

Fristadbostäder AB

556516-3119

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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....

FRIBO är ett företag som skapats från allra första början för att arbeta med social hållbarhet, och som sedan profilerat sig både lokalt och nationellt på det ekonomiska och det miljömässiga planet. Ekonomiskt då det skrivits spaltmeter i många olika medier om "Sveriges mest prisvärda boende". Miljömässigt bl.a. genom att vara den första enheten inom kommunen att certifiera sig enligt ISO 14001, vilket skedde redan 2001, eller att bygga bostäder med nästan bara förnyelsebara material, vilket rönt stor nationell uppmärksamhet.

Har du hört talas om "Smarta hem"? Överallt pratas det och skrivs om "Internet of things" eller "Smarta saker". Jag skulle vilja introducera det "Smarta boendet" som ett begrepp. Vi kan rida lite på vågen av allt smart som sköljer över oss. Våra hyresrätter är det smarta boendet som tillhör framtiden. Allt boende kommer vara smart i framtiden men hos FRIBO är vi redan där. Det handlar om att ha ett hållbart boende där de tre hållbarhetsaspekterna är med. Det är smart på riktigt! Det är smart att tänka långsiktigt, t.ex. att bygga ett boende som inte måste renoveras med kort intervall. Bortsett från att det skapar ekonomisk bärighet i det längre perspektivet så innebär det mindre resurslöseri. Det är smart att skapa ett boende där människor faktiskt mår bra fysiskt och psykiskt. Människor i ett sådant boende kommer att belasta samhället mindre i form av kostnader i någon annan ände. Det skapar förutsättningar för vår kommun att utvecklas. Det är smart att jobba med ett boende där samband mellan olika faktorer analyseras och optimeras. Det är den typen av Hållbarhetsredovisning du håller i din hand.

På bara ett par år gick FRIBO från drygt 500 lägenheter till drygt 600 lägenheter. En betydande omställning. Nu kan vi blicka tillbaka på en resa som varit väldigt positiv för bolaget. Tittar man på lite nyckeltal kan man bl.a. se att 2014 hade vi en nettoomsättning på 27,1 milj som nu 2017 har vuxit till 37,6 milj. Men jag vill poängtera att målet inte bara varit att växa, vi ska värna om människorna när vi växer. Man ska må bra när jobbar hos FRIBO och vi ska skapa förutsättningarna för att må bra när man bor hos FRIBO.

De senaste 3,5 åren har FRIBO renoverat 270 badrum. En massiv insats som tagit en stor del av vår underhållsbudget. Nu har vi ungefär 100 badrum kvar och vi siktar på att vara igenom den här puckeln av badrumsrenoveringar i slutet av 2019. Vissa underhållsinsatser kan man kanske skjuta på lite ibland men förnyelse av våtutrymmen är inte en sådan insats. Akut underhåll är mycket dyrare än ett strukturerat och planerat underhåll. Under 2018 kommer vi genomföra en del takrenoveringar. Ett nog så viktigt underhåll också.

Vi planerar att tillföra Fristad ytterligare nyproducerade bostäder. Vi har en önskan att bygga Trygghetsbostäder. Vi tror mycket på konceptet. Det finns idag inga Trygghetsbostäder i den norra delen av kommunen. När vi i början av 2017 gjorde en marknadsundersökning och frågade ett par hundra personer som bodde i villa eller bostadsrätt i Fristad, och som uppfyllde ålderskriterierna för Trygghetsboende, om vad man önskade av sitt boende i framtiden så kom gemensamhetsutrymmen för socialt umgänge högst på listan. Vi ser också att orten Fristad inte har så många samlingslokaler och mötesplatser. Det kan vi vara med och förbättra.

