



Års- och hållbarhets- redovisning 2025





Redovisning av hållbarhetsarbetet under verksamhetsåret 2025	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
Förvaltningsberättelse.....	30
Mål & utveckling.....	32
Måluppfyllelse.....	35
Underhålls- och förbättringsarbeten.....	36
Energi.....	38
Verksamhetsledningssystem/miljöarbete.....	38
Framtidsutsikter	40
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	40
Ekonomi	42
GRI-index.....	44
Finansiell rapport.....	48
Flerårsöversikt.....	50
Förslag till resultatdisposition.....	50
Resultaträkning.....	51
Balansräkning.....	52
Noter.....	54
Granskningsrapport för år 2025.....	61
Bostäder, lokaler och garage.....	62
Certifikat ISO 14001	63

Redovisning av hållbarhetsarbetet under verksam- hetsåret 2025

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 2024.

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 639 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 åttonde 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. Den standarden har några år på nacken nu men ger ändå en bra grund att stå på.

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 inom uppvärmning, underhåll och fastighetsförädling.

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



Policy och organisation

Under 2024 ersattes vår Miljö- & kvalitetspolicy av en Hållbarhetspolicy. Den antogs av styrelsen 2024-09-16 och bedöms årligen i styrelsen. Vårt miljöarbete har pågått under många år. På senare år har perspektiven breddats och vi pratar mer om hållbarhet ur alla aspekter. Målsättningen och våra ambitioner har utvecklat en stor medvetenhet hos oss på bostadsbolaget men också hos alla våra hyresgäster.

Hållbarhetspolicy

Fristadbostäder AB arbetar för ett hållbart samhälle vilket förutsätter långsiktighet och som bygger på en helhetssyn där ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter är beroende av varandra och avgörande för resultatet.

Vi använder våra resurser effektivt och ansvarsfullt med hänsyn till dagens och framtida generationers behov.

Vi arbetar med mål, nytänkande, ständiga förbättringar av verksamheten och med kompetensutveckling och engagemang för att uppnå hållbar utveckling.

Ekologisk hållbarhet

- Vi förebygger miljöproblem och föroreningar och arbetar för att minska vår negativa miljö- och klimatpåverkan.

- Vi arbetar ständigt med att effektivisera energi- och materialanvändningen i våra fastigheter genom att energieffektivisera och välja hållbara produkter och material.

- Vi arbetar aktivt med att minska uppkomsten av avfall, öka sorteringen och främja återbruk.

Lagstiftningen och andra bindande krav för verksamheten utgör minimikrav, där våra ambitioner är att överträffa dessa krav.

Social hållbarhet

- Vi förebygger sociala problem och arbetar ständigt för ökad trygghetsupplevelse i våra bostadsområden.

- Vi erbjuder ett brett utbud av bostäder med olika standard och prisnivåer för att i möjligaste mån tillgodose hyresgästernas behov och önskemål.

- Vi ska vara en utvecklande och värdeskapande arbetsplats med en god arbetsmiljö för våra medarbetare.

- Vi ställer krav på våra entreprenörer och leverantörer att verksamheten bedrivs på ett etiskt och ansvarsfullt sätt.

Ekonomisk hållbarhet

- Vi förvaltar ansvarsfullt våra tillgångar för att skapa långsiktighet och stabilitet för verksamheten.

- Vår verksamhet genomsyras av affärsmässighet och vi hanterar våra resurser varsamt i vårt vardagliga arbete.

- Vi ställer krav på våra leverantörer på hållbarhets- och affärsmässig grund med hänsyn till bland annat kvalitet, miljö och arbetsmiljö i samband med upphandling.

- Vi arbetar regelbundet och systematiskt med intern kontroll.

- Vi tar avstånd från all form av korruption.



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 internrevisorer. Alla medarbetare förväntas dock ta sin del av ansvaret för företagets kvalitets- och miljöarbete.

Nätverket BoNät

I nätverket ingår bostadsföretagen Stubo, FRIBO, Bollebo, Tranemobostäder och Vårgårda Bostäder. Namnbytet signalerar ett bredare fokus och ett tydligare samarbete för att stärka kvalitet, effektivitet och hållbarhet. Genom att samordna och utveckla sina gemensamma mål, är BoNät redo att skapa ännu större nytta för både företagen och hyresgästerna.

Nätverket fokuserar inte bara på miljöfrågor, utan också på arbetsmiljö, kvalitet och långsiktighet. Samarbetet stärker våra företag och vi blir bättre tillsammans.

Samarbete som driver förändring

Nätverket BoNät syftar till att underlätta för medlemsföretagen att uppfylla gemensamma krav och stärka utvecklingen genom erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling. De nya målen, som nätverket tagit fram under året, sätter fokus på effektivisering, hållbarhet och förbättringsarbete som gagnar såväl företagen som samhället i stort.

Vårt samarbete är en nyckel till att kunna utvecklas i den riktning vi vill. Genom BoNät har vi en plattform där vi kan dela kunskap och resurser på ett sätt som gör att vi alla blir bättre och mer hållbara.

Samtliga företag inom BoNät är certifierade enligt miljöledningstandarden ISO 14001:2015. Svensk Certifiering Norden AB ansvarar för den årliga granskningen och under 2025 genomfördes revisionen med framgång.

