

Inkommen e-post

Diarium
Kommunstyrelsen

Inkommen e-post	
Från:	Niclas Johansson <niclas.johansson@boras.se>
Skickat:	2017-03-06 08:34:48
Till:	Diarium Kommunstyrelsen <KS.diarium@boras.se>
Kopia:	
Ärende:	VB: Material från Fribo för 2016

Med vänliga hälsningar,

Niclas Johansson
Ekonom

Borås Stad - Stadsledningskansliet - Ekonomistyrning
Kungsgatan 55, plan 2,5
503 35 Borås
Tel. 033-35 36 63
niclas.johansson@boras.se

www.boras.se

Från: Ann-Charlotte Andersson [mailto:Ann-Charlotte.Andersson@fribo.nu]
Skickat: den 3 mars 2017 11:40
Till: Niclas Johansson <niclas.johansson@boras.se>
Ämne: Material från Fribo för 2016

Hej

Här kommer våra handlingar. Får be att komplettera med Revisionsberättelsen och underskrift av Revisor när vi fått tillbaka dem.

/Lotta

Med vänlig hälsning

Ann-Charlotte Andersson

Fristadbostäder AB

Fristadbostäder AB

556516-3119

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fristadbostäder AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

VD har ordet....

Var 7:de svensk bor i en hyresrätt hos Allmännyttan! Människor behöver någonstans att bo. Som bostadsbolag är det lätt att förstå det grundläggande uppdraget. I Fristad, precis som på de flesta orter i Sverige, är det lång kö för att få en bostad. Men det är också så att människor söker sig till inspirerande och kreativa miljöer, vilket i sig också är en bidragande orsak till att Fristadbygden växer. FRIBO har något attraktivt att erbjuda.

I början av 2016 blev trähusen på Åsbovägen i Fristad nominerade till Årets Bygge i Sverige av Byggindustrin och Svensk Byggtjänst. Priset lyfter fram det bästa byggsektorn presterar i kvalitet, samarbete i projektet, ekonomi och säkerhet och är alltså inget "skönhetspris". Priset delades ut på Cirkus i Stockholm den 9 mars. Bland 20 nominerade projekt i hela Sverige var Åsbovägen en av 5 finalister – fantastiskt hedrande!

Ytterligare positiv uppmärksamhet fick våra hus på Åsbovägen lite senare under året när de var ett av tre nominerade projekt till Nordiska bostadspriset av föreningen NBO. I Sverige är det HSB, Riksbyggen och SABO (Allmännyttan) som är medlemmar i NBO. I konkurrens med bostadsprojekt i hela Norden och som enda svenska nominering kan vi känna stolthet över att ha satt Borås och Fristad på kartan i och med det Hedersomnämmande vi fick i tävlingen.

Mars 2016 tog vi över 47 lägenheter på området Karlsberg, centralt i Fristad. Fastigheterna är 25 år gamla och kompletterar våra övriga områden perfekt. Vi har breddat vårt erbjudande.

FRIBO har många äldre fastigheter att förvalta och med det uppdraget följer förstås mycket underhåll och renoveringar. Vi är mitt i ett stort badrumsrenoveringsprojekt. Vi har renoverat över 200 badrum de senaste 2,5 åren men innan vi är igenom den puckel av badrum som har ett behov av uppdatering nu så är det ungefär 150 stycken till som ska göras.

Världen är på väg att bli elektrifierad. Fossilt bränsle, med alla dess baksidor av miljöförstöring, är på väg att konkurreras ut av billigare energi från förnyelsebara källor. Möjligheterna att lagra energi har förbättrats markant de senaste åren och utvecklingen av elektriska motorer har varit effektiv. Idag finns ingen fossilt driven motor som inte går att ersätta med en elektrisk. FRIBO producerar egen el genom solceller. Vårt kontor och verkstad är faktiskt självförsörjande på el. Den el vi köper inom bolaget kommer till 100 % från vattenkraft. Vi kör elbil, elcykel och utför fastighetskötsel med maskiner som är helt fossilbränsle fria. Vi rör oss alltså mot noll när det gäller koldioxidutsläpp från vår egen verksamhet! Vår klimatpåverkan kan du läsa mer om i vår Miljöredovisning för 2016.

Det ekonomiska resultatet för 2016 visar på en stor skillnad mot 2015, vi har vänt minus till plus. Givetvis handlar det om hur man balanserar underhållet. Långsiktighet är ledordet som vi jobbar efter. Underhållsinsatserna handlar om att långsiktigt kunna erbjuda attraktiva bostäder i Fristad och Borgstena. Resultatet på sista raden handlar om att långsiktigt kunna göra rätt underhåll i rätt tid och dessutom tillföra nya lägenheter med jämna mellanrum.

Jag vill rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare i företaget och till FRIBOs styrelse och ägare för ett bra samarbete under året. Ett särskilt tack också till alla hyresgäster – tillsammans utvecklar vi Fristad och Borgstena.

Det är ett faktum att FRIBO har en fantastisk service och Sveriges mest prisvärda bostäder! Därmed har vi satt punkt för 2016. Du följer vår fortsatta utveckling av Fristadbygden på www.fribo.nu.

Fristad i februari 2017
Kjell-Ove Sethson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fristadbostäder Aktiebolag, organisationsnummer 556516-3119, avger härmed följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 1 januari till 31 december, 2016.

Verksamheten

Fristadbostäder AB är ett helägt kommunalt bolag med målet att kunna erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder åt alla och även kunna ta ansvar för att bostäder finns för utsatta och svaga grupper. Bolaget skall vidare kunna stimulera byggandet av alla former av bostäder samt bevaka miljö- och kretsloppsanpassning. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har att verka inom.

Förvaltning

Sedan företagens grundande 1955 har förvaltningen bedrivits i egen regi. Grundandet skedde i stiftelseform genom Fristads kommun i samverkan med de större industriföretagen på orten. 1995 skedde ombildning till aktiebolag. All administration och redovisning jämte övriga förvaltningsärenden handhas av bolagets kontor. VD är förvaltare och sekreterare samt föredragande i styrelsen. Bolaget har personal för uthyrning, ekonomi, fastighetsskötsel, reparationer, måleri samt byggnadsarbeten.

Förvaltade fastigheter

Bolagets fastigheter är belägna i Fristad och Borgstena, Borås Stad. Antalet bostäder är 610 samt 15 lokaler. Specifikation över lägenhetssammansättningen finns i tabellform i slutet av årsredovisningen.

Uthyrning

I genomsnitt har 1 lägenhet av 610 varit outhyrda. Detta har lett till ett relativt litet hyresbortfall. I Fristad har bolaget kö till samtliga lägenheter.

Försäkringsvärden

Fastighetsbeståndet är försäkrat till fullvärde hos Länsförsäkringar tillsammans med en förvaltningsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen jämte lekmannarevisorer, vilka är utsedda av Borås Stad samt auktoriserad revisor, utsedd av bolagsstämman, har utgjorts av följande:

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Gun-Britt Persson, ordförande	Enock Akouéle
Ålidsvägen 4, 513 32 Fristad	Tunlandsgatan 9, 507 44 Borås
Lars-Eric Lindberg, vice ordförande	Max-Åke Björkman
Buxbomsvägen 10, 513 35 Fristad	Krögarev, 5 G, 513 70 Borgstena
Monia Strähle	Marius Jasinski
Backvägen 66, 513 32 Fristad	Bergsvägen 2, 513 33 Fristad
Magnus Olofsson	Oscar Johansson
Parkvägen 16, 513 33 Fristad	Skalle Soldala, 513 95 Fristad
Leif Andersen	Lars Wahlqvist
Nordgårdsgatan 18 A, 515 70 Rydboholm	Gunnarp Bräckås, 513 95 Fristad
Ordinarie revisorer	Suppleanter
Harald Jagner, aukt revisor	Pernilla Lihnell, aukt. revisor
Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg	Deloitte AB, 401 20 Göteborg
Olle Hermansson, lekm.rev.	Bo-Lennart Bäcklund, lekm.rev.
Vasshalla 1.1, 507 71 Gånghester	Erikslund 13, 506 31 Borås

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 31 mars 2016. Extra bolagsstämma hölls den 29 jan 2016. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda sammanträden samt 6 presidiemöten.

