



# Års- och hållbarhets- redovisning 2023



**FRIBO**

Ett kommunalt bolag i Borås



PRÄSTHÖLDEN 2



Redovisning av hållbarhetsarbetet under verksamhetsåret 2023 .....	4
Vad är hållbarhet? .....	4
Hållbar verksamhet.....	5
Inriktning och omfattning .....	6
Vår interna kontroll .....	6
Miljöpåverkan.....	7
Policy och organisation.....	8
Mål och resultat.....	13
Resultat / avstämningar.....	16
Fossilfria transporter och redskap .....	21
Koldioxidutsläpp .....	22
Rapporterade avvikelser, tillbud m.m.....	22
Lagkrav och efterlevnad.....	23
Återbruk och cirkulärt tänkande.....	24
Social hållbarhet.....	26
VD har ordet.....	28
<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>30</b>
Projekt.....	32
Underhålls- och förbättringsarbeten.....	35
Energi.....	36
Verksamhetsledningssystem/miljöarbete.....	36
Klimatneutrala Borås 2030 .....	36
Nätverk Sjuhärad.....	39
Miljönätverket.....	39
Utbildning.....	39
Framtidsutsikter .....	40
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	40
Ekonomi .....	42
GRI-index.....	44
<b>Finansiell rapport.....</b>	<b>48</b>
Flerårsöversikt.....	50
Förslag till resultatdisposition.....	50
Resultaträkning.....	51
Balansräkning.....	52
Noter.....	54
Granskningsrapport för år 2023.....	61
Bostäder, lokaler och garage.....	62
Certifikat ISO 14001 .....	63

# Redovisning av hållbarhetsarbetet under verksam- hetsåret 2023

Fristadbostäder AB:s (härefter FRIBO) miljöarbete uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001:2015 och företaget har varit certifierat sedan 2001-05-02. Därefter har löpande tredjepartsrevisioner utförts och certifikatet förnyats var tredje år, senast under 2021.

## Vad är hållbarhet?

Detta är den mest kända definitionen av hållbarhet och kommer från Brundtland-kommissionens rapport *Vår gemensamma framtid* 1987.

Hållbar utveckling består av tre delar:

- **Ekologisk hållbarhet** – att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa.
- **Ekonomisk hållbarhet** – att hushålla med mänskliga och materiella resurser på lång sikt.
- **Social hållbarhet** – att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.





## Hållbar verksamhet

FRIBO är helägt av Borås Stad. Bolaget drivs utifrån ägarens syfte med det allmännyttiga bostadsbolaget och kommunens prioriterade mål. Hållbarhetsfrågor värderas högt hos oss såväl som kommunen.

Våra medarbetare arbetar dagligen för att kunna erbjuda våra cirka 1 000 hyresgäster ett bra boende. Totalt förvaltar bolaget 640 hyreslägenheter och 17 lokaler i två orter (Fristad och Borgstena) inom kommunen. Vårt huvudkontor är beläget i Fristad och vår personal utgår från detta.

Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. Tillsammans med VD diskuterar styrelsen årligen bolagets strategiska fokusområden inom hållbarhet. Utifrån dessa utformar vi en konkret handlingsplan och rapporterar tillbaka löpande under året.

FRIBOs omsättning och resultat under året redovisas i årsredovisningen. Bolaget är självfinansierat och mottar inga bidrag.

# Inriktning och omfattning

Verksamheten berör direkt eller indirekt ett stort antal intressenter såsom hyresgäster, medarbetare, entreprenörer, organisationer, företag, ägare, styrelse, grannar och samhället i övrigt. Bolagets agerande har således stor påverkan på miljön, samhället och samhällsekonomi varför hållbarhetsredovisningen lyfter fram de mest betydelsefulla aspekterna och händelserna under året. Vi har därför tagit fram en sammanställning över vilka intressenter vi har, samt deras bindande krav.

Uppgifter om förbrukningar och andra resultat hämtas från bolagets ekonomisystem, fastighetsystem och andra under året framtagna rapporter.

Styrelsen tog 2017 beslut om att vår tidigare miljöredovisning ska ersättas med en likaledes årlig hållbarhetsredovisning. Redovisningen gäller hela bolaget. Detta är vår sjätte hållbarhetsredovisning.

Informationen i hållbarhetsredovisningen har inte granskats av tredje part, men det är vår bedömning – och vårt mål – att informationen i års- och hållbarhetsredovisningen kommer att uppfylla GRI Standards 2016.

## Vår interna kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att all rapportering är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Riskanalys och internkontrollplan finns på plats för att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar.

Hela verksamheten har setts över avseende bl.a. korruption och granskningen visade inga tecken på att bolaget eller medarbetare har agerat i strid med företagets etikhandbok och etiska riktlinjer.

Alla medarbetare utbildas också kontinuerligt i etik- och hållbarhetsfrågor. Den interna riskanalysen och internkontrollen har också stärkts för att säkerställa att lagar och regler följs.

Bolaget var vid upprättandet av denna redovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna, ej heller dömts till böter eller sanktioner.

## Miljöpåverkan

FRIBOs verksamhet ger i första hand upphov till miljöpåverkan inom följande nyckelområden:

- **Energiförbrukning** (uppvärmning, tappvarmvatten och el för fastighetsdrift och transporter)
- **Vatten och avlopp** (förbrukning av rent vatten och utsläpp av spillvatten)
- **Avfall** (avfall från företagets egen verksamhet)
- **Kemikaliehantering** (inköp, användning, förvaring m.m.)
- **Transporter och trädgårdsskötsel** (förbrukning av fossila drivmedel m.m.)
- **Inomhusmiljö** (buller, fukt, mögel, radon m.m.)

Företagets hyresgäster har tillsammans en stor påverkan på miljön genom sitt utnyttjande av lägenheterna och sina olika livsstilar.

### MILJÖASPEKTER

Verksamhetens miljöaspekter finns samlade i ett miljöaspektregister där bedömning och identifiering av de betydande miljöaspekterna har gjorts.

Våra betydande miljöaspekter bedöms vara projekt och entreprenader.

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen och bedöms alltid vid ledningens genomgång.





## Policy och organisation

FRIBO har antagit en miljö- och kvalitetspolicy som uttrycker våra ambitioner med ledningsarbetet. Nuvarande policy antogs av styrelsen 2016-05-16 och bedöms årligen i styrelsen.

### **Miljö- och kvalitetspolicy:**

*Fristadbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som strävar efter det goda boendet. Vi skall bedriva vår verksamhet så att vi ser till att miljöhänsyn tas och god kvalitet upprätthålls i alla led, från projektering och produktion till förvaltning och rivning.*

*Vi skall i all vår verksamhet bedriva ett ständigt förbättringsarbete, samt förebygga föroreningar till luft, vatten och mark.*

*Vi skall hushålla med resurser och använda bästa möjliga teknik där så är ekonomiskt försvarbart så att naturtillgångar nyttjas effektivt, samt i första hand välja material som inte skadar människor, djur eller natur.*

*Vi skall i all verksamhet följa gällande lagstiftning och övriga relevanta krav som vi berörs av.*

*Vi skall kontinuerligt öka våra medarbetares, leverantörers och kunders miljö- och kvalitetsmedvetenhet, inspirera till ett personligt engagemang och därigenom gemensamt skapa förutsättningar för en miljöanpassad förvaltning med god kvalitet.*

Policyn har kommunicerats till samtliga anställda, styrelsen samt entreprenörer. Den finns tillgänglig på företagets hemsida.





## Robotgräsklippare

Under 2023 kom forskningsrapporter från Tyskland som motbevisar fördomen att robotgräsklippare skapar "monotona grönområden". Tvärtom kan robotgräsklippare ge örter och andra växter större chans att växa och blomma. Bättre för biologisk mångfald helt enkelt.

