

Uppföljningsrapport nr 2-2026

Fristadbostäder AB

För perioden 2026-01-01 t o m 2026-08-31



FRIBO

Ett kommunalt bolag i Borås

FRISTAD 2026-09-14

Kjell-Ove Sethson

Verksamhetsrapport

Nyckeltal	tom aug 2026	(tom aug 2025)
Antal bostäder	639 lgh	(640)
Area bostäder (BOA)	41 457 m ²	(41 457)
Antal uthyrningslokaler	17	(17)
Area uthyrningslokaler (LOA)	1400 m ²	(1400)
Area totalt	42 857 m ²	(42 857)
Medelvärdeår	1970 (rikt 1978)	(1970)
Taxeringsvärde	384 393 kkr.	(377 806)
Genomsnittlig bostadshyra	1233:-/m ² /år	(1191)
Låneskuld internbanken 2025-08-31	232 692 kkr.	(235 100)
Soliditet	(11%)	(10%)
Räntetäckningsgrad	(1,25)	(1,7)

Investeringar, förbättringar och underhåll

Underhållsmässigt löper det planerade inre underhållet på med fortsatt målsättning att upprätthålla en jämn nivå i vårt lägenhetsbestånd till hyresgästernas belåtenhet. Inre underhållet görs nästan uteslutande i samband med flyttningar.

Projekt

FRIBO fick i oktober 2023 en direktanvisning för byggbar mark i Sparsör. Planen är att bygga i tre etapper. Som läget ser ut nu med vakanser i Borås och en vikande befolkningsutveckling så är startår för ett byggprojekt väldigt osäkert. Före 2028 kommer det inte starta i alla fall. Med vårt fastighetsköp under våren har nya möjligheter öppnats för att tex bygga ytterligare Trygghetsboenden här i Fristad. Detaljplanen är inte klar så även här skyndar vi mycket långsamt fram.

Framtid

Vi känner, både på kort och på lång sikt, tillförsikt inför framtiden.

Genom aktivt deltagande i näringslivet på olika sätt vill vi vara med och medverka till att Fristad förblir en tillväxtort. Ett rikt näringsliv och hög service ger nöjda stadsdelsinvånare vilket i förlängningen skapar ett brett underlag för bostadsbolaget.

Ekonomi

Redovisningsprincip har ändrats från K2 till K3 vid ingången till 2026.

Efter oroande utveckling med hyresförluster under första halvåret så gjordes en mängd åtgärder under våren. Nu efter sommaren ser vi en helt annan utveckling och efterfrågan ser bättre ut än på länge. Vi hoppas vara tillbaka på hyresförluster på under 10 000 kr/månad redan vid årsskiftet.

Beslutssammanfattning av styrelsebeslut

Om vi bortser från remisser, granskningar och rapporter som behandlats i styrelsen har följande beslut fattats under årets andra tertial:

- Delårsbokslut tom siste april
- Investering fastighet "Elsalyckan"

Information och upplysningar enligt mall för delårsrapportering

1. Se punkten närmast ovan.
2. Första året med K3 kan avskrivningsvolymen ändras något jämfört med K2. Justering av internbanksräntan medföljer att prognosens utfall för räntekostnader är något högre än budgeterat.
3. Bolagets mål kring ekonomi är upprättade enligt Borås Stads riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Vi följer våra mål.
4. 3 styrelsemöten har hafts och protokollförts fram till siste augusti. Representant från styrelsen deltog vid Allmännyttans Fastighetsdagar i Malmö i maj.
5. Inga förändringar under året.
6. Fram till 2025 har bolaget inte haft några vakanser som påverkat ekonomin, endast tappat någon enstaka månad här och där. Senaste 12 månaderna har däremot inneburit en helt ny situation för bolaget med lägenheter som inte gått att hyra ut trots flera försök. Ett antal åtgärder kring marknadsföring mm under våren har gett ett positivt utfall där vi i skrivande stund kan konstatera att vi endast har tre lägenheter outhyrda.

DELÅRSRAPPORT

2026-08-31

Utfall januari-augusti, budget och prognos	Utfall	Utfall	Budget	Budget	Prognos
Belopp i tkr	aug 2025	aug 2026	2026	ack aug	helår 2026
Intäkter	33747	35162	51699	34466	51699
Kostnader	-22827	-22088	-33912	-22608	-33912
Avskrivningar	-5098	-5433	-9215	-6143	-9215
Verksamhetens nettokostnader	5822	7641	8572	5715	8572
Finansiella intäkter	82	-11	60	12	0
Finansiella kostnader	-5479	-5104	-7214	-4809	-7600
Periodens resultat	425	2526	1418	918	972

Investeringar			
Investeringar godkända av fullmäktige	Investerings-	Ack. utfall	Prognos
Belopp i tkr	budget	aug 2026	totalt utfall
Mark	4 000,0	4 000,0	4 000,0
Summa	4 000,0	4 000,0	4 000,0

I budget 2026 godkända investeringar	Budget	Utfall	Prognos
Belopp i tkr	2026	aug 2026	helår
Mark	4 000,0	4 000,0	4 000,0
Fönster	4 000,0	3 000,0	4 000,0
Maskiner	800,0	1 000,0	1 000,0
Summa	8 800,0	8 000,0	9 000,0