Allmännyttans Klimatinitiativ

FRIBO är en del av Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag 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 uppmanar 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 196 företag och över 812 000 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 oerhörd 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 slutet av 2025 uppdaterades målen inom Klimatinitiativet och det ser ut så här: Det övergripande målet är att halvera allmännyttans totala utsläpp av koldioxidkvalenter från 2025 till 2035. Det uppnås genom nedan klimatprestandamål:

Generellt behöver utsläpp av koldioxidkvalenter för nedan klimatposter som grupp minska med 60 procent. Vid dessa definierade klimatprestandamål nås procentminskningen:

- Driftenergi är fossilbränslefri.
- Egna värmeanläggningar är fossilbränslefria.
- Inköpt fjärrvärme är fossilbränslefri.
- Använd el har mindre än 2 procent fossilt ursprung.
- Minimala utsläpp av fluorerande växthusgaser från köldmedier.
- Drivmedel till fordon och maskiner är fossilbränslefria.
- Nybyggnation ska vid byggstart ha en klimatprestanda på högst 140 kg CO₂e/kvm BTA.
- Mängden restavfall per hushåll och vecka ska ha en snittvolym på mindre än 50 liter i kärkapacitet.

I dagsläget är det 196 företag och över 812 000 lägenheter som är aktiva i Allmännyttans Klimatinitiativ.





Åtaganden

FRIBO har skrivit på KLIMAT 2030 (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



Mål och resultat

Policyns 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

- Startat upp FNI, fastighetsnära insamling av förpackningar; i I område som ej haft nära tillgång till källsortering innan.
- Målat fasader på Tärnan.
- Installerat smarta uppkopplade brandvarnare i ett bostadsområde.
- Uppdaterat riskanalys och internkontrollplanen.
- Gett hyresgäster möjlighet att odla i pallkragar.
- Satt ut tillgängliga hjärtstartare på två nya ställen i våra bostadsområden.
- 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.
- Bytt samtliga ventiler och termostater och gjort injustering av ett värmesystem med ca 120 lägenheter.
- Renoverat lägenheter i samband med flyttningar.
- Genomfört relining av samtliga avloppsstammar i 10 lägenheter.
- Arbetat med ett strukturerat innovationsarbete som genomsyrat hela verksamheten.

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





Aktuellt inför 2026

- Genomföra en intern och en extern miljö- & kvalitetsrevision.
- Fortsatt arbete med att ständigt förbättra vårt ledningssystem.
- Fönsterrenovering på Åsboplan.
- Minst fem kök ska omarbetas enligt tillvalslista.
- Driftsätta fossilfri gräsklippning med robotar på ytterligare ett bostadsområde.
- Relining av avloppsstammar på ett par områden.
- Få upp fler mätare för inomhustemperatur och luftfuktighet.
- Jobba med biologisk mångfald och få in mer blommande växter och ängsmark i våra områden.
- Införande av K3 redovisningssystem.

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 BoNät.

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.

Uthyrningsbar yta lägenheter, m ² BOA	41 420
Uthyrningsbar yta lokaler, m ² LOA	1 400
Uthyrningsbar yta totalt, m ² BOA + LOA	42 820
Uthyrningsbar yta totalt, m ² A_{temp}	54 274
Uthyrningsbar yta totalt exkl. kallhyra, m ² A_{temp}	53 402
Uthyrningsgrad, % (BOA)	100,0 %
Uthyrd yta, m ² BOA + LOA	42 820
Antal lägenheter	639
Antal lokaler	17



Vattenförbrukning

Den totala årliga vattenförbrukningen har under perioden 2007–2025 minskat med 3 832 m³, vilket motsvarar en minskning med över 8%. Detta trots att vi har 121 lägenheter fler (+23%) att förvalta nu jämfört med 2007. Den uthyrningsgradsjusterade förbrukningen har under samma period minskat med 344 liter/m², dvs 26,1%.

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.

Mål nr: DFI-2

Minska vattenförbrukningen

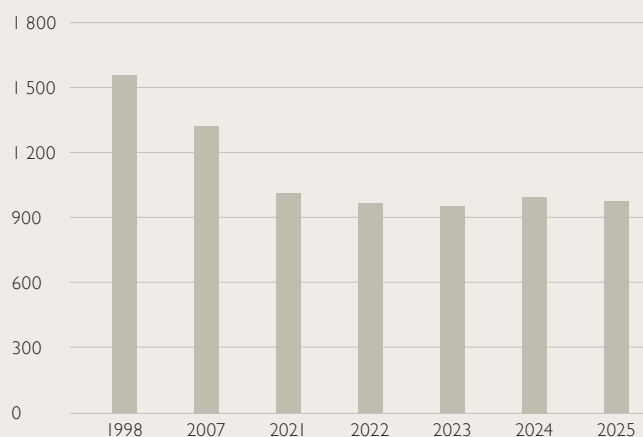
Minska vattenförbrukningen till max 1 000 liter/m² till 2025.

2025



976 liter/m²

Vattenförbrukning, liter/m²
(BOA + LOA)



Energi- förbrukning

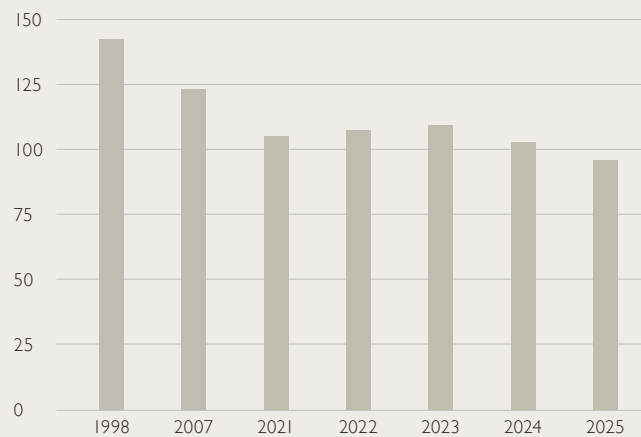
Energiförbrukning för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten ska senast 2030 uppgå till max 88 kWh/m².