Organisationsanslutning

Fristadbostäder AB är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO liksom i arbetsgivarorganisationen Pacta. Bolaget är även medlem i inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror HBV. Dessutom är företaget medlem i Framtid Fristad samt Fristads- och Borgstenas vägföreningar. Vidare är bolaget delägare i SABO Byggnadsförsäkrings AB.

Väsentliga förhållanden och händelser

Projekt

Då det finns detaljplan färdig för ytterligare nybyggnation av bostäder i centrala Fristad har vissa förberedelser påbörjats för en etapp med 20 lägenheter. Behoven av bostäder har analyserats genom en marknadsundersökning. För att möta behoven är planen att bygga Trygghetsbostäder, och om allt faller väl ut har vi inflyttningsklara lägenheter under första halvan av 2019.

Under 2016 tillförde vi 47 lägenheter till vårt bestånd genom förvärv av bostadsområdet Karlsberg i centrala Fristad. Det fanns många intressenter men FRIBO fick en unik möjlighet då säljaren önskade sina hyresgäster en trygg och stabil förvaltare med lokal förankring. Förvärvet förankrades hos ägaren genom beslut i Fullmäktige och extra bolagsstämma.

Underhålls- och förbättringsarbeten

I augusti 2014 drog vi igång ett större projekt med badrumsrenoveringar. Vi hann med 85 stycken 2014, 72 stycken 2015 och 44 stycken 2016. När vi är klara med projektet någon gång under 2018 kommer vi ha renoverat över 350 badrum som varit 20 år eller äldre.

Planenligt har ett större antal lägenheter också blivit föremål för inre underhåll i form av nya golv, målning och tapetsering samt i förekommande fall även försetts med nya vitvaror.

Totalt satsades 5 389 kkr på inre, yttre och gemensamt underhåll.

Energi

Efter fortsatt målmedvetet arbete, i enlighet med miljöledningssystemet, lyckas vi hålla nere indexreglerad värmeförbrukning. Vårt måtetal energiförbrukning per förvaltat kvadratmeter (A-temp) är nu nere på rekordlåg nivå, en bra bit under 100 kWh/m² och år. Detaljer kring detta utläser man i vår Miljöredovisning för 2016. Största delen av våra lägenheter är anslutna till fjärrvärmnät, i Fristad försörjt genom Borås Energi o Miljöes anläggning vid Folkhögskolan och i Borgstena genom Vida Timber AB. Huvuddelen av energin utvinns ur biobränsle. Styrningen av uppvärmningen sker genom ett väderprognossystem.

Verksamhetsledningssystem/miljöarbete

Arbetet med att som komplement till miljöledningssystemet införliva kvalitet och arbetsmiljö i ett verksamhetssystem har resulterat i att vi nu har ett integrerat system, ett verksamhetsledningssystem, med miljö-, kvalitet och arbetsmiljö samlat. Verksamhetsledningssystemet är webbaserat under www.7miljo.se Miljömålen inriktar sig på fortsatta energibesparingar och hel del fokus på inomhusmiljö etc., men även andra lite "mjukare" värden kommer att beaktas.

Bolaget är fortsatt miljöcertifierat enligt ISO 14001 och ett aktivt miljöarbete bedrivs kontinuerligt. Målet är att även fortsättningsvis erbjuda våra hyresgäster ett boende präglad av kvalitet och god boendemiljö. I övrigt hänvisas till särskild miljöredovisning, bifogad till årsredovisningen.

Handikappolitiskt programarbete

Borås Stad har antagit ett handikappolitiskt program som skall omfatta alla grenar av den kommunala verksamheten, även den som bedrivs i bolagsform. FRIBO har en egen, av styrelsen, fastställd handikapplan. I samråd med Borås Stad, bostadsanpassning, har flera av våra hyresgäster kunnat få anpassningar utförda i fastigheterna för att kunna bo kvar.