Dels innebär klippmetoden med robot att det endast klipper lite i taget och de små finklippta gräsdelarna gödslar gräsmattan, och dels blir det inget sug som drar gräset och andra växter uppåt för att klippas. Viktigt är att roboten får jobba på lite högre klipp höjd, då blir det större och rikligare blomning i gräsmattan. FRIBO hade under året 11 robotgräsklippare. Flottan med robotgräsklippare byggs ut som en del av en elektrifieringsprocess men bidrar alltså även till biologisk mångfald.

### Organisation

Företagets VD Kjell-Ove Sethson har det övergripande ansvaret för kvalitets- och miljöarbetet och ledningssystemet. Han fungerar även som ledningens representant till styrelse och ägare. Albin Engström har varit miljöansvarig under året, dessutom fungerar både Kjell-Ove och Albin som miljörevisorer. Alla medarbetare förväntas dock ta sin del av ansvaret för företagets kvalitets- och miljöarbete.

### Miljönätverket Sjuhärad

Vi är en del av Miljönätverket Sjuhärad (7miljö) där förutom FRIBO följande företag ingår: Stiftelsen Bollebygd's Hyresbostäder, Stubo AB, Vårgårda Bostäder AB och Tranemobostäder AB.

Vi samarbetar i vårt nätverk inom en rad områden, bl.a. miljö, kvalitet, arbetsmiljö, säkerhet, organisation, kommunikation och CSR (socialt ansvarstagande). Många

frågor drivs antingen som gemensamma projekt eller av ett enskilt företag där de övriga medlemmarna kan tillgodogöra sig utfallet av projektet.

Sättet som vi arbetar på inom Miljönätverket väcker uppmärksamhet runt om i Sverige. Vårt verksamhetsledningssystem är 100% digitalt och kan enkelt nås från alla anställdas mobiler eller datorer.

Miljönätverket träffas vid flera tillfällen i olika konstellationer (VD, förvaltare, ekonomer etc). Miljöansvariga och miljörevisorer i bolagen har regelbundna träffar.

Interna revisioner utförs av nätverkets revisionsgrupp.



# Allmännyttans Klimatinitiativ

FRIBO är en del av Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent.

Vid uppföljning på FRIBO av de båda målen så kunde konstateras att vi uppnådde målet om fossilfrihet 8 år före det utsatta målet 2030. Vad gäller energianvändningen så låg minskningen för FRIBO på ca 15% jämfört med basåret 2007.

Allmännyttans branschorganisation, som numera heter Sveriges Allmännytta, har arbetat fram detta klimatinitiativ, som uppmuntrar de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige att bidra konkret till klimatomställningen.

Att vi inom allmännyttan tar ansvar i klimatfrågan känns både självklart och angeläget. I dagsläget är det 193 företag och över 810 000 lägenheter som är aktiva i Allmännyttans Klimatinitiativ.

FN:s klimatpanel är tydlig med att det krävs både stora och snabba utsläppsminskningar för att nå Parisavtalets 1,5-gradersmål. Allmännyttan kan i kraft av både sin storlek och sin förmåga att samverka bidra till att minska utsläppen av växthusgaser. Världen står inför en oerhört stor klimatutmaning.

Bland FN's 17 globala hållbarhetsmål är arbetet med Klimatinitiativet direkt kopplat till mål nummer 11 som handlar om hållbara städer och samhällen.

I dagsläget är det 193 företag och över 810 000 lägenheter som är aktiva i Allmännyttans Klimatinitiativ.





## Åtaganden

FRIBO och Miljönätverket Sjuhärad har skrivit på KLIMAT 2030 ([www.klimat2030.se](http://www.klimat2030.se)), ett initiativ från Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen Västra Götaland.

## Digitalisering

Genom att anamma digitaliseringens möjligheter kan vi fortsätta leverera god service till våra hyresgäster trots att kostsamma och personalkrävande krav adderas till vårt uppdrag i snabb takt. Bland de saker där vi är långt framme inom digitaliseringen på ett eller annat sätt kan nämnas:

- Kösystem
- Ärendehanteringssystem
- Underhållsplanering
- Övervakning, larm och styr av fastigheter
- Brandskydd
- Skötsel med robotar
- etc

## Information och utbildningar

Under året har flera utbildnings- och informationstillfällen ägt rum vid personal- och gruppmöten. Ledningens genomgång har hållits vid ett tillfälle under året (2023-06-19). Miljö finns som en fast punkt på agendan för alla styrelsemöten. Personalens genomgång hölls vid fyra tillfällen, 27 mars, 19 juni, 19 september och 21 november under 2023.



## Mål och resultat

*Policens vision och ledningssystemets krav på ständig förbättring förverkligas genom att företaget ställer upp övergripande och detaljerade mål. Målen är även kopplade till de betydande miljöaspekterna. Åtgärder som skall säkerställa att målen nås finns samlade i en årlig handlingsplan med ansvarsfördelning och tidsangivelser.*

*De detaljerade mål som omfattar förbrukningar presenteras i denna hållbarhetsredovisning, övriga återfinns med avstämningar i FRIBOs **Detaljerade mål**.*

FRIBO skall:

- medverka till minskade förbrukningar (energi, el och vatten) i alla fastigheter
- förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna med avseende på mer miljövänliga produkter och material
- genom utbildning, information och ställda krav öka kunskapen och medvetenheten hos både vår egen personal och anlitade entreprenörer
- förbättra bolagets CSR- och arbetsmiljöarbete
- köpa fossilfri energi och fossilfria lösningar
- sträva efter att ha Sveriges nöjdaste och tryggaste kunder
- jobba med värdeskapande och hållbar fastighetsutveckling
- tillskapa nya bostäder

# Åtgärder som har genomförts under året

- Avslutat renovering av 12 st entréer på Tärnan.
- Målat fasader i Borgstena.
- Installerat smarta uppkopplade brandvarnare i tre bostadsområden.
- Uppdaterat riskanalys och internkontrollplanen.
- Gett hyresgäster möjlighet att odla i pallkragar:
- Driftsatt fossilfri gräsklippning med robotgräsklippare på Ringvägen och Alphyddan.
- Relinat avloppsrör i två hus, sammanlagt 28 lägenheter; i Borgstena.
- Kontinuerligt utbyte av blandare och toaletter till snålspolande.
- Utbyte av flera äldre kylskåp till nyare, mer eleffektiva, med bättre köldmedia avseende klimatpåverkan.
- Genomfört flera nyplanteringar:
- Fällning av en del stora träd i våra bostadsområden.
- Renoverat lägenheter i samband med flyttningar:
- Upphandlat och påbörjat ombyggnation och energiförbättrande åtgärder i lokaler på Stora vägen 46.
- Avslutat byggprojektet Prästhöjdens Trygghetsboende med lokaler och 29 nya lägenheter:

Under året har olika arbetsgrupper inom miljönätverket arbetat med att revidera existerande styr- och hjälpdokument, samt ta fram nya för de delar där vi identifierat luckor i ledningssystemet.





## Aktuellt inför 2024

- Genomföra en intern och en extern miljö- & kvalitetsrevision.
- Fortsatt arbete med att ständigt förbättra vårt ledningssystem.
- Minst fem kök ska omarbetas enligt tillvalslista.
- Tak och fasadvätt på flera områden.
- Driftsätta fossilfri gräsklippning med robotar på ytterligare ett bostadsområde.
- Tidlös på portar på Åsboplan.
- Fasadmålning i Borgstena.
- Avsluta ombyggnation och energiförbättrande åtgärder på Stora Vägen 46.
- Förbättra möjligheterna till källsortering på flera områden.
- Jobba med biologisk mångfald och få in mer blommande växter och ängsmark i våra områden.

# Resultat och avstämningar

Förbrukningen för uppvärmning, varmvatten och el redovisas per kvadratmeter uttryckt i  $A_{temp}$  (tempererad area). Vattenförbrukningen i BOA+LOA (bostads- och lokalarea). Förbrukningen vid värmeproduktion är dessutom energiindexkorrigerad för att jämförelse skall kunna göras år för år.