2025
96 kWh/m²



Byggnadernas energiprestanda, kWh/m²



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/m², dvs ca 16% under perioden 2007–2025.

Våra energiförbrukningar per år i perioden 2015-2025 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 m³ 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

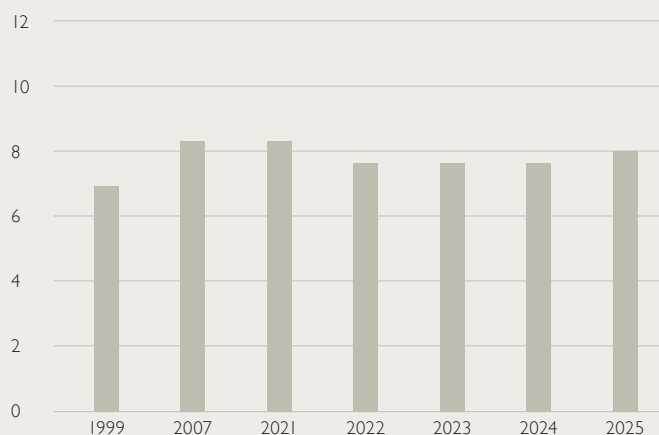
Den fastighetsel som FRIBO använder för belysning, hissar, ventilation och tvättstugor. Här ingår även elbilsladdning och elförbrukningen i FRIBOs verkstad och kontor:

2025



8,0 kWh/m²

Fastighetsel, kWh/m²



Elförbrukning

Elförbrukningen utslaget per kvadratmeter A_{temp} hamnade 2025 på 8,0 kWh/m². Det är i princip samma värde som 2022-2024, och i denna siffran väger vi även in elförbrukning där vi använder vår egenproducerade solel.

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.

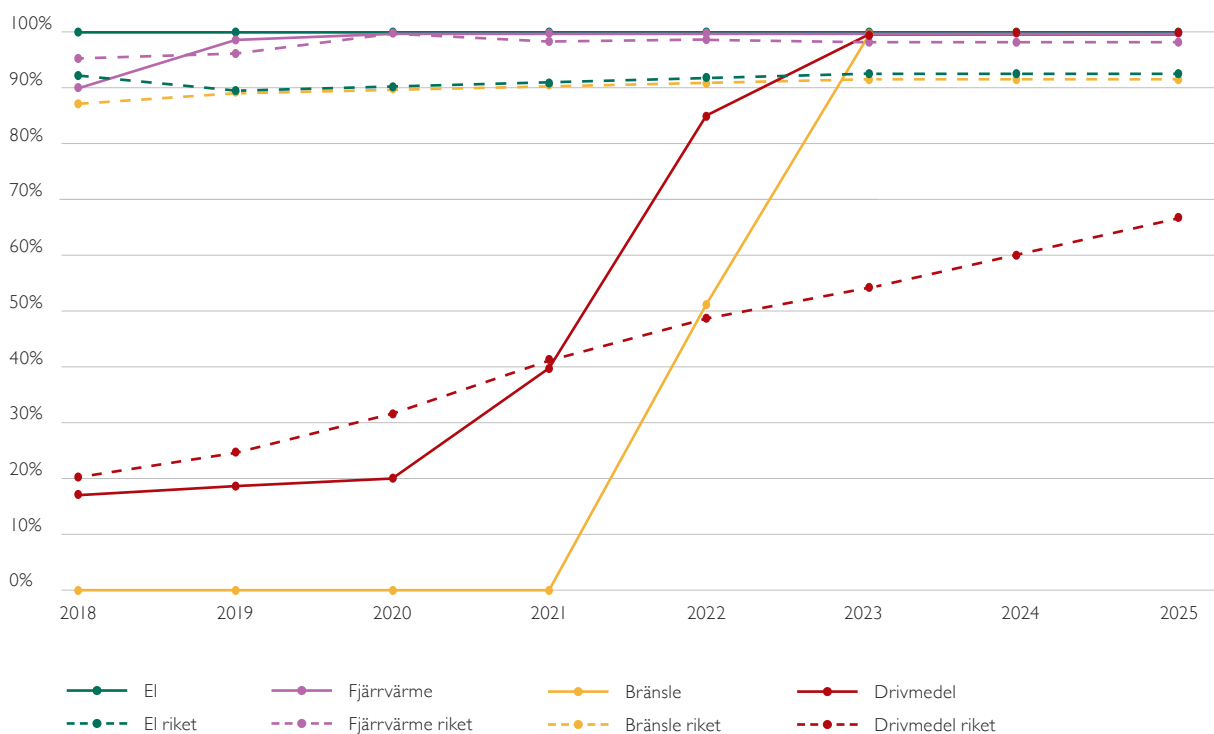
Nytt elavtal med Bra Miljöval (dvs inget koldioxidutsläpp från elproduktion) gäller från 2014-01-01.

2025 förbrukade vi totalt 584 MWh fastighetsel, varav 9,3% (54,6 MWh) var egenproducerad solel. Dessutom sålde vi 35,1 MWh solel 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. Ett tomt batteri tar ca 4 timmar att ladda 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.

Vår äldsta elbil är nu 13 år gammal men rullar på. Hållbar mobilitet ur alla aspekter där bilar kan brukas under lång tid.