Återigen vill jag lyfta fram betydelsen av långsiktighet i allt vi gör. Det ekonomiska resultatet för 2017 är kort och gott resultatet av långsiktigt arbete. Förvaltande av fastigheter innehåller flera delar som verkligen gynnas av långsiktigt tänkande. Inte minst är det viktigt när vi investerar i våra fastigheter i samband med större underhållsinsatser eller nybyggnation. Livscykelberäkningar visar gång på gång att det inte är själva "inköpskostnaden" som är den stora kostnaden utan att det är drift, reparationer och livslängd som avgör vår verkliga kostnadsbild. Jag tror att många går bort sig där och stirrar sig blinda på priset när man köper en vara eller bygger en fastighet, när det i själva verket är andra parametrar som har större påverkan på vår plånbok. Vår vardag med att driva ett bolag framåt är helt beroende av kloka beslut idag och imorgon, men vi lever också med en lång historia av beslut som påverkar oss.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster och alla kompetenta medarbetare på FRIBO för ett fantastiskt 2017. 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](http://www.fribo.nu).

Fristad i februari 2018  
*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, 2017.

### 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 610 samt 15 lokaler. Specifikation över lägenhetssammansättningen finns i tabellform i slutet av årsredovisningen.

### Uthyrning

I genomsnitt har 1 lägenhet av 610 varit outhyrda. Detta har lett till ett relativt litet hyresbortfall. 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	Enock Akouéle
Ålidsvägen 4, 513 32 Fristad	Tunnlandsgatan 9, 507 44 Borås
Lars-Eric Lindberg, vice ordförande	Max-Åke Björkman
Buxbomsvägen 10, 513 35 Fristad	Krögarev, 5 G, 513 70 Borgstena
Monia Strähle	Marius Jasinski
Backvägen 66, 513 32 Fristad	Bergsvägen 2, 513 33 Fristad
Magnus Olofsson	Oscar Johansson
Parkvägen 16, 513 33 Fristad	Skalle Soldala, 513 95 Fristad
Leif Andersen	Lars Wahlqvist
Nordgårdsgatan 18 A, 515 70 Rydboholm	Gunnarp Bräckås, 513 95 Fristad
Ordinarie revisorer	Suppleanter
Harald Jagner, aukt revisor	Pernilla Lihnell, aukt. revisor
Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg	Deloitte AB, 401 20 Göteborg
Oscar Undevall, lekm.rev.	Bo-Lennart Bäcklund, lekm.rev.
Tolltorpsgatan 7, 504 60 Borås	Erikslund 13, 506 31 Borås

### Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 31 mars 2017.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda sammanträden samt 6 presidemöten.

Fristadbostäder AB

556516-3119

#### Organisationsanslutning

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

#### Väsentliga förhållanden och händelser

##### Projekt

Högkonjunktur och överhettad byggmarknad skapar inte optimala förhållanden att bygga nya hyresrätter. Så har läget sett ut de senaste 2 åren och det mesta tyder på att det håller i sig minst hela 2018 också. Då det finns detaljplan färdig för ytterligare nybyggnation av bostäder i centrala Fristad har vissa förberedelser påbörjats för en etapp med 20 lägenheter. Behoven av bostäder har analyserats genom en marknadsundersökning. För att möta behoven är planen att bygga Trygghetsbostäder, och planen för närvarande är att upphandla projektet under 2018 så får vi se när det i tiden blir ekonomiskt möjligt att påbörja bygget.

Under 2017 kunde vi börja se effekter av att vi tillförde 47 lägenheter till vårt bestånd 2016 genom förvärv av bostadsområdet Karlsberg i centrala Fristad. Det fanns många intressenter men FRIBO fick en unik möjlighet då säljaren önskade sina hyresgäster en trygg och stabil förvaltare med lokal förankring. Förvärvet förankrades hos ägaren genom beslut i Fullmäktige och extra bolagsstämma. Den positiva skjutts detta tillskott har medfört är tydligt.

##### Underhålls- och förbättringsarbeten

I augusti 2014 drog vi igång ett större projekt med badrumsrenoveringar. Vi hann med 85 stycken 2014, 72 stycken 2015, 44 stycken 2016 och ca 60 stycken 2017. Detta projekt rullar vidare under 2018. När vi är klara med projektet någon gång under 2019 kommer vi ha renoverat närmare 400 badrum som varit 20 år eller äldre.

Planerligt 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 börjat jobba med på ett bostadsområde under 2017.

En större översyn och uppdatering av ett par lekplatser hann vi även med under 2017.

Totalt satsades 6 043 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 måttal "energiförbrukning per förvaltat kvadratmeter (A-temp)" är nu nere på rekordlåg nivå, endast 97 kWh/m<sup>2</sup> och år. 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 fjärrvärmnät, i Fristad försörjt genom Borås Energi o Miljös anläggning vid Folkhögskolan, och i Borgstena genom Vida Timber AB. Huvuddelen av energin utvinns ur biobränsle. Styrningen av uppvärmningen sker genom ett väderprognossystem.

##### Verksamhetsledningssystem/miljöarbete

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

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

## Fristadbostäder AB

556516-3119

### 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. Under 2017 har några lägenheter upplåtits för flyktingar i samverkan med Migrationsverket och några lägenheter tilldelats Borås Stad för sk. kommunplacerade med nytt medborgarskap.

### Nätverk Sjuhärad

Det goda samarbetet mellan 10 kommunala bostadsbolag i Sjuhäradsbygden har fortsatt under år 2017. 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 inom data, bredband, samordnad utbildning, personalkontakter mm. Särskilt på förvaltarsidan finns det stora fördelar med att lära av varandra, men det gör det även inom de andra verksamhetsområdena.

### Miljönätverket

5 av ovannämnda bolag samverkar avseende miljöarbete i nätverk. Dessa bolag är Stubo, Tranemo Bostäder, Bollebo, Vårgårdebostäder och FRIBO. Dessa bolag arbetar också vidare med att utveckla verksamhetsledningssystemet ihop. 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.

### Utbildning

Under 2017 har fortsatt verksamhetsrelaterad utbildning, internt och externt, för bolagets personal kunnat anordnas såväl i nätverkets regi, vilket ger både sociala och ekonomiska fördelar, som i egen regi.

### Framtidsutsikter

Det finns ett fortsatt starkt efterfrågetryck på våra lägenheter och vakansgraden är liten. Vi har en stabil personalstyrka som med ökande kompetens arbetar för miljö, kvalitet och en god service nära de boende. Vi håller alltså en hög nivå på underhållet för att långsiktigt bibehålla värdet på beståndet. Sammantaget ger detta en styrka inför framtiden.

Vi tror på att det bästa för bolaget och orten är tillföra nya lägenheter kontinuerligt och i en jämn takt. När vi färdigställde 44 stycken nya lägenheter på Åsbovägen 2015 hade det gått 24 år sedan vi kunde erbjuda nybyggda lägenheter senast. Nu finns det en färdig detaljplan för ytterligare 60 lägenheter i centrala Fristad och vi tror att en bra takt är att färdigställa 20 lägenheter i taget med 3-4 år emellan. Vi avvaktar även arbetet med detaljplanen för området i Sparsör.

Genom aktivt deltagande i ortens utveckling på olika sätt, bl.a. genom intresseorganisationen Framtid Fristad, vill vi vara med och medverka till att Fristad förblir en tillväxtort. Ett rikt näringsliv och hög service ger nöjda invånare vilket i förlängningen skapar ett brett underlag för bostadsbolaget.

Sett utifrån bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2017 samt utifrån efterfrågesituationen och utvecklingsplaner ser vi framtiden an med tillförsikt.

Fristadbostäder AB

556516-3119

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Stora delar av fastighetsbeståndet är 50 år eller äldre vilket medför att underhållsplanen är välteknad för lång tid framåt.

Nästan 50 % av bolagets låneportfölj är räntesäkrad över en längre period vilket ger en stabilitet. Sedan början av 2017 sköts räntesäkringen helt av Internbanken i Borås Stad.

#### Ekonomi

Det råder bostadsbrist i mer eller mindre hela landet så det kanske uppfattas som stor återhållsamhet att uttrycka att vi har en fortsatt god efterfrågan. Denna goda efterfrågan ger en gynnsam effekt på intäktsidan, med relativt små hyresförluster. Hur som helst så skapar detta fortsatt utrymme för att vidmakthålla vår ambition att leverera en god, hög service samt hålla en god underhållsvolym med åtföljande kostnader på en god nivå. En jämn, hög takt med inre och yttre underhåll säkerställer värdet på beståndet långsiktigt och håller nere det dyrare akuta underhållet. Detta är en modell FRIBO jobbat efter i alla år och som varit en framgångsfaktor för oss.

Driftskostnaderna har ökat något till totalt 20 756 kkr exklusive extern fastighetsskötsel, vilket bl.a. kan härledas till taxe-ökningar (VA +5,5 % 2017 samt Vattenfalls kraftiga höjningar av elnätsavgiften). Alla våra förbrukningar ligger på låga nivåer, vilket är en direkt följd av vårt idoga miljöarbete.

Den 1 maj 2017 höjdes hyrorna med i genomsnitt 14:43 kr/m<sup>2</sup> och år. Hyreshöjningarna sker varje år efter förhandling med Hyresgästföreningen. För 2017 års höjning tvingades förhandlingen gå till medling hos centrala parter (Hyresmarknadskommittén, HMK).

Redovisat resultat om 2 344 kkr före skatt är klart bättre än budget. Främsta orsaker till denna positiva budgetavvikelse är återhållsamhet i pågående underhållsprojekt. Soliditeten är 10 %.

Det ekonomiska resultatet samt den ekonomiska ställningen framgår av resultaträkningen för 2017-01-01- -12-31 samt balansräkningen per 2017-12-31 med tillhörande noter. Bolaget redovisar enligt K2-regelverket.

Fristadbostäder AB

556516-3119

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr) 1,	37 639	35 961	31 606	27 166
Resultat efter finansiella poster (tkr) 2,	2 344	2 024	-583	-1 172
Soliditet (%) 3,	10	9	10	11
Antal bostäder	610	610	564	543
Area bostäder i m <sup>2</sup>	39 354	39 354	35 923	34 411
Lokaler	15	15	14	14
Area i lokaler i m <sup>2</sup>	1 794	1 794	1 600	1 600
Outhyrt, bostäder	1	1	2	2
Vakansgrad (%)	0	0	0	0
Hysesbortfall bostäder	115	105	300	130
Hysesbortfall lokaler	0	0	0	0
Genomsnittlig varmhyra kr/m <sup>2</sup> /år Räntebidragsberoende	902	885	835	760
Driftskostnad (inkl adm) kr/m <sup>2</sup> /år	504,42	483,00	480,00	449,09
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m <sup>2</sup> /år	237,19	237,00	190,00	165,53

*1, Nettoomsättning*

Rörelsens huvudentäkter, 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	-1 333 589
Årets resultat	2 344 428
	<b>1 010 839</b>
<hr/>	
I ny räkning överföres	1 010 839
	<b>1 010 839</b>

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten på 1 010 839 kronor överförs i ny räkning

**Resultaträkning**

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Hysesintäkter	3	36 553 898	35 187 575
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		0	-76 095
Övriga förvaltningsintäkter		1 085 508	849 560
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>37 639 406</b>	<b>35 961 040</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-14 724 099	-13 943 398
Övriga externa kostnader		-3 115 069	-2 704 171
Personalkostnader	4	-7 695 685	-7 558 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9,10	-6 068 832	-5 827 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 603 685</b>	<b>-30 034 095</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 035 722</b>	<b>5 926 945</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	71	818
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 691 364	-3 903 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 691 293</b>	<b>-3 903 076</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 344 428</b>	<b>2 023 869</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 344 428</b>	<b>2 023 869</b>



Fristadbostäder AB

556516-3119

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	221 350 718	225 620 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 115 387	1 351 471
Inventarier, verktyg och installationer	10	112 550	90 341
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	663 976	0
		<b>223 242 630</b>	<b>227 062 398</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	60 000	60 000
		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 302 630</b>	<b>227 122 398</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		218 702	95 206
		<b>218 702</b>	<b>95 206</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		337 128	309 891
Kortfristiga fordringar Borås Stad		279 562	0
Övriga fordringar (hyresfordringar)		17 109	128 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 709	406 802
		<b>942 508</b>	<b>844 870</b>
<i>Kassa och bank</i>		13 094 181	6 543 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 255 391</b>	<b>7 483 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 558 021</b>	<b>234 606 386</b>

Fristadbostäder AB

556516-3119

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<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		-1 333 590	-3 357 458
Årets resultat		2 344 428	2 023 869
		<b>1 010 839</b>	<b>-1 333 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 129 807</b>	<b>20 785 378</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		32 402	31 575
<b>Summa avsättningar</b>		<b>32 402</b>	<b>31 575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till Borås Stad	13,14	206 850 000	206 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>206 850 000</b>	<b>206 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 507 176	1 142 842
Kortfristiga skulder övriga koncernbolag		1 092 722	1 354 195
Kortfristiga skulder Borås Stad		0	93 923
Övriga skulder		704 191	1 140 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 241 723	3 207 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 545 813</b>	<b>6 939 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 558 021</b>	<b>234 606 386</b>

Fristadbostäder AB

556516-3119

	<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	
Ingående balans per 1 januari 2016	400 000	21 718 968	-2 774 385	-583 073	18 761 510
Disposition av föregående års resultat			-583 073	583 073	0
Årets resultat				2 023 869	2 023 869
Utgående balans per 31 december 2016	400 000	21 718 968	-3 357 458	2 023 869	20 785 378

	<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	
Ingående balans per 1 januari 2017	400 000	21 718 968	-3 357 458	2 023 869	20 785 378
Disposition av föregående års resultat			2 023 869	-2 023 869	0
Årets resultat				2 344 428	2 344 428
Utgående balans per 31 december 2017	400 000	21 718 968	-1 333 589	2 344 428	23 129 807

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar, skulder och avsättningar

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Varulager

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

#### Intäktsredovisning

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

### Not 2. Koncernförhållanden

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

### Not 3. Hyresintäkter

	Total hyra		Hyresbortfall		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bostäder	34 817 257	33 610 755	115 312	105 455	34 701 945	33 505 300
Lokaler	970 648	825 644	0	-11 188	970 648	836 832
Garage	339 920	326 727	7 425	12 400	332 495	314 327
Parkeringsplatser	548 810	531 115	0	0	548 810	531 115
	36 676 634	35 294 241	122 737	106 667	36 553 898	35 187 574

**Not 4. Anställda och personalkostnader**

	2017	2016
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	3	3
Män	10	10
	<b>13</b>	<b>13</b>
<i>Löner, pensioner och sociala avgifter</i>		
Löner och andra ersättningar	4 917 630	4 841 228
Pensionskostnader	177 651	167 051
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 736 132	1 674 200
Lönebidrag som erhållits	-368 245	-379 155
	<b>6 463 168</b>	<b>6 303 324</b>

*Könsfördelning bland ledande befattningshavare*

	2017-12-31	2016-12-31
Andel ordinarie ledamöter kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel ordinarie ledamöter män i styrelsen	60%	60%

Uppgifterna avser förhållandet på respektive balansdag.

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

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	36%	39%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7%	6%

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

	2017	2016
Övriga räntointäkter	71	818
	<b>71</b>	<b>818</b>

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

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	3 688 134	3 903 638
Övriga räntekostnader	3 230	256
	<b>3 691 364</b>	<b>3 903 894</b>

## Not 8. Byggnader och mark och markanläggning

	2017	2016
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	229 148 100	192 998 986
Årets anskaffningar	1 049 243	36 149 114
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 197 344</b>	<b>229 148 100</b>
Ingående avskrivningar	-34 560 372	-30 018 371
Årets avskrivningar	-4 710 850	-4 541 997
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 271 222</b>	<b>-34 560 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 926 122</b>	<b>194 587 728</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	14 392 592	14 172 712
Årets anskaffningar	115 208	219 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 507 800</b>	<b>14 392 592</b>
Ingående avskrivningar	-3 390 261	-2 679 793
Årets avskrivningar	-723 470	-710 468
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 113 731</b>	<b>-3 390 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 394 069</b>	<b>11 002 331</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20 030 527	12 177 099
Årets anskaffningar	0	7 853 428
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 030 527</b>	<b>20 030 527</b>
<b>Totalt planenligt restvärde för fastigheterna</b>	<b>221 350 718</b>	<b>225 620 587</b>