Målen vi styr mot när det handlar om våra förbrukningar är hämtade från Allmännyttans Klimatinitiativ. Därifrån kan vi sedan jämföra våra resultat kring våra förbrukningar med de andra nästan 200 bostadsbolagen och dryga 800 000 lägenheterna. Vi kan även jämföra oss med nyckeltal från SCB och de andra bostadsbolagen i Miljönätverket Sjuhärad.

## Uthyrning

Eftersom vissa av företagets förbrukningssiffror vägs mot uthyrningsbar och uthyrd yta, redovisas även dessa uppgifter här:

För att ge en bra bild av företagets miljöprestanda redovisas mätetalen för vatten i förhållande till uthyrningsgraden (baserad på antal lägenheter) för bostäder under året. Lägenheter med kallhyra räknas inte med i arean när det gäller uppvärmning och varmvatten.

Hänsyn har tagits i siffrorna nedan för att nybyggnationen Prästhöjden bara varit i bruk del av året, 9 av 12 månader:

Uthyrningsbar yta lägenheter, m <sup>2</sup> BOA	40 994
Uthyrningsbar yta lokaler, m <sup>2</sup> LOA	1 718
Uthyrningsbar yta totalt, m <sup>2</sup> BOA + LOA	42 712
Uthyrningsbar yta totalt, m <sup>2</sup> $A_{temp}$	54 680
Uthyrningsbar yta totalt exkl. kallhyra, m <sup>2</sup> $A_{temp}$	53 725
Uthyrningsgrad, % (BOA)	100,0 %
Uthyrd yta, m <sup>2</sup> BOA + LOA	42 712
Antal lägenheter	633
Antal lokaler	15







## Vattenförbrukning

Den totala årliga vattenförbrukningen har under perioden 2007–2023 minskat med 4 482 m<sup>3</sup>, vilket motsvarar en minskning med nästan 10%. Detta trots att vi har 121 lägenheter fler (+23%) att förvalta nu jämfört med 2007.

Den uthyrningsgradsjusterade förbrukningen har under samma period minskat med 368 liter/m<sup>2</sup>, dvs nästan 28%.

Det vatten vi förbrukar tas från Öresjö och Ärtingen och har ingen betydande påverkan på dessa vattentäkter. I dagsläget återvinns eller återanvänds inget av vårt förbrukade vatten i verksamheten. Allt avloppsvatten går via det kommunala avloppsnätet till kommunens reningsverk. Vi har förutom en del mindre tillfälliga läckage, inte haft några större vattenläckor under året. Inga vattentäkter påverkas negativt av våra eller hyresgästernas avloppsvatten.

Minskningen i det längre perspektivet innebär även att belastningen på avloppsreningsverk och utsläppen av övergödande ämnen till vatten minskat.

Mål nr: DFI-2

## Minska vattenförbrukningen

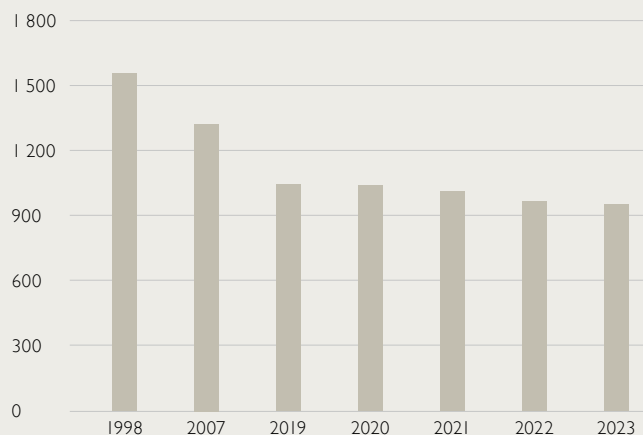
Minska vattenförbrukningen till max 1 000 liter/m<sup>2</sup> till 2025.

2023



963 liter/m<sup>2</sup>

Vattenförbrukning, liter/m<sup>2</sup>  
(BOA + LOA)



# Energi- förbrukning

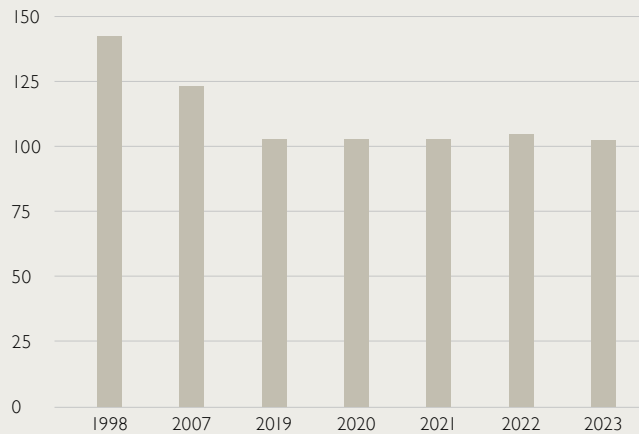
Energiförbrukning för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten ska senast 2030 uppgå till max 88 kWh/m<sup>2</sup>.



2023  
103,5 kWh/m<sup>2</sup>



Byggnadernas energiprestanda, kWh/m<sup>2</sup>



## Byggnadernas energiprestanda

Genom vårt deltagande i Allmännyttans Klimatinitiativ är vårt mål att minska vår energiförbrukning med 30% till 2030 där 2007 är vårt basår.

Den genomsnittliga energiindexkorrigerade energiförbrukningen för uppvärmning, fastighetsel och varmvattenproduktion har minskat med nästan 20 kWh/m<sup>2</sup>, dvs ca 16% under perioden 2007–2023. Vår totala faktiska energianvändning för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten plus bränslen/drivmedel uppgick uppgick 2023 till 5 580 MWh.

Våra energiförbrukningar per år i perioden 2015–2023 visar mycket små skillnader vilket innebär att för att ta nästa steg i arbetet med att sänka vår energiförbrukning kommer vi behöva tänka i nya banor.

Vi har fortfarande en synnerligen liten del oljeuppvärmning i Borgstena under ca 3 veckor varje sommar (ca 1,5 m<sup>3</sup> per år). Denna uppvärmning ändrades under 2022 från fossil eldningsolja till förnyelsebar bränsle i form av HVO100.

### Energiindex

Energiindex tar hänsyn till den sammantagna effekten av temperatur, sol och vind under ett år. Tack vare detta kan man jämföra energiförbrukningen år för år oberoende av hur varmt/kallt året har varit. Det är SMHI som tar fram aktuella energiindex. Vi använder Ulricehamn som referensort för energiindexet.



# Elförbrukning

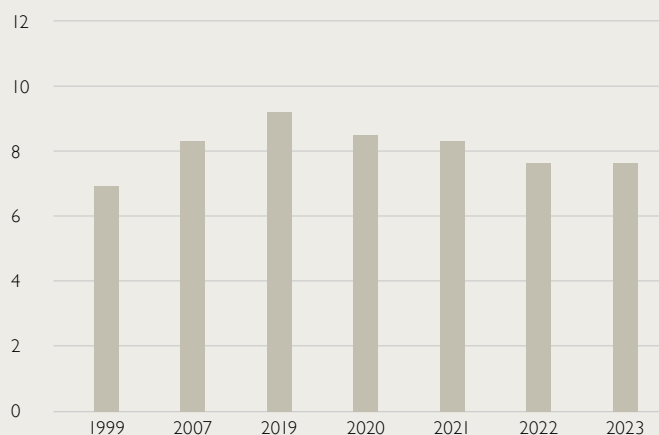
Den fastighetsel som FRIBO använder för belysning, hissar, ventilation och tvättstugor. Här ingår även elbilsaddning och elförbrukningen i FRIBOs verkstad och kontor:

2023



7,8 kWh/m<sup>2</sup>

Fastighetsel, kWh/m<sup>2</sup>



## Elförbrukning

Elförbrukningen utslaget per kvadratmeter  $A_{temp}$  hamnade 2023 på 7,8 kWh/m<sup>2</sup>. Det är exakt samma värde som 2022 och i denna siffran väger vi även in elförbrukning där vi använder vår egenproducerade solexel.