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 lövblås 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 gränstdragning 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 gränstdragningar 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 2018-2025 lyckades vi stärka vår avvikelshantering något och vi fick in så många avvikelser som vi behöver för att utveckla verksamheten. Arbetet fortsätter under 2026.

	2021	2022	2023	2024	2025
Avvikelse, egen verksamhet	16	14	6	11	15
Avvikelse, revisioner	11	10	14	15	8
Tillbud	1	3	3	6	1
Förbättringsförslag	1	5	4	4	42
Kundklagomål	1	0	0	0	0
Totalt	30	32	27	36	66

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 upphandlar 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. Ny lagstiftning kring fastighetsnära insamling, FNI, som trädde i kraft 2024 har gjort att återvinningen nu flyttat närmare de boende på flera bostadsområden. 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.

Riskanalys 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, som vi följer sedan dess.

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:

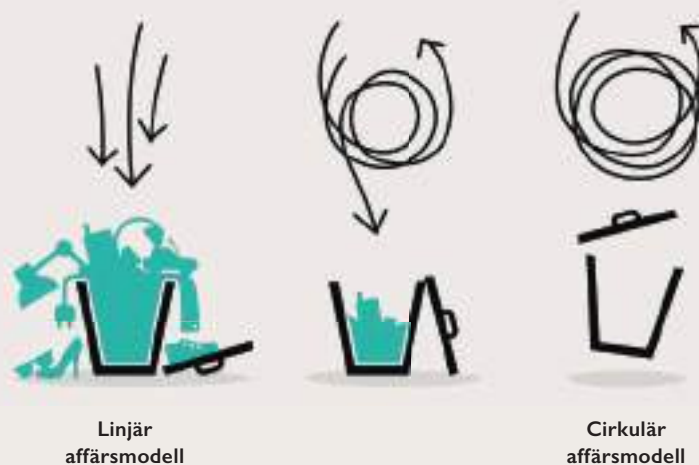
- Återanvända köksstommar vid köksrenovering.
- Använda tapeter som möjliggör att byta enstaka tapetväder istället för omtapetsering av hela rummet.
- Byta vitala delar på en spis istället för hela spisen.
- Tvättmaskiner av hög kvalitet som har utbytbara delar som möjliggör hållbara reparationer.
- 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. Fjärrvärmens 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 ökad förståelse för 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 ca 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 2025.

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. Någon dag i veckan träffas de och spelar spel tillsammans och varje fredag eftermiddag fikar de tillsammans t.ex.





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 måluppfyllelse för dessa 3 punkter under 2025: 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 2025 har vi haft 1 (ett) socialt kontrakt bland våra 639 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 sommarjobbare viktiga – att få unga att vilja utbildas till fastighetsbranschens alla roliga jobb.

VD har ordet

Tala är silver; göra är guld. Betyder ungefär det motsatta som det mer kända talesättet: "Mycket snack och lite verkstad". På arbetsplatsen FRIBO så pratar vi absolut mycket med varandra men vår verkliga styrka ligger i att få saker gjorda. Vi är "do'ers" hela högen och vi gillar att lösa problem. Vardagen är komplex och många problem saknar enkla lösningar men vi väljer att omfamna det faktumet. Tillsammans hittar vi vägar framåt. Innovationsarbete har varit ett naturligt sätt att möta vardagens problem senaste året. Genom att involvera hela företagets hjärnkapacitet och jobba systematiskt kring nya idéer och förbättringar har vi tagit stora steg. Delaktighet gör dessutom arbetsmiljön mer stimulerande. Den spännande resan mot nya innovationer i vardagen fortsätter under 2026.

2025 har varit ett bra år för FRIBO. Vi har haft en stabil personalstyrka, helt utan förändringar under året. Tittar man på olika nyckeltal i vår fastighetsförvaltning så pekar det mesta åt rätt håll. Vi fortsätter att skörda frukterna av vårt långsiktiga och hållbara arbete. Det finns utmaningar med att räntenivåerna ligger på en klart högre nivå nu än för ett par år sedan, och de har dessutom fortfarande en stigande bana. FRIBOs räntor ser alltså ganska annorlunda ut jämfört med Riksbankens styrränta på grund av bindningstider mm. Trots detta gör vi ett stabilt resultat. Underhållet löper på enligt vår underhållsplan och det är skönt att kunna konstatera att vi inte har någon underhållsskuld. Vi är organiserade så att mycket av vårt underhåll kan skötas med egen personal.

Hyresförlusterna är på mycket låga nivåer hos oss jämfört med andra hyresvärdar, det är vi stolta över. Vi

förvaltar en väldigt attraktiv produkt. För att inte tala om hur attraktiva lägenheterna i vår senaste byggnation Prästhöjden 2 har varit. Många vill in där och under 3 års drift har flyttningarna varit få. Förklaringen är enkel – vi bygger det som människor efterfrågar: Trygghet och attraktivitet går hand i hand.

Omvärlden präglas av mycket kaos och kriser just nu. Världen är skör; inte alls så stabil som vi trodde. Under 2025 har vi fått tullar som i sin tur orsakat skakig börs. Kriget i östra Europa fortsätter medan NATO-samarbetet vacklar en aning. Ovanpå detta drabbas världen återkommande av extremväder som drivs på av människans påverkan på klimatet. Delar av världen har ont om rent vatten och hotad biologisk mångfald riskerar att slå ut möjligheten för människan att producera mat. Det är ingen munter bild jag målar upp men att sticka huvudet i sanden och låtsas att dessa globala frågor inte berör FRIBO vore vansinne. Min insikt är att företaget i Sverige påverkas mer och mer av omvärldsfaktorer som ovan nämnda, vare sig vi vill det eller ej.

