINDEX

72,3%

FORDON SOM ÄR FOSSILFRIA

79

MILJÖHUS

109

MEDARBETARE

62%

MÄN

38%

KVINNOR



HÅLLBARHETSREDOVISNING

Fabo arbetar löpande med att minska miljöpåverkan inom alla verksamheter. Vi strävar efter att ta väl genomtänkta beslut, göra nödvändiga investeringar och skapa arbetsmetoder som minskar negativ påverkan på miljön. Detta är ett ständigt pågående arbete som kräver

engagemang och ständigt förbättringsarbete. Under året har en rad åtgärder och aktiviteter genomförts som innebär att vi närmar oss målet att minska vår energianvändning med 30 procent till 2030 (med 2007 som basår) samt medverka till en fossilfri allmännytta.



EKOLOGISK HÅLLBARHET MOT EN FOSSILFRI FRAMTID

VIKTIGA HÅLLBARHETSSATSNINGAR 2024

Under året har Fabo genomfört flera initiativ för att minska sitt klimatavtryck.

GRÖNA BYGGPROJEKT

Projekt Tappan slutfördes med klimatanpassad betong, klimatsmart armering och solceller. Resultatet översteg energikraven med 15 procent.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Ett nytt värmesystem har installerats i en fastighet i Slöinge, vilket reducerar gasförbrukningen och minskar klimatpåverkan.

FOSSILFRIA TRANSPORTER

Fossildrivna fordon har fortsatt att fasas ut, fler dieselbilar har konverterats till HVO, och personalen har uppmuntrats att använda cykel i tjänsten.

BIOLOGISK MÅNGFALD

LONA-projektet "Blommande bostadsgårdar" på Ginstvägen har slutförts med totalt 1250 kvadratmeter ny ängsytta för att gynna pollinatörer.

KLIMATBOKSLUT OCH LÄRDOMAR

Fabos totala CO2-utsläpp ökade under 2024. Ökningen beror på att nyproduktion och ROT-projekt nu inkluderas i analysen. Stora byggsatsningar, såsom projekt Trädgården, bidrog till en del av utsläppen. Samtidigt har klimatbokslutet gett viktiga insikter och skapat en stabil grund för att intensifiera arbetet med att fasa ut fossila bränslen under de kommande åren.



HIGHLIGHTS 2024

PROJEKT TÄPPAN UPPNÅDDE
ENERGIMÅL SOM VAR 15 PROCENT
BÄTTRE ÄN BOVERKETS KRAV.

1250 KVADRATMETER ÄNGSYTA
HAR FÄRDIGSTÄLLTS FÖR ATT
GYNNA BIOLOGISK MÅNGFALD.

FABOS ARBETE MED HÅLLBARHET
FORTSÄTTER OCH UTVECKLAS FÖR
ATT NÅ MÅLEN FÖR 2030.

EKONOMICHEFEN HAR ORDET

När man jobbar med ekonomi är januari en månad som rusar fram. Man befinner sig vid ett ekonomiskt vägska! där ena hållet representerar sammanställning av det avslutande året och andra hållet representerar framtiden i innevarande år. Då är det bra att titta tillbaka för att se hur mycket man har åstadkommit det senaste året. För Fabos del har 2024 varit ett händelserikt år med flera betydande förändringar och framsteg.

Hysesförhandlingarna för 2024 gav en ökning på 5,3 procent för bostäder. Det är en hög ökning ur ett historiskt perspektiv, men låg i förhållande till utfallet i Trepartsmodellen. En annan viktig händelse var försäljningen av Kv. Måsen där det fanns stor risk för nedskrivning om den planerade renoveringen hade genomförts i Fabos regi. På kostnadssidan har Fabo haft fördelen av relativt låga elpriser under året. Fabo har lyckats bibehålla lägre kostnadsvolymer tack vare besparingsprogrammet som infördes 2023. Under året har Fabo tagit upp lån för 175 mkr, vilket i kombination med swapar som förfallit har ökat räntekostnaderna.

Under våren 2024 genomförde vi en strukturaﬀär som innefattade köp av elva parhus i Vessigebro och Ullared samt försäljning av Älvgården och en fastighet i Slöinge. Avtal för försäljning av två fastigheter i Ullared och Eldstaden 7 skrevs under 2024 med överlåtelse planerad till 2025. Inves-

teringsvolymen har varit historiskt hög i olika projekt och summeras till 288 mkr. Detta inkluderar både ombyggnation och nybyggnation av Trädgården samt ROT-projektet för Sloalyckan, som omfattar totalt 227 lägenheter.