Integrationsarbete

Borås Stad har antagit en integrationsplan inriktad på att våra invandrare skall komma in i det svenska samhället på bästa sätt. Även FRIBO har antagit en sådan plan, som har utgångspunkt i planen för Borås Stad. Under 2016 har några lägenheter upplåtits för flyktingar i samverkan med Migrationsverket och några lägenheter tilldelats Borås Stad för sk.kommunplacerade med nytt medborgarskap

Nätverk Sjuhärad

Det goda samarbetet mellan 10 kommunala bostadsbolag i Sjuhäradsbygden har fortsatt under år 2016. De ingående bolagen är Vårgårda Bostäder AB, Herrijungabostäder AB, Stubo AB, Svenljunga Bostäder AB, Tranemo Bostäder AB, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, AB Toarpshus, AB Sandhultsbostäder, Viskaforshem AB och Fristadbostäder AB. Inom nätverket samråds det om många frågor, såsom fastighetssystem inom data, bredband, samordnad utbildning, personalkontakter mm.

Miljönätverket

5 av ovannämnda bolag samverkar avseende miljöarbete i nätverk. Dessa bolag är Stubo, Tranemo Bostäder, Bollebo, Vårgårdabostäder och FRIBO. Dessa bolag arbetar också vidare med att utveckla verksamhetsledningssystemet ihop. För ändamålet har vi en gemensam verksamhetssamordnare anställd.

Utbildning

Under 2016 har fortsatt verksamhetsrelaterad utbildning, internt och externt, för bolagets personal kunnat anordnas såväl i nätverkets regi, vilket ger både sociala och ekonomiska fördelar, som i egen regi.

Framtidsutsikter

Det finns ett fortsatt starkt efterfrågetryck på våra lägenheter och vakansgraden är liten. Vi har en stabil personalstyrka som med ökande kompetens arbetar för miljö, kvalitet och en god service nära de boende. Vi håller alltjämt en hög nivå på underhållet för att långsiktigt bibehålla värdet på beståndet. Sammantaget ger detta en styrka inför framtiden. Vi tror på att det bästa för bolaget och orten är att tillföra nya lägenheter kontinuerligt och i en jämn takt. När vi färdigställde 44 stycken nya lägenheter på Åsbovägen 2015 hade det gått 24 år sedan vi kunde erbjuda nybyggda lägenheter senast. Nu finns det en färdig detaljplan för ytterligare 60 lägenheter i centrala Fristad och vi tror att en bra takt är att färdigställa 20 lägenheter i taget med 3-4 år emellan.

Vi avvaktar även arbetet med detaljplanen för området i Sparsör.

Genom aktivt deltagande i ortens utveckling på olika sätt, bl.a. genom intresseorganisationen Framtid Fristad, vill vi vara med och medverka till att Fristad förblir en tillväxtort. Ett rikt näringsliv och hög service ger nöjda invånare vilket i förlängningen skapar ett brett underlag för bostadsbolaget. Sett utifrån bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2016 samt utifrån efterfrågesituationen och utvecklingsplaner ser vi framtiden an med tillförsikt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stora delar av fastighetsbeståndet är 50 år eller äldre vilket medför att underhållsplanen är vältecknad för lång tid framåt. Ca 50 % av bolagets låneportfölj är räntesäkrad över en längre period vilket ger en stabilitet.

Ekonomi

Vi har en fortsatt god efterfrågan vilket ger en gynnsam effekt på intäktssidan, med relativt små hyresförluster. Detta skapar fortsatt utrymme för att vidmakthålla vår ambition att leverera en god, hög service samt hålla en god underhållsvolym med åtföljande kostnader på en god nivå. En jämn, hög takt med inre och yttre underhåll säkerställer värdet på beståndet långsiktigt och håller nere det dyrare akuta underhållet. Driftskostnaderna har ökat något till totalt 19 863 kkr exklusive extern fastighetsskötsel, vilket i huvudsak beror på taxe-ökningar (fjärrvärmepriset +1,5 % och VA +5,5 % 2016). Alla våra förbrukningar ligger på låga nivåer, vilket är en direkt följd av vårt idoga miljöarbete. Kostnaderna för underhåll har minskat från föregående år med 2 791 kkr till totalt 5 389 kkr.

Den 1 april 2016 höjdes hyrorna med i genomsnitt 8 kr/m² och år. Den 1 oktober höjdes hyrorna med ytterligare 7 kr/m² och år. Hyreshöjningarna sker efter förhandling med Hyresgästföreningen

Redovisat resultat om 2024 kkr före skatt är sämre än budget. Framsta orsaker är ökade konsultkostnader och ökade taxeringsvärden/fastighetsskatter

Soliditeten är 9 %.

Det ekonomiska resultatet samt den ekonomiska ställningen framgår av resultaträkningen för 2016-01-01 -12-31 samt balansräkningen per 2016-12-31 med tillhörande noter.

Fristadbostäder AB

556516-3119

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr) 1,	35 961	31 606	27 166	26 158
Resultat efter finansiella poster (tkr) 2,	2 024	-583	-1 172	359
Soliditet (%) 3,	9	10	11	20
Antal bostäder	610	564	543	521
Area bostäder i m ²	39 354	35 923	34 411	32 899
Lokaler	15	14	14	14
Area i lokaler i m ²	1 794	1 600	1 600	1 600
Outhyrt, bostäder	1	2	2	2
Vakansgrad (%)	0	0	0,3	0,3
Hysesbortfall bostäder	105	300	130	67
Hysesbortfall lokaler	0	0	0	0
Genomsnittlig varmhyra kr/m ² /år	885	835	760	735
Räntebidragsberoende				
Driftskostnad (inkl adm) kr/m ² /år	483	480,00	449,09	415,11
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m ² /år	237	190,00	165,53	157,02

Jämförelsetalen för år 2012-2013 har inte räknats om enligt K2

1, Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

2, Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

3, Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutningen.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 357 458
Årets resultat	2 023 869
	<hr/>
	-1 333 589
I ny räkning överföres	-1 333 589
	<hr/>
	-1 333 589

Förslag till behandling av förlust:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten på 1 333 589 kronor överförs i ny räkning

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter	3	35 187 575	30 848 892
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		-76 095	-30 092
Övriga förvaltningsintäkter		849 560	786 874
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		35 961 040	31 605 674
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-13 943 398	-16 121 372
Övriga externa kostnader		-2 704 171	-2 155 427
Personalkostnader	4	-7 558 564	-6 781 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	-5 827 962	-4 098 390
Summa rörelsekostnader		-30 034 095	-29 157 185
Rörelseresultat		5 926 945	2 448 489
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	818	1 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 903 894	-3 032 844
Summa finansiella poster		-3 903 076	-3 031 562
Resultat efter finansiella poster		2 023 869	-583 073
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		2 023 869	-583 073

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	225 620 586	186 650 634
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 351 471	1 485 554
Inventarier, verktyg och installationer	10	90 341	94 766
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
		227 062 398	188 230 954
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	60 000	60 000
		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		227 122 398	188 290 954
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		95 206	98 157
		95 206	98 157
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		309 891	256 950
Övriga fordringar (hyresfordringar)		128 177	107 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 802	695 958
		844 870	1 060 150
<i>Kassa och bank</i>			
		6 543 912	318 613
Summa omsättningstillgångar		7 483 988	1 476 920
SUMMA TILLGÅNGAR		234 606 386	189 767 874