Sommaren 2025 genomförde FRIBO en hyresgästundersökning tillsammans med företaget AktivBo. Det var fjärde gången sedan 2019 som vi ställer exakt samma frågor till våra hyresgäster. Det ger oss en möjlighet att se vår egen utveckling över tid. Dessutom kan vi jämföra oss med ca 200 000 svar från andra hyresgäster runt om i Sverige. Resultatet från kundundersökningen sammanställs i 'Serviceindex' och 'Produktindex'. I 2025 års resultat har vi tydligt förbättrat vårt resultat för både Serviceindex och Produktindex och har värden som ligger i topp i

Sverige. Det är vi förstås väldigt glada för men vi strävar efter att hela tiden bli ännu bättre.

I Serviceindex ingår dessa ämnesområden:

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

Vårt Serviceindex på 89,3 är 7,4 % högre än branschmedelvärdet.

I Produktindex ingår dessa ämnesområden:

Lägenheten | Allmänna utrymmen | Utemiljö

Vårt Produktindex på 84,4 är 5,7 % högre än branschmedelvärdet.

Det ekonomiska resultatet för 2025 är positivt, följer vår budget, och är delvis frukten av bra investeringar tidigare år men också en stadig kontroll av underhållsnivån. Kostnadsutvecklingen, inflationen och de stigande räntorna de senaste åren innebär utmaningar för oss även för 2026. Genom digitalisering och AI 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.

Vi har under året som gått förberett oss för att byta redovisningssystem från K2 till K3. Vår målsättning kommer vara att avskrivningsvolymerna ska vara så lika tidigare års volymer som möjligt.

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

Fristad i februari 2026

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, 2025.

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 639 samt 17 lokaler. Specifikation över lägenhetssammansättningen finns i tabellform i slutet av årsredovisningen.

Uthyrning

I genomsnitt är det 3 lägenheter av 639 som varit outhyrda 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:

Styrelsens sammansättning 2025-12-31:

• Ordinarie ledamöter

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

Martin Sörbom, vice ordförande
Kronängsvägen 12, 513 70 Borgstena

Liam Andersson
Alvägen 1, 513 35 Fristad

Peder Lengberg
Idrottsvägen 19, 513 32 Fristad

Pierre Rasmussen
Norra bergsvägen 6, 513 33 Fristad

• Suppleanter

Andreas Tammjärv
Annerovägen 17, 513 50 Sparsör

Pia Lindberg
Krökling Bondarp, 513 94 Sparsör

Anna Frisk
Tärnavägen 24, 513 33 Fristad

• Ordinarie revisorer

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

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

• Suppleanter

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

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 26 mars 2025.

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

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.

Mål & utveckling

Fristadbostäder uppfyller de mål som anges i Borås Stads ägardirektiv genom att man erbjuder ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller så väl storlek, standard och belägenhet.

I FRIBOs ägardirektiv har funnits tydliga strävansmål att dels bygga nya flerbostadshus i trä, och dels bygga trygghetsboende för målgruppen äldre. De senaste 10 åren har vi kunnat bocka av båda dessa, av ägaren uppsatta, mål. Båda våra senaste större nyproduktioner, Åsbovägen och Prästhöjden, har gått längre än någon annan byggherre i Sverige i att använda det förnyelsebara byggmaterialet trä. Detta har satt kommunen på kartan

som föregångare inom klimatsmart byggande, då trä ger ett halverat klimatavtryck. Intresset för att bygga kategoribostäder för pensionärer har växt snabbt och befolkningsutvecklingen stöder saken. Prästhöjdens trygghetsboende hade sin inflyttning i maj 2023 och har varit fullt uthyrt sedan dess.

Utifrån Visionen om framtidens Borås så jobbar vi varje dag med att ta hand om de ca 1000 "Boråsare" som bor hos oss på bästa sätt. Vårt mål är att erbjuda det bästa boendet i kommunen. Här finns en tydlig koppling till fokusområde 4 i visionen: Ett Borås med nära och bra service där människor bor och verkar.





”
FRIBO vill möta behoven av bostäder i vår kommun.







Måluppfyllelse

- Tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god arkitektonisk och teknisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet – Vi jobbar aktivt med att ha prisvärda och attraktiva bostäder för alla.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper – Vi undviker lyxrenoveringar och jobbar strategiskt för att ha ett brett utbud av lägenheter i olika prisklasser.
- Godta att försörjningsstöd och etableringsersättning motsvarar inkomst – Väl uppdaterade policydokument som vi lever efter.
- Tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå – Färdigställdt ett trygghetsboende 2023.
- Arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter – Vi gör löpande mätningar av kundnöjdheten för att veta att vi uppfattas som attraktiva.
- Svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området – Vår servicegrad är hög och vi får mycket höga betyg i våra kundundersökningar.
- Medverka till att vidareutveckla boinflytandet – I nära dialog med hyresgäster, Hyresgästföreningen och andra aktiva föreningar lyssnar och lär vi löpande av varandra.
- Arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/ lägenheter – FRIBO har gått längst av alla att använda förnyelsebara byggmaterial och långsiktighet i våra utvecklingsprojekt.
- Stimulera byggande av olika former av bostäder; och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen – Genom nätverkande och ständig dialog inom vår bransch är vi med och formar Fristadområdet.
- Bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer; bland annat genom nybyggnation av bostadsrätter i områden där denna boendeform är underrepresenterad – Än har inte möjlighet getts för detta.
- Genom sin verksamhet enligt punkterna ovan aktivt arbeta för att Fristadområdet ska uppfattas som en attraktiv ort att bo och verka i – Detta är ett uppdrag som vi älskar.

Underhålls- och förbättringsarbeten

Vissa år görs många stora underhållsprojekt men under 2025 har vi inte genomfört några stora enskilda projekt utan mestadels mindre insatser:

Injustering av värmesystemen kan vara nödvändigt efter många år drift och otaliga förändringar i fastigheterna genom åren. När värmesystemet blir optimerat utifrån nuvarande förhållanden hämtar vi hem energibesparingarna från tex tilläggsisolering. Gamla ventiler kan även behöva bytas ut för att undvika akuta läckage. Under 2025 gjordes ett injusteringsprojekt för 119 lägenheter på Tärnan och Sik.

När avloppsstammar i flerbostadshus är mer än 60 år gamla har man som regel två val – antingen stambyte eller relining. Relining är en metod att förnya rören på insidan av dem. Med rätt kvalitet på utförandet av relining kan man få 60 nya år utan stambyte. På Ringvägen 5 gjordes relining av 10 lägenheter under 2025.

Fasadmålning gjordes av 2 hus under sommaren.

Markarbeten för att utveckla möjligheterna till källsortering i flera av våra bostadsområden. Krav från nationellt håll på fastighetsnära insamling, sk FNI, driver på detta men även efterfrågan från våra hyresgäster.

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 mycket vitala både för våra driftkostnader och komforten i våra lägenheter.

Totalt satsades 6 176 kkr på inre, yttre och gemensamt underhåll.





6 176 kkr

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

2025



Energi

Efter fortsatt strävsamt och målmedvetet arbete, i enlighet med miljöledningssystemet, lyckas vi hålla nere indexreglerad värmeförbrukning. Vårt måttetal "energiförbrukning per förvaltd kvadratmeter (A-temp)" är nu nere runt 100 kWh/m² och år (energi-index-korrigerad). Nivån är anmärkningsvärd då så stora delar av vårt bestånd är byggt på -50, -60 och början av -70-talet med helt andra krav på isolering och

energi-prestanda. 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 vara 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.





Framtidsutsikter

Det finns en fortsatt stark efterfrågan på våra lägenheter och vakansgraden är mycket låg eller obefintlig.

Vi har en stabil personalstyrka som med ökande kompetens arbetar för miljö, kvalitet och en god service nära de boende. Vi håller alljämnt en hög nivå på underhållet för att långsiktigt bibehålla eller utveckla värdet på beståndet. Sammantaget ger detta en styrka inför framtiden.

En stark egen organisation där vi löser så mycket som möjligt med egen personal har varit en framgångsfaktor för oss genom vår 70-åriga historia. Kort och gott man beskriver det som att vi köper så lite tjänster som möjligt vilket besparar oss administration kring både upphandling och uppföljning. Egen personal med bred kompetens skapar i sin tur en stimulerande arbetsmiljö där man kan lära av varandra och få prova på många olika typer av arbetsuppgifter. I den miljön frodas delaktighet och en innovationskultur.

2023 skrev FRIBO ett markanvisningsavtal 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 men som bostadsmarknaden ser ut nu ligger det flera år fram i tiden.

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 2025, samt utifrån vår efterfrågan och våra utvecklingsplaner, ser vi framtiden an med tillförsikt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Stora delar av fastighetsbeståndet är 60 år eller äldre vilket medför att underhållsplanen är vältecknad för lång tid framåt. Dock ligger bolaget inte efter med underhållet utan planen följs väl och det är relativt sällan som akuta åtgärder behöver tas till.

Sedan början av 2017 sköts räntesäkringen helt av Intembanken i Borås Stad.





Ekonomi

Vi har kö till alla lägenheter och har aldrig haft några långvariga vakanser. Detta gäller i Fristad men sedan något år tillbaka har vi haft 3-4 små ettor i Borgstena som varit svåra att hyra ut. 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.

Driftkostnaderna är högre än året innan och slutar på totalt 29 314 kkr. De är högre på grund av de kraftiga taxeökningarna som varit. Huvudskälet är att vi haft något mer reparationer och underhåll än året innan. Värt att betona är att alla våra förbrukningar ligger på låga nivåer; vilket är en direkt följd av vårt långsiktiga miljöarbete. Kostnaderna för underhåll är högre och landar på totalt 6 176 kkr. Dock ska sägas att vi inte har något eftersatt underhåll utan följer fortsatt den långsiktiga planen väl.

Den 1 april 2025 höjdes hyrorna med 60 kr/kvm och år för alla bostäder med varmhyra och 38 kr/kvm och år för bostäder med kallhyra. För lägenheter med presumtionshyra (byggda de senaste 15 åren) blir höjningen 49,5 kr/kvm och år. Hyreshöjningarna sker varje år efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Redovisat resultat om 1 850 kkr är något högre än budget. Främsta orsaken till denna positiva budgetavvikelse är en balanserad underhållsnivå.

Fastigheternas samlade marknadsvärde är nu uppe över 497 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 3,25-4,0% direktavkastning mot marknadsvärdet blir i år 3,5%. Vår räntetäckningsgrad blir 1,25, där ägardirektivet säger 2,5.

Soliditeten mot bokfört värde är 10,3% och mot marknadsvärde 40,4%. Ägardirektivet säger 10% respektive 25%.