FRIBO har historiskt legat på extremt låga nivåer vad gäller elförbrukning vilket innebär att relativt små höjningar av elförbrukningen syns tydligt i vår statistik.

Då vi strategiskt valt att styra bort från fossilt bränsle i riktning mot el kan en del av den ökade elförbrukningen tillskrivas denna strategi. Vidare ser vi att kraven på bättre belysning både inne i våra trapphus och källare, men även ute längs gångar och på parkeringar, har ökat över åren. Följden blir att trots att vi jobbar aktivt med att byta till energieffektiv närvarostyrd LED-belysning där så är möjligt så ökar antalet ljuskällor och därmed även elförbrukningen. Vi får dock inte glömma att fler och bättre ljuskällor spelar stor roll för ökad trygghet och

säkerhet för våra hyresgäster. I framtiden ska vi försöka räkna på vad ökad trygghet och säkerhet besparar samhället ekonomiskt.

Nytt elavtal med Bra Miljöval (dvs inget koldioxidutsläpp från elproduktion) gäller från 2014-01-01.

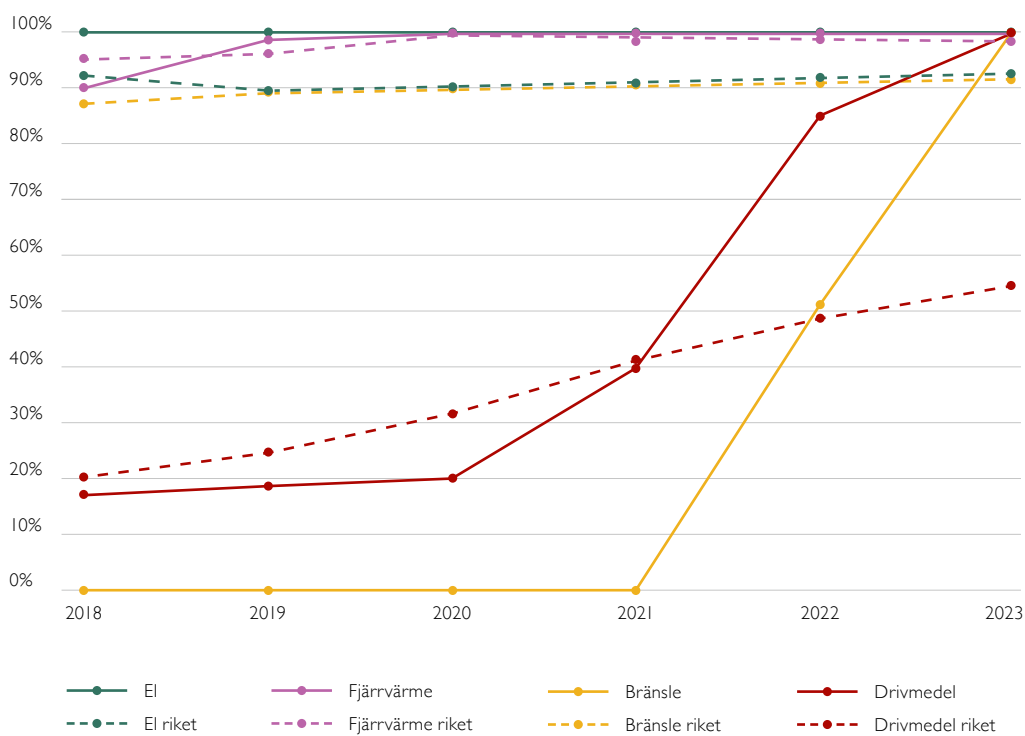
Tidigare leverantör lade om sin upphandlade el till enbart fossilbränslefri elproduktion (från 2013), vilket sänkte koldioxidutsläppen från vår elförbrukning från 119 ton till noll.

2023 förbrukade vi totalt 599 MWh, varav 8,7 % (51,9 MWh) var egenproducerad solexel. Dessutom sålde vi 32,7 MWh solexel ut på elnätet till glädje för de som har förstånd att efterfråga förnyelsebar el. Ju fler som efterfrågar förnyelsebar el desto mer som produceras, vilket blir en viktig kugge i en värld utan fossilberoende.

## Andel fossilfritt per energikälla

Att bli helt fossilfria i vår egen verksamhet är en resa. Under hösten 2022 uppnåddes målet utifrån den definition som Allmännyttans Klimatinitiativ formulerat. Enligt den definitionen räknas t.ex. produkten HVO100 som helt fossilfri.

Som diagrammet nedan visar var vi inte fossilfria för bränsle och drivmedel under hela 2022. Back-up pannan i Borgstena konverterades under sommaren till att eldas med HVO100 och under hösten byttes den sista fossilbilen ut mot en elbil. Sedan tidigare har vi fossilfri el och en fjärrvärme som ligger mycket nära 100% fossilfrihet.





## Fossilfria transporter och redskap

*Man ska kunna bo hos FRIBO och äga en elbil. Som bostadsbolag kan vi aktivt bidra till elektrifieringen av Sveriges fordonsflotta, ett mycket viktigt steg mot ett fossilfritt samhälle.*

FRIBO har idag fyra elbilar för fastighetsskötsel. Bilarna har batterier på 24 kWh vilket ger en räckvidd på upp emot 17 mil på en laddning. Med 32 A laddning tar det 4 timmar att ladda upp ett tomt batteri fullt.

Under 2020 kompletterades fordonsflottan med en liten elbil, VW e-up, för snabba korta transporter. Den har en räckvidd på ca 11 mil. Den är byggd som en transportbil, två-sitsig med en vägg mellan kupé och lastutrymme. Den är faktiskt registrerad som lastbil vilket blir lite komiskt med tanke på dess mycket små yttre mått.

När den laddas med FRIBOs egenproducerade solenergi kan den alltså köras på 100 % förnyelsebar el helt utan några utsläpp.

Under 2016 uppfördes fyra laddstolpar (åtta laddpunkter) i fyra av våra bostadsområden. Stolparna delfinansierades genom det statliga bidraget Klimatklivet

och är offentliga. Vår drivkraft är att man ska kunna bo hos FRIBO och äga en elbil. Under 2022 utökades antalet laddpunkter vid Prästskogsvägen samt att Borgstena fick sina första två laddpunkter. Redan i början av 2015 satte vi upp vår första laddstolpe för elbilar utanför FRIBOs kontor. Där har vi idag 5 laddpunkter:

2014 påbörjades arbetet med att byta ut samtliga handredskap för arbete med utemiljö från bensindrivna till eldrivna (laddbara). Då inköptes en uppsättning batterier samt trimmer och häcksax. Sedan dess har även laddbar motorsåg, handgräsklippare och lövbåls köpts in.

Det handlar om 36V Li-ion-batterier av märket Husqvarna. Batteriernas laddtid är ca 20 min och drifttiden är sedan upp emot 45 min kontinuerlig drift. Mindre buller och vibrationer; mer eller mindre servicefria, men framför allt: **helt utan utsläpp eller avgaser.**

# Koldioxidutsläpp

Vi har försökt mäta och följa upp våra koldioxidutsläpp sedan i början av 2000-talet. Våra koldioxidutsläpp går stadigt nedåt! Men... På senare år har det skett mycket forskning och utveckling kring hur man mera vetenskapligt ska kunna mäta, följa upp och framför allt jämföra utsläppen mellan företag och länder.

Det finns flera standarder för utsläppsberäkningar. Men det är främst Green House Gas Protocols Corporate Standard (GHG) och ISO Standard 14064-1 som är inriktade på utsläppsberäkningar för företag och organisationer.

Standarderna har många likheter vad gäller grunden för rapportering och bygger till stor del på Kyotoprotokollet. Det finns vissa skillnader kring hur utsläppen delas in, där GHG Protocol har en gränsdragning där åtskillnad görs mellan organisationens organisatoriska respektive operativa gränser. Rapporteringen är indelad i tre olika delar:

Scope 1 i GHG Protocol omfattar de utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta) till exempel bränsleförbränning och från fordon organisationen äger eller kontrollerar.

Scope 2 omfattar utsläpp (indirekta) från inköpt elektricitet, ånga, värme och kyla.

Scope 3 rör övriga indirekta utsläpp, från inköpta material, produktanvändning, avfallshantering, affärsresor etc. som organisationen inte äger eller kontrollerar.

ISO-standarderna delar däremot in utsläppen i direkta och indirekta utsläpp. Enligt ISO 14064-1 ska organisationen själv upprätta relevanta gränsdragningar gällande vad som är innanför respektive utanför organisationen samt vad som ska vara innanför respektive utanför rapporteringen av växthusgaser. Direkta utsläpp är obligatoriskt att inkludera enligt båda standarderna, medan övriga utsläpp bör inkluderas.

Vårt mål är att kunna redovisa våra utsläpp inom Scope 1, 2 och 3 i framtiden.

# Rapporterade avvikelser, tillbud m.m.

Det löpande arbetet med ledningssystemet och ständiga förbättringar är mycket beroende av rapporteringen av avvikelser mm. Under 2018-2023 lyckades vi stärka vår avvikelshantering något och vi fick in så många avvikelser som vi behöver för att utveckla verksamheten. Arbetet fortsätter under 2024.

	2019	2020	2021	2022	2023
Avvikelser, egen verksamhet	7	6	16	14	6
Avvikelser, revisioner	18	7	11	10	14
Tillbud	3	2	1	3	3
Förbättringsförslag		1	1	5	4
Kundklagomål		1	1	0	0
<b>Totalt</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>27</b>

# Lagkrav och efterlevnad

Den lagstiftning som berör företagets verksamhet finns specificerad i nätverkets lagförteckning. Denna uppdateras löpande och en lagbevakningstjänst finns att tillgå. Lagförteckningen stäms av mot verksamheten minst en gång om året. Företagets verksamhet berörs även av lokala, kommunala krav, bransch-överenskommelser och regionala krav – även dessa finns förtecknade och stäms av. Avstämningen under året visar att vi lever upp till lagkraven. Bolaget har aldrig varit föremål för sanktioner eller betydande böter till följd av miljöbrott eller annat brott.

## Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

FRIBO har för närvarande inga verksamheter som är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken.

## Kemiska produkter

FRIBO hanterar ett litet antal kemiska produkter och det rör sig i de flesta fall om begränsade mängder. Undan för undan har vi fasat ut de farligaste produkterna och ersatt dem med mindre skadliga, samt minskat det totala antalet produkter. Vi fortsätter vårt arbete med att kontinuerligt byta till mindre skadliga och farliga produkter i enlighet med våra rutiner som innefattar bl.a. Miljöbalkens försiktighets- och utbytesprinciper.



*FRIBO hanterar ett litet antal kemiska produkter och det rör sig i de flesta fall om begränsade mängder.*

2016 införde vi ett digitalt system för kemikalielistor och säkerhetsdatablad (Chemical Manager), vilket förenklat denna hantering. Systemet finns tillgängligt i alla medarbetares smartphones och har underlättat och förbättrat inköp och hantering av faromärkta produkter.

## Entreprenörer och leverantörer

Vi bedömer alltid våra entreprenörer utifrån våra rutiner och har återkommande entreprenörsträffar. Vi anlitar huvudsakligen lokala entreprenörer inom VVS-, el-, golv- och byggsektorn. Varor inköps främst via HBV (Husbyggnadsvaror).

## Köldmedier

För att förhindra nedbrytningen av det skyddande ozonskiktet i atmosfären finns en rad lagar och förordningar som reglerar hanteringen av köldmedier. FRIBOs fastigheter inhyser inga aggregat som är kontrollpliktiga.

## Avfall och producentansvar

Alla hushåll har tillgång till fastighetsnära återvinningsstationer för källsortering. FRIBO har tillstånd för egentransport av farligt avfall som uppkommit i egen yrkesmässig verksamhet. Transportdokument skrivs och signeras vid alla transporter av farligt avfall, oavsett om transporten utförs i egen regi eller inte.

## Risikanalys och internkontrollplan

Under 2013 infördes riskanalys och internkontrollplan hos FRIBO. Drygt 100 olika risker bedömdes och utifrån dessa togs en internkontrollplan fram. Riskanalysen och internkontrollplanen stäms av och revideras löpande. De finns med på alla styrelsemöten och tas fram när diskussioner på mötena tangerar något som finns i internkontrollplanen. Det är med andra ord hög närvaro av planen i styrelserummet och en uppdaterad styrelse. Under 2021 gjordes ett omfattande arbete i styrelsen med att se över hela riskanalysen med bedömningar enligt en nya skala. Detta mynnade ut i en helt ny Internkontrollplan.

# Återbruk och cirkulärt tänkande

Under en fem-års period renoverade FRIBO 380 badrum. Vår metod att angripa detta enorma underhållsprojekt har varit att allra först, innan vi påbörjar någon rivning eller nermontering i ett badrum, gå in och göra en grundlig inventering av status på varje enskild detalj i badrummet. Ett helt och fräscht tvättställ eller en toastol som är snålspolande och väl fungerande markeras för återmontage när badrummets övriga delar renoverats. Det handlar om att inte slänga fungerande saker. Att minska resursslöseriet. Detta brukar kallas återbruk.

Återbruk är ett område som det talas mycket om nu och Sveriges Byggindustrier har arbetat fram riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning. Sveriges Byggindustrier arbetar också på en databas över återbruksmaterial, något som vi på FRIBO kommer att försöka nyttja i kommande byggnationer.

## Andra typer av återbruk som vi på FRIBO jobbar med:

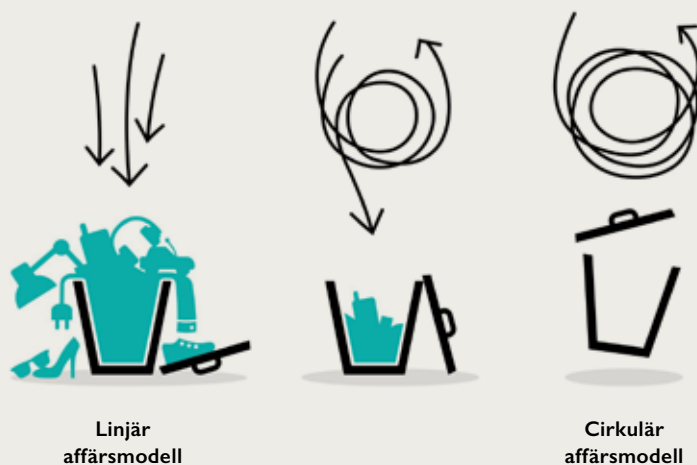
- Återanvända köksstommar vid köksrenovering.
- Använda tapeter som möjliggör att byta enstaka tapetväder istället för omtapetsering av hela rummet.
- Byta vitala delar på en spis istället för hela spisen.
- Tvättmaskiner av hög kvalitet som har utbytbara delar som möjliggör hållbara reparationer.
- Parkett som går att slipa många gånger.

## Energi och hållbarhet

Energieffektivitet är ett ledord för oss. Den grönaste kWh är den som inte behöver produceras. Men den energi som ändå förbrukas i vår verksamhet ska ha så liten klimatbelastning som möjligt.

Värmen i våra lägenheter kommer från en restprodukt i Sveriges skogsbruk, nämligen flis och sågspån som eldas i den stora och effektiva fjärrvärmepannan. Borås Energi & miljö tillser att dessa skogsprodukter kommer ifrån vårt närområde och belastar planeten med så korta transporter som möjligt innan de matas in i pannorna. Fjärrvärmen i Borgstena är också ett fint exempel på återbruk då värmen helt och hållet är tillvaratagen spillvärme från sågverkets torkar.

Elen som driver belysning, hissar, tvättstugor och ventilation kommer från sol, vind och vattenkraft, det som i dagligt tal kallas för förnyelsebar el. En del kommer från vår egen solenergianläggning och den används bl.a. för att ladda FRIBOs elbilar och diverse annan utrustning som vi behöver för att sköta våra fastigheter på ett effektivt sätt, samt drift av vårt kontor.



Illustrationer av: Circular Monday



## Gubbe är social hållbarhet på riktigt

Sedan ett par år har FRIBO ett samarbete med företaget Gubbe. Arbetet går ut på att Gubbe sammanför och organiserar så att unga personer regelbundet träffar och umgås med ensamma äldre.

Utöver det uppenbara att de ensamma människorna blir mindre ensamma så får man många positiva sidoeffekter:

De unga får en ökad förståelse i de äldres situation i samhället. De åsrika människorna får en inblick i hur det är att vara ung idag. Båda grupperna har mycket att lära av varandra. Genom att man sammanför människor med helt olika kunskaper löses många problem på ett naturligt sätt. Ett bra exempel är hur de unga kan hjälpa äldre som har svårt att hänga med i den snabba digitala utvecklingen.



# Social hållbarhet

Hela Allmännyttan är ett stort projekt på temat social hållbarhet. Ett projekt som snart pågått i 100 år. Inom allmännyttan finns massor av framgångsrecept när det kommer till att hitta vägar för att varje människa i Sverige ska ha någonstans att bo. Bland integrationsarbeten och sociala projekt inom FRIBOs verksamhet vill vi lyfta fram ett par enkla men spännande exempel.

## Mötesplatser

I flera år har vi försökt skapa naturliga mötesplatser för våra hyresgäster. Det handlar om att när hyresgästerna får en kontakt med sina grannar så skapas trygghet och mening i tillvaron. Alla mår bra av att ha en relation till de som bor nära. Många är ensamma och det sociala utbytet med en granne kan vara det enda samtalet man får på hela veckan. De senaste åren har FRIBO underhållit sittgrupper och även köpt in nya för våra bostadsområden. Vi har sett till att de gemensamma lokaler som finns på flera av våra områden håller ett bra skick och att det finns någon ansvarig bland våra hyresgäster för dessa lokaler som kan tillhandahålla nycklar mm.

Ett fint exempel kring det här med mötesplatser som vi vill lyfta fram är från Borgstena, där en hyresgäst ville starta caféverksamhet i en gemensamhetslokal i hans bostadsområde. Det handlade inte om att tjäna pengar utan bara om trivsel och socialt umgänge. Peder har bakat fikabrödet och kokt kaffet själv för att sedan sälja det till självkostnadspris för ingredienserna. Det innebär att en komplett fika kostar 10-15 kr. Det innebär också att de allra flesta har råd att komma och fika ett par gånger i veckan. Tillströmningen av besökare i gemensamhetslokalen har varit stor.

Sedan några år tillbaka har det funnits en verksamhet på äldreboendet Skogslid som kallas Mötesplats Fristad. Det är ett par anställda på Vård- och äldreomsorgsförvaltningen som ordnat lite sociala aktiviteter i en lokal där. När pandemin slog till i mars 2020 upphörde denna verksamhet. Hela våren förlöpte utan att några sociala aktiviteter för äldre kunde genomföras. Efter sommaren tog man nya tag och flyttade ut verksamheten från Skogslid och ut i samhället. Träffar hölls bland annat i FRIBOs bostadsområden. Uppslutningen var stor och möjligheten att träffas på detta enkla sätt nära hemmet var mycket uppskattad. Detta fina arbete har fortsatt under hela 2023.

I det nya trygghetsboendet Prästhöjden finns mycket flexibla och genomtänkta lokaler för att mötas och bara umgås eller för att göra aktiviteter tillsammans. Detta är en viktig del av konceptet med trygghetsboende.





## Omtanke om våra hyresgäster

FRIBO har utrustat samtliga lägenheter med en brandfilt och en brandvarnare med 10-års-batteri. Under 2022 utvecklade vi brandskyddet ytterligare och började sätta in uppkopplade brandvarnare. Med uppkopplade varnare kan vi som hyresvärd ha koll på att varnaren sitter uppe och har tillräcklig batterispänning. Dessutom kan både vi och grannarna få meddelande om en brandvarnare har löst ut, sk. grannsamverkan. Vi får en ökad trygghet i våra bostäder. Det handlar om långsiktighet men också om social hållbarhet där varje enskild individ som bor hos oss är viktig och en människa att värna om och vara rädd om. Det smarta boendet.

Från ägardirektiven skrivna av Borås Stad hittas de här formuleringarna vad gäller sociala mål med vår verksamhet:

1. medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper
2. tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå
3. medverka till att vidareutveckla boinflytandet

Vad gäller målpåföljelse för dessa 3 punkter under 2023: Punkterna 1 och 3 är grunden i vårt arbete och en ständigt pågående process. Punkt 2 är det nya bostadshuset Prästhöjden 2 som hade inflyttning våren 2023.

Under 2023 har vi haft 1 socialt kontrakt bland våra 640 lägenheter. Därutöver är 8 lägenheter ett så kallat LSS-boende.

### Ungdomar och feriearbeten

Sammanlagt 9 ungdomar sommarjobbade ett antal veckor hos FRIBO under föregående år. Det finns ett stort behov av skötsel i de yttre rummen i vårt fastighetsbestånd under framförallt sommarhalvåret. Genom att förstärka personalen med ett antal ungdomar kan vi hålla en fin nivå på våra gröna utemiljöer. Dessutom får ungdomarna chans att prova på olika praktiska yrken och känna på arbetslivet lite. Vår bransch har identifierat ett framtida rekryteringsbehov av exempelvis fastighetsskötare så även av den aspekten är dessa sommarjobbbara viktiga – att få unga att vilja utbilda sig till fastighetsbranschens alla roliga jobb.

## 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 och hjälp när det behövs.

2023: 86,4%

2021: 85,7%

Vårt Serviceindex är 5% högre än branschmedelvärdet.

### Produktindex

I Produktindex ingår dessa ämnesområden:

Lägenheten, allmänna utrymmen och 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 byggentreprenader 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**



# 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 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 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:

### • Ordinarie ledamöter

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

Martin Sörbom, vice ordförande  
Kronängsvägen 12, 513 70 Borgstena

Björn Malmquist  
Gingri Risbro 1, 513 95 Fristad

Peder Lengberg  
Idrottsvägen 19, 513 32 Fristad

Pierre Rasmussen  
Norra bergsvägen 6, 513 33 Fristad

### • Suppleanter

Andreas Tammjärv  
Annerovägen 17, 513 50 Sparsör

Plå Lindberg  
Krökling Bondarp, 513 94 Sparsör

Emma Glynn  
Sölebo 8, 513 35 Fristad

### • Ordinarie revisorer

Helena Patrikson, auktoriserad revisor  
EY, Box 2224, 550 02 Jönköping

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

### • Suppleanter

Bengt Sandell, lekm.revisör  
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.

## 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.







”  
*FRIBO vill möta behoven av bostäder i vår kommun.*



# Underhålls- och förbättringsarbeten

Samtliga 12 entréer på Täman renoverades från hösten 2022 till våren 2023. Tillgängligheten förbättrades och vi såg till 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 avloppstammar 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.





10 114 kkr

Den totala summan som satsades på inre, yttre och gemensamt underhåll.

2023



## Energi

Efter fortsatt strävsamt och målmedvetet arbete, i enlighet med miljöledningssystemet, lyckas vi hålla nere indexreglerad värmeförbrukning. Vårt måttetal "energiförbrukning per förvaldat 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 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 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 präglad 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 förvaltarsidan finns det stora fördelar med att lära av varandra, men det gör det även inom de andra verksamhetsområdena.

## Miljönätverket - 7Miljö

5 av ovan nämnda 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.

## 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 räntesäkringarna helt av Intembanken 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.

Driftskostnaderna är högre än året innan och slutar på totalt 33 424 kkr. Huvudsäket 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.



**Långsiktighet och planering  
är A och O.**



# GRI-index

Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer GRI Standards 2016 enligt Core. Definitionerna av redovisningens innehåll utgår från de frågor som bedömts som prioriterade.

Vi har bestämt oss för att inte granska vår redovisning externt.

Data och information som presenteras har samlats in under verksamhetsåret och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av oss. Inga avgränsningar har gjorts avseende organisationens ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan.

Redovisningen omfattar beskrivning av övergripande (organisation och verksamhet), ekonomiska, miljö- och sociala indikatorer:

Alla standardområden, indikatorer etc har ännu inte översatts till svenska – vi inväntar en svensk version av standarden.

I rutinen för redovisning beskrivs processen för att ta fram redovisningen. I rutinen för nyckeltal, avläsningar och mätinstrument beskrivs hur datainsamlingen går till.

Standardområde	GRI-indikator	Sida	Kommentar
<b>Övergripande</b>			
GRI 102: General Disclosures 2016	102-1	Name of the organization	4, 30
	102-2	Activities, brands, products, and services	6, 8, 34
	102-3	Location of headquarters	5
	102-4	Location of operations	5
	102-5	Ownership and legal form	5, 30
	102-6	Markets served	5, 6
	102-7	Scale of the organization	30, 50, 55, 62
	102-8	Information on employees and other workers	27, 55
	102-9	Supply chain	23
	102-12	External initiatives	8-12
	102-13	Membership of associations	9-12
	102-14	Statement from senior decision-maker	8, 28-29
	102-15	Key impacts, risks, and opportunities	6, 23, 36, 40, 42
	102-16	Values, principles, standards, and norms of behavior	6, 26
	102-17	Mechanisms for advice and concerns about ethics	6, 26
	102-18	Governance structure	5, 31
	102-19	Delegating authority	8
	102-20	Executive-level responsibility for economic, environmental and social topics	5, 8
	102-21	Consulting stakeholders on economic, environmental and social topics	9, 12
	102-23	Chair of the highest governance body	31

Standardområde	GRI-indikator	Sida	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016	102-24	Nominating and selecting the highest governance body	5, 31
	102-26	Role of highest governance body in setting purpose, values and strategy	8, 23
	102-29	Identifying and managing economic, environmental and social impacts	5, 23
	102-30	Effectiveness of risk management processes	23
	102-31	Review of economic, environmental and social topics	5, 23
	102-32	Highest governance body's role in sustainability reporting	6, 30
	102-33	Communicating critical concerns	12, 23
	102-34	Nature and total number of critical concerns	23
	102-35	Remuneration policies	6, 26
	102-36	Process for determining remuneration	6, 26
	102-37	Stakeholder's involvement in remuneration	
	102-38	Annual total compensation ratio	55
	102-39	Percentage increase in annual total compensation ratio	55
	102-40	List of stakeholder groups	30
	102-42	Identifying and selecting stakeholders	30
	102-46	Defining report content and topic Boundaries	4-6
	102-47	List of material topics	27
	102-48	Restatements of information	6, 44
	102-49	Changes in reporting	6
	102-50	Reporting period	1, 4, 30
	102-51	Date of most recent report	6
	102-52	Reporting cycle	6
	102-53	Contact point for questions regarding the report	29
102-54	Claims of reporting in accordance with the GRI Standards	44	
102-55	GRI content index	44-46	
102-56	External assurance	44	
<b>Ekonomi</b>			
GRI 201: Economic Performance 2016	103-1/2/3	Management Approach, 201	28-29 42
	201-1	Direct economic value generated and distributed	50-53
	201-4	Financial assistance received from government	5
GRI 203: Indirect economic impacts 2016	103-1/2/3	Management approach, 203	28-29
	203-1	Infrastructure investments and services supported	17-19

Standardområde	GRI-indikator		Sida	Kommentar
<b>Miljö</b>				
GRI 302: Energy 2016	103-1/2/3	Management approach, 302	8, 13, 17-19	
	302-1	Energy consumption within the organization	17-19	
	302-3	Energy intensity	17-19	
	302-4	Reduction of energy consumption	17-19	
	302-5	Reduction of energy requirements of products and services	21	
GRI 303: Water 2016	103-1/2/3	Management approach, 303	8, 13, 20	
	303-1	Water withdrawal by source	17	
	303-2	Water sources significantly affected by withdrawal of water	17	
	303-3	Water recycled and reused	17	
GRI 305: Emissions 2016	103-1/2/3	Management approach, 305	8, 21	
	305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	20	
	305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	20	
	305-4	GHG emissions intensity	20	
	305-5	Reduction of GHG emissions	20	
GRI 306: Effluents and Waste 2016	103-1/2/3	Management approach 306	8, 24	
	306-1	Water discharge by quality and destination	17	
	306-2	Water by type and disposal method	17	
	306-3	Significant spills	17	
	306-4	Transport of hazardous waste	23	
	306-5	Water bodies affected by water discharges and/or runoff	17	
GRI 307: Environmental	307-1	Non-compliance with environmental laws and regulations	23	
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	103-1/2/3	Management approach, 308	8, 13	
	308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	23	
<b>Socialt</b>				
GRI 401: Employment 2016	103-1/2/3	Management approach 401		
	401-1	New employee hires and employee turnover		
GRI 404: Training and Education 2016	103-1/2/3	Management approach, 404	13	
	404-2	Programs for upgrading employee skills and transition	12, 39	
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	39	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	103-1/2/3	Management Approach 405- 406	40	
	405-1	Diversity of governance bodies and employees	40	

*Trä är ett förnyelsebart byggmaterial. FRIBO lät bygga Prästhöjden 2 i en massivträstomme med tanke på minsta möjliga miljö- & klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv.*

*Prästhöjden 2 invigdes 23 maj 2023 genom att kommunalråden Kerstin Hermansson och Ylva Lengberg, husets arkitekt från Tengbom Magnus Almung och FRIBOs vd Kjell-Ove Sethson planterade detta äppelträd.*

*Äppelträdet hade vid planteringen 3 sorters äpplen — Alice, Transparente Blanche och Katja.*



**FRIBO**

FRIBO ÅRSREDOVISNING 2023

---

# Finansiell rapport





# Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	46 229	41 647	41 035	40 174
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 748	-2 032	2 792	3 128
Soliditet (%)	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	574	564
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m <sup>2</sup> /år	302	235	223	229

## 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 resultatsdisposition

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

# Resultaträkning

	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
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>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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>
<b>Finansiella poster</b>			
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>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring periodiseringsfond		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
Summa skatt		14 952	26 838
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 733 379</b>	<b>-1 599 969</b>

# 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 nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 692 685	63 706 522
<b>Summa</b>		<b>288 842 528</b>	<b>273 738 349</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
<b>Summa</b>		<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>Summa</b>		<b>511 286</b>	<b>404 540</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		884 415	296 883
Övriga fordringar (hyresfordringar)		740 435	188 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		913 428	1 338 268
<b>Summa</b>		<b>2 538 278</b>	<b>1 823 521</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		7 513 184	2 841 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 562 748</b>	<b>5 069 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>299 699 376</b>	<b>279 226 487</b>

# 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>Summa</b>		<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>Summa</b>		<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	883 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 370 976	5 414 965
<b>Summa</b>		<b>9 706 383</b>	<b>17 508 228</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>299 699 376</b>	<b>279 226 487</b>

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	400 000	21 718 968	7 026 278	2 156 477	31 301 723
Disposition av föregående års resultat			2 156 477	-2 156 477	0
Årets resultat				-1 599 969	-1 599 969
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>400 000</b>	<b>21 718 968</b>	<b>9 182 755</b>	<b>-1 599 969</b>	<b>29 701 754</b>
Ingående balans per 1 januari 2023	400 000	21 718 968	9 182 755	-1 599 969	29 701 754
Disposition av föregående års resultat			-1 599 969	1 599 969	0
Årets resultat				-3 733 379	-3 733 379
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>400 000</b>	<b>21 718 968</b>	<b>7 582 786</b>	<b>-3 733 379</b>	<b>25 968 375</b>

## 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	
	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
<b>Summa</b>	<b>45 180 362</b>	<b>41 212 621</b>	<b>311 847</b>	<b>249 923</b>	<b>44 868 515</b>	<b>40 962 698</b>

## Not 4. Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6	6
Män	7	8
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Löner, pensioner och sociala avgifter</b>		
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>Summa</b>	<b>8 238 397</b>	<b>7 168 955</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andel kvinnor i styrelsen	20%	20%
Andel män i styrelsen	80%	80%
<i>Uppgifterna avser förhållandet på respektive balansdag.</i>		

## 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>Summa</b>	<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>Summa</b>	<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>Summa</b>	<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>

## Not 10. Byggnader, 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>



## Fortsättning not 10. Byggnader, mark och markanläggning

	2023	2022
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	17 994 251	17 877 436
Årets anskaffningar	6 291 782	1 16 815
<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>208 744 669</b>

## Taxeringsvärden 2022 (tkr)

Fastighet	Beteckning	Byggnadsår	Taxeringsvärde		Marknadsvärde	
			Mark	Byggnad	Totalt	Totalt
Åsboplan 1, 3, 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:113	1956-63	11 977	39 000	50 977	48 000
Åsbovägen 12, 14	ingår i ovan	2015	5 000	44 000	49 000	76 000
Ringvägen 1 A-C	Fristad Klockarebol 1:89	1991	1 479	5 600	7 079	9 000
Rinvägen 5, 7, 9, 11	Fristad Prästgård 1:112	1963-64	4 582	14 829	19 411	21 000
Stora vägen 6, 8, 10 A-B	Fristad Klockarebol 1:90-92	1992	1 762	4 966	6 728	7 500
Vängavägen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	1992	567	1 885	2 452	2 250
Tärnavägen 2 A-B, Stora v 46	Sik 1:112	1961	2 591	6 286	8 877	10 500
Hammarbyvägen 2, 4, 6	Sik 1:147, 1:158	1966	9 200	22 800	32 000	31 000
Tärnav 10 A-K, Parkv 5 A-B	Sik 1:182	1970	7 947	23 824	31 771	32 000
Prästskogsvägen 1-12 A-B	Fristad Prästgård 1:104	1972-74	20 740	65 042	85 782	95 000
Barndaghem	Borgstena 5:32	1991	0	0	0	4 500
Krögarevägen 2, 3, Kronängsvägen 9, 11, 13	Borgstena 5:54	1956-71	4 719	17 131	21 850	28 000
Gamla Kyrkvägen 22 A-B	Fristad Prästgård 1:120	2006	0	0	0	11 000
Stationshus	Fristad Hed 1:74	1899	0	0	0	1 350
Karlsberg	Längium 7:1 Sik 1:89	1990	7 600	31 000	38 600	50 000
Prästhöjden	Fristad Prästgård 1:143	2023	5 200	16 000	21 200	75 000
Mark					83 364	
Byggnader					292 363	
<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

## 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	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>-964 415</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

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>15 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till Borås Stad	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 16. Skulder till Borås Stad

	2023-12-31	2022-12-31
<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.	263 850 000	231 850 000
<b>Summa</b>	<b>263 850 000</b>	<b>231 850 000</b>

## Not 17. Förslag till resultatdisposition

	2023-12-31
Balanserat resultat	7 582 786
Årets resultat	-3 733 379
<b>Summa</b>	<b>3 849 407</b>
I ny räkning överföres	3 849 407
<b>Summa</b>	<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.

## 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

**Pierre Rasmussen**  
Ledamot

**Martin Sörbom**  
vice ordförande

**Andreas Tammjärvi**  
Ledamot

**Peder Lengberg**  
Ledamot

**Kjell-Ove Sethson**  
VD

Revisionsberättelse har lämnats av

**Ernst & Young**  
**Helena Patrikson**  
Auktoriserad Revisor





## Granskningsrapport för år 2023

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i min granskning.

Fristadbostäder AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, mål om räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms ha skötts på ett i huvudsak ekonomiskt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver även utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Fristadbostäder AB 2023.

**BORÅS 2024-02-27**

Lena Brännmar

# Bostäder, lokaler och garage

2023-12-31

Område	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Ant.lgh	Lokal	Garage
Åsboplan 1, 3, 5	9		22	18			49		12
Åsboplan 7, 9, 11	10		26	3	7		46	2	10
Stora Vägen 6-10 A-B					6		6		
Ringvägen 5, 7, 9, 11			9	9	10		28		
Ringvägen 1 A-C			12				12		
Vängavägen 3 A-B					2		2		
Tärnavägen 2 A-B	6		7	2	2		17	1	2
Hammarbyvägen 2, 4, 6 och Stenvägen 1, 3, 5	1		24	24	6		55	1	
Tärnavägen 10 A-K och Parkvägen 5 A-B	20		20	24			64	2	
Prästskogsvägen 1-12 A-B	11	43	19	83		6	162	1	52
Krögarevägen 2 A-C	6		6	6			18	1	4
Krögarevägen 3-5			9	9		1	19	1	
Kronängsvägen 9			5	5			10		
Kronängsvägen 11			5	5			10		
Kronängsvägen 13			5	5			10	1	
Borgstena daghem								1	
Gamla Kyrkvägen 22 A-B			8				8	1	
Stationshuset	1			1			2	2	
Åsbovägen 12, 14			24	16	4		44		
Hammarbyvägen 10-32			21	27	1		49		
Prästhöjden 2			28	1			29	4	
<b>Totalt antal</b>	<b>64</b>	<b>43</b>	<b>250</b>	<b>238</b>	<b>38</b>	<b>7</b>	<b>640</b>	<b>18</b>	<b>80</b>

**Total lägenhetsyta bostäder:** 41 457 m<sup>2</sup>

**Total lokalyta:** 1 757 m<sup>2</sup>

# Certificate

UTFÄRDAT TILL  
ISSUED TO

**Fristadbostäder AB**  
**FRIBO**

Fristad, Sweden

**Svensk Certifiering Norden AB intygar härmed att miljöledningssystemet  
har granskats och uppfyller kraven i:**

Svensk Certifiering Norden AB certifies that the environmental management system has been reviewed and complies with:

**ISO 14001:2015**

**Certifieringens omfattning och villkor framgår av certifieringsbeslutet.**

Details of scope and the range of the certificate are defined in the certification decision.

**Ledningssystemet omfattar:**

The management system covers:

Fastighetsförvaltning, underhåll och ansvar för byggprojekt  
Real estate management, maintenance and liability for construction projects



Michael Persaud, CEO

SVENSK CERTIFIERING NORDEN AB

**Certifikat nummer:** 14001-0895  
Certificate number:  
**Ursprungsdatum:** 02 May 2001  
Date of origin:  
**Utfärdandedatum:** 28 Feb 2023  
Issue date:  
**Giltighet till:** 30 Nov 2024  
Expiry date:



