

FÄRDPLAN

2027-2030



FABO

Innehåll

Om Falkenbergs Bostads AB	4
Från diagnos till förflyttning - så är färdplanen uppbyggd	5
Diagnos - vilka utmaningar behöver färdplanen möta?	5
Utmaning 1: Ett högre kostnadsläge för byggande, drift och förvaltning	5
Utmaning 2: Investeringarna ska lösa fler behov samtidigt	6
Utmaning 3: Intäktsidan ökar inte i samma takt	7
Utmaning 4: Allmännyttans samhällsuppdrag blir mer komplext	7
Strategisk riktning: Bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta	8
Princip 1: Håll grunduppdraget starkt när kraven ökar	8
Princip 2: Låt beståndets långsiktiga värde styra prioriteringarna	9
Princip 3: Bygg genomförandekraft och organisatorisk förmåga	9
Princip 4: Säkerställ att externa uppdrag stärker affären	9
Från vägledande principer till handling: Fabos strategiska förflyttningar 2027–2030	10
Förflyttningar inom princip 1: Håll grunduppdraget starkt när kraven ökar	10
Förflyttningar inom princip 2: Låt beståndets långsiktiga värde styra prioriteringarna	11
Förflyttningar inom princip 3: Bygg genomförandekraft och organisatorisk förmåga	12
Förflyttningar inom princip 4: Säkerställ att externa uppdrag stärker affären	15

VD har ordet

När vi summerar den föregående verksamhetsplanen kan vi konstatera att Falkenbergs Bostads AB har tagit flera viktiga steg framåt. Vi har arbetat målmedvetet med tydliga ambitioner att vara bäst i Halland; minst klimatavtryck, nöjdaste kunder och medarbetare, tryggaste bostadsområden och bäst driftnetto. Målen har gett verksamheten en tydlig riktning och skapat ett gemensamt fokus som lett till konkreta resultat.

Vi har utvecklat vårt hållbarhetsarbete, stärkt kundupplevelsen genom ett nytt kundcenter och ökad digital tillgänglighet samt fortsatt utveckla vår verksamhet med hög kvalitet och ett starkt engagemang från våra medarbetare. Samtidigt har vi lärt oss att utveckling måste ske i balans med vårt grunduppdrag – att varje dag leverera en trygg och väl fungerande bostadsförvaltning.

Men världen omkring oss ser annorlunda ut idag än när den förra verksamhetsplanen togs fram. Fastighetsbranschen påverkas av snabb teknikutveckling, digitalisering och artificiell intelligens, samtidigt som klimatförändringar, geopolitisk osäkerhet, förändrad demografi och ekonomiska svängningar förändrar våra förutsättningar. För ett allmännyttigt bostadsbolag innebär det att långsiktig framgång inte handlar om att kunna förutse framtiden, utan att vara förberedda på flera möjliga framtider.

Det är därför denna färdplan skiljer sig från tidigare. I stället för att enbart formulera nya mål har vi först försökt förstå de förändringskrafter som påverkar samhället, våra kunder och fastighetsbranschen. Genom omvärldsspaning, scenarioplanering och dialog mellan styrelse, ledning och organisation har vi format en gemensam bild av de utmaningar och möjligheter som väntar under de kommande 10–20 åren.

Resultatet är en färdplan som inte bara beskriver vad vi ska göra under de närmaste fyra åren, utan också vilken organisation vi vill vara när omvärlden fortsätter att förändras. Den strategiska riktningen är tydlig: att bygga handlingsutrymme för ökad lokal samhällsnytta. För att lyckas behöver vi fortsätta utveckla vår affärsmässighet, stärka vår innovationsförmåga och skapa en organisation som både är stabil i vardagen och flexibel inför framtiden.

Vi bygger vidare på det Fabo vi tillsammans har utvecklat under de senaste åren, ett modernt, välfungerande och engagerat bostadsbolag som står stadigt i sitt uppdrag, men samtidigt har modet att förändras när omvärlden kräver det.

Charlotta Hansson Allefelt

Falkenberg augusti 2026



Den strategiska riktningen är tydlig: **att bygga handlingsutrymme för ökad lokal samhällsnytta.** För att lyckas behöver vi fortsätta utveckla vår affärsmässighet, stärka vår innovationsförmåga och skapa en organisation som både är stabil i vardagen och flexibel inför framtiden.



KÄRNVÄRDEN

Fabos kärnvärden beskriver vad bolaget står för och vilka grundläggande värderingar som driver organisationen

NÄRA Fabo är lyhörda, konsekventa, folkliga och lyssnar på hyresgästernas behov.

ANSVARSTAGANDE Fabo vågar ta ställning och Fabo tar sitt samhällsansvar på allvar. Fabo står upp för allas lika värde.

DRIVANDE Fabo är proaktiva, modiga och moderna. Arbetar med långsiktighet, hållbarhet och affärsmässighet.

INSPIRERANDE Fabo vill skapa det moderna boendet – anpassat till vår tids utmaningar. Fabo vill vara en föregångare och inspirationskälla inom allmännyttan i Sverige.

Om Falkenbergs Bostads AB

Falkenbergs Bostads AB (Fabo) är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Falkenbergs kommun och ingår i koncernen Falkenberg Stadshus AB. Verksamheten utgår från kommunens vision – Vi växer för en hållbar framtid.

Som kommunens bostadspolitiska instrument ska Fabo verka affärsmässigt och samtidigt främja bostadsförsörjningen samt bidra till en flexibel och hållbar bostadsmarknad. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av bostäder och lokaler samt uppdrag inom fastighetsförvaltning och städning, både för kommunen och externa aktörer. Kvalitet, service och miljömedvetenhet ska genomsyra hela verksamheten. Fabo ska också skapa förutsättningar för boinflytande och nå ägarnas ekonomiska mål, samtidigt som bolaget bidrar till ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling.

Genom visionen ”Alla tiders boende” strävar Fabo efter att vara en attraktiv hyresvärd med god service och hög standard, ta ansvar för en hållbar och inkluderande utveckling samt fortsätta vara en drivande aktör för Falkenbergs tillväxt.

Från diagnos till förflyttning – så är färdplanen uppbyggd

Denna färdplan beskriver Fabos strategiska riktning för perioden 2027–2030. Syftet är att ge en gemensam bild av vilket läge bolaget står i, vilken riktning som ska vägleda prioriteringar och vilka förflyttningar som behöver ske under tidsperioden.

Färdplanen är uppbyggd i tre delar. Den första delen ställer diagnosen. Syftet är att skapa en gemensam förståelse för vilket strategiskt läge Fabo befinner sig i just nu. Diagnosen ska visa vad som är avgörande för Fabo att hantera under perioden. Därefter formuleras den vägledande inriktningen för att möta de identifierade utmaningarna i diagnosen. Den vägledande strategiska riktningen för 2027–2030 är att **bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta**. Denna riktning anger hur Fabo ska prioritera när allt inte kan göras samtidigt. I den tredje och avslutande delen fördjupas den strategiska riktningen och ett antal förflyttningar beskrivs för att den strategiska riktningen ska få effekt i verksamheten.

Förflyttningarna är inte en detaljerad aktivitetslista utan ska ange riktningen för vad Fabo behöver stärka, utveckla och förändra under perioden 2027–2030. Fabos årliga verksamhetsplaner kommer därefter konkretisera vilka aktiviteter som ska genomföras under respektive år.

Diagnos – vilka utmaningar behöver färdplanen möta?

Fabo går in i perioden 2027–2030 med ett starkt uppdrag och höga ambitioner. Bolaget vill fortsätta leverera ett stabilt grunduppdrag och bidra till trygga boendemiljöer, hållbar utveckling och ett växande Falkenberg. Samtidigt har förutsättningarna för att göra detta under de senaste åren blivit mer krävande.

Fabos strategiska huvudutmaning är att bolaget förväntas bära ett bredare och mer komplext samhällsuppdrag i ett läge där kostnader, investeringsbehov och externa krav växer snabbare än bolagets ekonomiska och organisatoriska handlingsutrymme. För att skapa en bättre förståelse för den kontext som Fabo befinner sig i och behöver hantera i Färdplanen för de kommande åren kan fyra utmaningar lyftas fram.

1. Ett högre kostnadsläge för byggande, drift och förvaltning
2. Investeringarna ska lösa fler behov samtidigt
3. Intäktsidan ökar inte i samma takt
4. Allmännyttans samhällsuppdrag blir mer komplext

Tillsammans beskriver dessa utmaningar inte fyra separata problem utan ett samlat förändrat läge för Fabo. Bolaget går in i perioden 2027–2030 med högre kostnader och investeringsbehov, ett begränsat ekonomiskt handlingsutrymme och en bostadsmarknad där allmännyttans samhällsuppdrag blir allt mer komplext. Det ställer högre krav på prioritering, långsiktighet och förmågan att förena ekonomisk bärkraft med de behov som Fabo förväntas bidra till att möta. Det är denna kontext som färdplanen för 2027–2030 behöver förhålla sig till.

Utmaning 1: Ett högre kostnadsläge för byggande, drift och förvaltning

Kostnadsläget för bostadsbolag har förändrats tydligt under de senaste åren. Det syns både i bygg- och renoveringskostnader, i den löpande förvaltningen och i de taxebundna driftkostnaderna. Ett tydligt exempel är byggkostnader som steg kraftigt under inflationsåren 2021–2023, och som fortsatt ligger kvar på en högre nivå än före kostnadsuppgången. Enligt Boverket¹ ökade byggkostnaderna för flerbostadshus

¹ Boverkets byggprognos: *Bostadsbyggandet faller snabbt och byggtakten blir låg under lång tid*. Rapport 2023:22.

med 27 procent från januari 2021 till april 2023. Statistik från SCB² visar att ökningstakten därefter har mattats av, med en årstakt på 2,4 procent i april 2026. Byggnad, renovering och underhåll möter alltså inte längre samma snabba kostnadsökningar som under 2021–2023 men sker fortsatt i ett betydligt högre kostnadsläge.