Det ekonomiska resultatet samt den ekonomiska ställningen framgår av resultaträkningen för 2025-01-01 - 12-31 samt balansräkningen per 2025-12-31 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
Övergripande			
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	23, 34
	102-34	Nature and total number of critical concerns	23, 34
	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	24
	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	
Ekonomi			
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
Miljö				
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	20-21	
GRI 303: Water 2016	103-1/2/3	Management approach, 303	8, 13	
	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, 20-21	
	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	6, 8, 13	
	308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	23	
Socialt				
GRI 401: Employment 2016	103-1/2/3	Management approach 401	27	
	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	





FRIBO ÅRSREDOVISNING 2025

Finansiell rapport

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	51 242	52 004	46 229	41 647
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 850	4 739	-3 748	-2 032
Soliditet (%)	10	10	9	11
Räntetäckningsgrad	1,3	1,7	0,3	0,4
Antal bostäder	639	640	640	611
Area bostäder i m ²	41 457	41 457	41 457	39 534
Lokaler	17	17	18	14
Area i lokaler i m ²	1 400	1 400	1 757	1 600
Outhyrt, bostäder	3	1	1	1
Vakansgrad (%)	0,5	0	0	0
Hyresbortfall bostäder	300	181	217	183
Hyresbortfall lokaler	37	154	82	54
Genomsnittlig varmhyra kr/m ² /år	1 178	1 131	1 095	995
Räntebidragsberoende				
Driftskostnad (inkl adm) kr/m ² /år	684	674	653	632
Räntekostnad (exkl bidrag) kr/m ² /år	363	353	302	235

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	7 344 776
Årets resultat	270 783
Summa	7 615 559
I ny räkning överföres	7 615 559
Summa	7 615 559

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 7 615 559 kronor överförs i ny räkning.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01- -2025-12-31	2024-01-01- -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	3	50 475 408	48 162 917
Övriga förvaltningsintäkter		766 627	3 841 321
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		51 242 035	52 004 238
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-19 446 948	-17 454 314
Övriga externa kostnader		-4 198 767	-4 540 131
Personalkostnader	4	-10 188 750	-10 221 825
Avskrivning av immateriella tillgångar		-115 145	-124 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-8 143 367	-8 166 878
Summa rörelsekostnader		-42 092 977	-40 507 293
Rörelseresultat		9 149 058	11 496 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 671	139 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 309 643	-6 897 954
Summa finansiella poster		-7 298 972	-6 758 072
Resultat efter finansiella poster		1 850 086	4 738 874
Bokslutsdispositioner			
Återföring periodiseringsfond	15	-990 000	-780 000
Summa bokslutsdispositioner		-990 000	-780 000
Resultat före skatt		860 086	3 958 874
Skatt på årets resultat	8	-589 303	-463 505
Summa skatt		-589 303	-463 505
Årets resultat		270 783	3 495 369

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella tillgångar</i>			
Affärssystem	9	14 811	129 956
		14 811	129 956
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	271 488 546	278 740 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	937 303	672 915
Inventarier, verktyg och installationer	12	475 477	621 628
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	55 100	55 100
Summa		272 956 427	280 090 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40 000	40 000
Summa		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		273 011 238	280 260 216
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		376 393	490 083
Summa		376 393	490 083
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 199	138 258
Övriga fordringar (hyresfordringar)		435 369	312 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		981 658	640 877
Summa		1 532 227	1 092 111
<i>Kassa och bank</i>			
		14 903 647	6 642 163
Summa omsättningstillgångar		16 812 267	8 224 356
SUMMA TILLGÅNGAR		289 823 504	288 484 572

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (40 aktier)		400 000	400 000
Reservfond		21 718 968	21 718 968
Summa		22 118 968	22 118 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 344 776	3 849 407
Årets resultat		270 783	3 495 369
Summa		7 615 559	7 344 776
Summa eget kapital		29 734 527	29 463 744
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond TAX 2024	15	1 770 000	780 000
Summa avsättningar		1 770 000	780 000
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		83 461	79 736
Summa avsättningar		83 461	79 736
Långfristiga skulder			
Skuld till Borås Stad	16,17	250 000 000	250 000 000
Summa långfristiga skulder		250 000 000	250 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 366 896	1 485 250
Kortfristiga skulder övriga koncernbolag		1 596 971	1 560 146
Kortfristiga skulder Borås Stad		27 282	97 121
Övriga skulder		665 893	582 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 578 474	4 436 020
Summa		8 235 516	8 161 092
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		289 823 504	288 484 572

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	400 000	21 718 968	7 582 786	-3 733 379	25 968 375
Disposition av föregående års resultat			-3 733 379	3 733 379	0
Årets resultat				3 495 369	3 495 369
Utgående balans per 31 december 2024	400 000	21 718 968	3 849 407	3 495 369	29 463 744
Ingående balans per 1 januari 2025	400 000	21 718 968	3 849 407	3 495 369	29 463 744
Disposition av föregående års resultat			3 495 369	-3 495 369	0
Årets resultat				270 783	270 783
Utgående balans per 31 december 2025	400 000	21 718 968	7 344 776	270 783	29 734 527

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 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bostäder	48 787 969	46 276 606	299 766	181 256	48 488 203	46 095 350
Lokaler	465 514	785 565	37 127	154 148	428 388	631 417
Garage	560 310	511 275	55 386	50 853	504 924	460 423
Parkeringsplatser	1 053 893	976 285	0	0	1 053 893	976 285
Summa	50 867 687	48 549 731	392 279	386 256	50 475 408	48 163 474

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	7	7
Summa	13	13
Löner, pensioner och sociala avgifter		
Löner och andra ersättningar	5 846 900	5 883 165
Pensionskostnader	336 141	206 246
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 304 807	2 487 064
Summa	8 487 848	8 576 475
Könsfördelning bland ledande befattninghavare	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	36%	37%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	3%	3%

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	10 646	139 882
Summa	10 646	139 882

Not 7. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	7 309 521	6 874 338
Övriga räntekostnader	122	1 516
Summa	7 309 643	6 875 854

Not 8. Skatt

	2025	2024
Årets skattekostnad	600 059	476 457
Restituerad skatt	-10 756	-12 952
Summa	589 303	463 505

Not 9. Immateriella tillgångar

	2025	2024
Affärssystem		
Ingående anskaffningsvärden	620 719	620 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 719	620 719
Ingående avskrivningar	-490 763	-366 619
Årets avskrivningar	-115 145	-124 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 908	-490 763
Utgående redovisat värde	14 811	129 956

Not 10. Byggnader, mark och markanläggning

314 104 232	2025	2024
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	314 104 232	314 534 233
Försäljning	0	-3 910 588
Årets anskaffningar	338 128	3 480 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 442 360	314 104 232
Ingående avskrivningar	-73 391 483	-69 679 158
Försäljning	0	2 711 484
Årets avskrivningar	-6 424 387	-6 423 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 815 870	-73 391 483
Utgående redovisat värde	234 626 490	240 712 749

Fortsättning not 10. Byggnader, mark och markanläggning

	2025	2024
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	23 978 854	24 286 033
Försäljning	-80 970	-344 679
Årets anskaffningar	84 233	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 982 117	23 978 854
Ingående avskrivningar	-10 340 124	-9 224 818
Försäljning	31 262	91 629
Årets avskrivningar	-1 200 336	-1 206 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 509 198	-10 340 124
Utgående redovisat värde	12 472 919	13 638 730
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	24 389 137	24 557 562
Försäljning	0	-168 425
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 389 137	24 389 137
Totalt planenligt restvärde för fastigheterna	271 488 546	278 740 616

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	1 943	6 280	8 223	7 500
Vängavägen 3 A-B	Fristad Hed 1:72	1992	625	2 411	3 036	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
Krögarevägen 2, 3, 5 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	Längjum 7:1 Sik 1:89	1990	7 600	31 000	38 600	50 000
Prästhöjden	Fristad Prästgård 1:143	2023	5 200	32 000	37 200	75 000
Mark					83 603	
Byggnader					310 203	
Totalt					393 806	497 600

Marknadsvärderingen av hela beståndet är utförd av Mäklarhuset 2022

Prästhöjden är marknadsvärderad 2023, fastighetens taxeringsvärden är inte fastställd.

Not 11. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 841 203	6 086 068
Försäljning/Utrangeringar	-223 903	-365 557
Årets anskaffningar	600 381	120 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 217 681	5 841 203
Ingående avskrivningar	-5 168 288	-5 141 358
Försäljning	223 903	314 076
Årets avskrivningar	-335 993	-341 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 280 378	-5 168 288
Utgående redovisat värde	937 303	672 914

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 470 296	1 576 175
Försäljning/Utrangeringar	0	-191 355
Årets anskaffningar	36 500	85 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 506 796	1 470 296
Ingående avskrivningar	-848 667	-844 894
Försäljning/Utrangeringar	0	191 355
Årets avskrivningar	-182 651	-195 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 031 318	-848 667
Utgående redovisat värde	475 478	621 629

Not 13. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	55 100	2 692 685
Under året nedlagda kostnader	0	0
Omklassificeringar	0	-2 637 585
Utgående nedlagda kostnader	55 100	55 100

Not 14. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar			
HBV	4	40 000	40 000
Totalt bokfört värde		40 000	40 000

Not 15. Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond TAX 2024	780 000	780 000
Periodiseringsfond TAX 2025	990 000	
Summa	1 770 000	780 000

Not 16. Skulder till Borås Stad

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebindning förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	15 000 000	15 000 000
Summa	15 000 000	15 000 000
Räntebindning förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad	0	0
Summa	0	0

Not 17. Skulder till Borås Stad

	2025-12-31	2024-12-31
Limit förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Borås Stad. Checklimit uppgår till 3 000 000 kr; utnyttjat belopp 0 kr:	250 000 000	250 000 000
Summa	250 000 000	250 000 000

Not 18. Förslag till resultatdisposition

	2025-12-31
Balanserat resultat	7 344 776
Årets resultat	270 783
Summa	7 615 559
I ny räkning överföres	7 615 559
Summa	7 615 559

Förslag till behandling av vinst:

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten på 7 615 559 kronor överförs i ny räkning.

Not 19. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser Fastigo	0	16 930

Fristad den 2 mars 2026

Gun-Britt Persson
Ordförande

Pierre Rasmussen
Ledamot

Martin Sörbom
vice ordförande

Liam Andersson
Ledamot

Peder Lengberg
Ledamot

Kjell-Ove Sethson
VD





Granskningsrapport för år 2025

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2025.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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 Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav och de finansiella målen om soliditet. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges mål om räntetäckningsgrad.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Fristadbostäder AB 2025.

BORÅS 2026-02-24

Lena Brännmar

Bostäder, lokaler och garage

2025-12-31

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	5		5	7			17	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	
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	
Totalt antal	63	43	249	239	38	7	639	17	80

Total lägenhetsyta bostäder: 41 457 m²

Total lokalyta: 1 400 m²

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: 07 Oct 2024
Issue date:
Giltighet till: 30 Nov 2027
Expiry date:



