

Fristadbostäder AB

556516-3119

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - - 2023-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	15

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

PL  
PR 95  
19  
GSP  
KS

---

## VD HAR ORDET...

---

Hur långsiktig behöver man vara för att få kalla sig långsiktig? Är långsiktighet inom företagande per automatik hållbarhet? Kan kortsiktig affärsverksamhet någonsin vara hållbar? Vad finns det för baksidor av att vara långsiktig? Det här är frågor som passerat mitt skrivbord senaste året. Frågor jag inte har några självklara svar på men som varje företagsledare bör fundera lite på. Greenwashing har blivit så vanligt på senare tid att vi riskerar att avtrubbas och inte reagera på det längre. Fler och fler företag ska göra hållbarhetsredovisningar framöver och jag hoppas de förstår varför de behöver göra det.

Fristad växer och orten är mycket välmående. Allt som allt har det byggts över 200 nya bostäder i Fristad bara de senaste 2-3 åren. Det nya bostadsområdet Prästhöjden med sina 121 hyresrätter stod helt färdigt våren 2023. Perfekt läge i en skogsdunge i centrala Fristad. Alla lägenheterna har varit fullt uthyrda sedan projektet avslutades. En riktig succé!

FRIBO, som satsat på det trygga 70+-boendet i det nya området, hade en invigning med pompa och ståt den 23 maj. Tillsammans med kommunalråden Kerstin Hermansson och Ylva Lengberg kunde husets arkitekt Magnus Almung från Tengbom och undertecknad ceremoniellt plantera ett blommande äppelträd utanför huset. FRIBO initierade detaljplanen redan 2009 som sedan ledde fram till byggnationen av både Prästhöjden och Åsbovägen. Så när vi gick i mål 2023 hade vi under 14 års tid skapat 165 nya hyresrätter och förändrat (och förbättrat) centrala Fristad för all framtid.

Trähus 2.0 har vi kallat Prästhöjden internt. Byggtekniken är densamma som de högre husen på Åsbovägen som stod klara 2015. Utvecklingen kring det moderna industriella trähusbyggandet har gått rasande fort de senaste åren och det mesta har förbättrats och förfinats vad gäller hur det förnyelsebara träet i stomme och fasad förädlas, transporteras och monteras. Hållbart byggande är förstås mer än bara ett materialval. En sak som skiljer Prästhöjden från de flesta större byggprojekt i Sverige är hur vi bevarade naturen runt omkring husen. Så liten påverkan på naturen på platsen som möjligt jobbade vi efter. Följden blir ett väldigt vackert bostadsområde med höga tallar och ekar mellan husen och runt omkring. Att FRIBO sedan jobbade stenhårt med alla inblandade entreprenörer, för att få så långsiktiga lösningar på både komponenter och tekniska detaljer som möjligt, gör att vi vågar påstå att vårt hus kommer att vara mycket lönsamt sett över sin livscykel. Det blir resurssnålt men också ekonomiskt hållbart.

Vackra och funktionella hus i all ära men den allra värdefullaste delen av vårt bolag är ändå de anställda medarbetarna. Fastigheter må vara hårda rent fysiskt men som bostadsbolag så är det människor vi jobbar med i första hand. Det är ungefär 1000 personer som bor hos FRIBO och vi är 13 personer som jobbar för att försöka skapa världens bästa boende för dessa 1000 personer. Under året har personalstyrkan förnygrats lite genom att några har gått i pension och nya yngre medarbetare tillkommit.

För att säkerställa att vi jobbar med rätt saker och för att lyssna på våra hyresgäster har vi under hösten 2023 genomfört en hyresgästenkät. Det blev en rekordhög svarsfrekvens på hela 71,8%. I resultatet kan vi jämföra oss med närmare en miljon lägenheter runt om i Sverige. Så här såg resultatet ut:

### Serviceindex

I Serviceindex ingår dessa ämnesområden:

Ta kunden på allvar | Trygghet | Rent & snyggt | Hjälp när det behövs

2023: 86,4

2021: 85,7

PL  
2 (19) 97 HH  
Göde  
PL  
KS

Vårt Serviceindex är 5 % högre än branschmedelvärdet.

Produktindex

I Produktindex ingår dessa ämnesområden:  
Lägenheten | Allmänna utrymmen | Utemiljö

2023: 84,1

2021: 81,4

Vårt Produktindex är 6,5 % högre än branschmedelvärdet.

Underhållet i våra fastigheter senaste året har följt vår plan. Ett efterlängtat projekt där samtliga 12 entréer på Tärnan renoverats efter att ha tjänat ut med ca 60 år på nacken. Entréprojektet påbörjades under hösten 2022 och var klart fram emot våren 2023. Under hösten genomfördes en nödvändig ombyggnad av vår verkstad och våra personalutrymmen på Stora vägen 46. Till dessa byggtreprenader kan vi även lägga underhållsinsatser i vår utemiljö och det ständigt löpande inre underhållet, som främst utförs i samband med flyttningar i våra lägenheter.

Det ekonomiska resultatet för 2023 är negativt och visar på hur det svänger i den här branschen. Vi har investerat med långsiktigt underhåll i våra fastigheter men med tanke på byggkostnadsutvecklingen blev ambitionsnivån för hög för att klara budgeten för 2023. Kostnadsutvecklingen, inflationen och stigande räntor innebär utmaningar för oss även för 2024 och 2025. Genom digitaliseringen säkerställer vi att vi kan fortsätta och växa utan att öka våra administrativa kostnader men byggkostnaderna och taxekostnaderna måste vi jobba hårt för att bemästra.

Hållbarhet och värdeskapande går hand i hand för oss på FRIBO och för att visa det gör vi återigen en Hållbarhetsredovisning som blir offentlig samtidigt som vi publicerar vår Årsredovisning. Vi jobbar med hållbarhetsfrågan ur alla aspekter, och har egentligen alltid gjort det, även om det genom åren har använts lite olika ord och språkbruk för att beskriva det.

Avslutningsvis vill jag tacka alla dem som är med och på något sätt bidrar till att FRIBO är ett företag som växer och utvecklas så som anställda, styrelsen och ägaren. Tack också till människorna runt omkring som är viktiga för FRIBO så som hyresgäster, entreprenörer och andra kontakter i Fristadbygden.

Du följer vår fortsatta utveckling av Fristadbygden på [www.fribo.nu](http://www.fribo.nu).

Fristad i februari 2024

*Kjell-Ove Sethson*  
VD

PZ

3 (19)

GBR  
PK  
HP  
KS

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, 2023.

---

### 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 företags 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 640 samt 17 lokaler. Specifikation över lägenhetssammansättningen finns i tabellform i slutet av årsredovisningen.

---

### UTHYRNING

---

I genomsnitt är det mindre än 1 lägenhet av 640 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:

P2  
PR MP  
4 (19) GS

GS  
KS

## Fristadbostäder AB

556516-3119

---

### ORDINARIE LEDAMÖTER

### SUPPLEANTER

---

Styrelsens sammansättning 2023-12-31:

Gun-Britt Persson, ordförande  
Ålidsvägen 4, 513 32 Fristad

Andreas Tammjärvi  
Annerovägen 17, 513 50 Sparsör

Martin Sörbom, vice ordförande  
Kronängsvägen 12, 513 70 Borgstena

Pia Lindberg  
Krökling Bondarp, 513 94 Sparsör

Björn Malmquist  
Gingri Risbro 1, 513 95 Fristad

Emma Glynn  
Sölebo 8, 513 35 Fristad

Peder Lengberg  
Idrottsvägen 19, 513 32 Fristad

Pierre Rasmussen  
Norra bergsvägen 6, 513 33 Fristad

---

### ORDINARIE REVISORER

### SUPPLEANTER

---

Helena Patrikson, aukt. revisor  
EY, Box 2224, 550 02 Jönköping

Lena Brännmar, lekm.rev.  
Mellomgårdsgatan 16, 507 52 Borås

Bengt Sandell, lekm.rev.  
Svedgränd 11, 515 60 Svaneholm

---

### SAMMANTRÄDEN

---

Ordinarie bolagsstämma hölls den 28 mars 2023.  
Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 protokollförda sammanträden samt 6 presidie möten.

---

### ORGANISATIONSANSLUTNING

---

Fristadbostäder AB är medlem i branchorganisationen Sveriges Allmännyttan liksom i arbetsgivarorganisationen Sobona. Bolaget är även medlem och aktieägare i inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror, mera känt under förkortningen HBV. Dessutom är företaget medlem i Framtid Fristad samt Fristads- och Borgstenas vägföreningar.

P2

FR HP

5 (19) 28

GPB A KS

PROJEKT

---

FRIBO har mött behoven av bostäder i vår kommun genom att bygga Trygghetsbostäder, ett socialt boende för personer som är 70 år och uppåt. Bygget startade under sommaren 2021. Prästhöjdens Trygghetsbostäder består av ett hus med 29 hyresrätter och generösa gemensamhetsutrymmen för sociala aktiviteter. Där finns en gästlägenhet, stort gemensamt samlingsrum med fullt utrustat kök och angränsande takterrass. I huset finns även gym, trapphus-lounge och inomhusparkering för cykel eller eloped. Allt i huset har högsta möjliga tillgänglighet, dvs anpassat för ett kvalitativt liv även på ålderns höst. I området runt Prästhöjden har det byggts ytterligare två hus med sammanlagt 92 hyresrätter som idag ägs och förvaltas av Fortinova. Trygghetsboendet hade sin inflyttning i maj 2023 och har varit fullt uthyrt sedan dess.

UNDERHÅLLS- OCH FÖRBÄTTRINGSARBETEN

---

Samtliga 12 entréer på Tärnan renoverades från hösten 2022 till våren 2023. Tillgängligheten förbättrades och vi såg så att takvattnet kom undan från huset med bättre dränering mm. De gamla sopskjulen revs och tillsammans med nya dörrar skapade vi vind- och regnskyddade sittmöjligheter utanför entréerna. Ett stort lyft för området.

Centrumhuset med sina 17 lägenheter genomgick en större renovering 2014-2015 men i samma fastighet finns också FRIBOs kontor och verkstad. Verkstadsdelen, som också innehåller personalutrymmen, har inte fått något underhåll sedan FRIBO flyttade in år 2000. Bland annat fanns det arbetsmiljöbrister som tex avsaknad av dusch för kvinnor som behövde åtgärdas. Även energiprestandan behövde förbättras. Under hösten 2023 genomfördes en smart ombyggnad av lokalerna som löste alla dessa problem samt skapar förutsättningar för att arbeta effektivare i framtiden.

I två hus med totalt 28 lägenheter har ett underhåll i form av relining av samtliga avloppsstammar genomförts. Ett kostnadseffektivt alternativ till stambyte.

Fasadmålning gjordes av 3 hus under sommaren.

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 flera år tillbaka.

Våra värmesystem får löpande underhåll då de är så vitala både för våra driftkostnader och komforten i våra lägenheter.

Totalt satsades 10 114 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 förvaltat kvadratmeter (A-temp)" är nu nere runt 100 kWh/m<sup>2</sup> 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

P2  
6 (19)  
PR  
93  
18

## Fristadbostäder AB

556516-3119

och energiprestanda. Detaljer kring detta utläser man i vår Hållbarhetsredovisning. Största delen av våra lägenheter är anslutna till fjärrvärmenät, 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 kvalitét 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 ligger i SharePoint. 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 kvalitét och god boendemiljö. Flera av de här bitarna lyfter vi nu fram i det som utgör Hållbarhetsredovisningen.

---

### KLIMATNEUTRALA BORÅS 2030

---

Borås är en av 23 svenska städer som tillsammans med sex myndigheter verkar inom det europeiska innovationsprogrammet Viable Cities. I grund och botten handlar det om att bli ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara städer. Borås satsning för ekologisk hållbarhet görs under rubriken Klimatneutrala Borås 2030. FRIBO är en av de 4 projektpartners som arbetar tillsammans med Borås Stad i detta och vd sitter med i innovationsteamet. Övriga projektpartners är Science park Borås, Navet science center samt Borås Energi & Miljö.