## Taxeringsvärden 2017 (kk)

Fastighet	Beteckning	Byggnadsår	Taxeringsvärde		Totalt
			Mark	Byggnad	
Asboplan 1, 3, 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:113	1956-63	13 202	55 575	68 777
Asbovägen 12, 14	ingår i ovan	2015	0	0	0
Ringvägen 1 A-C	Fristad Klockarebol 1:89	1991	1 131	3 705	4 836
Rinvägen 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:112	1963-64	3 503	9 817	13 320
Stora vägen 6, 8, 10 A-B	Fristad Klockarebol 1:90-92	1992	1 102	3 445	4 547
Vängavägen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	1992	351	1 312	1 663
Tänavägen 2 A-B, Stora v 46	Sik 1:112	1961	1 934	4 167	6 101
Hammarbyvägen 2, 4, 6	Sik 1:147, 1;158	1966	7 000	14 600	21 600
Tänav 10 A-K, Parkv 5 A-B	Sik 1:182	1970	6 077	15 413	21 490
Prästskogsvägen 1-12 A-B	Fristad Prästgård 1:104	1972-74	15 890	43 107	58 997
Barndaghem	Borgstena 5:32	1991	0	0	0
Krögarevägen 2, 3, Kronängsvägen 9, 11, 13	Borgstena 5:54	1956-71	2 887	11 100	13 987
Gamla Kyrkvägen 22 A-B	Fristad Prästgård 1:120	2006	0	0	0
Stationshus	Fristad Hed 1:74	1899	0	0	0
Karlsberg	Långjum 7:1 Sik 1:89	1990	5 492	20 456	25 948
Mark					58 569
Byggnader					182 697
<b>Totalt</b>					<b>241 266</b>

**Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 673 663	4 268 378
Årets anskaffningar	355 941	405 286
Försäljning	-210 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 819 604</b>	<b>4 673 663</b>
Ingående avskrivningar	-3 322 192	-2 782 823
Försäljning	210 000	0
Årets avskrivningar	-592 025	-539 368
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 704 217</b>	<b>-3 322 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 115 387</b>	<b>1 351 471</b>

**Not 10. Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	854 032	822 330
Årets anskaffningar	64 696	31 702
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>918 728</b>	<b>854 032</b>
Ingående avskrivningar	-763 692	-727 564
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-42 487	-36 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-806 178</b>	<b>-763 692</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 550</b>	<b>90 340</b>

**Not 11. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	663 976	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>663 976</b>	<b>0</b>

**Not 12. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar		
HBV	Antal 4 40 000	40 000
SABO Byggförsäkrings AB	20 20 000	20 000
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 13. Skulder till Borås Stad**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Räntebindning förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till Borås Stad	39 500 000	30 000 000
	<b>39 500 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till Borås Stad	40 000 000	49 500 000
	<b>40 000 000</b>	<b>49 500 000</b>

Fristadbostäder AB

556516-3119

**Not 14. Skulder till Borås Stad**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Limit förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till Borås Stad. Checklimit uppgår till 3 000 000 kr, utnyttjat belopp 0 kr.	206 850 000	206 850 000
	<u>206 850 000</u>	<u>206 850 000</u>

**Not 15. Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	-1 333 589	
Årets resultat	2 344 428	
	<u>1 010 839</u>	
I ny räkning överföres	1 010 839	
	<u>1 010 839</u>	

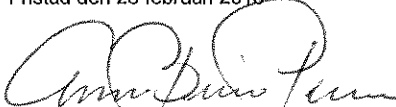
Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten på 1 010 839 kronor överförs i ny räkning


**Not 16. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

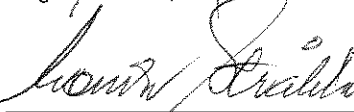
	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	13 405	13 236


Fristad den 26 februari 2018


  
Gun-Britt Persson, Ordförande

  
Magnus Olofsson, Ledamot

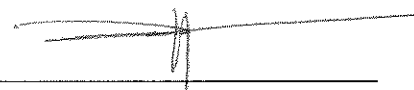
  
Lars Wahlqvist, Ledamot

  
Monia Strähle, Ledamot

  
Leif Andersen, Ledamot

  
Kjell-Ove Sethson, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2018  
Deloitte AB

  
Harald Jagner  
Auktoriserad Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fristadbostäder AB  
organisationsnummer 556516-3119

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fristadbostäder AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisionsred 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD har ordet på sidan 2 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 huruvida 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 för Fristadbostäder AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionssed 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. Den 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 räkenskaperna. 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.

Göteborg den 19/3 2018

Deloitte AB

  
Harald Jagner  
Auktoriserad revisor