Ett högre kostnadstryck syns också i den löpande förvaltningen. Fastighetsförvaltningsindex³ för bostäder ökade med 9,7 procent mellan 2022 och 2025. Bakom totalen finns dock stora skillnader mellan olika kostnadsslag. Under perioden ökade exempelvis kostnader för värmeenergi med 48,9 procent, vattenförbrukning med 34,7 procent och försäkringskostnader med 21,6 procent. Kostnadsutvecklingen slår därmed inte jämnt mot ett fastighetsbolags verksamhet, utan påverkar olika delar av drift och förvaltning på olika sätt. I Falkenberg är denna utveckling särskilt tydlig i de taxebundna driftkostnaderna. Enligt Nils Holgersson-statistiken⁴ ökade kostnaden för sophämtning, VA, el och fjärrvärme i Falkenberg från 395 kr/kvm år 2022 till 514,96 kr/kvm år 2025. Det motsvarar en ökning på 30 procent. Under samma period ökade motsvarande kostnad i riket som helhet från 419,8 kr/kvm till 497,6 kr/kvm, motsvarande 18,5 procent. Falkenberg gick därmed från att ligga något under rikssnittet 2022 till att ligga över rikssnittet 2025.

Utmaning 2: Investeringarna ska lösa fler behov samtidigt

Som alla fastighetsbolag behöver Fabo kontinuerligt investera i sitt fastighetsbestånd. Underhåll, ROT-projekt, teknisk upprustning och energieffektivisering är centrala delar av ett långsiktigt fastighetsäggande. Boverket⁵ beskriver att många allmännyttiga bostadsbolag står inför betydande behov av underhåll och modernisering i befintliga bestånd, samtidigt som det ekonomiska utrymmet ofta är begränsat.

Investeringsfrågan handlar dock inte enbart om volym, utan även om ökad komplexitet. Allt fler frågor i ett fastighetsbolag är idag sammanlänkade. En renovering kan exempelvis inte bara bedömas utifrån teknisk status, utan kan även behöva relateras till energiprestanda, klimatpåverkan, framtida driftkostnader, hyresnivåer, trygghet, kundvärde och fastighetens långsiktiga roll i beståndet. Det innebär att samma investering ofta behöver svara mot flera behov samtidigt. Hållbarhetskrav visar tydligt hur denna komplexitet fungerar i praktiken. Ett krav på bättre klimat- eller energiprestanda kan först se ut som en teknisk fråga i fastigheten. Men för att kunna styra mot kravet krävs data om exempelvis energianvändning, material, avfall, utsläpp och åtgärdernas effekt över tid. Det skapar i sin tur behov av system som kan samla och kvalitetssäkra informationen, arbetssätt som gör att data används konsekvent och intern kompetens för att tolka underlagen och väga olika handlingsalternativ mot varandra. Ett externt krav blir därmed snabbt en fråga om både teknik, ekonomi, styrning och organisation.

² Statistiska centralbyrån. (2026). *Årstakten för Byggekostnadsindex var 2,4 procent i april 2026*. Publicerad 15 maj 2026.

³ Fastighetsägarna. (2025). *Fastighetsförvaltningsindex för bostäder: Faktorprisindex för fastighetsförvaltning*.

⁴ Nils Holgersson-gruppen. (2023). *Fastigheten Nils Holgerssons underbara resa genom Sverige: Rapport 2023 samt 2025*.

⁵ Boverket. (2025). *Allmännyttan 2024: Underhåll och modernisering av beståndet*. Rapport 2025:17.

Utmaning 3: Intäktssidan ökar inte i samma takt

Samtidigt som Fabos kostnader och investeringsbehov har ökat har intäktssidan inte stärkts i samma takt. Det innebär att de senaste årens utveckling har lett till ett större gap mellan bolagets intäkter och utgifter.

För ett bostadsbolag är hyresintäkterna den centrala intäktskällan. SCB⁶ visar att bostadshyrorna i riket ökade med i genomsnitt 4,6 procent under 2025, efter ökningarna på 5,0 procent 2024 och 4,1 procent 2023. De senaste tre årens hyreshöjningar är därmed höga i ett historiskt perspektiv, särskilt jämfört med åren före kostnadsuppgången då hyresförändringarna låg på betydligt lägre nivåer. Även för Fabo har hyresnivåerna de senaste åren justerats upp. För 2025 höjdes hyrorna med 4,5 procent för lägenheter med kallhyra och 4,95 procent för lägenheter med varmhysa. För 2026 fastställdes Fabos hyreshöjning till 3,52 procent, med verkan från 1 januari 2026. Hyrorna har därmed inte justerats lika snabbt som kostnaderna har förändrats då de påverkas av förhandlingar, hyresgästernas betalningsförmåga och den lokala bostadsmarknadens utveckling⁷.

Fabos intäktssida är samtidigt bredare än bostadshyrorna. Intäkter kan också komma från lokaler, parkeringar, tjänster och externa avtal, exempelvis drift- och skötselavtal med kommunen. Sådana intäkter kan bidra till stabilitet och bredd, men de är inte frikopplade från kostnader. Om ersättningsnivå, omfattning och faktisk resursåtgång inte hänger ihop kan en intäkt därför binda kapacitet snarare än skapa handlingsutrymme.

Utmaning 4: Allmännyttans samhällsuppdrag blir mer komplext

Även förutsättningarna för allmännyttans samhällsuppdrag förändras. Den svenska allmännyttans hushållssammansättning har under en längre tid förskjutits mot en större andel hushåll med lägre inkomster. Forskning beskriver utvecklingen som en residualisering av allmännyttan⁸. Mellan 2012 och 2021 ökade andelen hushåll med låg ekonomisk standard från 25 till 31 procent. År 2021 tillhörde drygt 48 procent av hushållen i allmännyttan den fjärdedel av befolkningen som hade lägst köpkraft.

Samtidigt pekar forskning och utredningar även på en växande grupp hushåll som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden, utan att omfattas av socialtjänstens boendeinsatser. Allmännyttan ska därför bidra till bostadsförsörjningen i ett läge där många hushåll har begränsade ekonomiska resurser, samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det skapar en ökad spänning mellan bostadssociala behov och ekonomiska förutsättningar.

För Fabo innebär detta att ekonomiska och sociala frågor blir mer sammanlänkade. Hushållens köpkraft påverkar vilka bostäder och hyresnivåer som kan efterfrågas, samtidigt som Fabo har en viktig roll i kommunens bostadsförsörjning. Utmaningen är att förena denna roll med bolagets långsiktiga ekonomiska bärkraft.

⁶ Statistiska centralbyrån. (2025). *Bostadshyrorna har ökat mer de senaste tre åren*. Publicerad 3 oktober 2025

⁷ Hyresgästföreningen. (2026). *Hyresmarknadskommittén fastställer hyreshöjning för FABO*. Publicerad 2 mars 2026.

⁸ Grander, M. (2023). *Den kommunala allmännyttan. Fyra motsägelser och vägval för framtidens bostadsförsörjning*

Strategisk riktning:

Bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta

De identifierade utmaningarna visar att Fabo går in i en period där uppdraget kräver mer, samtidigt som marginalerna blivit mindre. Kostnaderna har ökat, investeringarna har blivit mer sammansatta och intäkterna följer inte utvecklingen i samma takt. Bolagets färdplan kan därför inte bygga på att Fabo gör mer av allt. Den behöver ge stöd för tydligare val och prioriteringar.

Den vägledande strategiska riktningen för 2027–2030 är att **bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta**. Denna riktning vilar på fyra vägledande principer:

1. Håll grunduppdraget starkt när kraven ökar
2. Låt beståndets långsiktiga värde styra prioriteringarna
3. Bygg genomförandekraft och organisatorisk förmåga
4. Säkerställ att externa uppdrag stärker affären

Tillsammans ska principerna hjälpa Fabo att möta och navigera ett mer pressat strategiskt läge utan att tappa riktning. De ska ge stöd för prioriteringar, stärka bolagets affär och skapa det handlingsutrymme som krävs för att göra mer lokal samhällsnytta över tid.



Grunduppdraget är Fabos bas. Det är här Fabo skapar långsiktigt förtroende och levererar värde till kunder, ägare och Falkenbergs invånare.

Princip 1: Håll grunduppdraget starkt när kraven ökar

Grunduppdraget är Fabos bas. Det är här Fabo skapar långsiktigt förtroende och levererar värde till kunder, ägare och Falkenbergs invånare.

Utmaningen är att grunduppdraget blir svårare att hålla samman när kraven på verksamheten ökar snabbare än handlingsutrymmet. Då får otydlighet större konsekvenser. Om det inte är klart vad Fabo ska leverera, på vilken ambitionsnivå och med vilka arbetssätt, riskerar bolaget att lägga kraft på fel saker. Över tid kan det leda till att bolagets resurser sprids för tunt, att kvaliteten blir svårare att upprätthålla och att bolagets förmåga att investera och utvecklas minskar. Ett stabilt grunduppdrag handlar därför inte bara om att säkra dagens leverans, utan även om att säkra Fabos framtida affär och handlingsutrymme.

Den vägledande principen är därför att Fabos grunduppdrag behöver vara tydligt. Ett väldefinierat grunduppdrag är därmed en förutsättning för att Fabo fortsatt ska kunna leverera värde för bolagets kunder och samhället i stort, samt ta nästa steg i bolagets utveckling.

Princip 2: Låt beståndets långsiktiga värde styra prioriteringarna

Fastighetsbeståndet är Fabos viktigaste verktyg för att skapa lokal samhällsnytta över tid. När Fabos resurser är mer begränsade behöver bolaget arbeta med och styra sitt bestånd mer aktivt och strategiskt.

I ett läge med begränsade resurser och pressade marginaler blir utrymmet för felbedömningar mindre, särskilt då större investeringar och satsningar riskerar att binda resurser under lång tid. Det innebär att beslut om investeringar, utveckling, avyttringar och underhåll behöver tas på tydligare affärsmässiga grunder samt bedömas utifrån hur de bidrar till Fabos framtida handlingsutrymme och möjlighet att skapa lokal samhällsnytta.

Den vägledande principen är därför att Fabo ska prioritera det som stärker beståndets långsiktiga värde och ompröva sådant som binder resurser utan att tillräckligt bidra till bolagets uppdrag eller ekonomiska bärkraft.

Princip 3: Bygg genomförandekraft och organisatorisk förmåga

Ett framåtlutat Fabo är ett bolag som ser vad som är viktigt, vågar prioritera och har förmågan att genomföra det som valts.

Fabo behöver hålla ihop fler frågor i samma beslut. Ekonomi, drift, förvaltning, projekt, hållbarhet, kund, digitalisering och externa krav påverkar varandra mer än tidigare. Om ansvar, arbetssätt och beslutsvägar inte hänger ihop riskerar viktiga frågor att fastna mellan funktioner, resurser att spridas för tunt och beslut att fattas utan tillräcklig helhetsbild. Då minskar kraften i genomförandet, även när ambitionen är hög, och kan på sikt bidra till ett svagare framtida handlingsutrymme.

Den vägledande principen är därför att Fabo ska stärka sin interna förmåga att välja, samordna och genomföra med större tydlighet. Det kräver bättre beslutsunderlag, tydligare processer, rätt kompetens, bättre användning av data och en starkare förmåga att följa upp och lära av det som görs.

Genomförandekraft handlar inte om att göra allt snabbare. Det handlar om att få mer kraft i det som är viktigast.

Princip 4: Säkerställ att externa uppdrag stärker affären

Fabos intäkter kommer inte bara från bostadshyror utan även från externa avtal och uppdrag, exempelvis inom drift, skötsel, service och förvaltning. Rätt utformade kan dessa avtal stärka Fabos ekonomi, utveckla bolagets kompetens och bidra till större förutsättningar att skapa mer lokal samhällsnytta.

Samtidigt innebär externa avtal och uppdrag ett ansvar och en risk för Fabo. Om ersättning, omfattning och faktisk resursåtgång inte hänger ihop riskerar otydligt definierade externa åtaganden att bli en belastning som på sikt kan minska bolagets handlingsutrymme. Det finns därmed en risk att externa avtal och uppdrag tränger undan fokus, resurser och kapacitet från det som är mest avgörande för bolagets förutsättningar att skapa värde.

Den vägledande principen är därför att externa avtal ska styras som en del av Fabos samlade affär. Det ska vara tydligt vilken nytta de skapar, vilka resurser de kräver och hur de påverkar kvalitet, ekonomi och genomförandekraft. Avtal och uppdrag ska stärka Fabos handlingsutrymme, inte dra kraft från det som är mest avgörande för bolagets långsiktiga uppdrag.

Från vägledande principer till handling:

Fabos strategiska förflyttningar 2027–2030

För att bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta behöver Fabo omsätta de vägledande principerna i färdplanen till mer konkreta förflyttningar. Dessa förflyttningar ska styra vilka aktiviteter som prioriteras under perioden, exempelvis inom ramen för arbetet med årliga verksamhetsplaner. Förflyttningarna nedan beskriver vad Fabo behöver förändra, förstärka eller bygga upp under perioden och ska inte ses som en komplett aktivitetslista.

Förflyttningar inom princip 1: Håll grunduppdraget starkt när kraven ökar

När kraven på Fabo ökar och marginalerna blir mindre behöver grunduppdragets leverans vara tydlig. Organisationen behöver ha en gemensam bild av vad grunduppdraget består av och hur bolaget vet att det levereras. Om grunduppdraget inte är tillräckligt definierat finns en risk att många frågor behandlas som lika viktiga. Då blir det svårare att prioritera och avgöra vilken nivå en insats ska hålla, varför en åtgärd ska prioriteras före en annan och när det är rimligt att minska ambitionsnivån och göra mindre. I ett mer pressat läge kan sådan otydlighet leda till att Fabos resurser och kompetens inte används till det som är viktigast. Detta kan, över tid, leda till att Fabo får allt svårare att hålla ihop grunduppdragets leverans.

1. Fabo behöver definiera grunduppdraget

Fabo behöver tydliggöra och definiera vad grunduppdraget innebär i praktiken. Det handlar om att skapa en gemensam definition av vad som ska levereras. En tydligare definition ska göra grunduppdraget möjligt att styra, följa upp och prata om på samma sätt i hela organisationen. När Fabo har en gemensam bild av vad som ingår i grunduppdraget blir det lättare att se var leveransen fungerar väl, var den brister och var särskilda utvecklingsbehov finns.

2. Fabo behöver sätta ambitionsnivåer för grunduppdraget

Fabo behöver också beskriva olika ambitionsnivåer inom grunduppdraget. Alla insatser kan och bör inte ha samma omfattning, kvalitet eller prioritet. I vissa lägen handlar det om att säkra en grundläggande nivå. I andra lägen finns skäl att förstärka, utveckla eller höja nivån för att skapa större kundnytta, trygghet eller lokal samhällsnytta.

Genom att definiera ambitionsnivåer får Fabo ett bättre språk för strategiska avvägningar. Ledning och verksamhet kan då föra en mer grundad dialog om vad som är önskvärt eller rimligt i olika situationer, vad en högre ambitionsnivå kräver och vilka effekter den förväntas ge. Det gör också besluten lättare att motivera, exempelvis varför Fabo väljer att satsa mer resurser inom vissa områden.

Gemensam effekt: en starkare bas för prioritering och utveckling

De identifierade förflyttningarna ska göra grunduppdraget mer tydligt, styrbart och utvecklingsbart. När Fabo vet vad grunduppdraget innebär och vilka ambitionsnivåer som kan gälla, blir det lättare att prioritera resurser, motivera beslut och följa upp om insatserna ger avsedd effekt. Ett väldefinierat grunduppdrag utifrån olika ambitionsnivåer blir både en stabil bas och en möjlighet för Fabo att stegvis höja sin förmåga för att på bästa sätt skapa lokal samhällsnytta i Falkenberg.



Förflyttningar inom princip 2: Låt beståndets långsiktiga värde styra prioriteringarna

När marginalerna blir mindre får beslut om fastighetsbeståndet större konsekvenser. En investering, en uppskjuten underhållsåtgärd, en nyproduktion eller en avyttring påverkar inte bara en enskild fastighet, det är beslut som påverkar Fabos samlade framtida kostnader, intäkter, risker och möjligheter att skapa lokal samhällsnytta över tid. I ett mer pressat läge behöver Fabo därför styra mer utifrån beståndets långsiktiga värde och mindre utifrån enskilda behov, projekt eller akuta åtgärder.

1. Tydliggör fastighetsportföljens samlade roll i Fabos långsiktiga uppdrag

Fabo behöver skapa en tydligare bild av vilken roll olika delar av fastighetsbeståndet ska spela framåt. Det handlar om att bättre förstå vilka fastigheter som stärker bolagets långsiktiga uppdrag och värde, och vilka som riskerar att försvaga det och binda resurser utan tillräcklig effekt. Vissa delar av portföljen kan behöva vårdas och utvecklas, medan andra kan behöva effektiviseras, omprövas eller användas för att frigöra och skapa handlingsutrymme. Förflyttningen handlar därför om att gå från att främst fråga vad som behöver göras i varje enskild fastighet, till att skapa en ökad helhetssyn och tydliggöra vilken roll varje fastighet ska spela i Fabos framtida uppdrag.

2. Fatta beslut på starkare fakta, data och analys

För att beståndets långsiktiga värde ska kunna styra prioriteringar behöver Fabo stärka beslutsgrunden. Det innebär att bolaget behöver definiera vilken data och vilka faktaunderlag som krävs för olika typer av vägval i beståndet. Det handlar nödvändigtvis inte om att samla mer information, utan om att säkerställa att Fabo har rätt underlag för att kunna fatta beslut på rätt grund. I en mer komplex verklighet, där allt fler frågor hänger ihop, behöver även fler typer av underlag vägas samman i Fabos beslut. Detta ställer högre krav på gemensamma arbetssätt och processer för att samla in rätt data och underlag från olika delar av organisationen. Det ställer även högre krav på den interna kompetensen att tolka och värdera dessa underlag.

Den viktiga förflyttningen är att beslut i beståndet i högre grad ska kunna motiveras på faktamässiga grunder. Det stärker kvaliteten i prioriteringarna och gör det lättare att förklara varför vissa insatser genomförs, andra senareläggs och vissa omprövas.

3. Styr investeringarna som en samlad portfölj

Fabo behöver också se investeringar mer samlat då större satsningar konkurrerar om samma ekonomiska och organisatoriska resurser och ekonomiska utrymme. Därför behöver de bedömas i relation till varandra, och inte bara var för sig. En samlad investeringsportfölj gör det möjligt att mer aktivt prioritera utifrån långsiktig effekt.

Fabos investeringar kan ha olika syften. Vissa kan vara nödvändiga utifrån underhåll eller regelefterlevnad, andra kan möjliggöra bättre driftnetto, högre kundvärde, lägre klimatpåverkan eller starkare attraktivitet. Det viktiga är att Fabo tydligare kan se och motivera vilka investeringar som stärker helheten och vilka som binder kapital utan att ge tillräcklig framtida nytta. Detta kräver tydligare processer för hur investeringar initieras, värderas, prioriteras och följs upp. Investeringsbeslut behöver inte bara svara på om en åtgärd är viktig, utan också om den är rätt i förhållande till andra behov och till Fabos framtida handlingsutrymme.

Gemensam effekt: ett fastighetsbestånd som bygger handlingsutrymme över tid

Dessa förflyttningar syftar till att göra fastighetsbeståndet till en tydligare grund för Fabos långsiktiga prioriteringar. När portföljens roll är tydligare, när beslut vilar på starkare underlag och när investeringar styrs mer samlat blir det lättare för Fabo att använda kapital, kompetens och tid där de ger störst effekt.

Det stärker Fabos förmåga att fatta svåra och komplexa beslut, minska risken för felinvesteringar och bygga ett bestånd som är långsiktigt ekonomiskt bärkraftigt och som är relevant för hyresgästerna och Falkenbergs utveckling. På så sätt blir beståndet bolagets viktigaste verktyg för att skapa mer lokal samhällsnytta över tid.

Förflyttningar inom princip 3: Bygg genomförandekraft och organisatorisk förmåga

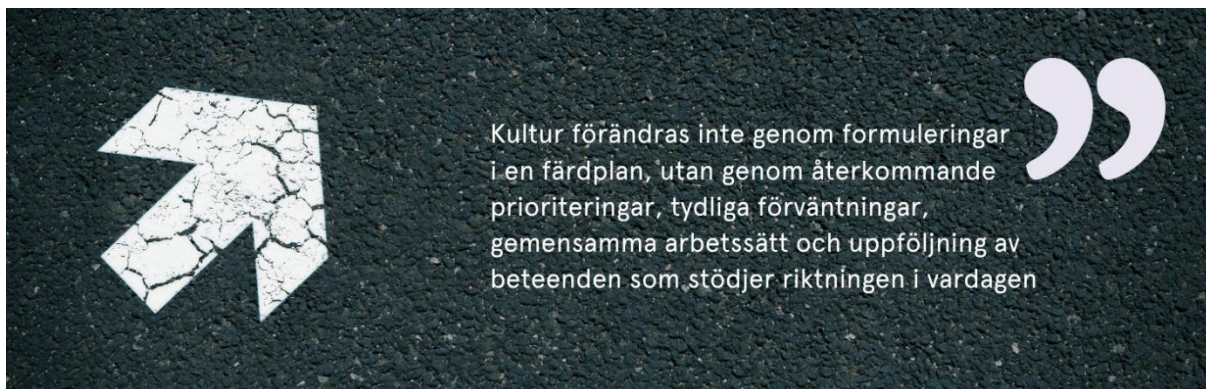
Fabos strategiska utmaningar kommer inte att lösas genom enbart bättre planer eller fler prioriterade områden. De behöver omsättas i vardagens beslut, arbetssätt och beteenden. När ekonomi, drift, förvaltning, projekt, hållbarhet, kund, digitalisering och externa krav påverkar varandra i allt större utsträckning blir organisationens sätt att arbeta en avgörande framgångsfaktor.

Utmaningen är att Fabo behöver få mer samlad kraft och riktning i genomförandet för att lyckas. Om roller och processer är otydliga riskerar viktiga frågor att tappa fart. Fabo behöver därför stärka den interna förmågan att gå från beslut till genomförande med större tydlighet och uthållighet.

1. Gör arbetet mindre individberoende och mer processdrivet

Fabo behöver utveckla en mer processtyrd organisation med tydligare roller, ansvar och kompetensprofiler. Det ska vara tydligt vem som gör vad, var beslut fattas, vilka funktioner som behöver involveras och hur arbetet ska följas upp. Det handlar inte om att skapa mer administration, utan om att göra organisationen mindre sårbar och mer förutsägbar i hur viktiga frågor drivs framåt.

När processer och ansvar är tydliga blir det lättare att prioritera, följa upp och hålla ihop arbetet över tid. Det minskar sårbarheten i vardagen och gör att organisationen kan lägga mer kraft på rätt frågor, snarare än på att reda ut ansvar, gränsdragningar och arbetssätt.



2. Stärk kompetensen där uppdraget blir mer krävande

Fabo behöver också tydliggöra vilken kompetens som krävs för att möta ett mer komplext uppdrag. När investeringar, hållbarhetskrav, digitalisering, affärsmässighet, kundvärde och uppföljning blir mer sammanlänkade behöver organisationen ha förmåga att förstå, tolka och väga samman fler perspektiv.

Det innebär att Fabo behöver arbeta mer aktivt med att synliggöra nuvarande kompetens, identifiera framtida behov och utveckla rollerna i takt med att uppdraget förändras. Rätt kompetens behöver inte bara finnas i organisationen, utan också användas där den gör störst nytta. Kunskap som finns i olika delar av bolaget behöver kunna mötas tidigare i processerna och bidra till bättre beslut.

