

Fristadbostäder AB

556516-3119

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01- - 2019-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	12

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

VD har ordet....

Att sticka ut hakan för mycket och att vara kaxig brukar som regel straffa sig. Trots det har jag valt den vägen när det kommer till frågan om kundnöjdhet. FRIBO ska ha Sveriges nöjdaste hyresgäster. Bara en kan vara allra bäst men man kan väl inte sikta mot att vara "ganska bra"? När vi hösten 2019 frågade alla våra hyresgäster om vad de tycker om sitt boende och FRIBOs service fick vi svart på vitt. Det visar sig att FRIBOs hyresgäster tillhör de nöjdaste 25% i Sverige inom alla olika områden som man kan mäta på inom bostadsbranschen. Bra men alltså inte bäst ännu. Nu gör vi nya handlingsplaner, ser över vad vi kan förbättra och jobbar ännu hårdare. Hösten 2021 gör vi en ny mätning och då...

177 allmännyttiga bostadsföretag i Sverige, som tillsammans förvaltar 684 000 lägenheter, har anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. FRIBO är i gott sällskap och tillsammans arbetar vi för att minska vår energiförbrukning med 30% och bli fossilfria i vår förvaltning till 2030. När man tittar på energiförbrukningen utgår man i Klimatinitiativet från år 2007. För FRIBO blir det en extra utmaning att då minska med 30% eftersom vi redan hade gjort väldigt många energibesparande åtgärder i början av 2000-talet. Som med allt förändringsarbete måste även detta arbete tas i många små steg. Under 2019 bytte vi väldigt många radiatortermostater vilket är ett sätt att säkerställa att vi inte slösar bort någon energi. Dessutom har vi påbörjat arbetet med att sätta fler och bättre mätare i våra fastigheter för att ringa in mer exakt var vi förbrukar mest energi.

Våren 2019 driftsatte vi vår tredje solcellsanläggning och kan nu stoltsera med egna produktionsanläggningar för förnyelsebar energi på sammanlagt 94 kW effekt. De kommer på årsbasis producera ca 85 000 kWh el vilket motsvarar mer än ett varv runt jorden med elbil eller vad ca 42 hushåll som bor i lägenhet förbrukar på ett helt år. Solceller är verkligen fantastiskt bra!

Vi har renoverat tre tak i Borgstena under året. En stor och viktig underhållsåtgärd som säkrar byggnadernas livslängd för ytterligare 50 år. Takrenoveringarna fortsätter på Sik under 2020. Vi har helrenoverat lekplatser på Prästa, vilket var efterfrågat från barnfamiljerna där. Även garagen på Prästa fick sig ett ordentligt lyft förra året. Efter 5 år gick vårt badrumsrenoveringsprojekt i mål i somras. Skönt när värdeskapande projekt kan följa plan och gå hela vägen i mål. En betydande del av vår underhållspeng de senaste åren har gått till badrum. Sista området som fick nya badrum var Tärnan.

I Borgstena förvaltar FRIBO en förskola som heter Blåklinten. Förskolan där har växt med åren. När den byggdes 1964 var det en avdelning men sedan byggdes den till med ytterligare en avdelning i början av 90-talet. 2012 blev det en tredje avdelning i en paviljong. Den äldsta delen hade behov av renovering vilket blev ett sommarprojekt 2019. Nytt golvbjälklag, delvis nya väggar och fasad. Bättre isolering på ett par ställen och en ny utgång mot baksidan. Till detta omfattande projekt ska läggas att vi gör en upprustning av hela gården nu i början av 2020. Våra barn och unga ska förstås ha en trygg och fin miljö att växa upp i och satsade pengar i den änden sparar helt säkert pengar i en annan ände. FRIBO har ett viktigt uppdrag och tar ett stort samhällsansvar.