---

### NÄTVERK SJUHÄRAD

---

Det goda samarbetet mellan 10 kommunala bostadsbolag i Sjuhäradsbygden har fortsatt under 2023. 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 – 7MILJÖ

---

5 av ovannämnda bolag har en fördjupad samverkan kring hållbarhetsarbete och kvalitét. 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.

PL  
7 (19)  
PR  
KS/HP

---

## UTBILDNING

---

Under 2023 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 alltjämt en hög nivå på underhållet för att långsiktigt bibehålla värdet på beståndet. Sammantaget ger detta en styrka inför framtiden.

29 nya lägenheter i Prästhöjdens Trygghetsboende stod för inflyttning våren 2023. Läget är bästa tänkbara centralt i Fristad med naturen alldeles nära. Intresset för dessa nybyggda lägenheter har varit väldigt stort och alla lägenheter var uthyrda flera månader före första inflyttning.

Under året fick vi en markanvisning i området Paradiset i Sparsör för framtida byggnation av bostäder. Tomterna ger möjlighet till att uppföra ca 50 lägenheter och tanken är att bygga i tre etapper. Bostäder i radhus eller parhus planeras och som planerna ser ut i skrivande stund kan byggnationer komma i gång under senare delen av 2025 eller början av 2026.

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 2023, samt utifrån vår efterfrågan och våra utvecklingsplaner, ser vi framtiden an med tillförsikt.

---

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

---

Stora delar av fastighetsbeståndet är 60 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 räntesäkringen helt av Internbanken i Borås Stad.

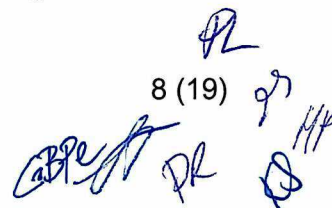
---

## EKONOMI

---

Vi har kö till alla lägenheter och har aldrig haft några långvariga vakanser. Vår goda efterfrågan ger en gynnsam effekt på intäktsidan, 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.

8 (19) 



## Fristadbostäder AB

556516-3119

Driftskostnaderna är högre än året innan och slutar på totalt 33 424 kkr. Huvudskälet är att mer pengar har gått till reparationer och underhåll men här finns även taxeökningar. Alla våra förbrukningar ligger dock på låga nivåer, vilket är en direkt följd av vårt idoga miljöarbete.

Kostnaderna för underhåll är väsentligt högre än ett "normalt år" och landar på totalt 10 114 kkr. En lika hög nivå som rekordåret 2022.

Den 1 april 2023 höjdes hyrorna med i genomsnitt 46,50 kr/m<sup>2</sup> och år. Hyreshöjningarna sker varje år efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Redovisat resultat om -3 733 kkr är lägre än budget. Främsta orsaken till denna negativa budgetavvikelse är en större volym underhåll än budgeterat, där vi investerat i våra egna fastigheter. Även priser på köpta tjänster har ökat mer än förväntat under 2023.

Fastigheternas samlade marknadsvärde är nu uppe över 502 miljoner efter en extern värdering hösten 2022 på hela beståndet med en kompletterande värdering av vår nybyggda fastighet Prästhöjden i slutet av 2023. Ägarens avkastningskrav på 3,5% direktavkastning mot marknadsvärdet stannar i år på 3,0%.

Soliditeten mot bokfört värde är 9% och mot marknadsvärde 46%.

Det ekonomiska resultatet samt den ekonomiska ställningen framgår av resultaträkningen för 2023-01-01- -12-31 samt balansräkningen per 2023-12-31 med tillhörande noter. Bolaget redovisar enligt K2-regelverket.

PZ  
9 (19)  
GPR  
PR  
13

Fristadbostäder AB

556516-3119

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr) 1,	46 229	41 647	41 035	40 174
Resultat efter finansiella poster (tkr) 2,	-3 748	-2 032	2 792	3 128
Soliditet (%) 3,	9	11	13	13
Räntetäckningsgrad	0,3	0,4	2,0	2,0
Antal bostäder	640	611	611	611
Area bostäder i m <sup>2</sup>	41 457	39 534	39 534	39 534
Lokaler	18	14	14	14
Area i lokaler i m <sup>2</sup>	1 757	1 600	1 600	1 600
Outhyrt, bostäder	1	1	1	1
Vakansgrad (%)	0	0	0	0
Hysesbortfall bostäder	217	183	133	97
Hysesbortfall lokaler	82	54	27	1
Genomsnittlig varmhyra kr/m <sup>2</sup> /år	1 095	995	975	960
Räntebidragsberoende				
Driftskostnad (inkl adm) kr/m <sup>2</sup> /år	653	632,01	573,98	563,72
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m <sup>2</sup> /år	302	234,53	222,78	228,57

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	7 582 786
Årets resultat	-3 733 379
	<b>3 849 407</b>
<hr/>	
I ny räkning överföres	3 849 407
	<b>3 849 407</b>



Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 3 849 407 kronor överförs i ny räkning.

PK  
PK  
10 (19)  
GPR  
HP

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter	3	44 868 515	40 962 698
Övriga förvaltningsintäkter		1 360 755	684 523
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>46 229 270</b>	<b>41 647 222</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-23 750 546	-22 088 579
Övriga externa kostnader		-3 611 507	-3 310 261
Personalkostnader	4	-9 673 873	-8 667 271
Avskrivning av immateriella tillgångar		-124 144	-124 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-7 478 922	-6 292 533
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-44 638 991</b>	<b>-40 482 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 590 279</b>	<b>1 164 432</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	106 259	33 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 444 868	-3 229 542
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 338 610</b>	<b>-3 196 239</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 748 331</b>	<b>-2 031 807</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Återföring av periodiceringsfond		0	405 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>405 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 748 331</b>	<b>-1 626 807</b>
Skatt på årets resultat	8	14 952	26 838
<b>Summa skatt</b>		<b>14 952</b>	<b>26 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 733 379</b>	<b>-1 599 969</b>

PL  
  
 11 (19)  
 PR  


Fristadbostäder AB

556516-3119

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Affärssystem	9	254 100	378 244
		<b>254 100</b>	<b>378 244</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	284 473 852	208 744 669
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	944 710	1 240 105
Inventarier, verktyg och installationer	12	731 281	47 053
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 692 685	63 706 522
		<b>288 842 528</b>	<b>273 738 349</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 136 628</b>	<b>274 156 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		511 286	404 540
		<b>511 286</b>	<b>404 540</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		884 415	296 883
Övriga fordringar		740 435	86 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		913 428	1 338 268
		<b>2 538 278</b>	<b>1 721 470</b>
<i>Kassa och bank</i>		7 513 184	2 841 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 562 748</b>	<b>4 967 843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>299 699 376</b>	<b>279 124 436</b>

R2  
GBC 12 (19)  
R2  
97  
18

Fristadbostäder AB

556516-3119

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 aktier)		400 000	400 000
Reservfond		21 718 968	21 718 968
		<b>22 118 968</b>	<b>22 118 968</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 582 786	9 182 755
Årets resultat		-3 733 379	-1 599 969
		<b>3 849 407</b>	<b>7 582 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 968 375</b>	<b>29 701 754</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		174 618	166 505
<b>Summa avsättningar</b>		<b>174 618</b>	<b>166 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till Borås Stad	15,16	263 850 000	231 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>263 850 000</b>	<b>231 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 999 894	9 808 637
Kortfristiga skulder övriga koncernbolag		1 544 330	1 362 475
Kortfristiga skulder Borås Stad		83 866	38 487
Övriga skulder		707 317	781 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 370 976	5 414 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 706 383</b>	<b>17 406 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>299 699 376</b>	<b>279 124 436</b>

PL  
PR  
PR  
KS  
13 (19)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	400 000	21 718 968	7 026 278	2 156 477	31 301 723
<b>Disposition av föregående års resultat</b>			2 156 477	-2 156 477	0
<b>Årets resultat</b>				-1 599 969	-1 599 969
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	400 000	21 718 968	9 182 755	-1 599 969	29 701 754

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	400 000	21 718 968	9 182 755	-1 599 969	29 701 754
<b>Disposition av föregående års resultat</b>			-1 599 969	1 599 969	0
<b>Årets resultat</b>				-3 733 379	-3 733 379
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	400 000	21 718 968	7 582 786	-3 733 379	25 968 375

14 (19)

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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 utyrningen 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Bostäder	43 001 565	39 243 906	216 756	182 615	42 784 809	39 061 292
Lokaler	910 657	876 367	81 921	54 426	828 736	821 942
Garage	444 700	409 635	13 170	12 883	431 530	396 753
Parkeringsplatser	823 440	682 713	0	0	823 440	682 713
	45 180 362	41 212 621	311 847	249 923	44 868 515	40 962 698

PL  
 15 (19)  
 PR  
 KS

**Not 4. Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	6	6
Män	7	8
	<b>13</b>	<b>14</b>
<i>Löner, pensioner och sociala avgifter</i>		
Löner och andra ersättningar	5 897 950	5 481 596
Pensionskostnader	317 221	304 787
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 080 327	1 566 827
Lönebidrag som erhållits	-57 101	-184 255
	<b>8 238 397</b>	<b>7 168 955</b>

*Könsfördelning bland ledande befattningshavare*

	2023-12-31	2022-12-31
Andel ordinarie ledamöter kvinnor i styrelsen	20%	20%
Andel ordinarie ledamöter män i styrelsen	80%	80%

Uppgifterna avser förhållandet på respektive balansdag.

**Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	31%	34%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	5%	5%

**Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	106 259	33 302
	<b>106 259</b>	<b>33 302</b>

**Not 7. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	5 434 954	3 219 291
Resultat försäljning av aktier och andelar		
Övriga räntekostnader	9 914	10 251
	<b>5 444 868</b>	<b>3 229 542</b>

**Not 8. Skatt**

	2023	2022
Årets skattekostnad	0	0
Restituerad skatt	14 952	26 838
	<b>14 952</b>	<b>26 838</b>

**Not 9. Immateriella tillgångar**

	2023	2022
<b>Affärssystem</b>		
Ingående anskaffningsvärden	620 719	620 719
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>620 719</b>	<b>620 719</b>
Ingående avskrivningar	-242 475	-118 332
Årets avskrivningar	-124 144	-124 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-366 619</b>	<b>-242 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254 100</b>	<b>378 244</b>

PR  
 16 (19)  
 PR



## Not 10. Byggnader och mark och markanläggning

	2023	2022
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	242 678 990	242 678 990
Årets anskaffningar	71 855 243	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 534 233</b>	<b>242 678 990</b>
Ingående avskrivningar	-63 817 504	-58 791 478
Årets avskrivningar	-5 861 654	-5 026 026
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 679 158</b>	<b>-63 817 504</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>244 855 075</b>	<b>178 861 486</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	17 994 251	17 877 436
Årets anskaffningar	6 291 782	116 815
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 286 033</b>	<b>17 994 251</b>
Ingående avskrivningar	-8 141 595	-7 247 236
Årets avskrivningar	-1 083 223	-894 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 224 818</b>	<b>-8 141 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 061 215</b>	<b>9 852 656</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20 030 527	20 030 527
Årets anskaffningar	4 527 035	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 557 562</b>	<b>20 030 527</b>
<b>Totalt planenligt restvärde för fastigheterna</b>	<b>284 473 852</b>	<b>208 744 670</b>

## Taxeringsvärden 2022 (kk)

Fastighet	Beteckning	Taxeringsvärde		Marknadsvärde	
		Mark	Byggnad	Totalt	Totalt
Åsboplan 1, 3, 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:113	11 977	39 000	50 977	48 000
Åsbövågen 12, 14	ingår i ovan	5 000	44 000	49 000	76 000
Ringvägen 1 A-C	Fristad Klockarebol 1:89	1 479	5 600	7 079	9 000
Rinvågen 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:112	4 582	14 829	19 411	21 000
Stora vägen 6, 8, 10 A-B	Fristad Klockarebol 1:90-92	1 762	4 966	6 728	7 500
Vångavågen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	567	1 885	2 452	2 250
Tärnavågen 2 A-B, Stora v 46	Sik 1:112	2 591	6 286	8 877	10 500
Hammarbyvägen 2, 4, 6	Sik 1:147, 1:158	9 200	22 800	32 000	31 000
Tärnav 10 A-K, Parkv 5 A-B	Sik 1:182	7 947	23 824	31 771	32 000
Prästskogsvågen 1-12 A-B	Fristad Prästgård 1:104	20 740	65 042	85 782	95 000
Barndaghem	Borgstena 5:32	0	0	0	4 500
Krögarevägen 2, 3, Kronängsvågen 9, 11, 13	Borgstena 5:54	4 719	17 131	21 850	28 000
Gamla Kyrkvågen 22 A-B	Fristad Prästgård 1:120	0	0	0	11 000
Stationshus	Fristad Hed 1:74	0	0	0	1 350
Karlsberg	Långjum 7:1 Sik 1:89	7 600	31 000	38 600	50 000
Prästhöjden	Fristad Prästgård 1:143	5 200	16 000	21 200	75 000
<b>Mark</b>				<b>83 364</b>	
<b>Byggnader</b>				<b>292 363</b>	
<b>Totalt</b>				<b>375 727</b>	<b>502 100</b>

Marknadsvärderingen av hela beståndet är utförd av Mäklarhuset 2022

Prästhöjden är marknadsvärderad 2023, fastighetens taxeringsvärden är inte fastställda

PK  
 17 (19)  
 GBL  
 PR  
 MS  
 MP

**Not 11. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 969 681	5 304 821
Årets anskaffningar	116 387	855 810
Försäljning/Utrangeringar	0	-190 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 086 068</b>	<b>5 969 681</b>
Ingående avskrivningar	-4 729 577	-4 577 733
Försäljning	0	190 950
Årets avskrivningar	-411 781	-342 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 141 358</b>	<b>-4 729 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>944 710</b>	<b>1 240 104</b>

**Not 12. Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 011 469	1 011 469
Årets anskaffningar	806 489	0
Försäljning/Utrangeringar	-241 783	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 576 175</b>	<b>1 011 469</b>
Ingående avskrivningar	-964 416	-935 061
Försäljning/Utrangeringar	241 783	0
Årets avskrivningar	-122 262	-29 354
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-844 894</b>	<b>-964 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>731 281</b>	<b>47 053</b>

**Not 13. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	63 706 522	21 698 457
Under året nedlagda kostnader	0	42 008 065
Omklassificeringar	-61 013 837	0
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>2 692 685</b>	<b>63 706 522</b>

**Not 14. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar		
HBV	Antal 4 40 000	40 000
Totalt bokfört värde	40 000	40 000

PK  
 PK 97  
 18 (19)  
 GBE

Fristadbostäder AB

556516-3119

**Not 15. Skulder till Borås Stad**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntebindning förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till Borås Stad	15 000 000	40 000 000
	<u>15 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

**Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Skulder till Borås Stad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 16. Skulder till Borås Stad**

**Limit förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

Skulder till Borås Stad. Checklimit uppgår till 3 000 000 kr, utnyttjat belopp 0 kr.	263 850 000	231 850 000
	<u>263 850 000</u>	<u>231 850 000</u>

**Not 17. Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	7 582 786
Årets resultat	-3 733 379
	<u>3 849 407</u>

I ny räkning överföres	3 849 407
	<u>3 849 407</u>

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 3 849 407 kronor överförs i ny räkning.

**Not 18. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Fastigo 16 150	15 468


Fristad den 5 mars 2024


  
Gun-Britt Persson, Ordförande

  
Martin Sjöbom, vice ordförande

  
Peder Lengberg, Ledamot

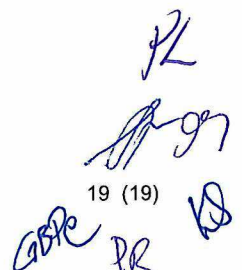
  
Pierre Rasmussen, Ledamot

  
Andreas Tammjärvi, Ledamot

  
Kjell-Ove Sethson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2024  
Ernst & Young

  
Helena Patriksson  
Auktoriserad Revisor

  
PK  
19 (19)  
PR  
KS

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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.

#### 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 revisionssed 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 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.



## 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 av Fristadbostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 11 mars 2024

Ernst & Young AB



Helena Patriksson  
Auktoriserad revisor