Fristadbostäder AB

556516-3119

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 aktier)		400 000	400 000
Reservfond		21 718 968	21 718 968
		22 118 968	22 118 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 357 458	-2 774 385
Årets resultat		2 023 869	-583 073
		-1 333 589	-3 357 458
Summa eget kapital		20 785 378	18 761 510
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		31 575	36 868
Summa avsättningar		31 575	36 868
Långfristiga skulder			
Skuld till Borås Stad	13,14	206 850 000	166 621 888
Summa långfristiga skulder		206 850 000	166 621 888
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 142 842	847 909
Kortfristiga skulder övriga koncernbolag		1 354 195	1 068 199
Kortfristiga skulder Borås Stad		93 923	118 282
Övriga skulder		1 140 950	341 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 207 523	1 972 169
Summa kortfristiga skulder		6 939 433	4 347 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 606 386	189 767 874

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2015	400 000	21 718 968	-1 602 358	-1 172 027	19 344 583
Disposition av föregående års resultat			-1 172 027	1 172 027	0
Årets resultat				-583 073	-583 073
Utgående balans per 31 december 2015	400 000	21 718 968	-2 774 385	-583 073	18 761 510

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2016	400 000	21 718 968	-2 774 385	-583 073	18 761 510
Disposition av föregående års resultat			-583 073	583 073	0
Årets resultat				2 023 869	2 023 869
Utgående balans per 31 december 2016	400 000	21 718 968	-3 357 458	2 023 869	20 785 378

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Bostadsfastighet	50 år
Byggnader Lokalfastighet	33 år
Solcellsanläggningar	30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Intäktsredovisning

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen sker.

Not 2. Koncernförhållanden

Fristadbostäder AB är ett helägt dotterföretag till Borås Stad, org. nr 212000-1561, som tillika är ägare av hela koncernen.

Not 3. Hyresintäkter

	Total hyra		Hyresbortfall		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostäder	33 610 755	29 762 584	105 455	300 491	33 505 300	29 462 093
Lokaler	825 644	643 745	-11 188	0	836 832	643 745
Garage	326 727	249 738	12 400	0	314 327	249 738
Parkeringsplatser	531 115	493 316	0	0	531 115	493 316
	35 294 241	31 149 383	106 667	300 491	35 187 574	30 848 892

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2016	2015
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	3	3
Män	10	9
	13	12
<i>Löner, pensioner och sociala avgifter</i>		
Löner och andra ersättningar	4 841 228	4 425 500
Pensionskostnader	167 051	95 363
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 674 200	1 540 188
Lönebidrag som erhållits	-379 155	-205 348
	6 303 324	5 855 703
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>	2016-12-31	2015-12-31
Andel ordinarie ledamöter kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel ordinarie ledamöter män i styrelsen	60%	60%
Uppgifterna avser förhållandet på respektive balansdag.		

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	39%	28%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	6%	5%

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	818	1 282
	818	1 282

Not 7. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader, koncernföretag	3 903 638	3 032 679
Övriga räntekostnader	256	0
	3 903 894	3 032 679

Fristadbostäder AB

556516-3119

Not 8. Byggnader och mark och markanläggning

	2016	2015
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	192 998 986	97 148 227
Årets anskaffningar	36 149 114	11 608 232
Omklassificeringar	0	84 242 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 148 100	192 998 986
Ingående avskrivningar	-30 018 371	-27 046 542
Årets avskrivningar	-4 541 997	-2 971 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 560 372	-30 018 371
Utgående redovisat värde	194 587 728	162 980 615
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	14 172 712	8 816 396
Årets anskaffningar	219 880	5 356 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 392 592	14 172 712
Ingående avskrivningar	-2 679 793	-2 106 806
Årets avskrivningar	-710 468	-572 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 390 261	-2 679 793
Utgående redovisat värde	11 002 331	11 492 919
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	12 177 099	9 477 099
Årets anskaffningar	7 853 428	2 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 030 527	12 177 099
Totalt planenligt restvärde för fastigheterna	225 620 586	186 650 634

Taxeringsvärden 2016 (kk)