Vi planerar för nybyggnation av 29 Trygghetsbostäder i centrala Fristad. Konceptet med ett socialt boende för 70-plussare är efterfrågat från alla håll och det känns helt rätt för oss. Hela orten Fristad är i behov av fler platser där människor kan mötas så att jobba för att hitta gemensamhetsytor i våra nybyggnadsprojekt är viktigt ur flera aspekter. Vi hoppas kunna bidra med att ytterligare någon aktör bygger bostäder, intresse finns från privata företag.

Det ekonomiska resultatet för 2019 är inte ett lika stort glädjeämne som rekordåret 2018, men vi som sysslar med långsiktig verksamhet kan inte fokusera på ett enskilt års resultat. Tittar vi på hur vårt aktiva förvaltande har utvecklat värdet av våra fastigheter över tid så blir det tydligt att våra långsiktiga planer och strategier fungerar. Hösten 2019 gjordes en extern värdering av hela fastighetsbeståndet som visade på en fördubbling av marknadsvärdet över 6,5 år.

FRIBO gör sin tredje Hållbarhetsredovisning 2019. Vi är ett litet bolag, och har inte som de stora bolagen ett krav på oss att redovisa hållbarhet, men vi ser den här sammanställningen som en möjlighet att kommunicera lite av alla de bra sakerna som vi gör. Vi verkar i Fristadbygden men kan se att det blir ringar på vattnet när vi tar viktiga steg mot det hållbara samhället. Ringar som når till andra delar av Sverige och till och med utanför landets gränser. Bara för att man är liten behöver det inte betyda att man inte kan vara med och förändra världen.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster och alla kompetenta medarbetare på FRIBO för ett fantastiskt 2019. Även styrelsen och vår ägare har ingått i den helhet som skapat förutsättningarna för ett gott förvaltande av FRIBO. Vårt välmående bolag är resultatet av ett riktigt bra lagarbete. Tack! Du följer vår fortsatta utveckling av Fristadbygden på www.fribo.nu.

Fristad i februari 2020
Kjell-Ove Sethson
VD

Fristadbostäder AB

556516-3119

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fristadbostäder Aktiebolag, organisationsnummer 556516-3119, avger härmed följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 1 januari till 31 december, 2019.

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 företagets 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 609 samt 14 lokaler. Specifikation över lägenhetsammansättningen finns i tabellform i slutet av årsredovisningen.

Uthyrning

I genomsnitt är det mindre än 1 lägenhet av 609 som varit outhyrd under året. Detta har lett till ett mycket litet hyresbortfall. Bolaget har kö till i stort sett 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	Monia Stråhle
Ålidsvägen 4, 513 32 Fristad	Ringvägen 5F, 513 34 Fristad
Andreas Tammjärn, vice ordförande	Pierre Rasmussen
Annerovägen 17, 513 50 Sparsör	Norra bergsvägen 6, 513 33 Fristad
Joakim Angervik	Kjell O Claesson
Gingri Grankulla 1, 513 95 Fristad	Mellomgårdsgatan 36, 507 52 Borås
Lars Wahlqvist	Lena Bergqvist
Gunnarp Bräckås 12, 513 95 Fristad	Spadvägen 12, 513 50 Sparsör
Björn Malmqvist	Martin Sörbom
Gingri Risbro 1, 513 95 Fristad	Kronängsvägen 12, 513 70 Borgstena
Ordinarie revisorer	Suppleanter
Helena Patrikson, aukt. revisor	Hans Gavin, aukt. revisor
EY, Box 2224, 550 02 Jönköping	EY, Parkgatan 49, 411 38 Göteborg
Lena Brännmar, lekm.rev.	Bengt Sandell, lekm.rev.
Mellomgårdsgatan 16, 504 60 Borås	Svedgränd11, 515 60 Svaneholm

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 3 april 2019.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda sammanträden samt 6 presidie möten.

Organisationsanslutning

Fristadbostäder AB är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan (hette tidigare SABO) liksom i arbetsgivarorganisationen Pacta. Bolaget är även medlem och aktieägare i inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror, mera känt som 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

FRIBO vill möta behoven av bostäder i vår kommun genom att bygga Trygghetsbostäder, ett socialt boende för personer som är 70 år och uppåt. Det finns en färdig detaljplan i centrala Fristad och ett markanvisningsavtal för att få köpa marken. Projektet har utvecklats längs vägen och mycket talar för att våra Trygghetsbostäder kommer byggas parallellt med att en privat aktör bygger hyresrätter i samma bostadsområde. Förhoppningen är att byggprojektet kan påbörjas under 2020.

Under 2019 sade Lokalförvaltningsförvaltningen upp hyreskontrakt för det som varit förskolan Sikgården på Hammarbyvägen 10. En byggtreprenör har upphandlats och ombyggnation påbörjats för att omvandla förskolan till två lägenheter. Planerad inflyttning i dessa nya lägenheter är 1 juni 2020.

Underhålls- och förbättringsarbeten

I fem år höll vi igång ett badrumsrenoveringsprojekt där vi sammanlagt renoverade ca 380 badrum som var 20 år eller äldre. Juni 2019 kunde projektet avslutas när vi blev klara med ca 60 badrum på Tärnan. Ett tungt och svårt projekt som vi kunnat genomföra på ett otroligt effektivt sätt genom att bryta ner det i hanterbara bitar. Genom vår goda kommunikation och service har projektet kunnat genomföras med kvarboende hyresgäster vilket varit en ekonomisk förutsättning.

Takbyte på hus med plåttak som är över 50 år gamla påbörjades sent 2018. Under 2019 fick 3 hus i Borgstena nya tak. I ett sådant här projekt passar vi på att tilläggsisolera vindsbjälklagen, se över snörasskydd och vattenavrinning mm. Projektet fortsätter på Sik under 2020. Även detta projekt upphandlas som en större enhet men utförs i mindre portioner under ca 3 år framåt.

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. Köksförnyelse i samband med flyttningar är en modell som vi jobbar aktivt med sedan 2017.

Två lekplatser på Prästskogsvägen totalrenoverades under sommaren 2019. Garagen och garageportarna på samma område fick sig en ordentlig översyn under första halvan av året.

I Borgstena byttes samtliga radiatortermostater, totalt 429 stycken, för att förbättra inomhusklimatet och säkerställa att driftkostnaderna hålls nere.

Totalt satsades 9 920 kkr på inre, yttre och gemensamt underhåll.

Energi

Efter fortsatt strävsamt och målmedvetet arbete, i enlighet med miljöledningssystemet, lyckas vi hålla nere indexreglerad värmeförbrukning. Vårt måttetal "energiförbrukning per förvaltd kvadratmeter (A-temp)" är nu nere runt 100 kWh/m² och år (energi-index-korrigerad). Nivån är anmärkningsvärd då så stora delar av vårt bestånd är byggt på -50, -60 och början av -70-talet med helt andra krav på isolering och energiprestanda. Detaljer kring detta utläser man i vår Hållbarhetsredovisning. Största delen av våra lägenheter är anslutna till fjärrvärmesystem, i Fristad försörjt genom Borås Energi o Miljö och i Borgstena genom Vida Timber AB. Huvuddelen av energin utvinns ur biobränsle och avfall. Styrningen av uppvärmningen sker genom ett väderprognossystem.

Verksamhetsledningssystem/miljöarbete

Vi har arbetat systematiskt i ett antal år med att införliva kvalitet och arbetsmiljö i vårt miljöledningssystem för att få ett integrerat verksamhetsledningssystem, vilket vi nu kan säga att vi uppnått. Det är en styrka att ha allt samlat och väl förankrat i verksamheten. Verksamhetsledningssystemet är webbaserat under www.7miljo.se. Miljö- & klimatmålen inriktar sig på fortsatta energibesparingar men också att bli fossilfria i vår egen verksamhet. Även andra lite "mjukare" värden beaktas.

Bolaget är fortsatt miljöcertifierat enligt ISO 14001 och ett aktivt miljöarbete bedrivs kontinuerligt. Målet är att även fortsättningsvis erbjuda våra hyresgäster ett boende präglat av kvalitet och god boendemiljö. Flera av de här bitarna lyfter vi nu fram i det som utgör Hållbarhetsredovisningen.