FRAMTIDSUTSIKTER

Fabos investeringstakt kommer fortsätta att vara hög de kommande åren. Fokus kommer vara på att underhålla våra fastigheter där en stor del av Fabos bestånd behöver ROT-renoveras. Projektens lönsamhet är utmanande då hyresnivåerna efter renovering i relation till investeringens storlek medför en nedskrivningsrisk. Även nyproduktion bedöms var riskfyllda trots en stor bostadskö med anledning av att hyresnivåerna blir för höga i relation till betalningsviljan i Falkenbergs kommun.

FÖRÄNDRING OCH FRAMSTEG

Verksamhetsutvecklingen har varit intensiv under 2024 och krävt mycket resurser både inom Fabo och från leverantörerna. Implementeringen av det nya ekonomisystemet Raindance har gått bra och driftstart var 2 januari 2025 och det nya fastighetssystem Fast2 har planerad driftstart under våren 2025. Det kommer bli en omställning i arbetssätt och process som kommer bli en utmaning för Fabo. Den nya systemmiljön görs för att framtidssäkra Fabo i den digitaliseringsprocess som pågår inom fastighetsbranschen och inom



ROBBY ENGVALL
EKONOMICHEF PÅ
FALKENBERGS BOSTADS AB

administration i allmänhet. Målet är att förvaltningen och servicen som Fabo utför till våra hyresgäster och internt ska förbättras och skapa ett modernt Fabo. Jag ser fram emot att fortsätta denna positiva utveckling.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Nettoomsättning		
Hysesintäkter o dyl	322 312	302 410
Intäkter uppdragsverksamhet	31 285	34 807
Summa nettoomsättning	353 597	337 217
Verksamhetskostnader		
Driftskostnader, ägda fastigheter	-140 296	-138 051
Underhåll, ägda fastigheter	-9 868	-6 086
Driftskostnader uppdragsverksamhet	-23 958	-25 171
Fastighetsskatt	-6 359	-5 879
Avskrivningar	-64 551	-62 910
Summa verksamhetskostnader	-245 032	-238 097
Bruttoresultat	108 565	99 120
Central administration	-25 414	-33 824
Avskrivningar	-311	-293
Övriga rörelsekostnader	-5 956	-
Rörelseresultat	76 884	65 003
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 367	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 759	-25 320
	-30 392	-25 170
Resultat efter finansiella poster	46 492	39 833
Bokslutsdispositioner		
Koncernbidrag, lämnade	-36 937	-26 106
Resultat före skatt	9 555	13 727
Skatt på årets resultat	18	-
Uppskjuten skatt	-2 643	-2 848
Årets resultat	6 930	10 879

BALANSRÄKNING

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2 174 928	2 118 648
Inventarier, verktyg och installationer	10 065	10 020
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	445 766	249 005
	2 630 759	2 377 673
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	41
Uppskjuten skattefordran	1 376	1 376
Andra långfristiga fordringar	303	312
	1 720	1 729
Summa anläggningstillgångar	2 632 479	2 379 402
Omsättningstillgångar		
Varulager m m		
Råvaror och förnödenheter	413	383
	413	383
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	930	1 101
Fordringar hos koncernföretag	4 050	-
Fordringar Falkenbergs Kommun	-	-
Aktuell skattefordran	1 541	1 696
Övriga fordringar	2 741	1 954
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	3 111	6 132
	12 373	10 883
Kortfristiga placeringar		
Fordran Falkenbergs Kommun (koncernkonto)	32 262	55 261
Kassa och bank		
	-	-
Summa omsättningstillgångar	45 048	66 527
SUMMA TILLGÅNGAR	2 677 527	2 445 929

BALANSRÄKNING

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	253 000	253 000
Övrigt tillskjutet kapital	314 865	290 739
Balanserat resultat inkl årets resultat	122 222	118 693
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	690 087	662 432
Summa eget kapital	690 087	662 432
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	33 041	30 398
	33 041	30 398
Långfristiga skulder		
Skulder till Falkenbergs Kommun	1 790 000	1 615 000
Skulder till moderföretag	81 605	75 345
Övriga skulder	-	-
	1 871 605	1 690 345
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 511	15 504
Skulder till moderföretag	6 552	-
Skulder till koncernföretag	19 928	10 828
Skulder till Falkenbergs Kommun	-	12 404
Övriga skulder	2 267	2 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 536	21 979
	82 794	62 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 677 527	2 445 929

FABO

FALKENBERGS BOSTADS AB 311 80 FALKENBERG

TEL: 0346-88 66 00 MEJL: INFO@FABO.SE HEMSIDA: FABO.SE