Fastighet	Beteckning	Byggnadsår	Taxeringsvärde		Totalt
			Mark	Byggnad	
Asboplan 1, 3, 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:113	1956-63	13 202	55 575	68 777
Asbovägen 12, 14	ingår i ovan	2015	0	0	0
Ringvägen 1 A-C	Fristad Klockarebol 1:89	1991	1 131	3 705	4 836
Rinvägen 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:112	1963-64	3 503	9 817	13 320
Stora vägen 6, 8, 10 A-B	Fristad Klockarebol 1:80-92	1992	1 102	3 445	4 547
Vängavägen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	1992	351	1 312	1 663
Tämnäsvägen 2 A-B, Stora v 46	Sik 1:112	1961	1 934	4 167	6 101
Hammarbyvägen 2, 4, 6	Sik 1:147, 1:158	1966	7 000	14 600	21 600
Tämnä 10 A-K, Parkv 5 A-B	Sik 1:182	1970	6 077	15 413	21 490
Prästskogsvägen 1-12 A-B	Fristad Prästgård 1:104	1972-74	15 690	43 107	58 997
Barndaghem	Borgstena 5:32	1991	0	0	0
Krögarevägen 2, 3, Kronängsvägen 9, 11, 13	Borgstena 5:54	1956-71	2 887	11 100	13 987
Gamla Kyrkvägen 22 A-B	Fristad Prästgård 1:120	2006	0	0	0
Statlionshus	Fristad Hed 1:74	1889	0	0	0
Karisberg	Längjum 7:1 Sik 1:89	1990	5 492	20 456	25 948
Mark					58 569
Byggnader					182 697
Totalt					241 286

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 268 378	3 678 014
Årets anskaffningar	405 286	760 284
Försäljning	0	-169 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 673 664	4 268 378
Ingående avskrivningar	-2 782 823	-2 457 524
Försäljning	0	169 920
Årets avskrivningar	-539 368	-495 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 322 192	-2 782 823
Utgående redovisat värde	1 351 471	1 485 555

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	822 330	822 330
Årets anskaffningar	31 702	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	854 032	822 330
Ingående avskrivningar	-727 564	-669 208
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-36 128	-58 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763 692	-727 564
Utgående redovisat värde	90 340	94 766

Not 11. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	86 942 527
Under året nedlagda kostnader		0
Omklassificeringar	0	-86 942 527
Utgående nedlagda kostnader	0	0

Not 12. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier och andelar		
HBV	4	40 000
SABO Byggförsäkrings AB	20	20 000
Totalt bokfört värde	60 000	60 000

Not 13. Skulder till Borås Stad

	2016-12-31	2015-12-31
Räntebindning förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	30 000 000	10 500 000
	30 000 000	10 500 000
Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	49 500 000	69 500 000
	49 500 000	69 500 000

Fristadbostäder AB

556516-3119

Not 14. Skulder till Borås Stad

	2016-12-31	2015-12-31
Limit förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad. Checklimit uppgår till 3 000 000 kr, utnyttjat belopp 0 kr.	206 850 000	166 621 888
	<u>206 850 000</u>	<u>166 621 888</u>

Not 15. Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 357 458
Årets resultat	2 023 869
	<u>-1 333 589</u>
I ny räkning överföres	-1 333 589
	<u>-1 333 589</u>


Förslag till behandling av förlust:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten på 1 333 589 kronor överförs i ny räkning

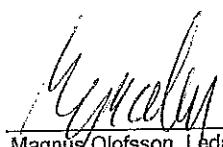
Not 16. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Fastigo 13 236	12 843

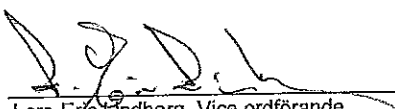
Fristad den 27 februari 2017



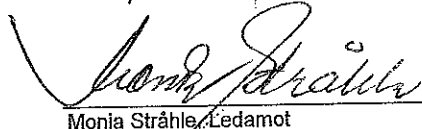
Gun-Britt Persson, Ordförande




Magnus Olofsson, Ledamot



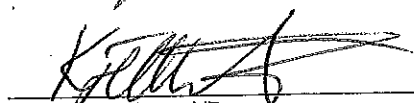
Lars-Eric Lindberg, Vice ordförande



Monia Strähle, Ledamot



Leif Andersen, Ledamot



Kjell-Ove Sethson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad Revisor