Handikappolitiskt programarbete

Borås Stad har ett program för tillgänglighet som skall omfatta alla grenar av den kommunala verksamheten, även den som bedrivs i bolagsform. FRIBO har en egen, av styrelsen, fastställd tillgänglighetsplan.

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 nyanlända 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. Migrationsverket har tidigare hyrt några lägenheter för tillfälliga boenden. Migrationsverket sa upp alla sina hyreskontrakt hos FRIBO hösten 2018 och dessa lägenheter gick direkt till Borås Stad för kommunplacerade med permanent uppehållstillstånd.

Nätverk Sjuhärad

Det goda samarbetet mellan 10 kommunala bostadsbolag i Sjuhäradabygden har fortsatt under 2019. De ingående bolagen är Vårgårda Bostäder AB, Herrljungabostäder 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, bredband, samordnad utbildning, personalkontakter mm. Särskilt på förvaltersidan finns det stora fördelar med att lära av varandra, men det gör det även inom de andra verksamhetsområdena.

Miljönätverket

5 av ovannämnda bolag har en fördjupad samverkan kring hållbarhetsarbete och kvalitet. Dessa bolag är Stubo, Tranemo Bostäder, Bollebo, Vårgårdabostäder och FRIBO. Bolagen arbetar också med ett gemensamt verksamhetsledningssystem. För ändamålet har vi en gemensam verksamhetssamordnare. För att hjälpa varandra att vara på tå och fortsatt ligga i framkant med vårt ledningssystem så genomför vi revisioner på varandras bolag. Ett par personer i varje bolag har genomgått utbildning för att kunna agera internrevisor i Miljönätverket. För ytterligare information kring detta nätverk hänvisas till www.7miljo.se.

Utbildning

Under 2019 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 en fortsatt stark efterfrågan 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 alltså en hög nivå på underhållet för att långsiktigt bibehålla värdet på beståndet. Sammantaget ger detta en styrka inför framtiden.

Vi hoppas kunna komma igång med byggandet av 29 trygghetsbostäder under 2020. Kanske blir det FRIBOs bidrag till Borås Stads 400-års jubileum med invigning 2021. Detaljplan och markanvisningsavtal är klart. Totalt medger detaljplanen tre hus och upp mot 75 lägenheter beroende på storleksfördelning.

Långsiktigt finns en förhoppning om att tillskapa bostäder i Sparsör och även där finns färdig detaljplan att bebygga.

Genom aktivt deltagande i ortens utveckling på olika sätt, till exempel 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 2019, samt utifrån vår efterfrågan och våra 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. Dock ligger bolaget inte efter med underhållet utan planen följs väl och det är relativt sällan som akuta åtgärder behöver tas till.

Sedan början av 2017 sköts räntesäkring helt av Internbanken i Borås Stad.

Ekonomi

I bolagets 65 åriga historia har alla former av vakanser kunnat undvikas. I stort sett alltid har det funnits kö till mer eller mindre alla lägenheter. Denna goda efterfrågan ger en gynnsam effekt på intäktssidan, med relativt små hyresförluster. Det skapar dessutom fortsatt utrymme för att vidmakthålla vår ambition att leverera en god, hög service samt hålla en god underhållsvolym med åtföljande kostnader på en rimlig nivå. En jämn, hög takt med inre och yttre underhåll säkerställer värdet på beståndet långsiktigt och håller nere det dyrare akuta underhållet. Detta är en modell FRIBO jobbat efter i alla år och som varit en framgångsfaktor för oss. Långsiktighet och planering är A och O.

Driftskostnaderna är högre än året innan och stannar på totalt 27 751 kkr exklusive extern fastighetsskötsel. Huvudskälet är att mer pengar gått till underhåll, men även taxe-ökningar som till exempel VA +11 % 2019 samt de senaste årens kraftiga höjningar av elnätsavgiften från Vattenfall som påverkar driftkostnaderna. Alla våra förbrukningar ligger på låga nivåer, vilket är en direkt följd av vårt idoga miljöarbete.

Kostnaderna för underhåll är högre än föregående år och landar på totalt 9 920 kkr.

Den 1 april 2019 höjdes hyrorna med i genomsnitt 24 kr/m² och år. Hyreshöjningarna sker varje år efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Redovisat resultat om -266 kkr är sämre än budget. Främsta orsaker till denna negativa budgetavvikelse är att underhållsprojekt fick fördyringar i form av asbetsaneringar, att några oplanerade åtgärder genomfördes samt att projektkostnader som var budgeterade för 2018 hamnade i början av 2019. Följden av det sistnämnda var att 2018 hade en stor positiv budgetavvikelse medan nu 2019 fick en negativ budgetavvikelse.

Fastigheternas samlade marknadsvärde är nu uppe över 400 miljoner efter en extern värdering hösten 2019. Ägarens avkastningskrav på 3,5% direktavkastning mot marknadsvärdet når vi inte upp mot utan det stannar på 3,1%.

Soliditeten mot bokfört värde är 12 % och mot marknadsvärde 53%.

Det ekonomiska resultatet samt den ekonomiska ställningen framgår av resultaträkningen för 2019-01-01- -12-31 samt balansräkningen per 2019-12-31 med tillhörande noter. Bolaget redovisar enligt K2-regelverket.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr) 1,	39 525	38 778	37 639	35 961
Resultat efter finansiella poster (tkr) 2,	-266	3 819	2 344	2 024
Soliditet (%) 3,	12	12	10	9
Antal bostäder	609	610	610	610
Area bostäder i m ²	39 374	39 374	39 354	39 354
Lokaler	14	15	15	15
Area i lokaler i m ²	1 600	1 794	1 794	1 794
Outhyrt, bostäder	1	1	1	1
Vakansgrad (%)	0	0	0	0
Hysesbortfall bostäder	107	94	115	105
Hysesbortfall lokaler	10	0	0	0
Genomsnittlig varmhyra kr/m ² /år	937	917	902	885
Räntebidragsberoende				
Driftskostnad (inkl adm) kr/m ² /år	529	486,17	504,42	183,00
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m ² /år	227	233,67	237,19	237,00

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	4 829 807
Årets resultat	-266 429
	4 563 378
<hr/>	
I ny räkning överföres	4 563 378
	4 563 378

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 4 563 378 kronor överförs i ny räkning.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01- -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter	3	38 296 618	37 383 304
Övriga förvaltningsintäkter		1 228 494	1 394 647
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		39 525 112	38 777 951
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-19 364 912	-14 944 871
Övriga externa kostnader		-2 768 497	-2 689 475
Personalkostnader	4	-8 385 790	-7 731 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	-6 058 844	-5 971 511
Summa rörelsekostnader		-36 578 043	-31 337 217
Rörelseresultat		2 947 069	7 440 734
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 556	17 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 235 053	-3 639 751
Summa finansiella poster		-3 213 497	-3 621 766
Resultat efter finansiella poster		-266 429	3 818 968
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-266 429	3 818 968

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	218 071 870	218 703 496
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	772 061	1 217 928
Inventarier, verktyg och installationer	10	166 554	71 022
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	602 362	507 035
		219 612 847	220 499 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	60 000	60 000
		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		219 672 847	220 559 481
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		256 785	175 639
		256 785	175 639
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 713	338 991
Kortfristiga fordringar Borås Stad		228 442	311 425
Övriga fordringar (hyresfordringar)		88 562	86 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		874 450	596 976
		1 382 166	1 333 930
<i>Kassa och bank</i>		3 640 430	8 635 348
Summa omsättningstillgångar		5 279 381	10 144 917
SUMMA TILLGÅNGAR		224 952 227	230 704 398

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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		4 829 807	1 010 839
Årets resultat		-266 429	3 818 968
		4 563 379	4 829 807
Summa eget kapital		26 682 347	26 948 775
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		112 053	26 268
Summa avsättningar		112 053	26 268
Långfristiga skulder			
Skuld till Borås Stad	13,14	191 850 000	196 850 000
Summa långfristiga skulder		191 850 000	196 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		565 247	610 229
Kortfristiga skulder övriga koncernbolag		1 207 943	1 388 440
Kortfristiga skulder Borås Stad		0	0
Övriga skulder		804 710	746 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 729 928	4 134 222
Summa kortfristiga skulder		6 307 828	6 879 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 952 227	230 704 398

	<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 2018	400 000	21 718 968	-1 333 589	2 344 428	23 129 806
Disposition av föregående års resultat			2 344 428	-2 344 428	0
Årets resultat				3 818 968	3 818 968
Utgående balans per 31 december 2018	400 000	21 718 968	1 010 839	3 818 968	26 948 775

	<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 2019	400 000	21 718 968	1 010 839	3 818 968	26 948 775
Disposition av föregående års resultat			3 818 968	-3 818 968	0
Årets resultat				-266 429	-266 429
Utgående balans per 31 december 2019	400 000	21 718 968	4 829 807	-266 429	26 682 346

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (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 värderings-metoden 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bostäder	36 367 787	35 578 337	106 724	93 649	36 261 063	35 484 687
Lokaler	1 023 507	1 012 757	9 797	0	1 013 710	1 012 757
Garage	367 270	340 675	0	8 775	367 270	331 900
Parkeringsplatser	654 575	548 810	0	0	654 575	548 810
	<u>38 413 139</u>	<u>37 480 578</u>	<u>116 522</u>	<u>102 424</u>	<u>38 296 618</u>	<u>37 378 154</u>

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	5	4
Män	8	11
	13	15
<i>Löner, pensioner och sociala avgifter</i>		
Löner och andra ersättningar	5 363 769	5 186 651
Pensionskostnader	305 741	156 345
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 962 338	1 859 288
Lönebidrag som erhållits	-539 105	-679 023
	7 092 743	6 523 261
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>	2019-12-31	2018-12-31
Andel ordinarie ledamöter kvinnor i styrelsen	20%	30%
Andel ordinarie ledamöter män i styrelsen	80%	70%
Uppgifterna avser förhållandet på respektive balansdag.		

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	29%	38%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7%	7%

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	21 556	17 985
	21 556	17 985

Not 7. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, koncernföretag	3 235 053	3 639 751
Övriga räntekostnader	0	0
	3 235 053	3 639 751

Not 8. Byggnader och mark och markanläggning

	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	233 028 536	230 197 344
Årets anskaffningar	4 379 144	2 831 192
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 407 680	233 028 536
Ingående avskrivningar	-44 024 246	-39 271 222
Årets avskrivningar	-4 835 302	-4 753 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 859 548	-44 024 246
Utgående redovisat värde	188 548 132	189 004 290
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	14 507 800	14 507 800
Årets anskaffningar	556 883	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 064 683	14 507 800
Ingående avskrivningar	-4 839 121	-4 113 731
Årets avskrivningar	-732 351	-725 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 571 472	-4 839 121
Utgående redovisat värde	9 493 211	9 668 679
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	20 030 527	20 030 527
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 030 527	20 030 527
Totalt planenligt restvärde för fastigheterna	218 071 870	218 703 497

Taxeringsvärden 2018 (kk)

Fastighet	Beteckning	Byggnadsår	Taxeringsvärde		Totalt
			Mark	Byggnad	
Asboplan 1, 3, 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:113	1956-63	16 977	72 800	89 777
Asbovägen 12, 14	ingår i ovan	2015	0	0	0
Ringvägen 1 A-C	Fristad Klockarebol 1:89	1991	1 479	4 931	6 410
Rinvägen 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:112	1963-64	4 582	13 334	17 916
Stora vägen 6, 8, 10 A-B	Fristad Klockarebol 1:90-92	1992	1 241	4 447	5 688
Vängavägen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	1992	399	1 687	2 086
Tämvägen 2 A-B, Stora v 46	Sik 1:112	1961	2 591	5 900	8 491
Hammarbyvägen 2, 4, 6	Sik 1:147, 1:158	1966	9 200	20 600	29 800
Tämv 10 A-K, Parkv 5 A-B	Sik 1:182	1970	7 947	22 048	29 995
Prästskogsvägen 1-12 A-B	Fristad Prästgård 1:104	1972-74	20 740	60 110	80 850
Barndaghem	Borgstena 5:32	1991	0	0	0
Krögarevägen 2, 3, Kronängsvägen 9, 11, 13	Borgstena 5:54	1956-71	4 194	15 500	19 694
Gamla Kyrkvägen 22 A-B	Fristad Prästgård 1:120	2006	0	0	0
Stationshus	Fristad Hed 1:74	1899	0	0	0
Karlsberg	Långjum 7:1 Sik 1:89	1990	7 343	26 677	34 020
Mark					76 693
Byggnader					248 034
Totalt					324 727

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 908 515	4 819 604
Årets anskaffningar	0	554 111
Försäljning	-20 000	-465 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 888 515	4 908 515
Ingående avskrivningar	-3 690 587	-3 704 217
Försäljning	20 000	465 200
Årets avskrivningar	-445 867	-451 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 116 454	-3 690 587
Utgående redovisat värde	772 061	1 217 928

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	918 728	918 728
Årets anskaffningar	140 856	0
Försäljningar/utrangeringar	-48 115	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 011 469	918 728
Ingående avskrivningar	-847 706	-806 178
Försäljningar/utrangeringar	48 115	0
Årets avskrivningar	-45 324	-41 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-844 915	-847 706
Utgående redovisat värde	166 554	71 022

Not 11. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	507 035	663 976
Under året nedlagda kostnader	95 327	-156 941
Omklassificeringar	0	
Utgående nedlagda kostnader	602 362	507 035

Not 12. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebindning förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	19 500 000	29 500 000
	19 500 000	29 500 000
Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 14. Skulder till Borås Stad

	2019-12-31	2018-12-31
Limit förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad. Checklimit uppgår till 3 000 000 kr, utnyttjat belopp 0 kr.	213 000 000	213 000 000
	<u>213 000 000</u>	<u>213 000 000</u>

Not 15. Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	4 829 807
Årets resultat	-266 429
	<u>4 563 378</u>
I ny räkning överföres	4 563 378
	<u>4 563 378</u>

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 4 563 378 kronor överförs i ny räkning.

Not 16. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	14 191	14 076

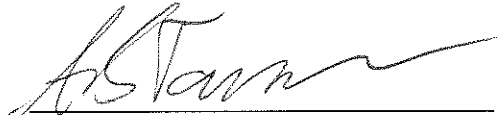
Fristad den 24 februari 2020



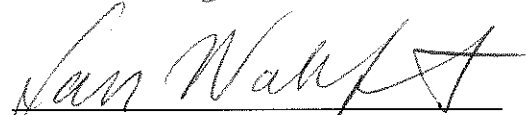
Gun-Britt Persson, Ordförande



Joakim Angervik, Ledamot



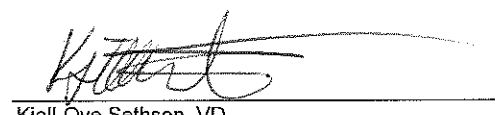
Andreas Tammjärvi, vice ordförande



Lars Wahlqvist, Ledamot

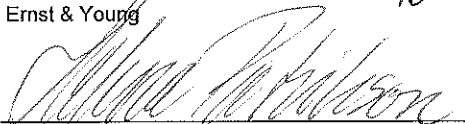


Björn Malmqvist, Ledamot



Kjell-Ove Sethson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2020
Ernst & Young



Helena Patrikson
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fristadbostäder AB, org.nr 556516-3119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fristadbostäder AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fristadbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fristadbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018-01-01 - 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som har lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisning*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

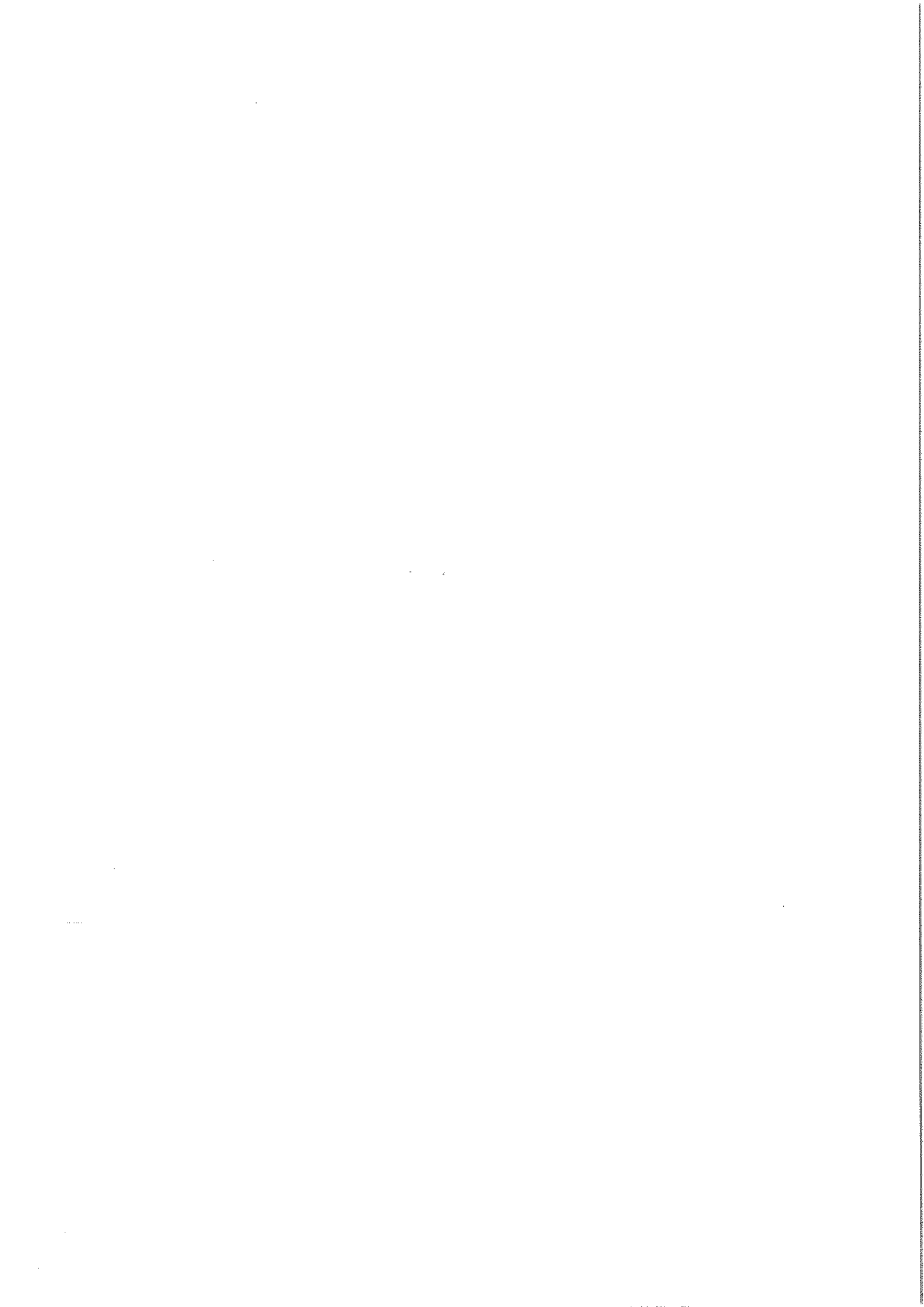
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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

tas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fristadbostäder AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fristadbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 6 mars 2020

Ernst & Young AB


Helena Patriksson
Auktoriserad revisor