3. Bygg en kultur med ansvarstagande, helhetssyn och affärsmässighet

När Fabo behöver prioritera hårdare krävs en kultur där fler tar ansvar för helheten. Organisationens behöver dela en tydlig bild av vad som är viktigast för att lyckas, varför vissa prioriteringar görs och hur varje del av verksamheten påverkar och bidrar till helheten.

Denna förflyttning kräver både ledarskap och uthållighet. Kultur förändras inte genom formuleringar i en färdplan, utan genom återkommande prioriteringar, tydliga förväntningar, gemensamma arbetssätt och uppföljning av beteenden som stödjer riktningen i vardagen. När ansvarstagande, helhetssyn och affärsmässighet blir tydligare i vardagen ökar Fabos förmåga att genomföra det som valts och att skapa mer kraft i organisationen över tid.

Gemensam effekt: en organisation som kan välja, samordna och genomföra

Förflyttningarna ska bidra till att utveckla en organisation som är tydligare, mer samordnad och bättre rustad att genomföra strategiska prioriteringar. Med tydligare processer, rätt kompetens och ett engagemang som riktas mot gemensamma mål kan Fabo minska personberoende, öka ansvarstagandet och få större effekt av den kapacitet som redan finns i organisationen.



Fabo behöver tydligare förstå vad externa uppdrag faktiskt bidrar med till bolaget som helhet. Värdet ligger inte bara i den direkta intäkten. Externa uppdrag kan också skapa större volym i verksamheten, möjliggöra en bredare personalstyrka, stärka den interna kompetensen och ge Fabo bättre förutsättningar att bygga intern specialistkunskap.

Förflyttningar inom princip 4: Säkerställ att externa uppdrag stärker affären

När kostnaderna ökar och intäktssidan inte följer med i samma takt blir varje intäktskälla extra viktig att vårda. Fabos externa uppdrag och avtal bidrar idag positivt till bolagets kompetens och roll i kommunkoncernen. Utmaningen är att externa uppdrag kan binda kapacitet och skapa kostnader som inte alltid syns lika tydligt. Om uppdragets omfattning, faktiska resursåtgång och ersättning inte hänger ihop riskerar externa uppdrag och avtal att försvaga Fabos affär snarare än stärka den. I ett mer pressat läge behöver Fabo därför säkerställa att externa åtaganden vårdas väl så att de kan bidra mer positivt till bolagets samlade affär.

1. Synliggör de externa uppdragens samlade värde

Fabo behöver tydligare förstå vad externa uppdrag faktiskt bidrar med till bolaget som helhet. Värdet ligger inte bara i den direkta intäkten. Externa uppdrag kan också skapa större volym i verksamheten, möjliggöra en bredare personalstyrka, stärka den interna kompetensen och ge Fabo bättre förutsättningar att bygga intern specialistkunskap. De kan också bidra till bättre samverkan inom kommunkoncernen och göra att Fabos kompetens används på fler sätt.

Den viktiga förflyttningen är därför att gå från att se externa uppdrag som enskilda pusselbitar, till att förstå deras samlade värde för Fabos verksamhet och affär. Ett uppdrag kan stärka Fabo genom intäkter, kompetens, kapacitet och strategisk position. Samtidigt behöver bolaget se vilka kostnader, resurser, risker och beroenden som följer med. Först när båda sidorna är synliga kan Fabo bedöma om uppdraget stärker helheten och vilka villkor som krävs för att det ska vara hållbart över tid.

2. Förvalta och följ upp avtalen mer aktivt

För att externa uppdrag ska fortsätta skapa värde behöver Fabo stärka den löpande förvaltningen av avtalen. Det ska vara tydligt vad uppdraget omfattar, vilken kvalitet som ska levereras, vilken ersättning som gäller, hur förändrade kostnader ska hanteras och när avtalet behöver utvecklas, omförhandlas eller omprövas.

Aktiv avtalsförvaltning handlar därför inte bara om kontroll utan om att säkerställa att uppdragen fortsätter stärka Fabos ekonomi, kompetens och leveransförmåga över tid. När avtalen följs upp mot både nytta, kostnad, kvalitet och kapacitet får Fabo bättre grund för att utveckla de uppdrag som fungerar väl och justera de uppdrag där förutsättningarna har förändrats.

Gemensam effekt: högt kundvärde både internt och externt.

Dessa förflyttningar ska ge Fabo bättre kontroll över hur externa uppdrag bidrar till Fabos samlade ekonomi, kompetens, kapacitet och kvalitet. När uppdragens samlade värde blir tydligt och avtalen följs upp mer aktivt kan Fabo utveckla de uppdrag som stärker helheten och justera de uppdrag där förutsättningarna förändras. Effekten ska vara externa uppdrag som stärker Fabos affär och bidrar till den vägledande inriktningen: att bygga handlingsutrymme för mer lokal samhällsnytta.

FABO